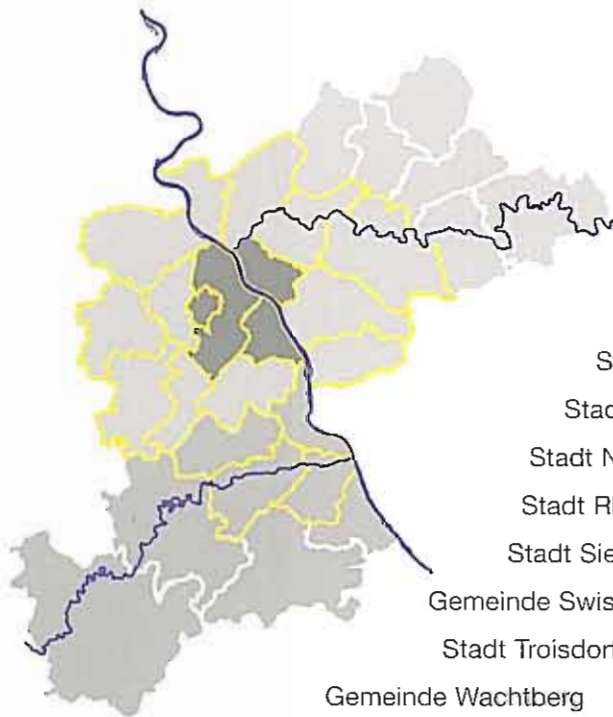


Impulsprogramm

1996 -1999 für innovativen und zukunftsorientierten
Wohnungsbau in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler



Rhein-Sieg-Kreis

Gemeinde Alfter

Stadt Sankt Augustin

Stadt Bad Honnef

Stadt Bornheim

Stadt Hennef

Stadt Königswinter

Stadt Meckenheim

Stadt Niederkassel

Stadt Rheinbach

Stadt Siegburg

Gemeinde Swisttal

Stadt Troisdorf

Gemeinde Wachtberg



Bundesstadt Bonn

Landkreis Ahrweiler

Stadt Neuenahr-Ahrweiler

Gemeinde Grafschaft

Stadt Remagen

Stadt Sinzig

Podiumsgespräch - Bauen für Morgen

Werkstattgespräche

Kostengünstig und qualitativ voll bauen

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Bestand weiterentwickeln

Soziale Qualitäten fördern

Dokumentation

der 4. Regionalen Informationsveranstaltung
am 24. Juni 1997 in Bonn/ T..Mobil

Beiträge zur Regionalentwicklung, Nr. 2

Hrsg.: Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr
Bonn/ Rhein-Sieg/Ahrweiler

Wohnungsmarkt Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

**Impulsprogramm 1996 - 1999
für innovativen und zukunftsorientierten Wohnungsbau
in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler**

4. Regionale Informationsveranstaltung am 24. Juni 1997 in Bonn

Dokumentation

Impressum

Veranstalter und Herausgeber der Dokumentation:

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

Inhaltliche Gestaltung des 4. Regionalen Informationsgesprächs:

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

Ursula Stein, Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt a.M.
WohnBund-Beratung NRW, Bochum

Dokumentation:

Martin Wittal und Ursula Stein, Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt a.M.

Der Umschlag dieser Dokumentation wurde mit freundlicher Unterstützung von
PITZ & PARTNER, Siegburg gedruckt.

Bonn, November 1997

Inhalt

Seite

Vorwort

- Sigurd Trommer, Stadtbaurat Bundesstadt Bonn / Vorsitzender Rak

Grußworte

- Dr. Lothar Hunsel, Vorsitzender der Geschäftsführung T-Mobil
- Bärbel Dieckmann, Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn

Wohnungsmarktentwicklung für die Region Bonn: 9 Erfahrungen - Sachstand - Perspektiven

- Sigurd Trommer, Stadtbaurat Bundesstadt Bonn / Vorsitzender Rak

Podiumsgespräch - Bauen für Morgen 15

- Manfred Morgenstern, Staatssekretär, Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen
- Jürgen Hiller, Ltd. Ministerialrat, Innenministerium Rheinland-Pfalz
- Dieter Berkefeld, Ministerialdirigent, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
- Paul Egon Pitz, Pitz und Partner Immobiliengesellschaft, Siegburg
- Klemens Nottenkemper, Geschäftsführer der Wohn- und Stadtbau GmbH, Münster
- Dr. Helmut Herles, Chefredakteur General-Anzeiger, Bonn
- Sigurd Trommer, Stadtbaurat Bundesstadt Bonn / Vorsitzender Rak
- Moderation: Ursula Stein, Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt a.M.

Werkstattgespräche 23

Kostengünstig und qualitativvoll bauen 25

- Beitr.: Anno Faßbender, Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg 27
Joachim Boll, IBA Emscher Park GmbH, Gelsenkirchen 29

Nachhaltige Siedlungsentwicklung 35

- Beitr.: Klaus Bouchon, Stadt Bonn 37
Hans Joachim Hamerla, Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung, Dortmund 40
Dr. Claus Wiegandt, BfLR, Bonn 48

Bestand weiterentwickeln 55

- Beitr.: Jens Trautmann, Büro Sieverts - Trautmann - Knye-Neczas, Bonn 57
Clemens Bruns-Sommerhage, WohnBund-Beratung NRW, Bochum 60
Albert Schepers, G.I.B. Landesberatungsgesellschaft 67

Soziale Qualitäten fördern 73

- Beitr.: Christa Reicher, Büro Reicher und Haase, Aachen 75
Christina Bertram-Mayer, Gleichstellungsbeauftragte der Bundesstadt Bonn 78
Kurt Weber, Landkreis Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler 82

Resümee und Ausblick 83

- Ursula Stein, Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt a.M.

Anhang 87

- Tagungsprogramm 88
Aktuelle Wohnbauflächenpotentiale in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 90

Vorwort

Am 24. 06. 1997 fand im Haus der T-Mobil die 4. Regionale Informationsveranstaltung statt. Mehr als 200 Teilnehmer aus dem Kreise der sogenannten regionalen Wohnungsmarkttakteure, bestehend aus der Bauwirtschaft, der Finanzwirtschaft, der Architekten sowie Vertreter der Mieter- und Eigentümerversammlungen, der Politik, der Umweltverbände, der Länder Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, der Bezirksregierungen als auch der Städte und Gemeinden der Wohnungsmarktregion, nutzten die Gelegenheit, sich über den erreichten Stand des Impulsprogrammes zu informieren und über die weiteren Ziele und Umsetzungsmaßnahmen zu diskutieren. Eine umfassende Diskussionsgrundlage wurde durch eine Podiumsdiskussion "Bauen für Morgen" und mehrere Werkstattgespräche sowie eine begleitende Ausstellung zum Thema ermöglicht. Begleitet wurde die Tagung durch eine Ausstellung zu dem regionalen Kooperationsprozeß mit den aktuellen Impulsprojekten und einer Auswahl von Wohnbauflächenpotentialen, die mit freundlicher Unterstützung der Kreissparkasse Siegburg entstand.

Mit der 4. Regionalen Informationsveranstaltung hat die 1992 begonnene Strategie zur Entwicklung einer gemeinsamen regionalen Wohnungspolitik zur Bewältigung des Strukturwandels infolge des Berlin/Bonn-Beschlusses einen deutlichen Schritt nach vorn getan.

Für das weitere Vorgehen sind insbesondere folgende Aussagen von den Teilnehmern des Podiumsgesprächs von Bedeutung:

- Der in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler begonnene Prozeß erinnert an die Vorgehensweise der IBA Emscher Park Gesellschaft. Die Erfahrungen der IBA hätten allerdings auch gezeigt, daß ein derartiger Prozeß über einen Zeitraum von mindestens drei bis vier Jahren laufen müsse, um einen nachhaltigen Effekt im Sinn einer "neuen" Qualität im Wohnungsbau zu erzielen. Dabei komme dem couragierten Vorgehen einzelner Personen (Kümmerer) eine besondere Bedeutung zu. Das Land Nordrhein-Westfalen unterstütze den Prozeß und beobachte ihn weiterhin mit großem Interesse (Klemens Nottenkemper, Geschäftsführer der Wohn- und Stadtbau GmbH Münster und Manfred Morgenstern, Staatssekretär im Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen).
- Der Bund verpflichtet sich, bei Bedarf den Umziehenden von Frankfurt und Berlin in die Region Bonn Wohnungen in Form von Eigentums- und Mietwohnungsbau bereitzustellen. Wenn Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbau durchgeführt werden, sollen diese möglichst die Kriterien des zukunftsweisenden Wohnungsbaus des Impulsprogrammes erfüllen. Dieses soll über Wettbewerbe geschehen (Dieter Berkefeld, Ministerialdirigent beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau).
- Die wohnungspolitischen Ziele des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen in etwa denen der nordrhein-westfälischen Landesregierung, wenn auch mit einem anderen Instrumentenmix. Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt das Impulsprogramm in Remagen und Grafschaft. Dort sollen Impulsprojekte über das rechtliche Instrumentarium

der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme initiiert werden (Jürgen Hiller, Leitender Ministerialrat im Innenministerium Rheinland-Pfalz).

- Die regionale Immobilienwirtschaft sollte eine größere Bereitschaft zur Innovation zeigen. Das in der Regel auf kurzfristiges Gewinndenken ausgerichtete Handeln sei innovationsfeindlich. Mehr Mut zum kalkulierbaren Risiko und eine enge Verbundenheit zur Region seien wesentliche Grundlagen für ein Gelingen für zukunftsweisendes Bauen (Paul Egon Pitz, Pitz & Partner Immobiliengesellschaft, Siegburg).
- Die Region soll sich für weitere Partner, z.B. Köln und im Raum Unkel/Rheinbreitbach, öffnen (Dr. Helmut Herles, Chefredakteur des General-Anzeigers, Bonn).

Als Vorsitzender des "Regionalen Arbeitskreises" - Rak - habe ich zwischenzeitlich Gespräche mit den Bundes- und Landesministerien aufgenommen, um das weitere Prozedere zu besprechen. Gleichzeitig hat die Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises Verhandlungen mit dem Kreis Ahrweiler, dem Rhein-Sieg-Kreis und den 17 Städten und Gemeinden der Wohnungsmarktregion aufgenommen, um die Finanzierung des begonnenen Impulsprogrammes für das Jahr 1997/98 sicherzustellen. Die Bereitschaft der Städte und Gemeinden, den Prozeß auch weiterhin durch eigene Finanzleistungen zu unterstützen, zeigt, daß wir zwischenzeitlich ein tragfähiges Zweckbündnis geschaffen haben.

Unser gemeinsames Vorgehen versetzt uns auch in die Lage, schnell und unbürokratisch unsere "Impulsvorhaben" den nach Bonn ziehenden Behörden und Institutionen in Berlin und in Frankfurt anzubieten. Das Interesse des BMBau, dieses bei uns erarbeitete Informationsangebot und Entwicklungspotential aus dem Entwicklungsprozeß heraus auch an der "Fürsorgepflicht" des Bundes für seine Bediensteten nutzbar zu machen, mag als gutes Ergebnis unserer gemeinsamen Aktivitäten gelten.

Das erfreuliche Ergebnis der bisherigen gemeinsamen Arbeit ermutigt und spornt an, mit großem Engagement die Realisierungen voranzubringen und auch zukünftig die interkommunale Strategie der regionalen Wohnungsmarkt-Kooperation fortzusetzen.

Sigurd Trommer
Vorsitzender des Rak

Grußworte ...

... von Dr. Lothar Hunsel, Vorsitzender der Geschäftsführung T-Mobil

T-Mobil - so Dr. Hunsel in seiner Begrüßung - ist Deutschlands größter Anbieter von Mobilfunkdiensten. Die hundertprozentige Tochter der Deutschen Telekom AG startete 1993 das operative Geschäft und beschäftigt in der Zentrale in Bonn sowie an anderen Standorten im Bundesgebiet mehr als 4 800 Mitarbeiter.

Das 1996 fertiggestellte Verwaltungsgebäude in Bonn-Beuel soll ein architektonisch sichtbares Zeichen für Leistung und Anspruch des Unternehmens darstellen. Dementsprechend bilden Räume für Kommunikation ein Hauptmotiv der Gebäudekonzeption. Dazu gehört auch die Öffnung des Hauses für öffentliche Tagungen wie der 4. Regionalen Informationsveranstaltung zum Wohnungsmarkt in der Region Bonn - Rhein-Sieg - Ahrweiler.

... von Bärbel Dieckmann, Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn

Frau Dieckmann bedankte sich in ihrer Begrüßung dafür, daß die 4. Regionale Informationsveranstaltung im Verwaltungsgebäude der T-Mobil mit seiner gelungenen Architektur stattfinden kann und drückte ihre Freude über das große Interesse an der Veranstaltung aus.

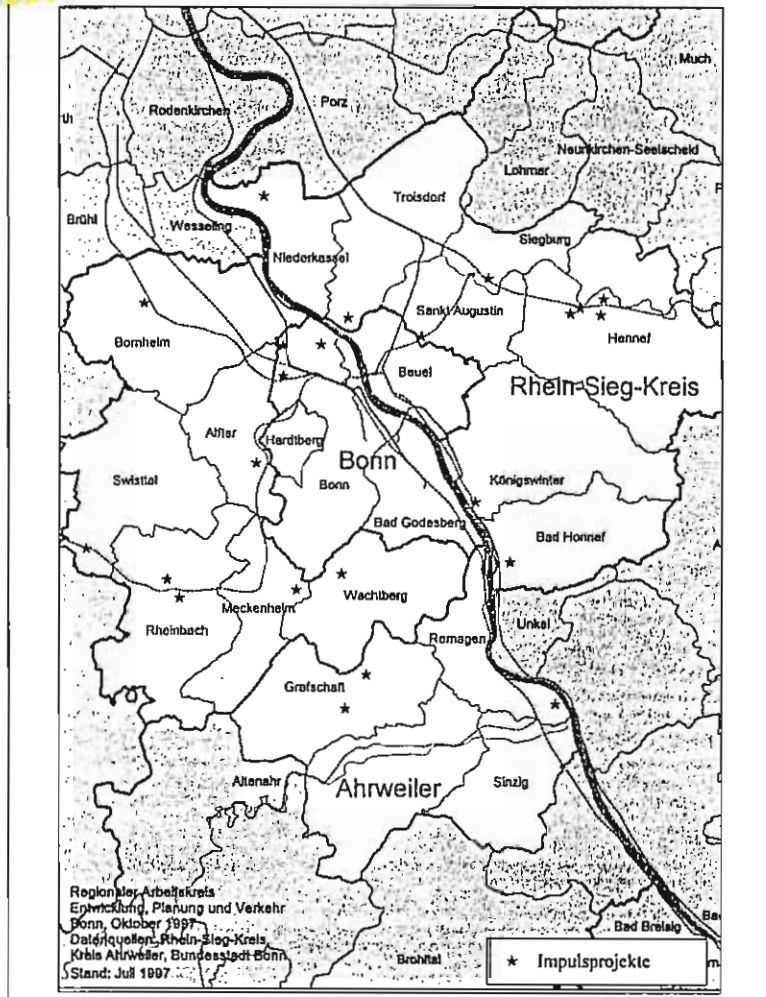
Mit der 4. Informationsveranstaltung sollten die bisherigen Projekte und Erfahrungen des Impulsprogrammes für innovativen und zukunftsweisenden Wohnungsbau vorgestellt und diskutiert werden. Basis des Impulsprogramms ist die Fortsetzung der regionalen Zusammenarbeit im Bereich der Wohnungspolitik, die mit der Wohnungsmarktersuchung für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler begonnen wurde.

Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Kommunen des regionalen Arbeitskreises ist ein erfolgreiches Modell Kräfte ziel- und projektorientiert sinnvoll einzusetzen. Vorschläge zu einer kommunalen Neuordnung, die in jüngster Zeit erneut in die politische Debatte eingebracht wurden, bilden dagegen keinen Lösungsansatz für die bestehenden kommunal- und regionalpolitischen Probleme.

Frau Dieckmann begrüßt nochmals das vielzählige Erscheinen und das Engagement der Gebietskörperschaften, der privaten Akteure, der Finanziers und Architekten. Mit ihrer Hilfe muß es gelingen, Wohnraum für alle zu schaffen, auch für die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen. Wohnraum, frei finanziert wie auch öffentlich gefördert, wird unter Aspekten wie "Zusammenbringen von Wohnen und Arbeiten", "gute Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr" und "Umsetzung qualitativ hochwertiger Architektur" zu fördern sein. Wenn dies gelingt, braucht man sich um die Zukunft der Stadt Bonn und der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler keine Sorgen zu machen.



Regionaler Wohnungsmarkt





Wohnungsmarktentwicklung für die Region Bonn: Erfahrungen - Sachstand - Perspektiven

In einem Einführungsvortrag bilanzierte Sigurd Trommer als Vorsitzender des Regionalen Arbeitskreises Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler, stellvertretend für die am Prozeß beteiligten Kommunen, die Entstehung des Regionalen Arbeitskreises, Entwicklung, Planung und Verkehr (Rak) und die Erfahrungen mit der Zusammenarbeit der Kreise und Gemeinden in der Wohnungsmarktregion Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler. Der Beitrag wurde anhand einer Tonbandaufnahme redaktionell zusammengestellt.

Wie kommt man zu regionaler Zusammenarbeit?

Im Alltagsleben der in der Region lebenden Menschen sind die kommunalen Grenzen kaum wahrnehmbar. Ihre Wege zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu Freizeitbeschäftigungen werden vom regionalen Angebot bestimmt. Dies zeigt schon, welche Bedeutung die Region gegenüber den Kommunen hat und wie wichtig regionale Zusammenarbeit ist.

Regionale Zusammenarbeit kann sich auf eine institutionalisierte oder eine informelle Basis stützen. Bei einer institutionalisierten regionalen Zusammenarbeit stehen einem hohen Kraftaufwand als Input zur Institutionalisierung und zur Dynamisierung ein vergleichsweise magerer Output an Ergebnissen gegenüber. Das zeigen auch Erfahrungen - z.B. in den Regionen Hannover und Braunschweig/Wolfsburg/Salzgitter.

Dagegen steht die Zusammenarbeit in der Region Bonn/Rhein-sieg/Ahrweiler auf einem informellen und freiwilligen Fundament. Beteiligt sind der Rhein-Sieg-Kreis mit 13 Städten und Gemeinden, der Landkreis Ahrweiler mit Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft, Remagen, Sinzig und die Stadt Bonn. Diese Form der Kooperation ist sehr sensibel und erfordert ebenfalls viel Einsatz; die Ergebnisse - der Output - sind aber wesentlich höher als in institutionalisierten regionalen Zusammenschlüssen.

Anlaß und Auslöser der regionalen Zusammenarbeit war die Krisenstimmung nach der Entscheidung für den Umzug des Bundestages nach Berlin im Juni 1991. Eine Zusammenkunft der Gemeinden und Kreise der Region am Tag nach diesem Beschluß - auf der ursprünglich Themenfelder einer Vollendung der Bundeshauptstadtregion am Rhein besprochen werden sollten - wurde zum Auftakt für die intensive Zusammenarbeit in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler.

Aus dieser Zusammenkunft hat sich als Träger der intensivierten regionalen Zusammenarbeit der Regionale Arbeitskreis, Entwicklung, Planung und Verkehr (Rak) entwickelt. Der Rak trifft keine Entscheidungen zu konkreten Projekten und Maßnahmen, sondern dient als Informations- und Diskussionsforum, über das regionale Projekte in die Gemeinde- und Kreisparlamente getragen werden.

Mehrere regionale Projekte sind das Ergebnis dieser Zusammenarbeit:

- das Konzept der fünf Säulen für die Zukunft der Region,
- Verkehrsabstimmungen von ICE über S-Bahn bis zum Nahverkehrsplan,



- das Regionale Entwicklungskonzept,
- die Abstimmung von Gewerbeflächenstandorten
- und die gemeinsamen Anstrengungen innerhalb der Wohnungsmarktregion.

Darüber hinaus gibt es aber auch als Nebeneffekt der intensivierten Kontakte eine Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit zur Lösung vieler anderer Probleme und Aufgaben.

Basis der regionalen Zusammenarbeit sind Zweckbündnisse zu wichtigen Themenfeldern, die gemeinsamen Vorteile stehen im Vordergrund der informellen und freiwilligen Kooperation. Gemeinsame Vorteile sind etwa die Verwendung der Ausgleichsmittel und kraftvollere Positionen gegenüber Bund und Ländern. Die Zusammenarbeit im Guten erleichtert aber auch das Lösen von Problemen im Konfliktfall.

Es muß aber auch gesehen werden, daß die Gefahr eines Zurückfallens in Abgrenzung und Eigensüchtelei besteht, wenn Bund und Länder solche Kooperationen nicht besonders herausheben und fördern.

Gemeinsame Wohnungspolitik

Dies für die Region Gesagte gilt auch für die Etablierung des gemeinsamen Wohnungsmarktes. Die Unterstützung der regionalen Wohnungsmarktuntersuchung durch Soforthilfemittel des Bundes war dabei nicht unwichtig.

Der Rak - damals noch als Lenkungsgruppe bezeichnet - diskutierte sehr früh nach dem Hauptstadtbeschuß die Konsequenzen für den Wohnungsmarkt. 1992 wurden die Büros Prognos AG, Köln, das Büro für Stadtforschung und Stadtplanung, Zlonicky, Wachten, Ebert, Dortmund und Ursula Stein, Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt am Main mit der Wohnungsmarktuntersuchung beauftragt. Zum Erfolg der Untersuchung trugen nicht zuletzt die durchgeführten Werkstattgespräche bei, an denen neben den Vertretern der Gemeinden und Kreise auch andere Akteure des Wohnungsmarktes teilnahmen - z.B. Wohnungsbauträger, Banken, Mieter- und Umweltverbände.

Zur Zeit werden die gewonnenen theoretischen Ergebnisse mit Hilfe der verabredeten Strategien in konkrete Projekte umgesetzt. In das Impulsprogramm, das sich an die Wohnungsmarktuntersuchung angeschlossen, sind Projekte mit besonderen städtebaulichen oder architektonischen Qualitäten aufgenommen worden. Durch das Impulsprogramm wird zum einen der Wettbewerb um beste Lösungen angeregt, andererseits findet aber auch ein Informationsaustausch statt.

In diesem Fall erschöpfen sich also nicht - wie oft kritisiert - die Anstrengungen in theoretischen Analysen. Im Gegenteil, die gemeinsame Betrachtung und Diskussion der Wohnungsmarktsituation in der Region mit nahezu 1 Mio. Einwohnern hat für viele Projekte einen Zeitgewinn der Planung von 1 bis 2 Jahren bewirkt.

Mit der regionalen Zusammenarbeit einher geht auch die Verfolgung gemeinsamer Leitbilder. Eines dieser Leitbilder ist die Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang der Nahverkehrsachsen. Eine Schwierigkeit dabei ist es jedoch, Gemeinden, die nicht an die-



sen Achsen liegen, zu der freiwilligen regionalen Zusammenarbeit zu motivieren, da für sie kein direkter Gewinn erkennbar ist. Aber es sind nicht nur die größeren Siedlungserweiterungsprojekte, die einen Gewinn für die Gemeinden erbringen können.

Perspektiven

Die Situation und die Prognosen für die Zukunft ostdeutscher Großsiedlungen machen für die Fachwelt und für Laien einsichtig, wie außerordentlich wichtig aus ökonomischen, sozialen und ökologischen Gründen eine wohlüberlegte Planung und Durchführung von Wohnungsbau ist. Man rechnet den Gesamtaufwand für Modernisierung und Sanierung der Wohnungen in Ostdeutschland mit 150 bis 200 Mrd. DM.

Ein wichtiger Aspekt, der beachtet werden muß, ist die Kontinuität des Wohnungsbaus. Der Wohnungsbau darf nicht die Zyklen eines Angebots- und Nachfrageüberhangs verstärken und so zu empfindlichen Störungen des Marktes - bzw. der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum - beitragen. Der in der Wohnungsmarktuntersuchung festgestellte Bedarf von 45.000 Wohnungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre erscheint sehr hoch. Er ist aber bei einer kontinuierlichen Bearbeitung ohne Probleme zu bewältigen. Die dafür notwendigen Bauleistungen liegen - Kontinuität vorausgesetzt - nicht weit entfernt von den bisher in der Region üblichen.

Abschließend stellt sich die Frage, was auf dem Handlungsfeld des Wohnungsbaus bei regionalem Handeln die Vorteile gegenüber lokalem Handeln sind? Zu nennen sind vier Aspekte:

- über regionale Abstimmung lassen sich wesentlich leichter passende Standorte für die verschiedenen Nutzungsanforderungen finden,
- die Zuordnung von Nutzungen zu der vorhandenen Infrastruktur kann verbessert werden,
- neue Infrastruktureinrichtungen können paßgenau geschaffen werden,
- es gibt einen Anreiz und eine höhere Motivation zur Verwirklichung hochqualifizierter Lösungen.

Ein Beispiel aus der Praxis für die Überzeugungskraft der regionalen Zusammenarbeit und der aufgestellten Leitbilder ist eine zweigeschossige Bebauung in der Nähe des Bahnhofs einer Gemeinde der Region anstelle der ursprünglich vorgesehenen eingeschossigen Bauweise. Sie wäre ohne die Arbeit des Rak politisch in der Gemeinde nicht durchzusetzen gewesen, obwohl sie unter ökologischen Aspekten und der Nachfragesituation sinnvoll ist.

Die genannten übergeordneten Argumente zeigen, daß der Mehraufwand an Diskurs und Abstimmung - schlicht an Arbeitsaufwand bei regionaler gemeinsamer Vorgehensweise - sich lohnt und rechnet. Sollte doch einmal die Kraft zu regionaler Zusammenarbeit verloren gehen, so ist zu hoffen, daß der sonst so heftig kritisierte "Goldene Zügel" des Staates dem Rak wieder auf die Sprünge hilft.



Podiumsgespräch



Moderation:

Ursula Stein,
Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt

- Bauen für Morgen -

Teilnehmer:

Manfred Morgenstern,
Staatssekretär im Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgen Hiller,
Ltd. Ministerialrat, Innenministerium Rheinland-Pfalz
Dieter Berkefeld,
Ministerialdirigent, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
Paul Egon Pitz,
Pitz und Partner Immobiliengesellschaft, Siegburg
Klemens Nottenkemper,
Geschäftsführer der Wohn- und Stadtbau GmbH, Münster
Dr. Helmut Herles,
Chefredakteur General-Anzeiger, Bonn
Sigurd Trommer,
Stadtbaurat der Bundesstadt Bonn





Podiumsgespräch: Bauen für Morgen

Unter dem Titel "Bauen für Morgen" diskutierten Vertreter von Ministerien, Kommunen, Immobilienwirtschaft und Presse über die Entwicklung der Wohnungspolitik und des Wohnungsmarktes, innovativen Wohnungsbau und die Gestaltung der Zusammenarbeit innerhalb der Wohnungsmarktregion Bonn. Ursula Stein erinnerte als Moderatorin zu Beginn daran, daß am 5. November 1995 im Rahmen der 3. Regionalen Informationsveranstaltung auch Minister Dr. Michael Vesper zur Aufbruchstimmung beigetragen und die Region zum Start des Impulsprogramms ermutigt hatte. Deshalb erhielt Staatssekretär Morgenstern als erster die Gelegenheit zu einem Statement. Die weitere Diskussion stellte Frau Stein später unter die beiden Schlagworte "Zusammenwirken" und "Qualitäten" - die Positionen werden hier z.T. aus mehrfachen Wortmeldungen zusammengefaßt.

... aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen

(Manfred Morgenstern, Staatssekretär des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, in Vertretung von Minister Dr. Michael Vesper)

Ziele der Landesplanung und Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen sind:

- Standortentwicklung entlang der Nahverkehrsachsen,
- räumliche Zusammenführung von Wohnen/Arbeiten/Freizeit,
- Neugestaltung der Grundrisse,
- barrierefreies Wohnen,
- energietechnische Optimierung,
- Effizienzsteigerung bei Planung und Baudurchführung.

Diese Ziele bilden - durchaus kontrovers diskutiert - die Leitlinien für den Einsatz von Fördermitteln aus dem Landeshaushalt. Sie werden nicht mehr nach dem Gießkannenprinzip verteilt, sondern konzentriert.

Eine Standortentwicklung entlang der Nahverkehrsachsen und eine räumliche Zusammenführung von Wohnen/Arbeiten/Freizeit ist aus umweltpolitischer Perspektive, aber auch unter sozialpolitischen Aspekten wichtig. Sie ermöglicht Personen, die über kein eigenes Fahrzeug verfügen, eine erhöhte Mobilität und damit Teilnahme am öffentlichen Leben. Immerhin sind 28 Prozent aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen Haushalte ohne Auto. Unter den Haushalten, die geförderte Wohnungen nutzen, liegt ihr Anteil sogar bei 50 Prozent.

"Verstetigung" und "Qualität" des Wohnungsbaus sind wichtige Ziele der Wohnungspolitik. Beide Ziele erfordern eine regionale Zusammenarbeit. Daher begrüßt die Landesregierung die in der Wohnungsmarktregion Bonn praktizierte freiwillige Kooperation der Kommunen, unterstützt sie und beobachtet sie intensiv.



... aus Sicht des Landes Rheinland-Pfalz

(Jürgen Hiller, Ltd. Ministerialrat, Innenministerium Rheinland-Pfalz)

Die wohnungspolitischen Ziele des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen in etwa denen der nordrhein-westfälischen Landesregierung. Für Rheinland-Pfalz ergeben sich jedoch andere Rahmenbedingungen. Rheinland Pfalz ist - im Gegensatz zu Nordrhein-Westfalen - überwiegend ländlich strukturiert. Dies führt z.T. zu einer länderübergreifenden Zentrenausrichtung, aber auch zu einer höheren Quote an Wohnungseigentum. Außerdem gibt es in Rheinland-Pfalz eine große Zahl von Konversionsflächen aus militärischer Nutzung mit entsprechenden Planungserfordernissen und Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Die Wohnungspolitik des Landes Rheinland-Pfalz setzt daher andere Akzente, z.B. mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und individuellen Förderinstrumenten. Dabei werden Innen- und Außenentwicklung gleichwertig gesetzt.

Vier Punkte sind für künftige Planungen auch innerhalb des Impulsprogramms hervorzuheben:

1. Es muß frühzeitig ein Dialog mit allen Beteiligten entwickelt werden. Beteiligung sollte sich nicht auf das gesetzlich festgelegte Maß beschränken.
2. Eine vielfältige Verknüpfung von Wohnen/Arbeiten/Freizeit sollte auch vor dem Hintergrund des Ziels der Nachhaltigkeit und der Lebensqualität angestrebt werden.
3. Bodenpolitische Instrumente müssen eingesetzt werden. Ein innovatives wohnungspolitisches Instrument des Landes in diesem Zusammenhang ist das Programm "Sozialboden". Gemeinden werden verpflichtet, 50% einer Fläche für sozialen Wohnungsbau zu verwenden. Die aus dem Verkauf der restlichen 50% erzielten Gewinne fließen in einen Fonds zum Bau von Sozialwohnungen. Die Gemeinden erhalten so einen Anreiz für sozialen Wohnungsbau.
4. Sowohl in den Grundrissen, als auch im städtebaulichen Zusammenhang muß eine höhere Flexibilität angestrebt werden. Bewohner müssen in verschiedenen Lebensabschnitten innerhalb eines Wohngebietes eine bedarfsgerechte Wohnung finden.

Die als Impulsprojekte durchgeführten Planungen in Remagen und Grafschaft zeichnen sich durch multifunktionale Konzepte aus, vor allem bezüglich der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten.

Die rheinland-pfälzische Landesregierung begrüßt die länderübergreifende regionale Kooperation unter Beteiligung des Kreis Ahrweiler. Es ist bedauerlich, daß andere Kommunen, die nach ihrer geographischen Lage ebenfalls in die Wohnungsmarktregion Bonn einbezogen werden müßten, sich nicht beteiligen. Wohnungsmarktpolitische Probleme lassen sich nur über eine regionale Zusammenarbeit lösen.

(Herr Hiller wies in der Diskussion nochmals auf die besondere Bedeutung der Bodenpolitik für die Wohnungsversorgung hin. Das Thema konnte jedoch aus Zeitgründen nicht vertieft werden.)



... aus Sicht des Bundes

(Dieter Berkefeld, Ministerialdirigent, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

Der Bund verfügt in Bonn und dem Umland über 10.500 belegungsgebundene Wohneinheiten (bundeseigene Wohnungen und Bundesdarlehenswohnungen). Davon werden 9.000 WE vom Bund genutzt. Die restlichen 1.500 werden nicht vom Bund genutzt und verstärken das Wohnungsangebot der Stadt Bonn. Ca. 20% der aktiven Bediensteten in der Region wohnen zur Miete in Bundeswohnungen, die Eigentumsquote liegt bei ca. 50%.

Die Bundesregierung teilt die Auffassung, daß in der Region Bonn weiterhin Wohnungsbau betrieben werden muß. Aufgrund der Stärke der Region ist mit einem wachsenden Bedarf zu rechnen.

Der Umzug der Bundesregierung belastet aber den Wohnungsmarkt nicht, da die Zahl der wegziehenden Bediensteten größer ist als die Zahl der Zuziehenden. Andererseits werden viele der zuziehenden Bediensteten aufgrund der günstigeren Rahmenbedingungen Wohneigentum erwerben wollen, was durch die zusätzlichen Fördermittel des Bundes für seine Bediensteten erleichtert wird. Die zuziehenden Bediensteten werden Wohnungen in der gesamten Region nachfragen, nicht nur in Bonn. Wohnungen, die aus der Belegungsbindung fallen, stehen dem freien Markt zur Verfügung. Insofern stellt die Wohnraumversorgung der zuziehenden Bediensteten eher ein Problem des Bundes dar, da die Zuziehenden eine Unterstützung durch den Bund erwarten. Für die Region entsteht dadurch jedoch keine Belastung.

Der Bund wird sicherstellen, daß für die Umziehenden Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht, wobei auch Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbau vorgesehen sind, wenn der Bedarf nicht durch andere Maßnahmen gedeckt werden kann. Wenn Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, wird für diese eine qualitativ hochwertige Architektur angestrebt. Dabei sollen die Erfahrungen, die in Berlin mit verschiedenen Wettbewerbsverfahren gesammelt wurden, genutzt werden. Die Erfahrungen in Berlin zeigen auch, wie wichtig es für innovatives Bauen ist, frühzeitig Partner einzubinden. Dadurch lassen sich Kosten einsparen und Planungsabläufe verkürzen.

... aus kommunaler Sicht

(Sigurd Trommer, Stadtbaurat der Bundesstadt Bonn, Vorsitzender des Rak
- Herr Trommer konzentrierte sich nach seinem Einführungsvortrag in der Podiumsrunde auf Diskussionsbeiträge)

Grundsätzlich dürfen Neubaumaßnahmen nicht überdimensioniert werden, wie es in der Vergangenheit in anderen Regionen teilweise geschehen ist. Die in der Region geplanten und in Umsetzung befindlichen Maßnahmen liegen jedoch in geringeren Größenordnungen.

Zum Thema Innen- und Außenentwicklung ist zu erwähnen, daß die Stadt Bonn über ein Baulückenprogramm, das seit sechs Jahren läuft, die Lücken im Bestand in ihre Anstrengung zum Wohnungsneubau mit einbezieht.



Es ist wichtig, daß Planungen nicht zu lange dauern. Wichtige Voraussetzung dafür ist ein entschlossener politischer Wille, aber auch Investoren oder Bauherren, die sich mit der Situation vor Ort auseinandersetzen. Letztlich muß auch an die staatsbürgerliche Verantwortung der Bürger appelliert werden, Baumaßnahmen in ihrer Umgebung nicht grundsätzlich abzulehnen.

Der im Zusammenhang mit dem Umzug der Bediensteten des Bundes prognostizierte Wohnungsbedarf liegt zwischen 4.000 und 5.000 WE. Er resultiert u.a. auch daraus, daß Bedienstete ab einem bestimmten Lebensabschnitt ihre Wohnung in Bonn nicht aufgeben werden. Die Stadt Bonn begrüßt, daß der Bund diesen Bedarf im Ansatz ebenso sieht und sich für den Wohnungsbedarf seiner zuziehenden Bediensteten engagieren will. Positiv zu bewerten ist auch, daß bei Neubaumaßnahmen auf architektonische und städtebauliche Qualitäten Wert gelegt werden soll. Die Stadt Bonn hat bereits angeregt, mit dem Bund (und den Gutachtern) Gespräche über diesen Themenkomplex zu führen.

... aus Sicht der Wohnungswirtschaft

(Klemens Nottenkemper, Geschäftsführer der Wohn- und Stadtbau GmbH, Münster, und Paul Egon Pitz, Pitz und Partner Immobiliengesellschaft, Siegburg)

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann einen wichtigen Beitrag zu innovativem Bauen leisten. Dazu muß sie - auch aus eigenem Interesse - Themen der Zeit aufgreifen. Der derzeitige Wohnungsbestand entspricht nur bedingt der sich verändernden Nachfrage. Wichtige Determinanten sind dabei Veränderungen der Haushaltsformen und anteilmäßige Verschiebungen der Haushaltsgrößen (Einzelpersonen, Alleinerziehende usw.).

Die Nachfrage tendiert zunehmend zum eigenen Zuhause mit Möglichkeiten zur sozialen Interaktion und ökologischer Komponente. Für die Nutzer wichtige Aspekte sind auch die Substitution von Fremdleistungen und die Möglichkeit, in die Planung einbezogen zu werden. Konzepte unter dem Schlagwort "kostengünstig und qualitativvoll Bauen" mit der Möglichkeit zu Eigenbauleistungen sprechen insbesondere Schwellenhaushalte an, die ansonsten kein Wohneigentum bilden könnten.

Insgesamt ist eine stärkere Nachfrageorientierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wünschenswert.

Das Impulsprogramm des Rak ist in vielen Punkten vergleichbar mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park. Wesentlicher Aspekt beider Programme ist, Partner für innovatives Bauen zu finden und zusammenzuführen. Eine entsprechende Plattform fehlte bisher und ist auch für die Immobilienwirtschaft wichtig. Durch eine weitere Orientierung des Impulsprogramms an der IBA Emscher Park können noch weitere Potentiale gefördert werden. Der Vergleich mit der IBA Emscher Park zeigt auch, daß der gesetzte Zeithorizont des Impulsprogramms kurz ist. Insofern ist es wichtig, möglichst schnell mit der Umsetzung der Projekte zu beginnen.

Die Immobilienwirtschaft ist tendenziell konservativ orientiert. Dies hängt auch mit dem langfristigen Investitionshorizont von Immobilien zusammen. Die Erfahrung zeigt, daß Anstöße für innovative Projekte und ein Engagement der Immobilienbranche weniger durch Institutionen als durch Personen gegeben werden. Diese Personen müssen innovativ



denken, der Region verbunden sein und etwas wagen wollen. Doch auch die für eine Umsetzung als Bündnispartner zu gewinnenden Unternehmen dürfen nicht nur auf eine kurzfristige Gewinnmaximierung ausgerichtet sein.

Wichtiges Element eines entsprechenden Programms ist auch die Öffentlichkeitsarbeit. So könnten die Ergebnisse von Architekturwettbewerben ausgestellt werden, mit Vorträgen erläutert oder in Workshops diskutiert werden. Es wäre auch dringend erforderlich, daß interessierte Investoren einen Ansprechpartner in der Region finden, der sie sowohl hinsichtlich des Angebots in der Region als auch hinsichtlich der weiteren Planungen und Genehmigungen betreut.

Wichtig ist auch die Entlastung des Mietwohnungsmarktes durch Angebote für die Eigenumbildung von Schwellenhaushalten, die gerade oberhalb der üblichen Grenzen für öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen und sich ein eigenes Haus oder eine Wohnung in den derzeit regionüblichen Preiskategorien nicht erlauben können.

Herr Pitz weist in einem persönlichen Statement darauf hin, daß die hier geschaffene Plattform zur Umsetzung innovativer zukunftsorientierter Wohnkonzepte genügend Anreiz bietet, sich als Investor zu engagieren. Kosten- und flächensparendes Bauen, ökologisches Bauen und die Berücksichtigung sozialer Ansätze sind Aspekte, die Herr Pitz als sinnvolle Komponenten seines Engagements sieht.

... aus Sicht der Presse

(Dr. Helmut Herles, Chefredakteur des General-Anzeigers, Bonn)

Die Region Bonn wird aufgrund ihrer Lage und Wirtschaftsstruktur auch nach dem Hauptstadtzug weiterhin florieren. Der Bonner General-Anzeiger hatte in diesem Zusammenhang nach dem Hauptstadtbeschuß eine Seite eingerichtet, die sich mit der neuen Situation auseinandersetzt und bewußt den Titel "Perspektiven" trug.

Wie sich die Situation nach dem Umzug, der auch Verbände, Auslandsvertretungen usw. mit einschließt, genau darstellen wird, ist allerdings ungewiß. Eine genaue Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbedarfs ist daher unsicher.

Für Planungen ist es wichtig, nicht nur Wohnen und Arbeiten, sondern auch die Generationen zusammenzuführen. Ein weiterer Punkt ist die Fortführung der regionalen Baukultur, um den ästhetischen Eindruck der gebauten Umwelt zu erhalten - etwa in der Vorgabe von Dachziegeln. Es muß auch darauf geachtet werden, daß im Bereich des Öffentlichen Nahverkehrs der Schwerpunkt nicht zu stark auf die Schiene gelegt und der Bus vernachlässigt wird.



... zusammengefaßt

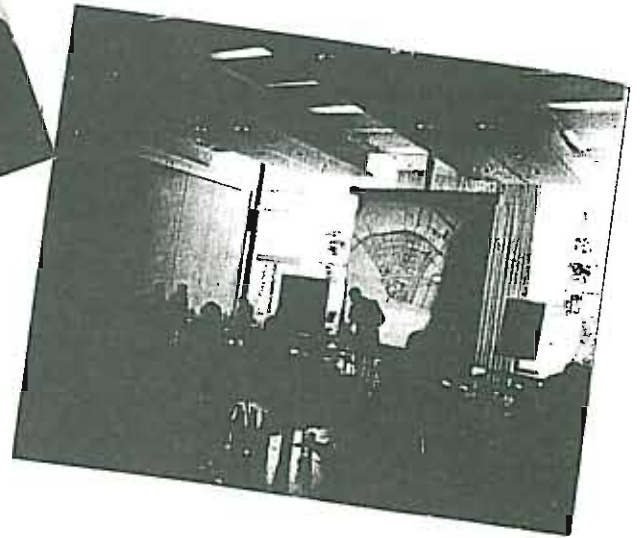
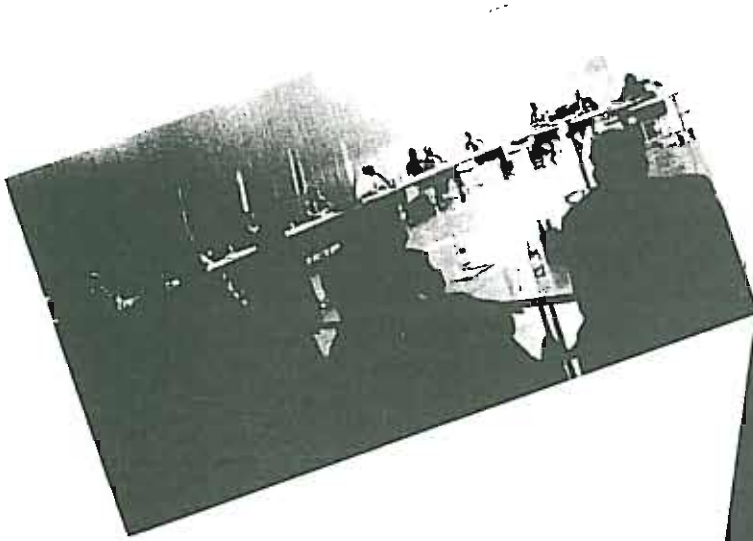
(von der Moderatorin Ursula Stein, Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt a.M.)

Stichwort "Kooperation":

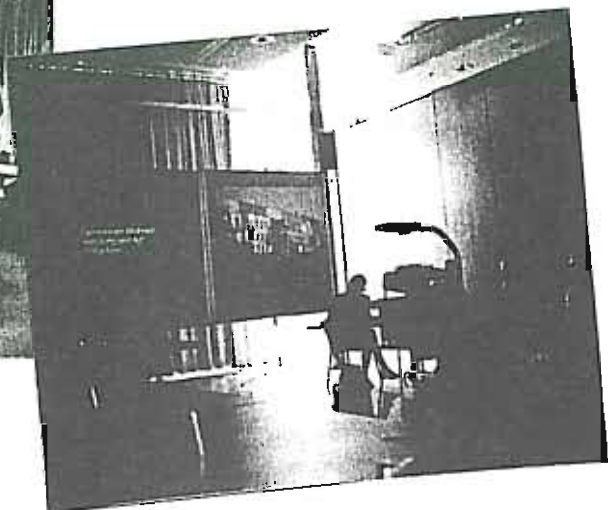
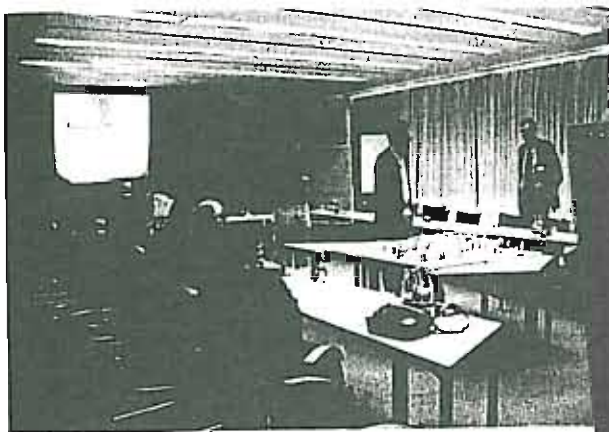
- Die Zusammenarbeit zum Wohnungsmarkt in der Region erweist sich für die Kommunen als gute Hilfe bei der Bewältigung ihrer Aufgaben. Sie findet breite Anerkennung: Die Region Bonn - Rhein-Sieg - Ahrweiler wird immer mehr zu einem interessanten Partner auch für die Länder und den Bund. Hier ist hervorzuheben, daß seitens des Bundes eine Koordination der Aktivitäten im Umzugsprozeß mit den Anliegern der Region denkbar ist.
- Für Bauherren und Investoren ist eine regional tätige Anlaufstelle wünschenswert, die alle nötigen Informationen bereithält und die Kontaktaufnahme und frühzeitige Kooperation mit Gemeinden und anderen Akteuren erleichtert.

Stichwort "Qualitäten":

- Das Impulsprogramm des Rak bietet ein wichtiges Forum für innovativen Wohnungsbau in der Region.
- Im Hinblick auf Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer und auf eine möglichst nachhaltige Siedlungsstruktur sind die richtigen Standorte für den Wohnungsbau und ihre adäquate Nutzung die Voraussetzung für die Entfaltung der regionspezifischen Qualitäten.
- Die Wohnungswirtschaft und alle anderen Akteure müssen sich deutlicher auf gesellschaftliche Veränderungen (Veränderungen der Haushaltsformen und anteilmäßige Verschiebungen der Haushaltsgrößen) einstellen und z.B. vermehrt nutzungsneutrale Grundrisse einsetzen.
- Auch in der Art des Bauens sind neue Qualitäten gefragt: barrierefreies Wohnen oder Niedrigenergiekonzepte waren hierzu genannte Beispiele.
- Prozesse sind wichtige Faktoren für neue Qualitäten: effizientes (kostengünstiges!) Planen und Bauen erfordert Kooperation und genaue Projektsteuerung, Beteiligungsprozesse tragen zu sozialen Qualitäten des Wohnens bei.



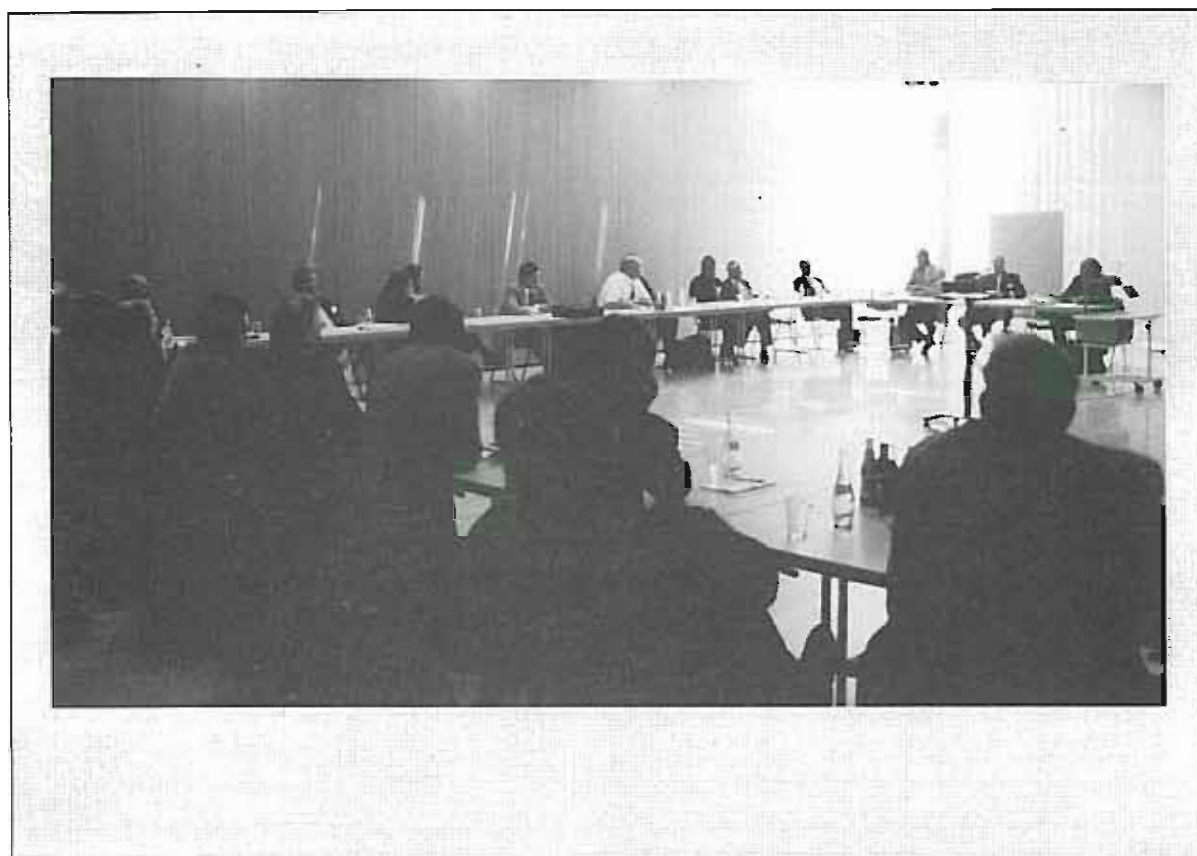
Werkstätten





Werkstattgespräche

Die Stichworte "Kostengünstig und qualitativvoll bauen", "Nachhaltige Siedlungsentwicklung", "Bestand weiterentwickeln" und "Soziale Qualitäten fördern" umreißen nach der Auffassung der Projektsteuerungsgruppe für das Impulsprogramm die Themen, die in der nächsten Phase des Impulsprogramms verstärkt behandelt werden sollen, um den Wohnungsbau in der Region weiterzuentwickeln. In jeder Werkstatt wurden jeweils ein oder mehrere entsprechende Projekte als Werkstattberichte vorgestellt. Ein allgemeiner Diskussionsbeitrag zu dem jeweiligen Thema sollte darüber hinaus die offene Diskussion der Teilnehmer unterstützen. Auf den folgenden Seiten sind die schriftlichen Versionen der Vorträge und die Zusammenfassungen der Diskussionen wiedergegeben, die von den Referenten und Diskussionsleitern zur Verfügung gestellt wurden.



Werkstatt

Kostengünstig und qualitativ voll bauen

Werkstattbericht: "Einfach und selber bauen - ein Programm der IBA Emscher Park";
Joachim Boll, IBA Emscher Park GmbH, Gelsenkirchen

Diskussionsbeitrag: Peter Leufen, Wilma Bau und Bauträger GmbH, Ratingen

Diskussionsleitung: Anno Faßbender, Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg



Zusammenfassende Notizen des Diskussionsleiters Anno Faßbender (Rhein-Sieg-Kreis)

Im Zeichen immer knapper werdender Mittel ist das kostengünstige und doch qualitativvolle Bauen das Gebot der Stunde.

Aufgrund der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen, die im Mietwohnungsbau einerseits die Darlehenshöhen limitieren und andererseits Höchstmieten festlegen, ist bereits eine gewisse Gewähr dafür gegeben, daß die Baukosten nicht ausufern können.

Darüber hinaus wird im WoBauP festgelegt, daß derjenige, der aus den sogenannten "Sondertöpfen" "Zukunftsweisende Bauvorhaben" bzw. "Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten" gefördert werden will, kostengünstig bauen muß - bei hoher Qualität in ökologischer, städtebaulicher und sozialer Hinsicht.

Auch im Eigenheimbau ist kostengünstiges Bauen angesagt, da aufgrund der Förderkonditionen des Landes ansonsten eine Förderung, insbesondere wegen Tragbarkeitsproblemen, ausscheidet.

Wie kostengünstig und doch qualitativvoll gebaut werden kann, soll der anschließende Werkstattbericht zeigen. Hierzu hat sich freundlicherweise Herr Boll von der IBA Emscherpark GmbH in Gelsenkirchen bereit gefunden. Der Werkstattbericht soll nach dem Motto "Lernen von Beteiligten" einen Einblick in konkrete Projekte erlauben.

Hieran schließt sich ein Diskussionsbeitrag von Herrn Leufen von der WilmaBau und Bauträger GmbH aus Ratingen an. Dieser Diskussionsbeitrag ist als Ergänzung gedacht, der weitere Gedanken für die Diskussion bereitstellt.

Herr Boll, IBA Emscher Park GmbH ...

... stellte acht Siedlungen vor, bei denen einfach und selber gebaut wurde.

Besonderheiten

- Zielgruppe = klassische Sozialmieter, somit ein Personenkreis, der normalerweise kein Eigentum bilden kann
- geringes Eigenkapital
- reine Baukosten = 1 600 - 1 900 DM/qm
- Eigenkapitalersatz durch organisierte Gruppen-Selbsthilfe
- besondere Qualitäten im Städtebau und Architektur = abgeschlossene kleine Siedlung = eigene architektonische Handschrift
- intelligente und funktionelle Grundrisse, die knapp gehalten werden
- dadurch Gesamtkosten von 270 000 DM für 85 - 90 qm und
 320 000 DM für Häuser, größer als 100qm
- kein Keller
- Niedrigenergiestandard
- Projektentwicklung und Projektsteuerung (von Anfang bis Ende), einschließlich Grundstückskauf, wahrgenommen durch die IBA Emscher Park GmbH
- selbsthilfegerechte Konstruktionen
- Zusammenstellen eines Bauteams



- Organisation des Selbsthilfeprozesses = organisierte Gruppen-Selbsthilfe mit Anleitung.

Ergänzung durch Herrn Leufen:

- Projektentwicklung mit allen Beteiligten und Projektsteuerung
- Bauteambildung
- Logistiksteuerung beim Bau
- kleines Grundstück
- intelligente Grundrisse (nicht jeder Quadratmeter mehr bringt auch einen größeren Komfort mit sich)
- Verzicht auf Keller
- Dachgeschoßaufbau = Klappdach (Dach ist bereits zu 60% fertig)



Zum Werkstattbericht von Joachim Boll:

Auszug aus "Einfach und selber bauen", Internationale Bauausstellung Emscher Park GmbH (Hrsg.), Gelsenkirchen 1997

Die jüngere Vergangenheit zeigt: Wohnungsbau unterliegt immer konjunkturellen Schwankungen.

Im Ruhrgebiet - aber nicht nur hier - wird es seit einiger Zeit wieder ruhiger um den Wohnungsneubau. Wichtige Aufgaben aber bleiben: Die Versorgung unterer Einkommenschichten, hier vor allem Familien mit Kindern, mit qualitativem und bezahlbarem Wohnraum sowie die städtebauliche, soziale und ökologische Qualifizierung jeder Wohnungsneubautätigkeit im Sinne nachhaltiger Siedlungsentwicklung.

Die eigentumsähnliche Wohnform des „Haus mit Garten“ in den gartenstädtischen Arbeitersiedlungen hat im Ruhrgebiet eine besondere Tradition und prägt die Wohnwünsche vieler Menschen in der Region. Es gilt, Angebote zu schaffen, die in Zukunft soziale Wohnungsverversorgung und das Bauen durch Selbstnutzer in Eigentum oder eigentumsähnlichen Strukturen zusammenführen.

Die IBA Emscher Park wird ihre Aktivitäten im Bereich des Wohnungsneubaus bis 1999 auf die Unterstützung und Verbreitung der Projektgruppe „Einfach und

selber bauen“ als mengenwirksame Wohnungsneubaustategie im nördlichen Ruhrgebiet konzentrieren.

Es geht um den Neubau kleiner Siedlungen mit 50 bis 60 Wohnungen, die in ihrer Qualität an die Gartenstadtsiedlungen des Ruhrgebiets anknüpfen. Im Mittelpunkt dieser Projekte steht die hohe Wohnqualität im Haus mit eigenem Eingang und kleinem Garten, einer überschaubaren Nachbarschaft und der guten Adresse einer in sich geschlossen entwickelten und schönen Siedlung.

Es sollen Eigenheime entstehen, die auch für Familien mit geringem Einkommen finanzierbar sind. Um dies zu erreichen, werden in den Projekten drei Dinge zusammengeführt: Das gute aber kostengünstige Bauen, das Bauen in der Gruppe und die Möglichkeit der Selbsthilfe für die Baufamilien als „Muskelhypothek“ zur Reduzierung der Finanzierungskosten. Dies zielt ab auf die Selbsthilfeeignung der Konstruktionen, auf die Koordination der Selbsthilfe an Ort und Stelle und hierzu entsprechende technische, kaufmännische und organisatorische Betreuung der Baufamilien.

Durch die Organisation der baulichen Selbsthilfe in der

Gruppe wird über die kostengünstige und professionelle Abwicklung von Baumaßnahmen hinaus ein hohes Maß an Nachbarschaft bei den Baufamilien entwickelt.

Acht Projekte mit insgesamt über 300 Wohnungen sind zur Zeit bereits fertiggestellt, in Bau oder Bauvorbereitung. Weitere Siedlungen werden folgen. In möglichst vielen Städten des Ruhrgebiets sollen derartige Vorhaben angestoßen und darüber hinaus die Entwicklung und Umsetzung vergleichbarer Projekte organisatorisch unterstützt werden.

Diese Initiative soll Impuls für qualitativen Siedlungsneubau und Beitrag für eine soziale Wohnungsverversorgung in Zeiten schwachen Wachstums sein.

Im Folgenden werden die zentralen Anliegen der Projekte programmatisch und vor dem Hintergrund erster Erfahrungen beschrieben. Die acht im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park entwickelten Projekte in Bergkamen, Duisburg, Herten, Gelsenkirchen, Gladbeck, Lünen, Recklinghausen und Selm sollen Beispiel sein und Anregungen geben. nach dem Motto: „Mehr davon!“



Duisburg-Hagenshof, Taunusstraße



Die Siedlung

Am Rande einer Hochhaus-Wohnanlage aus den 70er Jahren entsteht eine Kleinsiedlung mit 52 Reihenhäusern und 8 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen sind in acht Gebäudezeilen als Nachbarschaften zusammengefaßt mit einem gemeinsamen Erschließungsweg und einen kleinen Platz mit einem „Hausbaum“. Hier werden auch die Autos dezentral abgestellt. Da die Gebäude nicht unterkellert sind, wurden hier auch die Abstellräume für eine Nachbarschaft zusammengefaßt. Alle Reihenhäuser haben einen Garten. In der Siedlungsmitte befindet sich ein Gemeinschaftshaus für alle Bewohner.

€ Wohnungen

- Reihenhäuser Grundtyp 1 (84,5 qm Wohnfläche, für Familien mit 3/4 Kindern)

- Reihenhäuser Grundtyp 2 (95,5 qm Wohnfläche, Familien mit 4/5 Kindern)

Insbesondere im Erdgeschoß konnten die Bewohner im Übergang von Diele/Flur bzw. Küche zum Wohn-/Eßraum über Alternativen entscheiden.



● Baubeschreibung

Die Gebäude wurden konventionell in Massivbauweise

(Gasbeton) erstellt, das Pultdach als zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl mit Gründachaufbau. Die Außenwände sind mineralisch verputzt und weiß gestrichen. Die Geschosßdecken wurden als Hohlkörper- bzw. Massivdecken ausgeführt.

● Ökologische Aspekte

- Verwendung weitgehend umweltverträglicher Baustoffe; u. a. Holzfenster, Oberböden aus Linoleum.
- Kompakte Bauweise, gasbefeuerte Warmwasserheizung (Brennwerttechnik-Zentrale je Hauszeile).
- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, Gründächer.

€ Kosten

Für das städtische Grundstück wird ein Erbpachtzins von 4% (Basis Grundstückswert: von 165,00 DM/qm) bezahlt. Die zu finanzierenden Grundstücksgrößen (Privatgrundstück plus Anteile Gemeinschaftsflächen) liegen bei ca. 240 qm.

	Reihenhäuser Grundtyp 1 84,5 qm	Reihenhäuser Grundtyp 2 95,5 qm
Grundstücks-/Erwerbskosten	3.100	5.350
Erschließungsbeitrag	4.000	4.450
Bauwerkskosten einschl. Abstellräume	174.750	185.600
Außenanlagen	19.500	19.500
Baunebenkosten	29.750	31.000
Finanzierungskosten	11.250	12.450
zu finanzierende Gesamtkosten	ca. 242.300	ca. 256.400



● **Bauträger.
wirtschaftliche
Baubetreuung**

Die dfh-Worms hat die Baufamilien geworben und mit ihnen Bewerberverträge abgeschlossen (Gruppenbaumaßnahme). Sie führte für die Gruppe die Grundstücksverhandlungen mit der Stadt, schloß Verträge mit den Architekten und organisierte den Bauprozess. Im Rahmen der wirtschaftlichen Baubetreuung berät sie die Baufamilien bei der Finanzierung, bei den Förderanträgen, wickelt die Finanzierung - auf der Basis eines abgesicherten Bau- und Finanzierungs-konzeptes - bis zur Er-

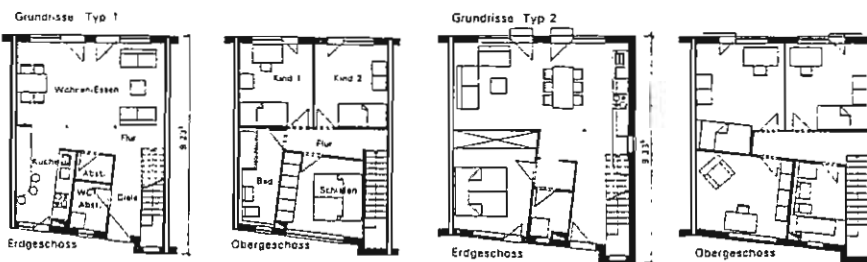
● **Gruppenselbsthilfe**

Die dfh hat darüber hinaus die Selbsthilfe organisiert und abgewickelt. Die Selbsthilfe war Teil der Finanzierung der Baufamilien und Gegenstand der Bewerberverträge. Die Baufamilien haben von Juni 1994 und März 1996 über 65.000 Selbsthilfestunden geleistet und damit 960.000 DM durch Selbsthilfe ersetzt (16% der Bauwerkskosten). Die Familien wurden zusammen mit Freunden und Verwandten durch den Bauleiter zu Selbsthilfegruppen zusammengestellt und bei Mauer-, Beton-, Isolier- und Entwässerungsarbeiten

Selbsthilfe die dauerhafte monatliche Wohnkostenbelastung beeinflusst.

Akteure

- Stadt Duisburg
- dfh-Siedlungsbau GmbH, Worms
- afa - architektur fabrik aachen



stellung der Schlußrechnungen ab. Als reine Dienstleistung wird dies im Rahmen der Baunebenkosten abgerechnet. Am Ende überträgt die dfh die Gebäude an die Baufamilien ohne zusätzliche Veräußerungsgewinne.

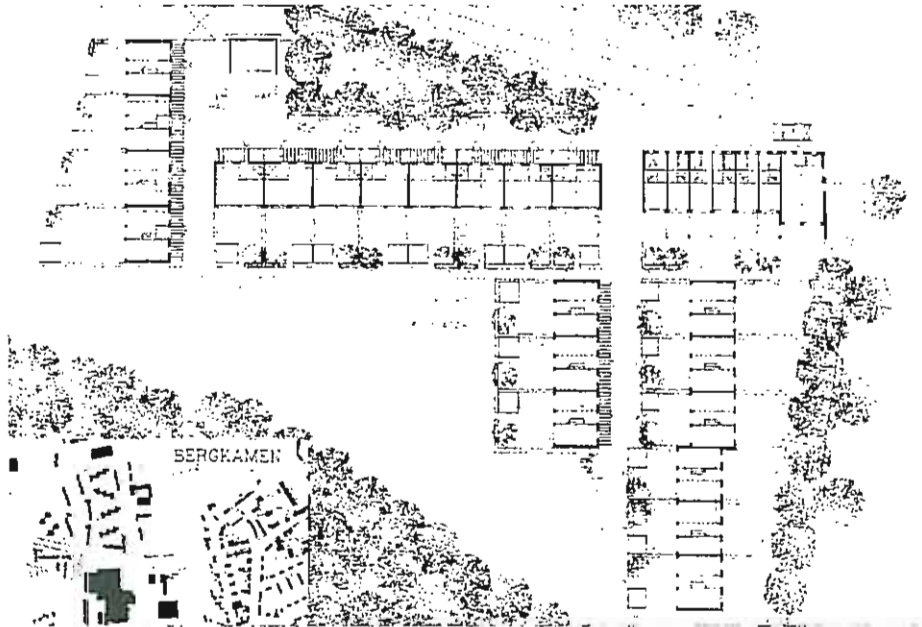
eingesetzt ebenso wie bei Zimmer- und Dacharbeiten (Grühdach).

● **Die Baufamilien
und ihre finanziellen
Belastungen**

Die monatliche Belastung (vergleichbar der Kaltmiete) liegt im Durchschnitt bei 740 DM. Neben dem Eigenkapital (von 0 bis 70./80.000 DM) und der öffentlichen Förderung hat gerade auch die geleistete

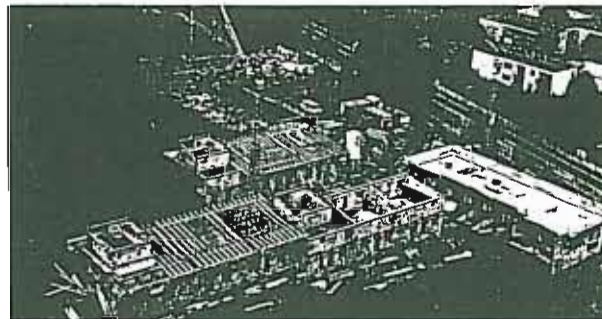


Bergkamen Hubert-Biernat-Straße



Die Siedlung

Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der in den 70er Jahren entstandenen „Neuen City“ von Bergkamen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen.



Die Wohnungen sind in fünf Gebäuderiegeln nach Süden und Westen ausgerichtet; Anbindung an vorhandene Fußwegenetze. Gemeinschaftshaus an einem kleinen mit Bäumen bestandenen Siedlungsplatz. „Siedlung aus einem Guß“ u.a. mit durchgängigen Pultdächern. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

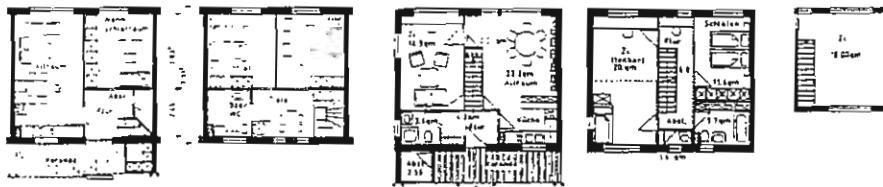
Gesamtgrundstück: 9.500 qm
Öffentliche Flächen: 5.100 qm (Waldsaumflä-

chen, Böschungen, öffentliche Weg)
Nettobauland: ca. 6.200 qm
Private Grundstückfläche: ca. 5.800 qm
gemeinschaftliche Flächen: 2.400 qm (Grünfläche, Wege, Gemeinschaftshaus).

☛ **Wohnungen und Gebäude**
21 Einfamilien-Reihenhäuser und 12 kleine Eigentumswohnungen in Massivbauweise. Grundstücksgröße der Reihenhäuser: ca. 155 qm anteilig mitfinan-

zierte Flächen: 2.400 qm
Grundstücksflächenanteil je Reihenhaus: 280 bis 150 qm.

Wohnungsschlüssel der Einfamilien-Reihenhäuser:
- 8 x Haustyp A - 7-4 Personen 80 qm
- 9 x Haustyp B - 4-5 Personen 92 qm
- 5 x Haustyp C - 5-6 Personen 110 qm (mit Dachgeschoß)
- Geschloßwohnungen 11 bis 92 qm Wohnfläche



Typ A

Typ C

Die Reihenhäuser sind nicht unterkellert, dafür erhalten sie Abstellräume neben dem Hauseingang und Gartenhäuser als Kellerersatz. Allen Reihenhäusern sind kleine Gärten zugeordnet. Strom- und Wasseranschlüsse, Fernwärmeübergabe etc. sind zentral für die kleine Siedlung in einem Kellergeschoß im Geschöftbau untergebracht. Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung festgelegt, können aber im Inneren nach den Bedürfnissen der Bewohner aus- und umgestaltet werden: Alternativen bei den Grundrissen, Möglichkeit eines 2. WC, Anbaumöglichkeiten im Erdgeschoß.

➤ Kosten

Das städtische Grundstück wird zum Preis von 100 DM je qm zuzgl. Erschließungskosten an die Baufamilien weitergegeben (privates Grundstück plus anteilige, aber wegen angrenzender Waldsaumflächen viel Gemeinschaftsfläche: 200 bis 150 qm pro Haus). Die Kosten im einzelnen:

	80 qm Haus (A)	92 qm Haus (B)	110 qm Haus (C)
Grundstückskosten	58.120 DM	35.912 DM	45.506 DM
Bauwerkskosten	152.500 DM	168.500 DM	198.500 DM
Außenanlagen	18.000 DM	21.000 DM	22.500 DM
Baunebenkosten	57.680 DM	41.408 DM	50.391 DM
Erstellungskosten	244.500 DM	266.820 DM	316.900 DM
zzgl. Finanzierungs- kosten und Neben- kosten des Grunderwerbs			

● Ökologische Aspekte

- Kompakte Bauweise
- Geringe Versiegelung des Grundstücks (Parkplätze, im vorhandenen öffentlichen Straßenraum, Wege nur teilweise in Betonstein, ansonsten

wassergebundene Decken)

- Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung.

● Selbsthilfe

Der konventionelle Massivbau ermöglicht hohe Selbsthilfeanteile beim

Rohbau. Die organisierte Gruppenselbsthilfe erfolgt in diesem Projekt durch die Bauleitung der Architekten in Kooperation mit den Polierern der Baufirma, die auch die Gewährleistung nach BGB (5 Jahre) übernimmt. Weitere individuelle Einzel-Selbsthilfe ist in Teilen des Innenausbaus möglich. Ziel ist es, 20.000 bis 30.000 DM je Reihenhäuser durch Selbsthilfe zu ersetzen.

● Die Baufamilien

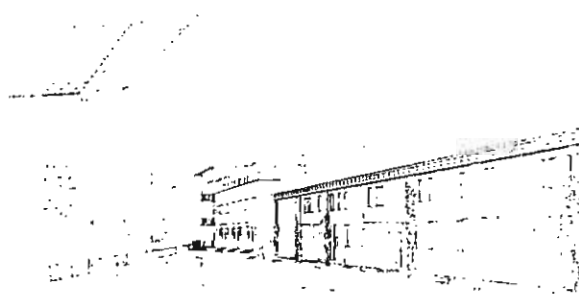
Die Baufamilien haben durchschnittlich zwei Kinder. Die Erwachsenen sind fast alle zwischen 30 und 40 Jahre alt und haben handwerkorientierte Berufe: Maschinenschlosser, Tischler, KFZ-Mechaniker, Elektriker, Metallarbeiter, Putzer, Maurer, Bergmann.

Alte

Stadt Bergkamen, Planungsamt

Büro Post und Welters, Dortmund zusammen mit Rolf Becker, Köln

Landesentwicklungsgesellschaft NRW, Geschäftsbereich Westfalen-Mitte, Dortmund





Werkstatt

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

- Werkstattbericht:** "Entwicklung von Arbeiten und Wohnen in Rheinbach"
Hans Joachim Hamerla, Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung, Dortmund
- Diskussionsbeitrag:** Dr. Claus Wiegandt, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn
- Diskussionsleitung:** Klaus Bouchon, Stadt Bonn



Klaus Bouchon: Einführung zum Werkstattgespräch "Nachhaltige Siedlungsentwicklung"

Der Begriff der Nachhaltigkeit kommt aus der Forstwirtschaft und bedeutet, daß nicht mehr Holz eingeschlagen werden darf als nachwächst. Auf unser Thema bezogen heißt das, unser Tun und Handeln darf nicht zu Lasten der natürlichen Lebensgrundlagen und nicht auf Kosten der kommenden Generationen oder auf Kosten von Menschen in anderen Teilen der Welt geschehen. Dabei ist mit Siedlungsentwicklung nicht nur die bauliche Entwicklung gemeint, sondern auch das menschliche Handeln in den Siedlungen - der Lebensstil.

Wo liegt die derzeitige Aktualität einer nachhaltigen Entwicklung?

Im Jahr 1992 fand in Rio de Janeiro die Konferenz über Umwelt und Entwicklung statt. Dort wurde von etwa 170 Staaten als Schlußdokument die Agenda 21 unterzeichnet. Agenda, das Wort kommt vom lateinischen "agere" - handeln und meint hier Handlungskatalog, 21 steht für das 21. Jahrhundert. In der Agenda werden in 40 Themenfeldern praktisch alle gesellschaftlichen Handlungsbereiche angesprochen. Ein wirksamer Klima- und Umweltschutz kann nur erreicht werden, wenn auch die soziale und wirtschaftliche Dimension in einem weltweiten Zusammenhang berücksichtigt wird. So werden in der Agenda u.a. als Themen genannt: Bevölkerungsentwicklung, Armutsbekämpfung, Schulbildung, Gleichstellung, Kinder und Jugendliche, Veränderung der Konsumgewohnheiten sowie Partizipation und Kooperation.

Kapitel 7 beschäftigt sich auf 14 Seiten mit der Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit den Schwerpunkten:

- Unterkunft für alle
- Verbesserung des Siedlungswesens
- Nachhaltige Flächennutzungspläne und Flächenbewirtschaftung
- Umweltinfrastruktur
- Energieversorgung und -entsorgung
- Siedlungsplanung in von Katastrophen bedrohten Gebieten
- Umweltverträgliches Bauen
- Menschliche Ressourcen und Aufbau von Kapazitäten im Siedlungswesen

Im Kapitel 8 werden erstmalig in einem derartigen Schlußdokument die Kommunen als Basis gesellschaftlichen Handelns angesprochen und aufgefordert, bis Ende 1996 eine lokale Agenda 21 gemeinsam mit den Bürgern aufzustellen. Dieser Verpflichtung sind inzwischen einige Städte und Gemeinden in der Bundesrepublik nachgekommen, obwohl die Informationspolitik zur Agenda 21 große Defizite aufweist. Diese Aussagen zeigen, daß die lokale Agenda 21 und die nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht voneinander zu trennen sind.

Eine besondere Aktualität erhält die nachhaltige Siedlungsentwicklung durch die Rio--Nachfolgekonzferenz Habitat II im Juni 1996 - also vor genau einem Jahr - in Istanbul. In Vorbereitung dieser Konferenz wurde von einem deutschen Nationalkomitee im März 1996 der Nationale Aktionsplan zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beschlossen. In 110 Abschnitten werden sämtliche Bereiche der Stadtentwicklung und des gesellschaftlichen Lebens angesprochen.



Auf Bonn bezogen erhält die nachhaltige Siedlungsentwicklung insofern eine besondere Aktualität, weil seit September 1996 ein Beschluß des Verwaltungsvorstandes vorliegt, daß im Rahmen der lokalen Agenda zunächst drei Themenbereiche bearbeitet werden sollen, einer davon ist die nachhaltige Stadtentwicklung. Am Donnerstag, den 26. Juni 1997 hat sich der Stadtrat mit einem interfraktionellem Antrag zur lokalen Agenda beschäftigt und die Verwaltung beauftragt, u.a. ein Konzept zur nachhaltigen Stadtentwicklung vorzulegen.

Zusammenfassung der Diskussion

Im Rahmen der anschließenden sehr lebendigen Diskussion wurden zahlreiche Punkte angesprochen:

- Es wurde einvernehmlich festgestellt, daß die nachhaltige Stadtentwicklung ein äußerst aktuelles Thema unserer Zeit ist. Darunter sind verschiedene Versuche, im Bereich Bauen und Wohnen etwas zu verändern, zu subsumieren:
 - Wohnen ohne Auto
 - Einfach und selber bauen
 - Mehrgenerationen-Wohnen
 - Ökologisches Bauen
 - Bauen von Frauen für Frauen usw.

- Angeregt wurde, Visionen zu entwickeln, vielleicht sogar Utopien, und die Ziele hoch anzusetzen. Allerdings sollte dabei auch klar sein, daß Veränderungen in der Regel nur in kleinen Schritten möglich sind. Gerade beim Thema Nachhaltige Stadtentwicklung sind die Widerstände und Hindernisse vielfältig und groß:
 - Politik
 - Gesetzgebung
 - Bürger
 - gesellschaftliche Trends
 - zur Entmischung
 - zu immer größerer Mobilität
 - zur Siedlungsdispersion

- Einvernehmen herrschte darüber, daß diese Widerstände nur abgebaut werden können, wenn gut gebaute Beispiele entsprechend publik gemacht werden und in das allgemeine Bewußtsein eingehen.
Dafür müssen auch viele Gespräche geführt werden. Außerdem scheint der Weg der frühzeitigen Partizipation - wie in der Agenda 21 vorgesehen - eine vielversprechende Möglichkeit zu sein.

- Schließlich wurde betont, daß nicht über Einschränkungen und Vorschriften, sondern durch positive Formulierungen und Rahmensetzungen positive Ergebnisse zu erzielen sind. Als gutes Beispiel wurde das Baugestaltungshandbuch genannt, das für das Neubaugebiet Rheinbach vorgesehen ist.



- Kontrovers wurde das Thema Planungswertabschöpfung diskutiert.
In jedem Fall wäre es wünschenswert, wenn der erplante Mehrwert nicht ausschließlich dem Eigentümer, sondern der öffentlichen Hand u.a. zur Finanzierung der Infrastruktur zur Verfügung stehen würde. Es wurden die Möglichkeiten angeführt:
 - frühzeitiger Kauf,
 - städtebaulicher Vertrag und
 - Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Es wurde an die Verantwortung der Entscheidungsträger und der Planenden und Bauenden, letztendlich aber an die Verantwortung aller Bürger appelliert, sich verantwortungsvoll gegenüber unseren Lebensgrundlagen und den nachfolgenden Generationen zu verhalten. Wenn wir diese Verantwortung ernst nehmen, muß das Ergebnis zwangsläufig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sein.



Hans-Joachim Hamerla: Entwicklung von Arbeiten und Wohnen in Rheinbach Qualitätssicherung innovativer und zukunftsorientierter Modellvorhaben

Die Planenden und vor allem diejenigen, die Stadtentwicklung betreiben, stecken derzeit in einem Dilemma: sie planen, diskutieren und entwickeln, aber es kommt der Eindruck auf, daß Ihnen keiner zuhört, geschweige denn mitmacht. Ist dies der Alptraum der für die Entwicklung unserer Städte Verantwortlichen?

Dazu kommt noch die wirtschaftlich schwierige Situation und die allgemeine Knappheit der öffentlichen Finanzen, die oft langfristige Konzepte und strategische Überlegungen gegenüber kurzfristigen (Schein-)Erfolgen zurückstellen.

Es stellt sich daher die Frage, ob wir es uns in diesen Zeiten überhaupt noch erlauben können, über Qualitäten zu sprechen?

Ob wir nicht am Ende einer zielgerichteten Gesamtplanung stehen und uns von städtebaulichen und vor allem von sozial orientierten Modellen verabschieden müssen?

Ob aus den lokal verantwortungsbewußten "Bauherren" der Vergangenheit nur noch anonyme Investorengruppen geworden sind?

Aus meiner Sicht ein eindeutiges: Nein!

Sicherlich sind die aufgezeigten Gefahren und Probleme realistisch, nur ist es aus meiner Sicht eine Frage des einzuschlagenden Weges und der einzusetzenden Instrumentarien, aber natürlich auch der Überzeugungskraft und letztendlich auch der Übernahme von persönlicher Verantwortung durch die Beteiligten, um diesen Schwierigkeiten zu begegnen.

Das Beispiel Rheinbach

An einem konkreten und aktuellen Beispiel aus der Stadt Rheinbach möchte ich aufzeigen, daß das Einhalten von planerischen Qualitätsansprüchen möglich ist und vor allem, wie dies erreicht werden kann. Oberstes Gebot war die Einhaltung von Kriterien der Nachhaltigkeit.

Im Norden der Stadt Rheinbach in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum ist ein neuer Stadtteil geplant mit

- einer Fachhochschule (Schwerpunkt Glas, Keramik, neue Werkstoffe),
- einem Gründer- und Technologiezentrum,
- Gewerbe-, Technologie- und Dienstleistungsbereichen, in denen 600 Beschäftigte arbeiten können und
- einem neuen Wohngebiet mit rd. 400 WE für ca. 1000 Einwohner.

Insgesamt umfaßt das Gebiet des neuen Stadtteils über 40 ha.

Für die Qualitätssicherung der gesamten Maßnahme übernehmen gemeinsam die Stadt Rheinbach, die Landesentwicklungsgesellschaft als Treuhänderin der Entwick-



lungsmaßnahme und das planende Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung aus Dortmund die Verantwortung.

Der Standort

Die Stadt Rheinbach liegt am Rand des Köln-Bonner Verdichtungsraumes, verkehrsgünstig über die Autobahn, eine Bundesstraße und vor allem über eine Bahnstrecke angeschlossen. Nördlich des Stadtkerns, jenseits der Bahn liegt die Fläche des künftigen, neuen Stadtteils.

Trotz der Nähe zum Zentrum Rheinbachs, das nur drei bis fünf Gehminuten entfernt liegt, wird ein räumliches und funktionales Zusammenwachsen von altem und neuem Siedlungsraum durch die bestehende Bahntrasse erschwert. Dennoch bietet gerade die Standortgunst, geprägt durch die Nähe zum Zentrum und zum Bahnhof, und die Möglichkeit, das Siedlungsgefüge bis zur Umgehungsstraße abzurunden, große Vorteile.

Hieraus leitet sich die besondere Verantwortlichkeit ab, diese letzte zentrumsnahe Fläche in Rheinbach behutsam und qualitätsvoll zu entwickeln.

Die Planung

Der Einsatz der richtigen, auf den konkreten Planungsfall bezogenen Instrumente stellt einen wichtigen Beitrag zur Qualitäts- und Umsetzungssicherung dar. Eine Vorstudie untersuchte die Möglichkeiten und Bedingungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

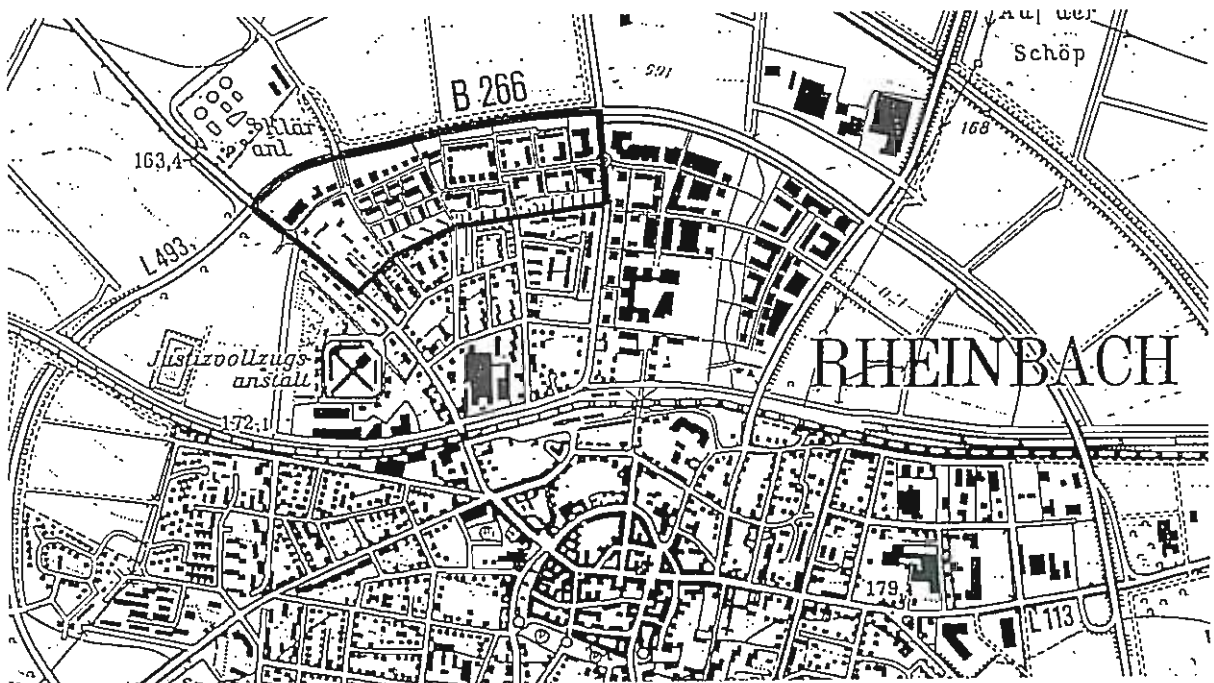
- Darauf aufbauend wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als Entwicklungskonzept für den Rheinbacher Norden erarbeitet.
- Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde durch Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Rheinbach im Mai 1995 förmlich für das genannte Gebiet (Fachhochschule und Blümlingspfad) eingeleitet. Die Grundstückswerte in dem Gebiet wurden für diesen Zeitpunkt festgeschrieben. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erlaubt es, den Einsatz des Planungsmehrwertes der zukünftigen Bauflächen auch für die Infrastruktur, insbesondere Straßen, öffentliche Grünflächen und für wichtige öffentliche Einrichtungen einzusetzen. Sie stellt damit ein wichtiges inhaltliches und zeitliches Steuerungsinstrument dar und ermöglicht eine zielgenaue und zeitnahe Umsetzung bei einem hohen Maß von planerischer Kontrolle und bei klar definierbaren, öffentlichen Vorleistungen.
- Städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne zeigen die zukunftsorientierte Entwicklung sowohl für das Technologie-, Dienstleistungs- und Gewerbegebiet einschließlich der Integration der Fachhochschule als auch für das Wohngebiet auf und schaffen das für die Umsetzung erforderliche Planungsrecht.
- Baugestaltungshandbücher motivieren zur qualitätsvollen Realisierung und werden, verknüpft mit den privatrechtlichen Grundstücksverträgen, auch steuernd eingesetzt.



Der Rahmenplan, den das Büro für Stadtplanung und Stadtforschung, Dortmund, erstellt, zeigt die Lösungen für die Entwicklung eines Stadtteils der kurzen Wege auf und verfolgt dabei folgende Ziele:

- Ansiedlung und Integration der Fachhochschule in dem neuen Stadtteil,
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben im Umfeld,
- Nutzung von Synergieeffekten zwischen den Arbeitsstätten und den Forschungs- und Bildungseinrichtungen,
- Anbieten von preisgünstigem Wohnbauland und Wohnraum und Anstreben einer sozialen Durchmischung,
- Ausbau von Verbindungen zwischen der Innenstadt und dem neuen Stadtteil 'Hochschulviertel' sowie den angrenzenden Landschaftsräumen,
- Schonender Umgang mit Grund und Boden, Bauen mit einer angemessenen Dichte und Integration ökologischer Belange in die Planung,
- Schaffen von sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie denjenigen des täglichen Bedarfs.

Abgrenzung des Baugebietes



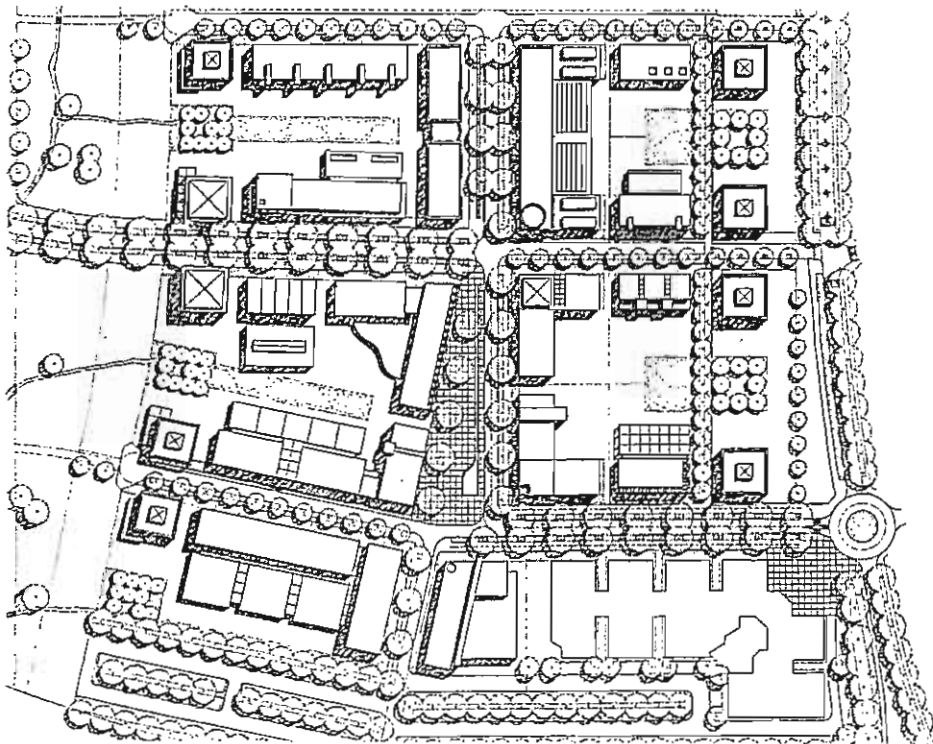


Städtebauliche Entwürfe und Bauleitplanung

In enger Verzahnung sichern die aus dem Rahmenplan abgeleiteten städtebaulichen Entwürfe und die Bauleitplanung durch zwei Bebauungspläne die angestrebte Qualität. Wichtigste Themen der Planung sind die räumliche und funktionale Nähe und Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, um einen lebendigen und langfristig überlebendigen Stadtteil zu schaffen.

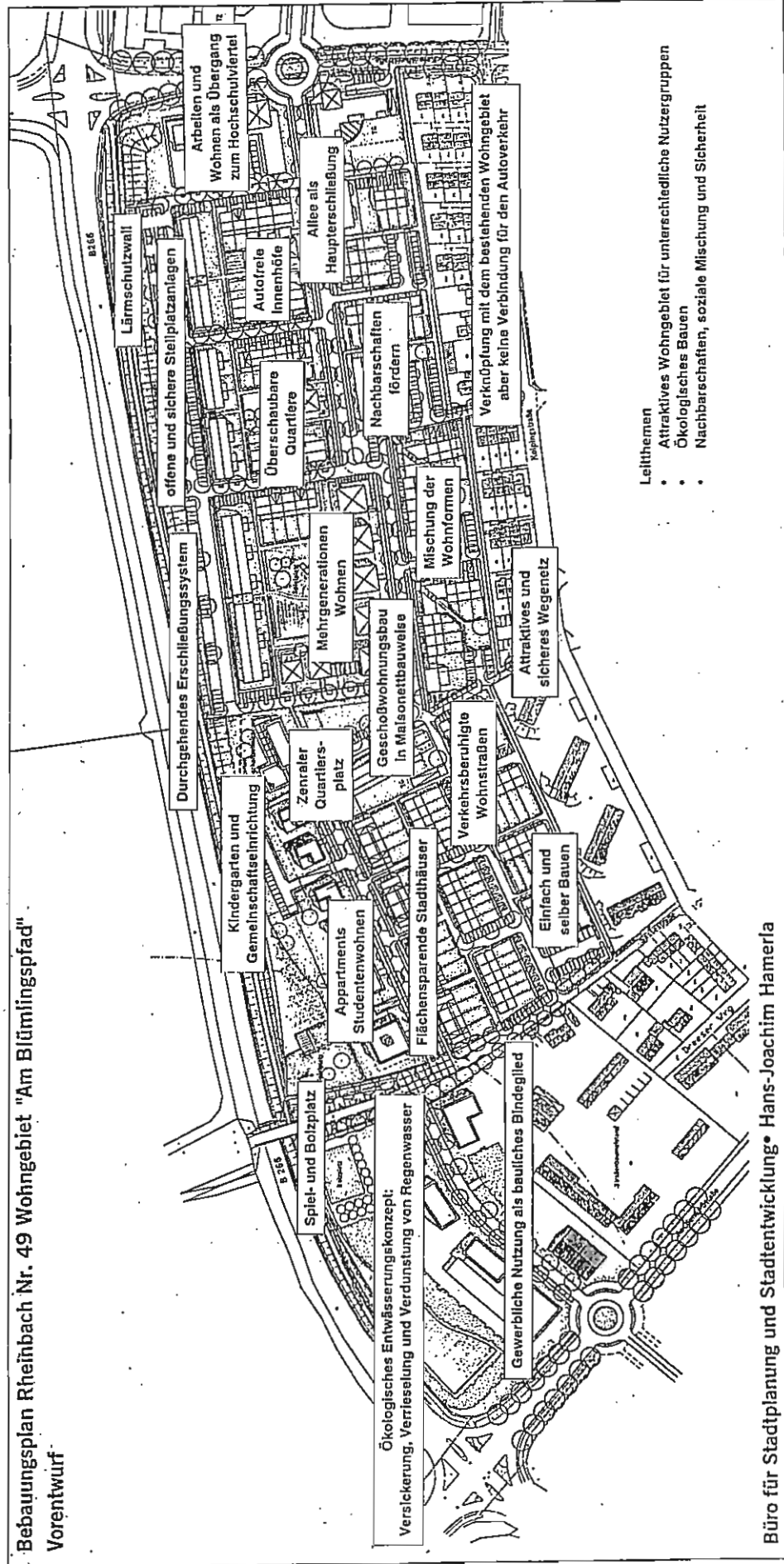
Direkt am Bahnhof ist ein Bereich, der überwiegend dem Wohnen, aber auch einzelnen Dienstleistungsbetrieben dient, vorgesehen. Ansiedlungsvoraussetzungen bietet die daran nördlich angrenzende Fachhochschule, deren Bau Ergebnis eines Wettbewerbes ist. Sie ist in attraktive Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen eingebettet. Über die großzügige Allee der Nord-Süd-Achse, die das an der Umgehungsstraße schon realisierte Gründer- und Technologiezentrum (GTZ) fußläufig mit der Innenstadt verknüpft, reihen sich so wie an einer Perlenschnur die einzelnen Nutzungen auf. Die Keramikerstraße, die von Norden von der Umgehungsstraße aus kommend mittig die Haupteinschließung des Gebietes für den motorisierten Verkehr darstellt, bildet einen großzügigen Entréebereich am GTZ.

Fachhochschule Rheinbach



Westlich dazu, unmittelbar angrenzend liegt das Wohngebiet "Am Blümlingspfad" mit rund 400 WE für 1000 Einwohner. Für unterschiedliche Nutzungsgruppen stellt es ein attraktives Angebot dar mit

- Möglichkeiten zu Mehrgenerationenwohnen,
- Möglichkeiten für Selbsthilfegruppen und
- einer angemessenen Mischung aus preiswertem Mietwohnungsbau und Eigentumsformen mit Wohnungsgrößen vom Appartement bis zum Einfamilienhaus.





Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine sparsame Erschließung, ein räumliches System, das die Nähe zum Bahnhof aufnimmt, und hohe ökologische Standards (Energie, Versickerungsflächen für Regenwasser, starke Durchgrünung, Dachbegrünung insbesondere in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten) aus. Ein durchgängiges Leitthema ist die soziale Mischung und die Schaffung von städtebaulichen Voraussetzungen für die Bildung von Nachbarschaften. Dies geschieht u.a. durch überschaubare Quartiere, die kleinteilige Mischung der Wohnformen, autofreie Blockinnenhöfe, offene und sichere Stellplatzanlagen und nicht zuletzt durch einen zentralen Quartiersplatz.



Insgesamt werden mit den unterschiedlichen Nutzungsformen, der engen räumlichen und funktionalen Verzahnung der Nutzungen und den ökologischen Standards sowie der Erschließung über den Umweltverbund Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfüllt.

Die Umsetzung

Doch wie sind diese städtebaulichen, ökologischen und sozialen Qualitäten zu erreichen und auch zeitnah umzusetzen?

Klar ist, daß die reinen rechtlichen Instrumente wie Bebauungspläne und darüber hinausgehende Satzungen nicht ausreichen. Denn werden sie sehr eng gefaßt und suggerieren damit eine hohe Sicherung der Planungsinhalte, provozieren sie in vielen Fällen dazu, unterlaufen zu werden oder mindestens bis an die äußerste Grenze des Erlaubten gedehnt zu werden. Die Ziele und Inhalte der Planung werden so nicht vermittelt und verstanden, der Plan erscheint eher als "Gängelungs-Instrument" mit darin formulierten Verboten und Einschränkungen, anstelle Perspektiven und Konzepte zu transportieren.

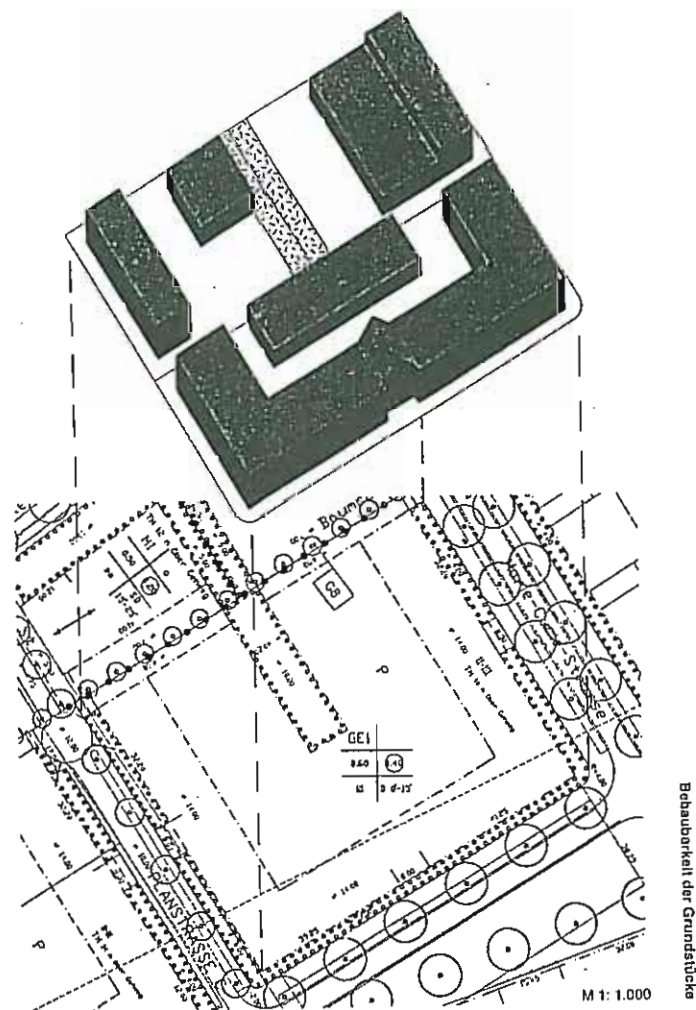


Gespräche, Anschauungsmaterialien und positive Beispiele mit entsprechenden Gestaltungsvorschlägen motivieren dagegen, zeigen Wege auf und unterstützen so die Qualitätsanforderungen. Dies ist beispielsweise über Gestaltungshandbücher, die mit einer Bandbreite von realisierbaren Vorschlägen argumentieren und nicht mit Verboten und Vorschriften drohen, möglich.

In Rheinbach wird für das gesamte Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme so verfahren.

Beide Bebauungsplanentwürfe sind zwischenzeitlich offengelegt worden. Für beide Gebiete werden derzeit (ebenfalls durch das Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung, H.-J. Hamerla) Baugestaltungshandbücher bearbeitet, die die Vorgaben der Rechtsfassung einschließlich der textlichen Festsetzungen aufnehmen und ausfüllen.

Die Baugestaltungshandbücher erklären anschaulich und auch für Fachfremde verständlich die Planungsziele und zeigen nachvollziehbare Wege dahin auf. Dabei werden die wesentlichen Gestaltungsinhalte als Rahmen definiert, es werden also innerhalb einer definierten und begründeten Bandbreite Möglichkeiten aufgezeigt und Typologien durchgespielt, die den jeweiligen individuellen Bedürfnissen der Nutzer bzw. Erbauer gerecht werden. Die Baugestaltungshandbücher (getrennt für das Wohn- und das Technologie- und Gewerbegebiet) dienen damit einerseits der Akquisition potentieller Investoren ("Bilder locken"), der Information über Baumöglichkeiten ("Typologien zeigen Spielräume auf") und der Bauberatung über konkrete Projekte ("Beispiele überzeugen").





Nicht minder wichtig ist die Anwendung des richtigen Instrumentariums. Die bodenordnerischen Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erlauben es, gestalterische und konzeptionelle Planungsinhalte mit in die privatrechtlichen Grundstücksverträge einfließen zu lassen. Damit können weit hinaus über die Möglichkeiten, die das öffentliche Planungsrecht bietet (z.B. Bebauungsplan Gestaltungssatzung), Inhalte und Planziele formuliert und deren Umsetzung auch gesichert werden.

Hier gehen also öffentliches Planungsrecht und privates Vertragsrecht zur Qualitätssicherung der Planung Hand in Hand.

Der Stand des Verfahrens

Nachdem die Voruntersuchungen im Mai 1994 beauftragt wurden, konnte im September des gleichen Jahres schon mit der Rahmenplanung begonnen werden. Bereits ein Jahr nach dem Beginn der Arbeiten, also im Mai 1995 wurde der Satzungsbeschluß der Stadt Rheinbach zur Einleitung der Entwicklungsmaßnahme herbeigeführt. Vorgezogen wurde der Bau des Gründer- und Technologiezentrums mit Spatenstich im Juli 1995. Noch im gleichen Jahr startete der Realisierungswettbewerb zum Neubau der Fachhochschule. Im März und Juni 1997 konnten nach einem intensiven Abstimmungsgespräch und straff geführten Bauleitplanverfahren die beiden Bebauungspläne zur Offenlegung gebracht werden. Für das Wohngebiet "Am Blümlingspfad" wird das verkürzte Verfahren nach § 2 BauGB-Maßnahmegesetz durchgeführt, um den dringenden Wohnraumbedarf der Stadt Rheinbach kurzfristig decken zu können.

Es ist geplant, daß noch 1997 für beide Bebauungspläne die Satzungsbeschlüsse erfolgen. Gleichzeitig mit der Rechtskraft werden die Baugestaltungshandbücher veröffentlicht.

Bilanz

Nachhaltige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung setzt eine konzertierte Aktion der wichtigsten Akteure voraus. Dies bedeutet neben

- einer selbstverständlich fundierten, leitbildorientierten und qualitätsvollen Planung vor allem
- das Wecken von Interesse bis Begeisterung bei den Beteiligten
- die Übernahme von Verantwortung und den persönlichen Einsatz sowie
- eine zügige, aber nicht übereilte Umsetzung.

Diesen Anforderungen konnten bislang die dargestellten Projekte in Rheinbach (übrigens auch in Hennef) gerecht werden. Dies gibt neue Motivation - dafür mein besonderer Dank an alle Beteiligten.



Diskussionsbeitrag: Dr. Claus Wiegandt, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn

Aus: Mitteilungen und Informationen der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Nr. 5, Oktober 1996, S. 1 - 6

**Städtebaulicher Bericht
Nachhaltige Stadtentwicklung**

Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau

Der Spannungsbogen der aktuellen Diskussion um Stadtentwicklung und Städtebaupolitik in Deutschland reicht von der Bewältigung der mit der Einheit Deutschlands entstandenen neuen städtebaulichen Aufgaben bis hin zur Aufgabe, mit dazu beizutragen, den Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastungen zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund hat das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) im Frühjahr 1995 beauftragt, einen städtebaulichen Bericht zum Thema "Nachhaltige Stadtentwicklung" zu erstellen. Der Bericht mit einer Stellungnahme der Bundesregierung wurde mit Schreiben des BMBau vom 27. August 1996 dem Deutschen Bundestag zugeleitet (Bundestagsdrucksache 13/5490). Der Bericht - der im folgenden als Kurzfassung vorgestellt wird - wurde in der BfLR von einer interdisziplinär zusammengesetzten Arbeitsgruppe erarbeitet. Er markiert nicht den Abschluß, sondern den Anfang einer Diskussion über nachhaltige Siedlungs- und Stadtentwicklung in Deutschland.

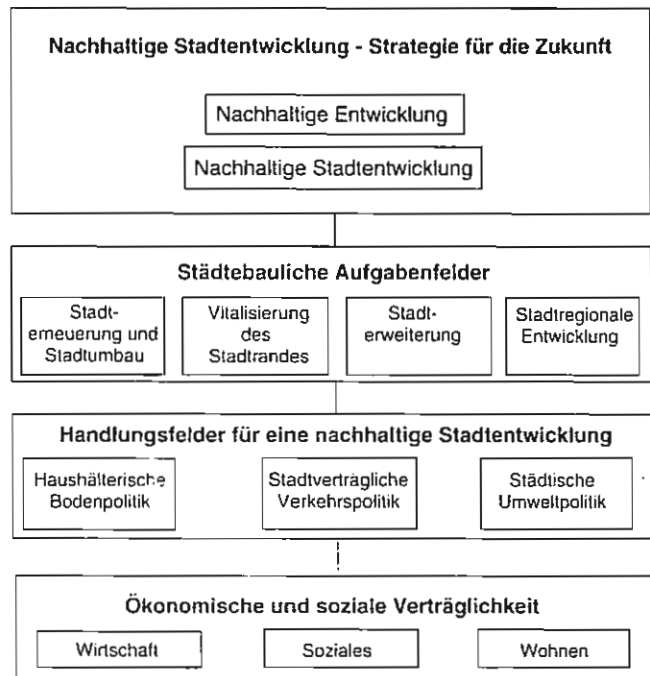
1. Wie sollen nachhaltige Stadtstrukturen aussehen?

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung gibt es drei zentrale Anknüpfungspunkte: die Ressourcennutzung in den Städten, die räumlichen Strukturen der Städte und die stofflichen Austauschprozesse zwischen den Städten und ihrem Umland.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung setzt zunächst an den inzwischen "klassischen" Zielen eines ökologisch orientierten Städtebaus an. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung von Abgasen und Lärm, der rationelle und sparsame Umgang mit Energie und stofflichen Ressourcen, die Reduzierung von Wasserverbrauch und Abwasser, die Vermeidung und Verminderung von Abfall, die Verbesserung des Stadtklimas sowie die Verwendung umweltfreundlicher und ressourcenschonender Baustoffe tragen zur Bewahrung der natürlichen Ressourcen und zur Reduzierung des Schadstoffeintrags bei.

Neben diesen bereits seit den 70er Jahren formulierten städtischen Umweltzielen kommt den heutigen Stadtstrukturen zunehmende Aufmerksamkeit zu. Diese Strukturen sind (teilweise) energetisch ineffizient, erzeugen Verkehr und fördern die Expansion der Siedlungsflächen. Vor allem drei räumliche Trends - die Siedlungsdispersion, die Entmischungsprozesse und das Verkehrswachstum - widersprechen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Aufbau des Städtebaulichen Berichts



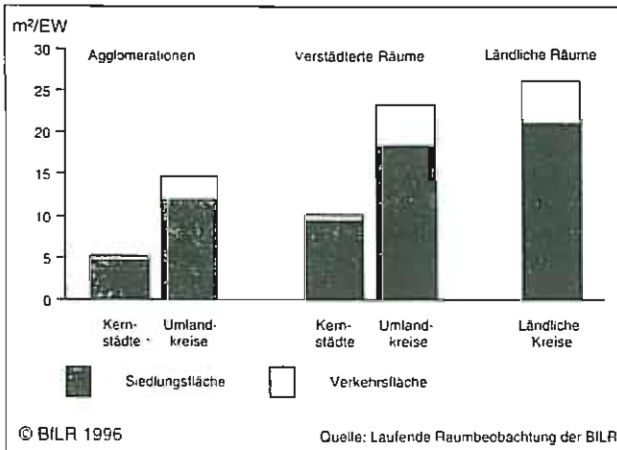
Die "flächenfressende" **Siedlungsdispersion** wird insbesondere durch die hohen Bevölkerungszuwächse in den großen Agglomerationen in den letzten Jahren und durch Veränderungen in der Haushaltsstruktur hervorgerufen. Die wachsende Zahl der jungen Haushalte führt zu einer verstärkten Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser an den Stadträndern. In der Folge der Verkleinerungen der privaten Haushalte ist außerdem die durchschnittliche Wohnfläche pro Person angewachsen. Die Nachfrage nach mehr Wohnraum ist aber auch eine Folge der Einkommensentwicklung der letzten Jahre. Da die realen Einkommenszuwächse auch in Wohnraumzuwächse umgesetzt werden, nimmt der Druck auf die Fläche zu. Nachfrage geht aber nicht nur von den privaten Haushalten aus. Auch der überproportionale Anstieg der Handels-, Gewerbe- und Industrieflächen sowie der Verkehrsflächen in den letzten Jahren verschärft die Situation.

Inhalt:

- Städtebaulicher Bericht "Nachhaltige Stadtentwicklung"
- Aktuelles Mietenniveau in den alten und neuen Ländern
- Wohnsituation Alleinerziehender
- Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete
- Aktuelle Neuerscheinungen



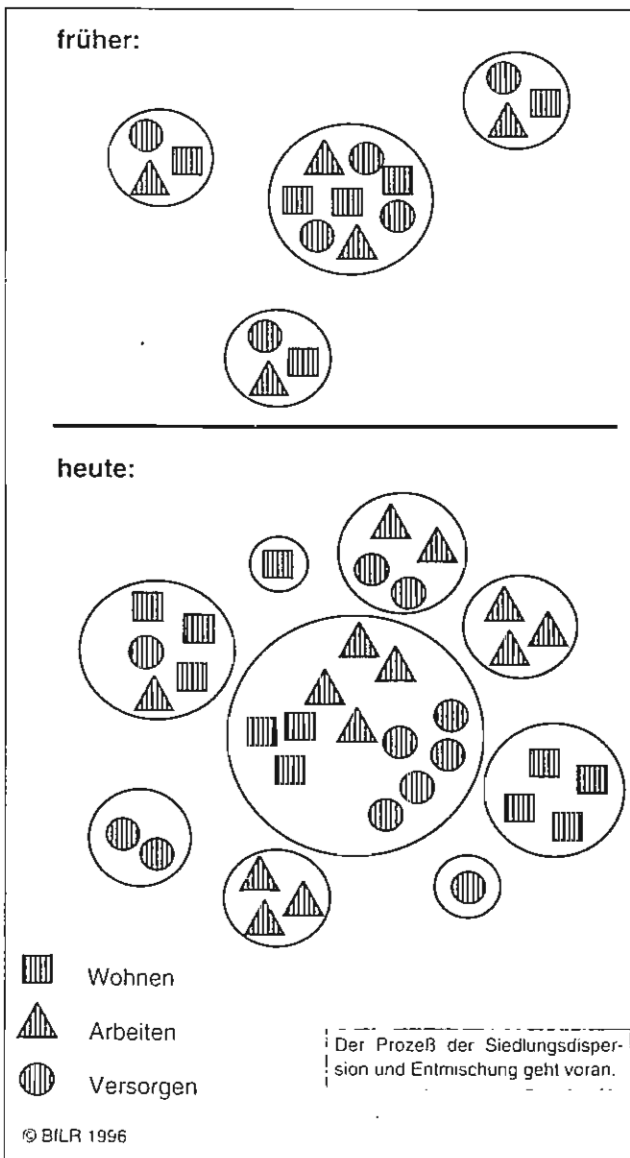
Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner 1988 bis 1992 in den alten Bundesländern



Denn durch diese anhaltende Flächennachfrage haben sich die Baulandreserven in den Kernstädten zunehmend erschöpft. Hohe und weiter steigende Boden- und Mietpreise in den Städten verstärken den Wunsch, in das weitere und fernere Umland auszuweichen. Weil nicht zuletzt wegen der fiskalischen Interessen der Kommunen im Umland ein entsprechendes Angebot bereitgestellt wird, kann dies auch umgesetzt werden. Zusammen mit den Bedürfnissen nach suburbaner Lebensweise, den Standortanforderungen von Industrie und Dienstleistungen, der gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur und den relativ zum Einkommen sinkenden Transportkosten trägt dies zum Prozeß der weiteren Siedlungsdispersionen bei.

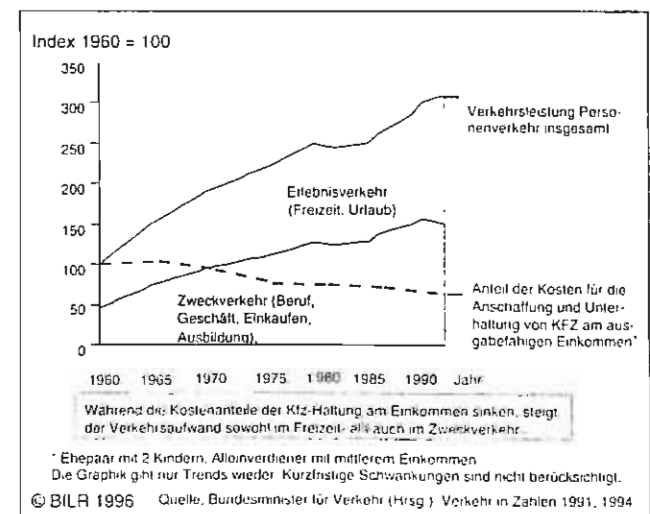
Der zweite Trend betrifft die zunehmende **räumlich-funktionale Entmischung** von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen. Die Ursachen hierfür liegen im Bodenmarkt sowie in Konzentrations- und Rationalisierungsprozessen in allen Wirtschaftsbereichen, insbesondere im Einzelhandel und bei kommerziellen Freizeitangeboten. Der Ausbau von Straßen, eine hohe Motorisierung der Bevölkerung und die günstigen Energiepreise erleichtern die Verknüpfung der räumlich getrennten städtischen Funktionen, fördern aber gleichzeitig ihr weiteres räumliches Auseinanderfallen.

Siedlungsdispersion und Entmischung



Damit eng verbunden ist der dritte räumliche Trend: der Anstieg und die räumliche **Ausweitung des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs**. Innerhalb von 30 Jahren hat sich die Anzahl der Pkw-Fahrten mehr als verdoppelt. Die zurückgelegten Entfernungen sind fast auf das Dreifache gestiegen. Die Kosten für den motorisierten Individualverkehr sind hingegen relativ gesunken. Siedlungsdispersion und funktionale Entmischung führen zu vielfältigen räumlichen Verflechtungen und damit zu mehr Verkehr auf größeren Entfernungen. Das Verkehrsaufkommen stößt in den Kernstädten selbst und auf den radialen Verbindungen in die Kernstädte an Kapazitätsgrenzen. Zunehmende Individualisierung und wachsende Erlebnisorientierung in unserer Gesellschaft sind weitere Ursachen für die Ausdehnung und Ausdifferenzierung von Aktionsräumen der Haushalte und Unternehmen.

Zunahme der Verkehrsleistungen im Personenverkehr seit 1960





Schließlich sind die **regionalen Stoffaustauschprozesse** wichtiger Anknüpfungspunkt für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Diese Prozesse sind nicht nachhaltig, wenn die Stadt ihre Entsorgungsprobleme grundsätzlich exportiert, und es ist auch nicht nachhaltig, wenn Arbeitsteilungsnetze überdehnt werden. Bei aller Kritik an solchen umweltpolitisch unerwünschten Verflechtungen kann es in diesem Zusammenhang jedoch nicht darum gehen, den Städten eine generelle "Autarkie" zu verordnen, weil funktionsräumliche Arbeitsteilungen auch unter Nachhaltigkeitsbedingungen notwendig bleiben. Aber die Austauschprozesse der Städte mit ihrem Umland sind zukünftig ökologisch verträglicher zu organisieren. Es ist bei den Nutzungen innerhalb einer Stadt etwa zu überprüfen, ob und in welcher Intensität durch diese Nutzung Ressourcen an anderen Orten in Anspruch genommen werden. Um die Einbindung der Stadt in die Stoffströme mit dem Umland ökologisch verträglicher auszurichten, muß auch über Art und Ausmaß räumlicher Arbeitsteilung nachgedacht werden. Über derartige neue Muster funktionaler Verflechtungen läßt sich heute allerdings noch wenig aussagen.

2. Welche räumliche Ordnungsprinzipien sollen gelten?

Die drei räumlichen Ordnungsprinzipien Dichte, Mischung und Polyzentralität knüpfen an diese drei zentralen Trends der Stadtentwicklung an.

Dichte im Städtebau zielt auf kompaktere, aber dennoch qualitativ hochwertige bauliche Strukturen ab. Sie sollen eine weitere Dispersion in die Fläche verhindern. Insbesondere an den Stadträndern und im suburbanen Raum können kompaktere Strukturen die Flächeninanspruchnahme reduzieren und zu einer sparsameren Ressourcennutzung beitragen. Darüber hinaus eröffnen sich verbesserte Möglichkeiten der Versorgung mit Energie aus Blockheizkraftwerken. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers kann einfacher gewährleistet werden; eine Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird weniger aufwendig.

Neben dem Ordnungsprinzip Dichte bietet das Prinzip der **Mischung** einen zweiten wichtigen Ansatz für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Auf regionaler bzw. gesamtstädtischer Ebene wird von der Mischung erwartet, daß sie verkehrsmindernde, energie- und flächensparende Stadtstrukturen ermöglicht. Verdichtete und gemischte Stadtstrukturen sind notwendige, wenn auch nicht hinreichende Voraussetzung zur Vermeidung bzw. Verlagerung von Autoverkehr auf umwelt- und stadtverträgliche Verkehrsmittel. Nutzungsmischung bedeutet aber keineswegs automatisch die Identität von Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sondern zunächst nur das kleinräumige Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Es eröffnet Haushalten und Unternehmen die Möglichkeit, Transportkosten und Zeit zu sparen.

Neben Mischung und Dichte bietet das räumliche Ordnungsprinzip der **Polyzentralität** einen dritten Ansatzpunkt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. In den letzten Jahren wird dieses Ordnungsprinzip für die Entwicklung des städtischen Umlands unter dem Stichwort der dezentralen Konzentration intensiv diskutiert. Dezentrale Konzentration wird hier als räumliche Zielvorstellung verstanden, den anhaltenden Siedlungsdruck im Umland der Städte nicht unkontrolliert in Form von flächenhafter Dispersion zu be-

wältigen, sondern ihn konzentriert in ausgewählten Siedlungsschwerpunkten zu bündeln. Neubaupotentiale sollen in diesen Schwerpunkten im Umland der Städte zusammen mit komplementären Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen bereitgestellt werden.

Städtische Strukturen können jedoch nicht kurzfristig geändert werden. Sie zeichnen sich vielmehr durch eine hohe Persistenz aus. Räumliche Konzepte für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind deshalb Ansätze, die eher langfristige Veränderungen hervorrufen können.

3. Welche Aufgaben gibt es für eine nachhaltige Stadtentwicklung?

Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Ordnungsprinzipien liegen die städtebaulichen Aufgaben auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung insbesondere in den Feldern Stadterneuerung und Stadtumbau, Vitalisierung des Stadtrandes und Stadterweiterung.

Im bebauten innerstädtischen Bereich sind Stadterneuerung und Stadtumbau weiterhin zentrale Aufgaben für eine auch auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadtentwicklung. **Stadterneuerung und Stadtumbau** verfolgen aus dieser Sicht zum ersten das Ziel, die Attraktivität des jeweiligen Standortes zu erhalten. Durch Pflege und Umbau des Bestandes ist der Erweiterungsdruck an den Rändern der Städte soweit wie möglich zu reduzieren. Dazu können die Revitalisierung der Stadtkerne und eine ausgewogene Funktionsmischung beitragen.

Zum zweiten wird durch Stadterneuerung und Stadtumbau eine weitere Verdichtung im Bestand angestrebt. Unter- und ungenutzte Flächen sollen reaktiviert werden. Möglichkeiten der Verdichtung ergeben sich in innerstädtischen Altbauquartieren durch die Schließung kleinerer Baulücken, den Ausbau von Dachgeschossen und die Wiederverwertung von Brachflächen. Neben den bereits "klassischen" Gewerbe- und Industriebrachen sind in jüngerer Zeit auch die Militärbrachen in diesen Prozeß einzubeziehen. Dadurch sollen Flächen intensiver und effizienter genutzt werden, aber auch Funktionsmischungen gefördert werden. In den bereits häufig schon stark verdichteten innerstädtischen Altbauquartieren gibt es allerdings Grenzen der Verdichtung. So können ökologische und soziale Anforderungen hier im Einzelfall einer weiteren Verdichtung entgegenstehen.

Auch bei der Stadterneuerung und beim Stadtumbau selbst sind zum dritten ökologische Belange zu berücksichtigen. Dies reicht von der Herstellung umweltverträglicher Ver- und Entsorgungsstrukturen bei Energie, Wasser und Abfall bis zum sparsamen Materialeinsatz und der Recyclingfähigkeit der verwendeten Materialien.

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung liegt in der **Vitalisierung des Stadtrandes**. In den alten Ländern sind an den Rändern unserer Städte und im suburbanen Raum seit den 60er Jahren große, flächenbeanspruchende Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete sowie punktuell großmaßstäbige Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen entstanden. Diese Siedlungsstrukturen erfordern hohe Energie- und Ressourceneinsätze. Sie wurden als Ursache für Ressourcenverbrauch und Umweltbelastung bisher vernachlässigt.

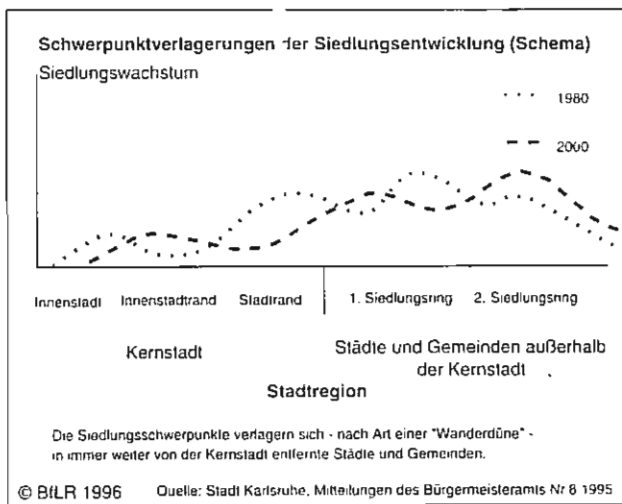


In den neuen Ländern sind diese Strukturen seit der Wende in kürzester Zeit in zum Teil krasser Form entstanden.

Im Umgang mit den bebauten Stadträndern wird es im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung in erster Linie darum gehen müssen, diesen extensiven und stark entmischten "Siedlungsbrei" zwischen "Stadt und Rand" neu zu ordnen. Die extensive Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke und die hohe verkehrliche Belastung in diesen Gebieten stehen deutlich im Widerspruch zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Erste Schritte in diese Richtung wären auch hier Verdichtungen durch kleine Baueinheiten und Funktionsanreicherungen, um die Funktionsmischung zu verbessern.

Stadterneuerung und Stadtbau sowie die Vitalisierung des Stadtrandes haben aus Sicht der Nachhaltigkeit vor allem das Ziel, Innenentwicklung zu stärken, um dadurch Außenentwicklung reduzieren zu können. Bei den noch erforderlichen Stadterweiterungen ist zukünftig zu klären, wo sie am Stadtrand bzw. in der Stadtregion erfolgen sollen, wie sie in ökologisch vertretbaren Grenzen gehalten werden können und wie diese Erweiterungen umweltverträglicher, d.h. kompakter, flächensparender und standortangepaßter vorgenommen werden können.

Verstädterung in Stadtregionen



Stadterweiterung hat aber auch eine stadtrregionale Dimension. **Konzepte der dezentralen Konzentration**, d.h. einer geordneten stadtrregionalen Entwicklung in ausgewählten multifunktionalen Entwicklungsorten bieten die Chance, notwendige Siedlungserweiterungen geordnet vorzunehmen. So kann ein flächenhafter Suburbanisierungsprozeß in den Agglomerationsräumen verhindert werden.

4. Was sind die Handlungsfelder einer nachhaltigen Stadtentwicklung?

Um den herkömmlichen Wachstumspfad zu verlassen, bedarf es

- einer haushälterischen Bodenpolitik,
- einer stadtverträglichen Verkehrspolitik und
- einer vorsorgenden städtischen Umweltpolitik.

Diese drei Handlungsfelder sind Schlüsselstellen, um eine Trendwende zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung herbeizuführen. Insbesondere dem verschwenderischen Um-

gang mit den knappen Umweltressourcen - und hier ist vor allem die in den Städten und Stadtregionen immer noch zu extensiv genutzte Ressource Boden zu nennen - muß perspektivisch ein Riegel vorgeschoben werden.

Zentrale Zielsetzung einer dem Nachhaltigkeitsprinzip verpflichteten **haushälterischen Bodenpolitik** ist die deutliche Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke, die Optimierung der Flächennutzung durch verdichtetes Bauen und Nutzungsmischung und der Ausgleich der mit weiterem Siedlungswachstum verbundenen Belastungen.

Eine derartige haushälterische Bodenpolitik ist auch deshalb das Gebot der Stunde, weil Bauländnachfrage und Siedlungswachstum anhalten. Die Raumordnungsprognose der BfLR weist aus, daß bis zum Jahr 2010 die Zahl der privaten Haushalte um 3,8 Mio. auf dann insgesamt 39,0 Mio. ansteigen wird. Um die dafür notwendige Wohnungsnachfrage zu befriedigen, müssen bis zum Jahr 2000 jährlich 470.000 Wohnungen gebaut werden. Entsprechend hoch ist dann auch die Wohnbauländnachfrage: Sie beträgt insgesamt rund 260.000 ha. Vor diesem Hintergrund müssen Strategien entwickelt werden, um die zu erwartenden ökologischen Belastungen zu mildern.

Dies kann etwa durch eine verstärkte Wiedernutzung von Bauland im Bestand - mit Vorrang der Innenentwicklung vor Neuausweisung von Flächen - erreicht werden. Entsprechende Potentiale sind zum einen die gewerblichen Brachflächen und die Konversionsflächen. Zum anderen ist auf die Umnutzungs- und Ausbaupotentiale - etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen oder durch Aufstockung - zu verweisen.

Ein weiterer Ansatzpunkt kann in dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gesehen werden. Hierzu zählt neben der Nachverdichtung in Wohngebieten auch die Erneuerung von Gewerbegebieten in Gemengelagen. Des weiteren sind Potentiale bei der Nutzung von Baulücken vorhanden. Die höchsten "Sparerfolge" dürften jedoch durch eine stärkere Ausnutzung des Baulandes bei Siedlungserweiterungen zu erzielen sein. Wenn Grundstücke kleiner geschnitten und intensiver genutzt werden, um mehr Wohnungen und mehr gewerbliche Nutzfläche auf gleicher Grundstücksfläche unterzubringen, ist für eine haushälterische Bodenpolitik viel gewonnen.

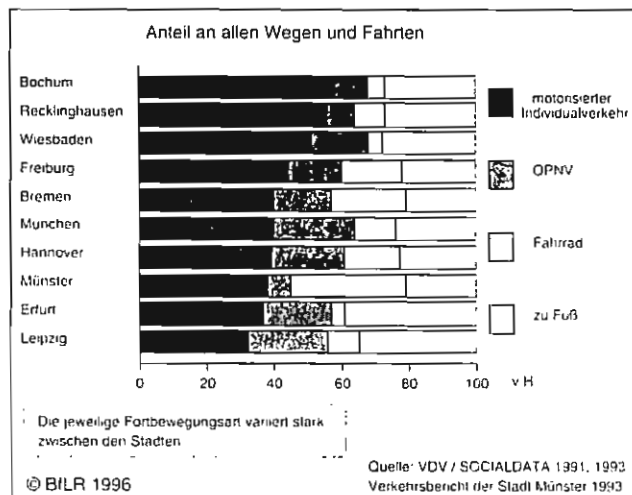
Schließlich sei auf die Steuerung des Baulandangebotes und der Bauländnachfrage verwiesen. Auf der Angebotsseite ist dabei festzulegen, in welchen Orten die weiterhin notwendigen Siedlungserweiterungen erfolgen sollen und in welchen Orten - etwa in den Achsenzwischenräumen - eine Baulandausweisung unterbleiben sollte. Parallel dazu muß aber auch auf die Nachfrage Einfluß genommen werden. Entsprechende Instrumente, die allgemein dämpfend auf die Flächeninanspruchnahme einwirken, könnten etwa Boden- und Flächensteuern sein. Fairerweise muß jedoch gesagt werden, daß bei dieser Art der Steuerung der Flächeninanspruchnahme noch manche Fragen offen sind.

Eine auf Begrenzung des Verkehrswachstums ausgerichtete **stadtverträgliche Verkehrspolitik** muß auf verschiedenen Ebenen tätig werden und die entsprechenden Aktivitäten koordinieren. Erst das Zusammenwirken von Maßnahmen zur Änderung des Infrastrukturangebots, ent-



sprechender Ordnungspolitik und marktorientierter Instrumente zur Beeinflussung des Verkehrsverhaltens kann die erwünschten Wirkungen zur Verkehrsentlastung bringen. Gefordert sind abgestimmte Vorgehensweisen, die an den Ursachen der Verkehrsentstehung ansetzen und sowohl die Attraktivitätssteigerung des nicht-motorisierten und des öffentlichen Verkehrs als auch Einschränkungen des Kfz-Verkehrs bewirken. Im Idealfall findet diese Abstimmung im Rahmen eines integrierten Raumentwicklungs- und Verkehrskonzeptes statt, das Stadt und Umland umfaßt.

Verkehrsmittelwahl

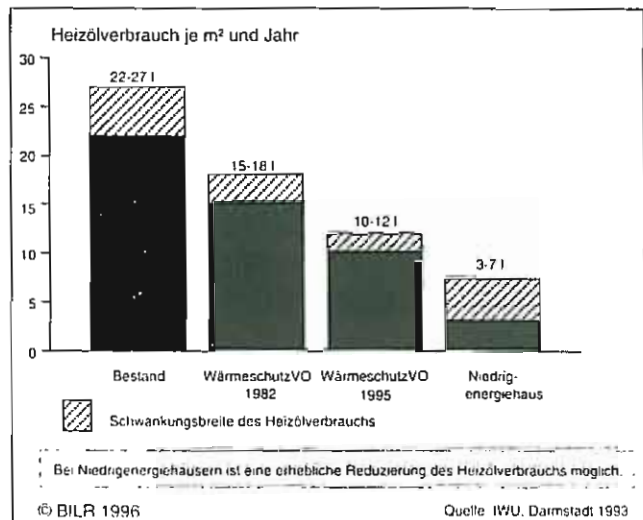


Gefragt ist ein umfassendes Mobilitätsmanagement, das angebotsseitig infrastrukturelle Voraussetzungen schafft und nachfrageseitig den Verkehr sowohl neu organisiert als auch eindämmt. Bei den einzelnen Instrumenten, die zu einem derartigen umfassenden Konzept gehören, ist neben der räumlichen Planung und verkehrssystembezogenen Einzelmaßnahmen wieder verstärkt auf preisliche Steuerungsinstrumente hinzuweisen. Eine verursachergerechte Anlastung der gesamten Kosten des Kfz-Verkehrs (also inkl. der externen Effekte) würde eine entsprechende Verteuerung des Verkehrs bedeuten und so zu einer Absenkung der Verkehrsnachfrage führen. Außerdem könnte sich perspektivisch das Standortwahlverhalten so ändern, daß einzelne Nutzungen wieder näher zusammenrücken.

Wichtigste Aufgabe einer **vorsorgenden städtischen Umweltpolitik** muß es sein, Umweltbelastungen - vor allem auch durch Vorsorgemaßnahmen - zu reduzieren. Die zahlreichen Verbesserungen im Umweltbereich in den letzten Jahren dürfen kein Ruhekissen sein. Neue Beeinträchtigungen in unseren Städten gefährden vielmehr die Erfolge der letzten Jahre. Deshalb sind die unterschiedlichen Handlungsfelder einer städtischen Umweltpolitik weiterhin von Bedeutung. Auf drei dieser Felder sei hier exemplarisch hingewiesen.

Zum ersten sind die kommunalen Aktivitäten zum Klimaschutz bzw. zur Reduzierung des Energieverbrauchs zu benennen. Sie stehen für Änderungen in der regionalen Wirksamkeit von Schadstoffemissionen: Waren die Wirkungen in unseren Städten früher eher lokal und regional begrenzt, so sind sie heute - durch Waldsterben und Treibhauseffekt - national oder sogar global wirksam.

Heizenergiebedarf im Gebäudebestand und im Neubau



Als zweites Handlungsfeld sei hier die Nutzung der knappen Ressource Wasser im Rahmen regionaler und städtischer Wasserkreisläufe genannt. Es steht exemplarisch für die funktionsräumliche Arbeitsteilung zwischen den Städten und ihrem Umland. Denn es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, daß in den Städten immer mehr auf die Nutzung der eigenen lokalen Wasservorräte verzichtet und daß das Umland zunehmend für die Wassergewinnung herangezogen wurde. Daß diese Entwicklung nicht unproblematisch ist, zeigt sich bspw. an dem Verhältnis von Hessischem Ried und Vogelsberg zum Frankfurter Verdichtungsraum.

An dritter Stelle sei auf die Notwendigkeit der Bodensanierung hingewiesen. Hier kann verdeutlicht werden, daß zur Einlösung von Nachhaltigkeitsprinzipien nicht nur eine Sanierung der Altlasten notwendig ist. Gleichzeitig gilt es, weitere Stoffeinträge in den Boden sowie eine weitere Versiegelung des Bodens zu vermeiden. Boden hat eben nicht nur eine quantitative Komponente ("Flächenverbrauch"), sondern es muß stets auch auf die qualitative Dimension ("Bodenschutz") hingewiesen werden.

5. Welche Konflikte gibt es auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung?

Nachhaltige Stadtentwicklung ist der Versuch, ein neues Leitbild für die Entwicklung der Städte und Gemeinden zu umreißen, das den Ressourcenschutz und die Umweltverträglichkeit in den Mittelpunkt stellt. Mit dieser Schwerpunktsetzung wird der "ökologische" Kern einer nachhaltigen Entwicklung in den Vordergrund gerückt. Es wird über Ziele, über ökologische Belastbarkeiten, über die Frage des Wohin diskutiert.

Der Wandel zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung stellt sich jedoch nicht von alleine ein. Rückt man das Augenmerk auf die politische Praxis, so wird deutlich, daß neben den ökologischen Notwendigkeiten gleichzeitig die sozialen und ökonomischen Implikationen betrachtet werden müssen. Es ist einsichtig, daß eine Vision nachhaltiger Entwicklung nur dann - auch in ersten Ansätzen und Schritten - Realität werden kann, wenn die Idee und ihre praktischen Konsequenzen politisch konsensfähig sind. Zu diesem Zweck muß der Strukturwandel, der die Gesellschaft in Richtung Nachhaltigkeit bewegen soll, **sozial und ökonomisch**



misch verträglich organisiert werden. Es muß versucht werden, mit den betroffenen Akteuren zusammen jene Entwicklung zu organisieren, die ökologisch notwendig ist, die aber nur dann Realität werden wird, wenn sie von den Akteuren auch (aktiv) mitgetragen wird.

Allerdings wird eine nachhaltige Stadtentwicklung mit erheblichen Konflikten verbunden sein. Denn die aus Sicht der Nachhaltigkeit notwendigen Grenzziehungen - und die daraus resultierenden Folgen - werden mit privaten Interessen und Ansprüchen kollidieren. Der Wohlstand der Industriegesellschaft ist eben auch das Ergebnis der Übernutzung unserer knappen Umweltressourcen. Der Versuch, diese Ressourcen in der Substanz zu erhalten, wird dann leicht mit etablierten Wohlstandsmodellen und Konsummustern in Konflikt geraten. Gerade die Gefahr einer Aufgabe mühsam erworbener "Konsum-Privilegien" - wie etwa große Wohnung, Auto oder Urlaubsflugreise - wird auf heftigen Widerstand jener stoßen, die zu den "Verlierern" einer derartigen Entwicklung gehören können.

Wenn etwa die Preise der Güter steigen, die früher unter Inkaufnahme hoher Umweltbelastungen produziert wurden, wird dies die einkommensschwachen Haushalte stärker treffen als andere. Wenn etwa als Konsequenz nachhaltiger Entwicklung gefordert wird, weitere Flächeninanspruchnahme für Siedlungserweiterung zu begrenzen, gleichzeitig aus wohnungspolitischer Sicht eine forcierte Baulandausweisung als wünschenswert gilt, ist der Konflikt offensichtlich. Aber nicht die Preise und die Verfügbarkeit von Gütern können betroffen sein, sondern auch - regional und sektoral unterschiedlich - Einkommen und Arbeitsplätze.

Dennoch muß der Versuchung widerstanden werden, derartige Konflikte herunterzuspielen. Es wird vielmehr zum einen notwendig sein, die Betroffenen von der Notwendigkeit einer derartigen Entwicklung zu überzeugen. Zum anderen ist für jene, die besonders hart getroffen werden, über Kompensationen nachzudenken, um den Prozeß des Wandels nicht zu blockieren.

Entsprechende Überlegungen gelten auch für die Konflikte, die sich mit unternehmerischen Interessen ergeben werden. Gerade die Unternehmen, die intensiv die Ressource Umwelt genutzt und übernutzt haben, sind von einem derartigen Strukturwandel hart betroffen. Andererseits darf aber auch nicht übersehen werden, daß diese Entwicklung auch Chancen bietet. Eine frühzeitig in Angriff genommene, auf Nachhaltigkeit abgezielte Entwicklung schafft "Pioniergewinne", fördert Neuerung, setzt Kreativität frei.

"Die knappste Ressource dieser Welt ist weder das Öl, noch das Gas, noch das Wasser, sondern die Zeit, die wir brauchen, um unsere Lebensgewohnheiten den Anforderungen und Grenzen unserer Umwelt anzupassen."

Russel Train, Environmental Protection Agency

Ein derartiger Strukturwandel ist eben immer ambivalent, kennt Verlierer und Gewinner. Er bringt auf der einen Seite für bestimmte Branchen Kostennachteile mit sich, führt zu Standortnachteilen, gefährdet teilweise Produktionen und damit auch Arbeitsplätze. Auf der anderen Seite fördert ein

frühzeitiger Umstieg die perspektivisch notwendigen Innovationen und sichert im internationalen Konkurrenzkampf Technologievorsprünge - das Schlagwort der "Öko-Dividende" verdeutlicht die Richtung.

Es ist allerdings kaum von der Hand zu weisen, daß eine Strategie nachhaltiger Entwicklung einzelne Branchen - und damit korrespondierend: einzelne Regionen - gefährden kann. Auch hier muß versucht werden, über Kompensationszahlungen den strukturellen Übergang abzufedern und damit den gesamten Entwicklungsprozeß zu sichern. Verzichtet werden kann aber auf den ökologischen Strukturwandel nicht. Denn eine Fortsetzung der heutigen Produktions- und Konsummuster würde mittelfristig den Standort ebenfalls - und dies nicht nur aus ökologischen Gründen - gefährden. Auf den Weltmärkten der Zukunft haben "Dinosaurier-Techniken" kaum eine Chance mehr; nur Unternehmen, die energie- und rohstoffeffizient produzieren, werden im internationalen Wettbewerb bestehen können.

Der Städtebauliche Bericht "Nachhaltige Stadtentwicklung" ist - solange der Vorrat reicht - erhältlich beim Selbstverlag der BfLR, Postfach 20 01 30, 53131 Bonn, (Tel.: 0228 - 826 209, FAX: 0228 - 826 266).

Ansprechpartner stellvertretend für die AG:
Ltd. WD Dr. Hans-Peter Gatzweiler
Abteilungsleiter Forschung I
Tel.: 826 277

Aktuelle Neuerscheinung zum Thema: Nachhaltige Stadtentwicklung Informationen zur Raumentwicklung Heft 2/3.1996, 20,- DM

Auch das neue Themenheft der Informationen zur Raumentwicklung beschäftigt sich mit nachhaltiger Stadtentwicklung. Zunächst wird der Inhalt des Städtebaulichen Berichts ausführlich zusammengefaßt, dann werden zum Teil direkt auf den Bericht bezogene Stellungnahmen wiedergegeben, die die Stärken und Schwächen des Berichts aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchten. Die kommunalwissenschaftliche Perspektive wird von Rolf-Peter Löhrl (DIFU) eingenommen, Lothar Finke (Uni Dortmund) nimmt aus ökologischer Sicht Stellung, Klaus J. Beckmann (RWTH Aachen) fragt, ob eine neue Ära der Städtebaupolitik eingeleitet wird, Rainer Duss und Wolfgang Issel (Stadt Karlsruhe) beziehen das Thema exemplarisch auf die kommunale Sicht der Stadt Karlsruhe. Mit diesen Beiträgen wird - wie es auch der Anspruch des Berichts ist - eine Diskussion über nachhaltige Stadtentwicklung eröffnet. Weitere Beiträge von Stefan Kuhn/Monika Zimmermann (ICLEI) zur Lokalen Agenda 21 und von Manfred Fuhrich (BfLR) zu den Erträgen der ExWoSt-Forschung zur Entwicklung von Strategien nachhaltiger Stadtentwicklung sowie eine Auswahlbibliographie zum Thema "Nachhaltige Stadtentwicklung" runden das Themenheft ab.

Die Veröffentlichung kann beim Selbstverlag der BfLR, Postfach 20 01 30, 53131 Bonn, (Tel.: 0228 - 826 209, FAX: 0228 - 826 266) oder über den Buchhandel zum o.a. Preis (zzgl. Versand) bezogen werden.



Werkstatt

Bestand weiterentwickeln

- Werkstattbericht:** "Um- und Neubau in Bonn-Dransdorf"
Jens Trautmann, Büro Sieverts - Trautmann - Knye-Neczas, Bonn,
Clemens Bruns-Sommerhage, WohnBund-Beratung NRW, Bochum
- Diskussionsbeitrag:** Albert Schepers, Landesberatungsgesellschaft
für innovative Beschäftigungsförderung, Bottrop
- Diskussionsleitung:** Horst Hücking, WohnBund-Beratung, Bochum



Werkstattbericht, Teil 1:

Jens Trautmann, Büro Sieverts - Trautmann - Knye-Neczas, Bonn: Um- und Neubau in Bonn Dransdorf, Bereiche Lenaustraße / Hölderlinstraße / Mörikestraße

Bonn Dransdorf - vordergründig ein ganz normaler Stadtteil, gewachsen aus dem alten Dransdorf unweit des Stadtzentrums Bonn, abgeschnitten durch Gewerbe und Bahn und auch sich öffnend in die umliegenden Felder zum Vorgebirge hin, ganz typisch und auf den ersten Blick eher unauffällig. Und seit einiger Zeit ist dieses Stadtteildorf ein Stadtteil mit besonderem sozialen und städtebaulichen Erneuerungsbedarf, dem mit einem Integrierten Handlungskonzept Hilfe und Blüte gegeben werden soll.

Nahezu alle Probleme und damit das erneuerungsbedürftige Bild und Image des Stadtteils machen sich an der Siedlung fest, die in den 70er Jahren entstanden ist. Wo liegt diese Siedlung? An der Lenaustraße, an der letzten Straße hinten links, sagt der Volksmund, bevor man Bonn wieder verläßt.

Fährt man in die letzte Straße hinten links, werden die Probleme augenscheinlich und die Fragen nach der Entwicklung des Siedlungsbestandes offensichtlich.

Die Untersuchungen der letzten Jahre, die heute zum Integrierten Handlungskonzept geführt haben, zeigen aus städtebaulich-architektonischer Sicht drei wesentliche Problemfelder, die die soziale Problematik verschärfen und einer Entwicklung der zweifellos guten Potentiale im Siedlungsbestand entgegenstehen:

- Das Stigma des Unfertigen

Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Siedlung in westlicher Richtung ist nicht vollendet worden- große Bereiche, die für eine Verknüpfung der Wohnlage mit der umliegenden Landschaft von ganz erheblicher Bedeutung sind, sind faktisch im Rohbauzustand aufgegeben worden. Die Straßenanschlüsse sind hergestellt, die Zwischenräume sind jedoch verwilderte Brache und dienen teilweise als Müllkippe. Damit wurde die weitere Entwicklung der Siedlung bildhaft aufgegeben.

- Der desolate städtebauliche und grünräumliche Zusammenhalt der Wohnsiedlung

Die gesamte Einbindung der Siedlung in das städtebauliche Umfeld mit den wichtigen Übergängen zum alten Dransdorf, in die umliegende Landschaft aber auch im Binnengefüge der Wohnanlage ist stark erneuerungs- und gestaltungsbedürftig. Unvermittelt stehen ganz unterschiedliche Bebauungsstrukturen, kleine Einfamilien- Reihenhäuser und teilweise achtgeschossige Wohngebäude, nebeneinander. Die kleinräumlichen Bindeglieder, Quartiersplätze, Gartenwege, der Anschluß zur Stadtbahnhaltestelle etc. sind verwahrlost oder fehlen ganz.



- Die strukturelle Problematik der Gebäudeorganisation

Die mehrgeschossigen Gebäuderiegel sind durch ein Luftgeschoß, das der Parkierung dient, aus dem Straßenraum abgehoben. Die Wohnungen der Obergeschosse und auch der rückwärtigen Atriumhäuser werden durch dieses dunkle, schlecht einsehbare Parkgeschoß erschlossen. Die wichtige Beziehung zwischen der Erdgeschoßzone und dem Straßenraum ist unterbrochen. Darüber hinaus liegen an den einzelnen Treppenhäusern jeweils eine große Anzahl von Wohnungen. In der Lenastraße 64 sind das z. B. 49 Wohnungen an einem Treppenhaus, die zudem nur über unbelichtete Mittelflure erreicht werden.

Die Bestandsentwicklung setzt an diesen Problemfeldern mit einer umfassenden Erneuerung der Wohnsiedlung an, um die guten Potentiale aus Lage und Umfeld für die Siedlung nutzbar zu machen. Dazu gehören zum einen die unmittelbaren Maßnahmen im Siedlungsbestand und bei der Gebäudesanierung wie auch zum anderen die Arrondierung der Wohnanlage mit Neubauten - die Siedlung wird weitergebaut.

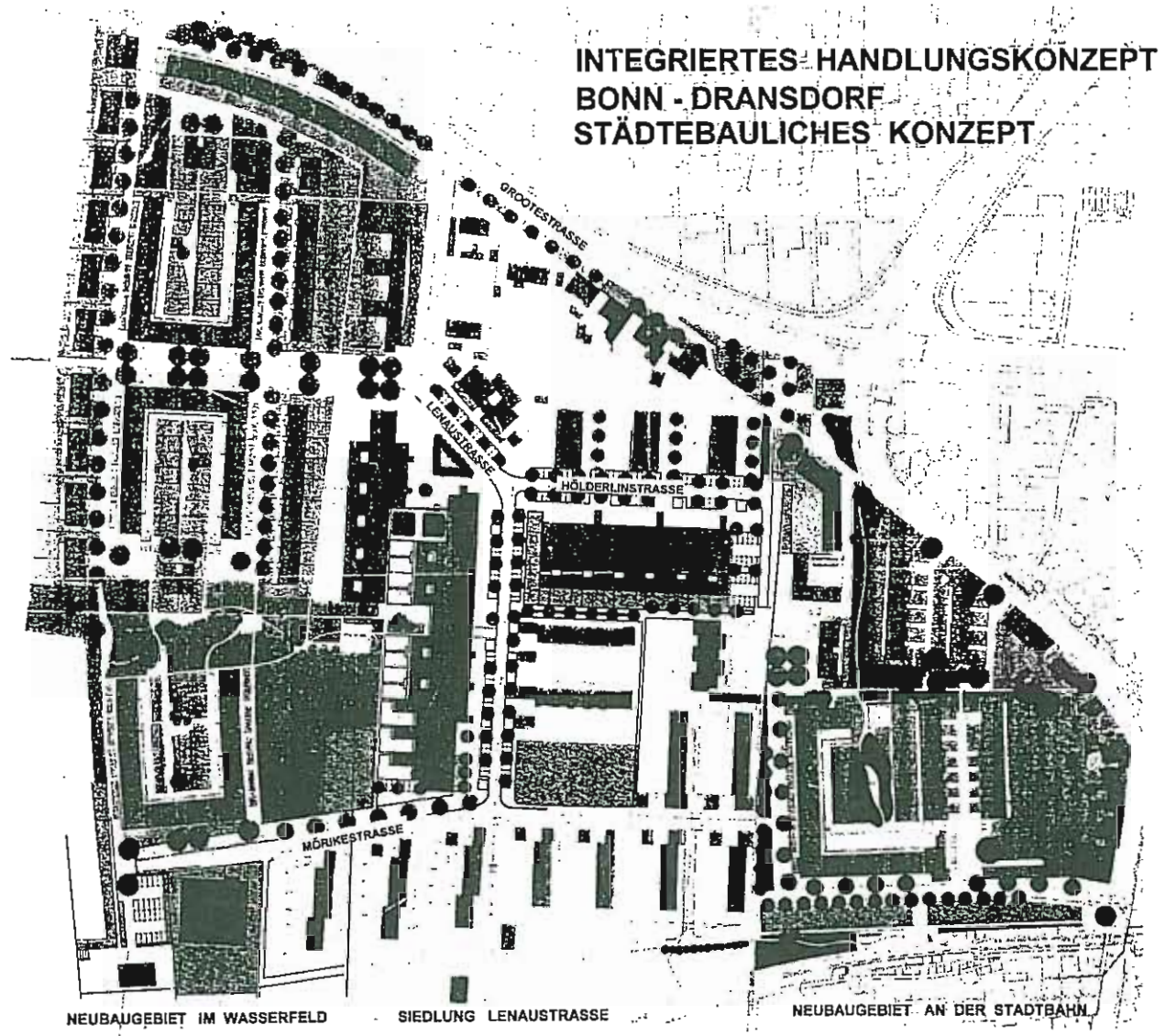
Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören im Einzelnen:

- Als drastischer Eingriff in die Siedlungsstruktur wird das Wohngebäude Lenastraße 64 abgerissen. Hier sind die strukturellen Mängel in Grundrißgestaltung und Erschließung so schwerwiegend, daß die Aufwendungen für eine bauliche Korrektur zur Erlangung einer akzeptablen Wohnsituation unverhältnismäßig hoch sind. Nur durch den Bau von zwei neuen Treppenhäusern und drastische Eingriffe in die Bausubstanz könnte das bestehende Mittelflursystem aufgelöst werden, und dieser Aufwand steht in keinem akzeptablen Verhältnis zur erreichten Qualitätsverbesserung.
- Mit ca. 100 neuen Wohnungen wird die Siedlung in westlicher Richtung weitergebaut und der wesentliche Zusammenhang zu den angrenzenden Freibereichen geschaffen. Die Wohnungen werden sowohl im ersten und zweiten Förderweg als auch frei finanziert gebaut und dienen gleichzeitig als Ersatzneubau für den Abriß der Lenastraße 64. Mit einer überwiegend dreigeschossigen, in Teilen auch viergeschossigen Bebauung wird der Übergang zwischen Reihenhäusern und Achtgeschossern gesucht. Die Gebäude sind so organisiert, daß fast jede Wohnung einen eigenen Garten oder, bedingt durch das Staffelgeschoß, eine große Dachterrasse erhält.
- Die abweisenden Luftgeschosse im Bestand werden geschlossen, die dadurch wegfallenden Stellplätze lassen sich durch eine Neugestaltung des Straßenraumes ersetzen. Neben neuen zusätzlichen Wohnungen wird eine Stadtteilbegegnungsstätte für die Bewohner in die freiwerdenden Luftgeschosse gebaut. Darüber hinaus können Räume für Mieter, Spielstuben, aber auch kleine Läden und Werkstätten angeboten werden.
- Die Wohnsiedlung insgesamt wird durch ein kleinteiliges Wegenetz, das sich von der östlich gelegenen Stadtbahnhaltestelle bis hin zum Neubaubereich erstreckt, durchzogen. An wichtigen städtebaulichen Situationen entstehen kleine Quartiersplätze, so am bestehenden Supermarkt und an der geplanten Stadtteilbegegnungsstätte. Eine Hauptwegeverbindung wird in ost-westlicher Richtung die Siedlung mit dem Ortskern Dransdorf und dem westlichen Grünzug verbinden.



- Die Durchgrünung der Siedlung und Freiflächengestaltung soll wesentlich verbessert werden. Ausgehend vom Ost- West- Grünzug erstrecken sich zahlreiche kleinräumliche Grün- und Aufenthaltsbereiche in die Wohnanlage hinein. Eines der ersten zu realisierenden Projekte ist die Neugestaltung des Kinderspielplatzes an der Lenaustraße/ Ecke Mörikestraße.

Insgesamt gesehen und gemessen an der Größe anderer Wohnsiedlungen ähnlicher Struktur in NRW sind die reinen städtebaulich-architektonischen Aufgaben in Dransdorf überschaubar, sie erhalten ihre gesellschaftliche Brisanz aus den damit untrennbar verknüpften sozialen Problemen der Bewohner. Deswegen bestehen Chancen zu einer nachhaltigen Erneuerung nur, wenn über die Fachdisziplinen und Fachämter hinweg interdisziplinär geplant, gebaut und gehandelt wird. In dieser Hinsicht ist die Erneuerung auf gutem Wege: Die Wohnungsbaugesellschaft VEBOWAG, die Stadt mit Stadtplanungsamt und Sozialdezernat und Wohnbund-Beratung NRW als Berater für die Bürgerbeteiligung und Sozialplanung arbeiten in allen Fragen der komplexen Erneuerung zusammen.





Werkstattbericht, Teil 2:

**Clemens Bruns-Sommerhage, WohnBund-Beratung NRW, Bochum:
"Um- und Neubau in Bonn-Dransdorf" - Stichworte und Folien**

Inhalte des Berichtes

Integriertes Handlungskonzept Bonn-Dransdorf

1. Dransdorf - ein kurzer Überblick
2. "Integriertes Handlungskonzept" - was ist das?
3. Projekte und Projektlinien
4. Vertiefungen
 - Kooperation
 - Beteiligung
 - Wohnungsneubau (Verfahren)

Vorgehen bei der Konzepterstellung

"Kooperative Zusammenarbeit von Akteuren aus dem Stadtteil, aus Verwaltung und Wohnungsgesellschaft mit GutachterInnen und Planern"

- Definition Ziele und Arbeitsschritte in Projektgruppe und Koordinationsgruppe
- Einzelgespräche mit Akteuren aus dem Stadtteil (aktive MieterInnen, Vereine, Verbände, Vor Ort tätige MitarbeiterInnen der Verwaltung z.B. ASD)
- Gespräche im Stadtteilarbeitskreis Dransdorf / Endenich
- Einzelgespräche mit MitarbeiterInnen der Ämter und der Wohnungsgesellschaft

+

Analyse der statistischen Daten, der städtebaulichen und baulichen Situation

+

Städtebauliche / bauliche / wohnungswirtschaftliche / soziale Planung

=>

Integriertes Handlungsprogramm



Ablauf der Planungen Bonn-Dransdorf

- Ratsbeschlüsse zu städtebaulichen Zielen Dransdorf Ende 1981
- Gutachten "Bonn / Dransdorf-West - Vorstudie zu einem städtebaulichen Rahmenplan" ab 1991
- Gutachten "Verbesserung der Wohnanlage Hölderlinstr./Lenastraße in Bonn-Dransdorf"
- Erarbeitung Bebauungsplan durch Büro Prof. Sieverts, Auftrag durch Stadt Bonn 1993
- Vorentwurfs- und Entwurfsplanung für Umbau, Modernisierung und Ergänzung der Siedlung Lenastraße / Hölderlinstraße ab 1995
- Herbst 1995 Grundsatzbeschuß des Rates für ein integriertes Handlungskonzept
- Auftrag an WohnBund-Beratung zur Erarbeitung einer integrierten Handlungskonzeption Ende 1995

Grundlegende Ziele in Dransdorf

- Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Stadtteil
- Förderung lokaler Identität und eines positiven Images
- Abbau von Spannungen im Verhältnis der Siedlungsbereiche Lenastraße/Hölderlinstraße und Ortskern
- Schaffung von Raum zur Aneignung und Selbstorganisation
- Beteiligung von Akteuren und BewohnerInnen bei der Planung und Abwicklung der Maßnahmen
- Entwicklung einer Handlungsstrategie für eine sozialverträgliche Wohnungsbelegung
- Entwicklung von stadtteilorientierten Arbeits- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- BewohnerInnenorientierte Abläufe bei der Durchführung aller baulichen Maßnahmen:
 - * Sanierung, Modernisierung und Umbau
 - * Neubaumaßnahmen
 - * Wohnumfeld
- Integration des Wohnungsneubaus in den Stadtteil im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme



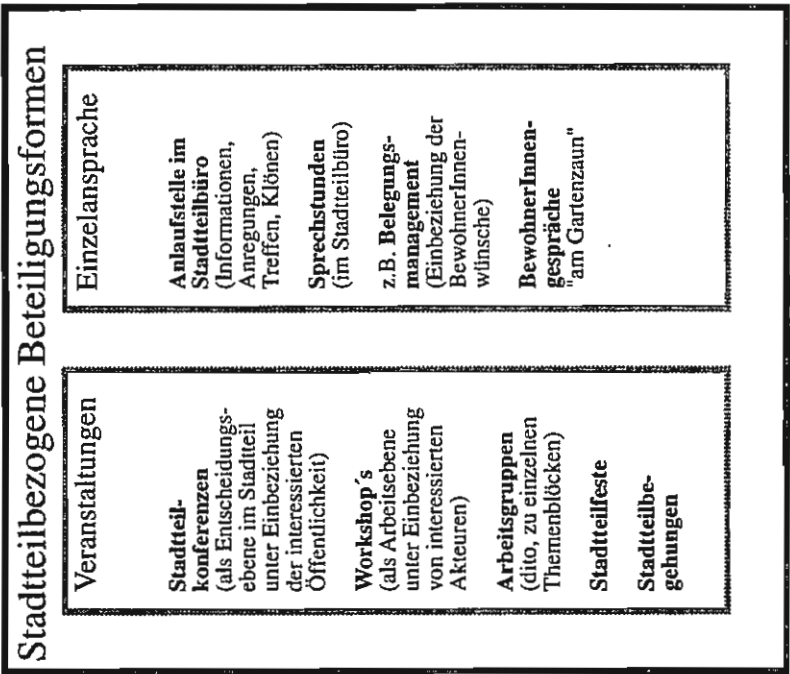
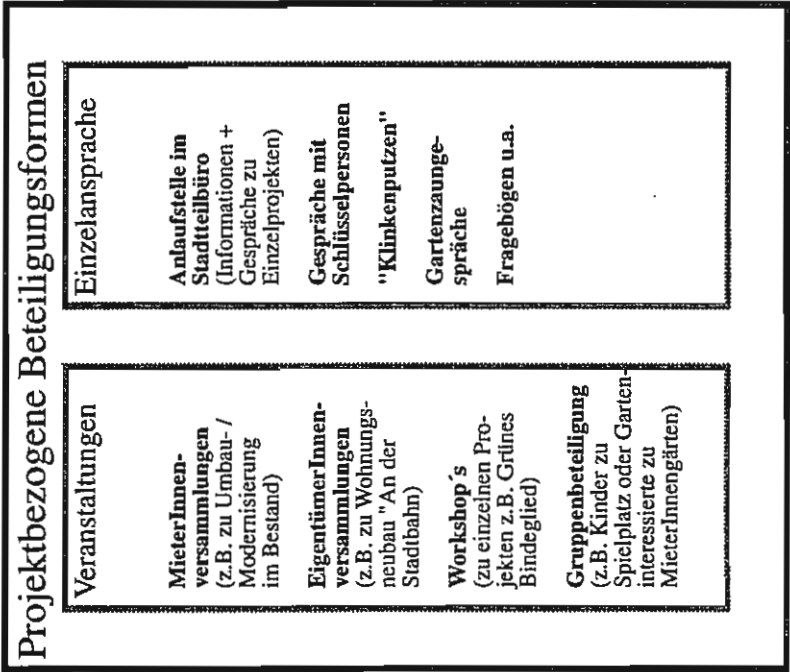
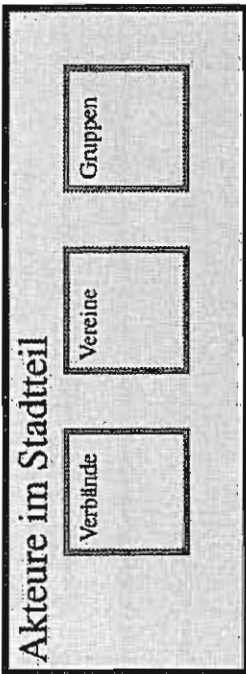
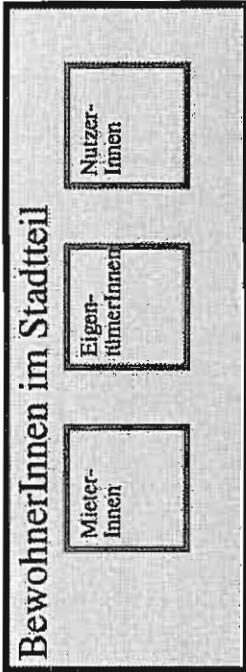
Projekte und Projektlinien in Dransdorf

- Kooperation aller Akteure
- Bewohner/-innen-Beteiligung
- Stadtteilbüro / Stadtteilmanagement
- Stadtteiltreff / Begegnungsstätte
- Bauliche Sanierung / Modernisierung + Ergänzung
- Städtebauliche Projekte
- Wohnumfeldverbesserung / Verkehrsberuhigung
- Wohnungsneubau
- Ergänzung von Infrastruktur
- Stadtteilbezogene soziale Arbeit
 - * Beratung, Hilfen, Angebote
 - * Schwerpunkt Kinder/Jugendliche
- Förderung der lokalen Ökonomie



BewohnerInnenbeteiligung im Stadtteil

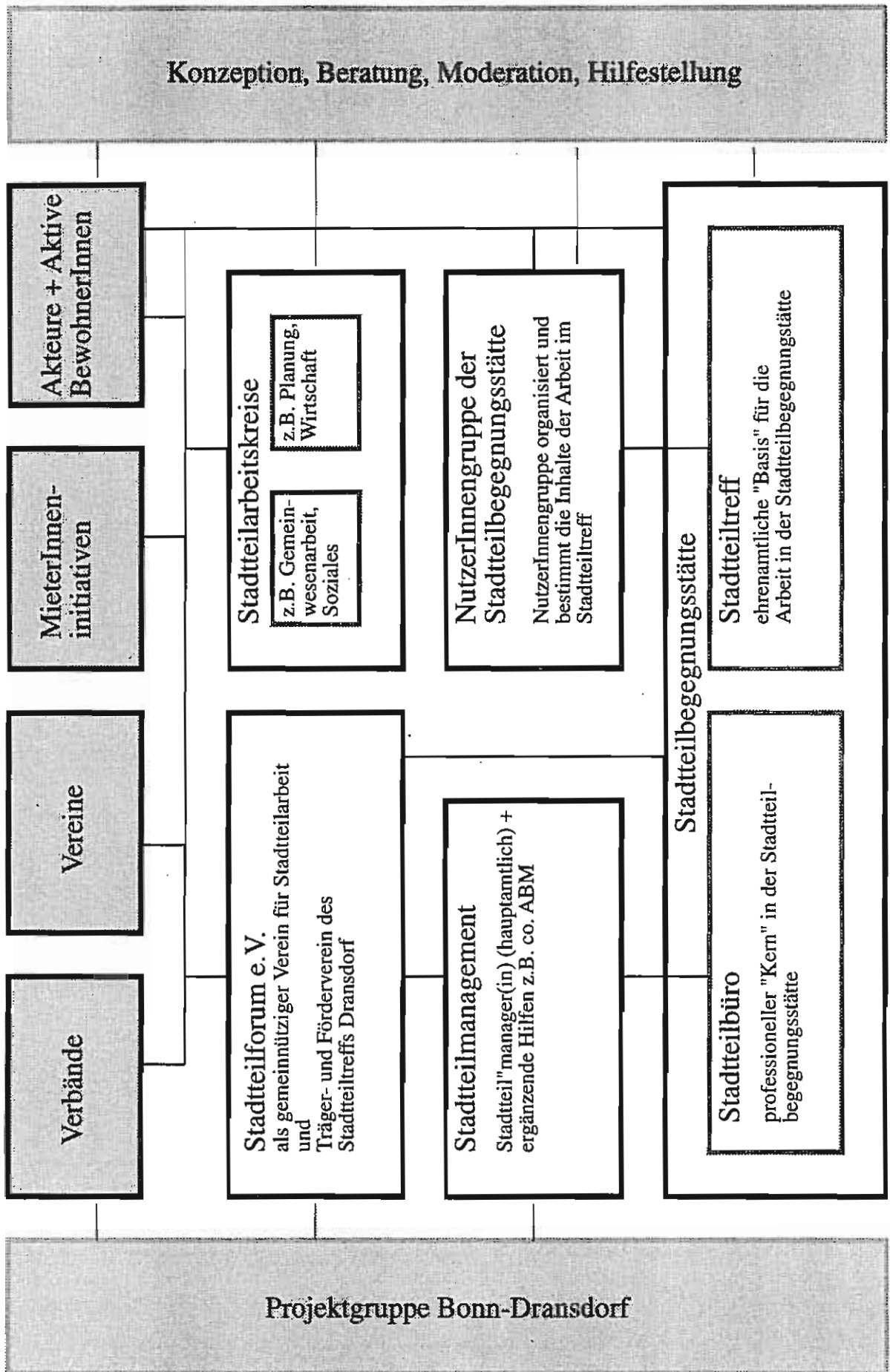
Intermediäre Organisation z.B. WohnBund-Beratung



Projektgruppe Bonn-Dransdorf

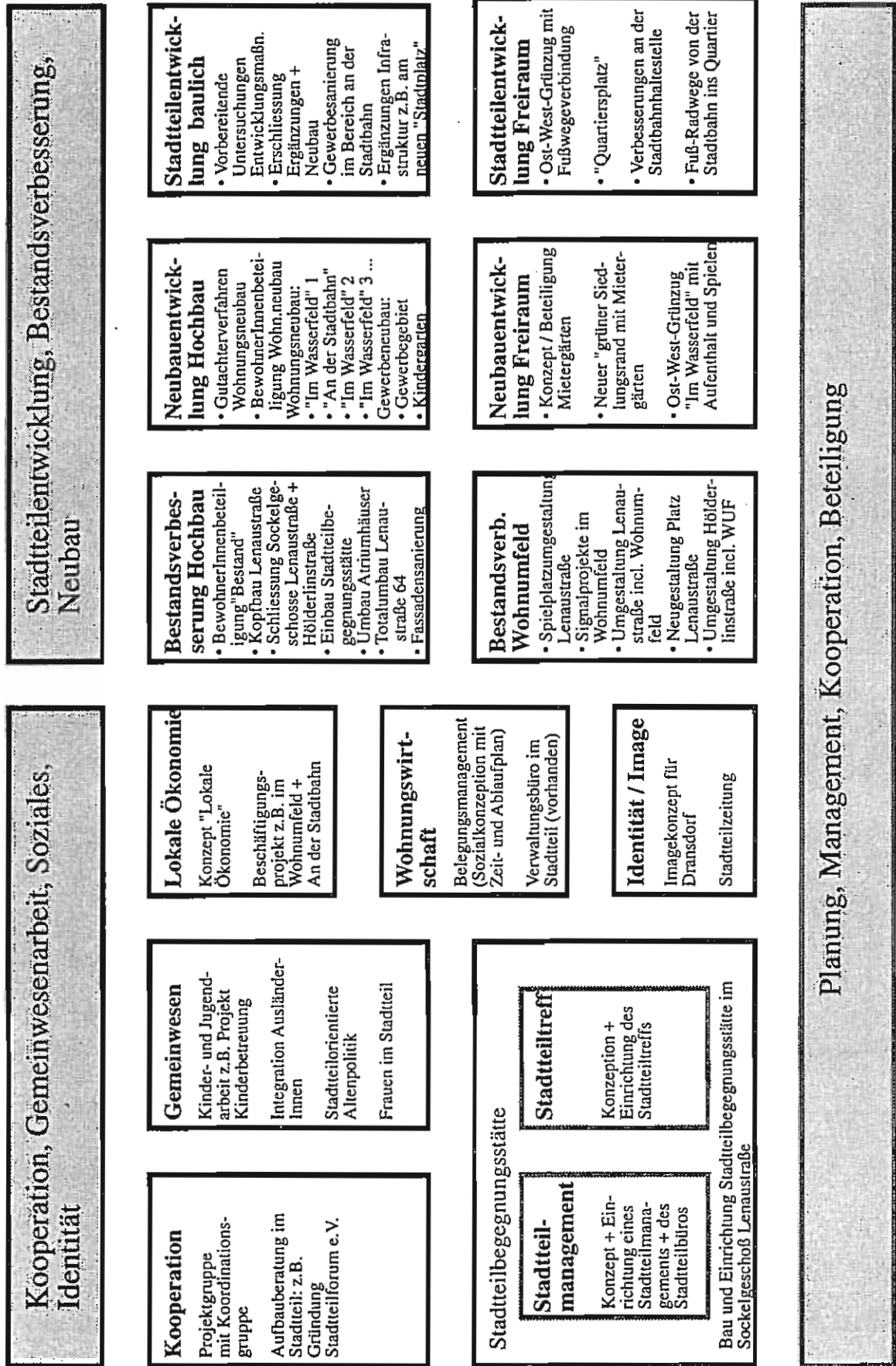


Organisation und Kooperation im Stadtteil



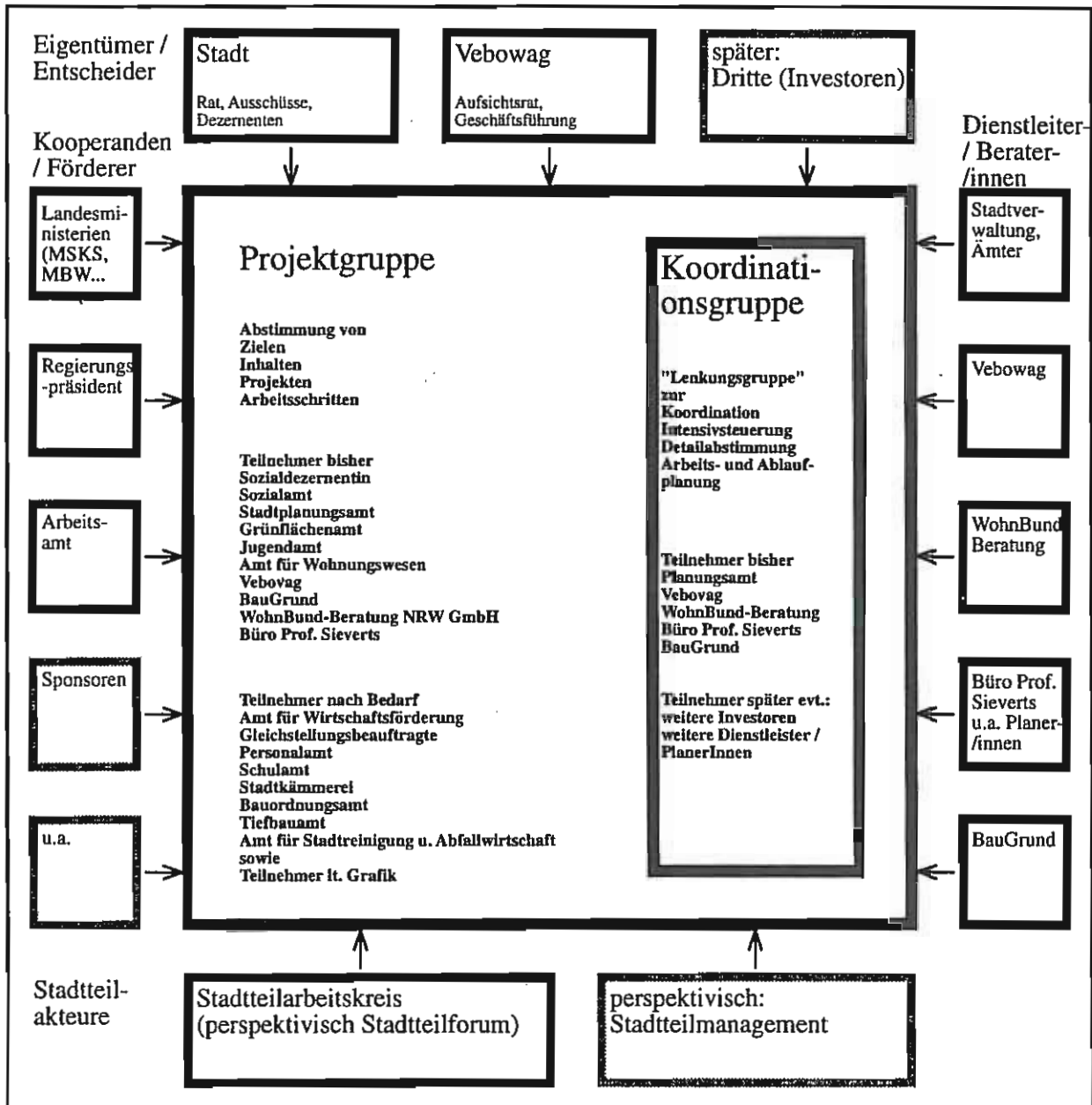


Projekte und Projektlinien im Überblick





Stadtteil- u. projektbezogene Arbeitsstruktur





Albert Schepers, G.I.B. Landesberatungsgesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung, Bottrop:

Das Modellprogramm Arbeiten und Wohnen des Landes NRW - ein Ansatz zur Verbindung von Arbeitsmarkt- und Wohnungspolitik

1. Ziele des Modellprogramms

Das Modellprogramm Arbeiten und Wohnen, das seit dem 1. Januar 1995 durch den MAGS NRW gefördert wird, verbindet zwei Ziele:

1. die Schaffung von **zusätzlichen Wohnraum** für Wohnungsnotfälle und am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen
2. die Schaffung von **öffentlich geförderter Beschäftigung und Qualifizierung** und eine Verbesserung der Vermittlungschancen in den ersten Arbeitsmarkt

Die bisher eher isoliert arbeitenden Politikfelder Arbeitsmarktpolitik, Wohnungsbau und Sozialpolitik sollen in diesem Modellprogramm zusammengeführt werden, um die berufliche und soziale Integration und die Wohnraumversorgung von Personen zu fördern, die von Arbeitslosigkeit oder Wohnraumangel betroffen sind.

Gleichzeitig sollen mit diesem Modellprogramm kommunale Koordinierungsstrukturen gestärkt werden. Für den Bereich der Wohnraumversorgung sieht das Modellprogramm die Umsetzung kommunaler Fachstellen entsprechend den Empfehlungen des deutschen Städtetags vor, die als die derzeit effektivste kommunale Organisationsform zur Aufhebung von Wohnungsnot angesehen wird.

2. Entstehungszusammenhang

Das Modellprogramm Arbeiten und Wohnen entstand aus Handlungsbedarfen in den Politikfeldern Wohnraumversorgung und Arbeitsmarktpolitik.

Arbeitsmarktpolitisch ist weiterhin kein Ende der Massenarbeitslosigkeit in Sicht, so daß auch zukünftig vermehrte öffentliche Anstrengungen zur Integration von Arbeitslosen erforderlich sind. Öffentlich geförderte Beschäftigung und Qualifizierung werden dabei weiterhin von großer Bedeutung für bestimmte Zielgruppen des Arbeitsmarktes sein, um ihnen einen Zugang zu einer regulären Beschäftigung zu ermöglichen.

Wohnungspolitisch ist seit einigen Jahren eine vermehrte Bautätigkeit zu verzeichnen, ohne daß allerdings der neugeschaffene Wohnraum das Problem Wohnungsnot lösen konnte. Dies hängt zentral damit zusammen, daß auch weiterhin ein Bedarf an preisgünstigen Sozialwohnungen



besteht, mit denen Bevölkerungsgruppen versorgt werden können, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens oder von sozialen Benachteiligungen und Stigmatisierungen keine Chancen auf dem normalen Wohnungsmarkt haben.

"Ohne Arbeit keine Wohnung, ohne Wohnung keine Arbeit" - dieses Sprichwort ist weiterhin Realität. Hier wird ein Zusammenhang benannt, der auch durch zahlreiche Untersuchungen, z.B. den Landessozialbericht "Wohnungsnot und Obdachlosigkeit" des MAGS NRW bestätigt wird. Die Verknüpfung von Wohnungs- und Arbeitsmarktpolitik in konkreten Projekten zielt darauf, an eben dieser Schnittstelle Problemlösungen zu entwickeln.

Hier ist allerdings vor einer verengten Zieldefinition zu warnen, in dem Sinne, daß die Teilnehmer der Qualifizierungs- und Beschäftigungsprojekte generell gleichzeitig die wohnungspolitische Zielgruppe des Projektes sein sollten. Dies ist bei bestimmten Projekten durchaus sinnvoll und erfolgreich, kann jedoch nicht als Modell verallgemeinert werden. Vielmehr geht es um die Verwirklichung sozial-, wohnungs- und arbeitsmarktpolitischer Zielsetzungen innerhalb eines Projektes.

Oder anders gesagt: Arbeitslose werden in Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen an der Schaffung von Sozialwohnungen beteiligt, in die Personen einziehen werden, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Bauprojekte eignen sich in verschiedener Hinsicht für Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen mit Arbeitslosen:

- der Baubereich stellt ein praxisnahes berufliches Lernfeld dar,
- durch ihre Nähe zum ersten Arbeitsmarkt können solche öffentlich geförderten Qualifizierungsmaßnahmen berufliche Orientierung und einen ersten Schritt in reguläre Beschäftigungsverhältnisse bieten und
- schließlich produzieren Arbeitslose in solchen Bauvorhaben gesellschaftlich benötigte Werte.

Gerade dieser letzte Aspekt hat angesichts einer zunehmenden Ausgrenzung von Langzeitarbeitslosen besondere Bedeutung, vermittelt die organisierte Beschäftigung und Qualifizierung in solchen Projekten ihnen die Erfahrung sinnvoller produktiver Tätigkeit. Gleichzeitig dokumentiert das Ergebnis solcher Projekte aber auch der Öffentlichkeit, daß Arbeitslose bei entsprechender Unterstützung durchaus in der Lage sind, zur gesellschaftlichen Wertschöpfung beizutragen.

Integrierte Projekte schaffen auch neue Qualitäten im sozialen Wohnungsbau. Gerade die Ergebnisse bisheriger Projekte zeigen, daß in Verbindung mit öffentlich geförderten Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zusätzliche Qualitäten geschaffen wurden, die sich vom "Normalstandard" abheben.

- Durch den Einsatz von öffentlich finanzierten Maßnahmeteilnehmern ist es möglich, lohnintensive architektonische oder ökologische Zusatzqualitäten in einem Bauvorhaben einzuplanen, die bei konventioneller Projektabwicklung nicht finanzierbar wären.



- Viele dieser Wohnungsbauprojekte haben das Ziel, Personengruppen mit Wohnraum zu versorgen, die am Wohnungsmarkt nur geringe Chancen haben. Hier sind es oft auch kleine Träger, die durch ihre laufende Arbeit mit Wohnungsnotfällen eine große Zielgenauigkeit bei der Schaffung von Wohnraum vorweisen können.
- Durch projektbezogene Fördermittel wurden in den jeweiligen Kommunen zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen.

3. Wie ist das Modellprogramm aufgebaut?

Im Modellprogramm Arbeiten und Wohnen wird die Entwicklung, Beratung und Koordinierung von konkreten Projekten gefördert.

In sechs ausgewählten Modellkommunen, den Städten Bielefeld, Essen, Marl, Münster, Schwerte/Unna (als Städteverbund) und Wuppertal werden kommunale Projektmanager gefördert, die modellhaft integrierte arbeitsmarkt- und wohnungspolitische Projekte entwickeln und koordinieren. Neben der Bereitschaft zur Entwicklung und Förderung solcher Projekte war ein weiteres Förderkriterium die Einrichtung zentraler Fachstellen als kommunale Koordinierungsstrukturen im Bereich der Wohnungsverorgung.

Die G.I.B.-Landesberatungsgesellschaft hat eine zentrale Koordinierungs- und Beratungsstelle eingerichtet. Diese hat die Aufgabe, die Aktivitäten in den Modellkommunen zu vernetzen, interessierte Kommunen und Projektträger außerhalb der Modellkommunen zu beraten und durch Qualifizierungsangebote und Projektdokumentation zu unterstützen.

Eine wissenschaftliche Begleitung durch die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung wertet das Modellprogramm aus.

(hier einfügen: Schaubild "Struktur des Modellprogramms")

Bewußt hat sich das MAGS auf die Förderung von Projektentwicklung, Koordinierung und Beratung konzentriert und auf die Einrichtung neuer investiver Förderprogramme verzichtet. Vielmehr steht die Bündelung vorhandener Fördermittel aus den unterschiedlichen Förderprogrammen auf dem Programm, im Einzelnen:

- der Arbeitsmarktpolitik: (Bundesanstalt für Arbeit, Land NRW, EU)
- der Wohnungsbauförderung
- und gegebenenfalls der Städtebauförderung des Landes

Durch die Verknüpfung der vorhandenen Förderprogramme können Synergieeffekte erzielt werden und eine Übertragbarkeit auf andere Projekte ist schneller gegeben.



4. Integration von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen in Bauvorhaben - Projektbeispiele

In verschiedenen Städten Nordrhein-Westfalens und unter Beteiligung der unterschiedlichsten Träger werden inzwischen mehr als 15 Projekte realisiert, die ersten von ihnen sind bereits von den Mietern bezogen. Weitere Projekte sind in der Planung und werden im Rahmen des Modellprogramms beraten und entwickelt.

Diese Projekte zeichnen sich durch eine beachtliche Vielfalt aus, hinsichtlich der Gebäude ebenso wie hinsichtlich der beteiligten Akteure und Projektziele. Ich möchte exemplarisch einige Projekttypen erwähnen:

1. **Qualifizierungsmaßnahmen im sozialen Wohnungsneubau:** In Essen, Mülheim, Alsdorf, Unna und Hamm werden Langzeitarbeitslose für den Baubereich qualifiziert.
2. **Beschäftigung und Qualifizierung für besonder Zielgruppen der Sozial- und Arbeitsmarktpolitik:** In Projekten in Bielefeld, Dortmund, Schweicheln und Laage bauen oder sanieren besonders benachteiligte Zielgruppen, wie z.B. Jugendliche mit besonderen sozialen Problemen oder Wohnungslose, Wohnungen, die sie zum Teil anschließend beziehen können.
3. **Innovativer und ökologisch hochwertiger Wohnungsneubau:** Projekte in Schweicheln, Unna und Willebadessen zeigen eine hohe architektonische und ökologische Qualität und schaffen gleichzeitig zusätzliche Sozialwohnungen.
4. **Umbau ehemaliger Notunterkünfte:** Teilnehmer von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen beteiligen sich in Marl und Münster am Umbau städtischer Notunterkünfte, die in normale Sozialwohnungen umgewandelt werden.
5. **Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden:** In Gevelsberg leisten die Teilnehmer einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme einen wichtigen Beitrag zur Sanierung des ältesten Hauses im Stadtgebiet.

(hier ggf. beigefügte Projektabbildungen einfügen)

So unterschiedlich diese Projekte auch im Einzelnen sind, sie zeichnen sich alle dadurch aus, daß es eine Zusammenarbeit zwischen den Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen und den beteiligten Handwerksunternehmen gibt. Dies hat für beide Seiten positive Effekte:

- die Maßnahmeteilnehmer erhalten einen direkten Kontakt zum ersten Arbeitsmarkt,
- für die örtlichen Baufirmen entsteht ein zusätzliches Auftragsvolumen, da diese Projekte ein zusätzliches öffentlich gefördertes Bauvolumen vor Ort darstellen und die regionalen Unternehmen bei der Auftragsvergabe vorrangig einbezogen werden.

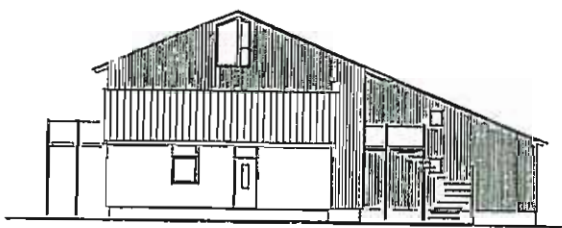


5. Perspektiven

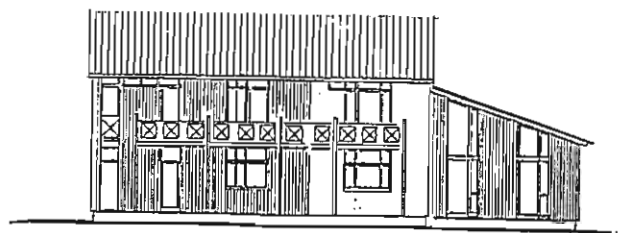
Nach den Erfahrungen der Koordinierungs- und Beratungsstelle Arbeiten und Wohnen bei der G.I.B. gibt es ein breites Interesse an der Verknüpfung von Wohnungsbau und Qualifizierung. Nicht ganz unerwartet wurden solche Bedarfe auch häufig außerhalb der Modellkommunen formuliert und in vielen Fällen zu umsetzungsfähigen Projekten entwickelt. Nach zweieinhalb Jahren Laufzeit des Modellprogramms scheint es daher angebracht, die gemachten Praxiserfahrungen auf neue Projekte zu übertragen. Dies sollte nicht auf den Kreis der Modellkommunen beschränkt bleiben, sondern prinzipiell überall dort möglich sein, wo entsprechendes Engagement vorhanden ist.

Die beteiligten Landesministerien werden weiterhin solche Projekte im Rahmen ihrer Programme fördern. Im Rahmen der Wohnungsbauförderung des MBW NRW wird dies besonders das Förderprogramm "Zukunftsweisende Bauvorhaben" sein. Die arbeitsmarktpolitischen Förderprogramme des MAGS NRW und der Arbeitsverwaltung stehen ebenfalls zur Verfügung, dabei stellt das MAGS seine Mittel zur verstärkten Förderung von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen vorrangig für solche integrierten Projekte zur Verfügung.

Von besonderer Bedeutung für das Zustandekommen von Bau- und Qualifizierungsprojekten sind die örtlichen Akteure, besonders das kommunale Engagement. Eine Förderung durch das Land setzt eine entsprechende kommunale Unterstützung voraus, sei es durch die Bereitstellung von geeigneten und kostengünstigen Grundstücken und Gebäuden, durch Fördermittel oder durch Planungs- und Koordinierungsleistungen.



OSTEN

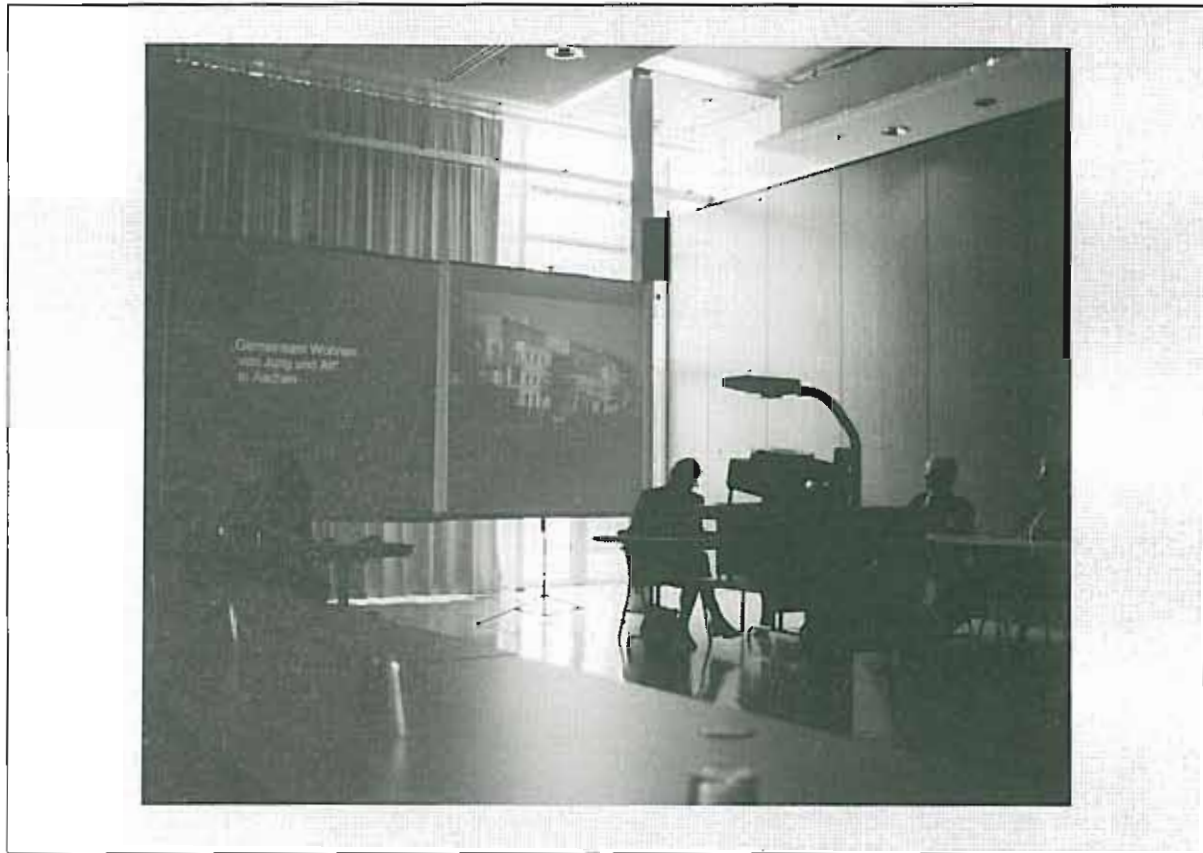


SÜDEN

Wohnungsbauprojekt „Lehmhausenbau“ Schmeicheln

Wohnungsbauprojekt
„Werkstatt Unna e.V.“





Werkstatt

Soziale Qualitäten fördern

- Werkstattbericht:** "Gemeinsam Wohnen von Alt und Jung
- das Projekt an der Vaalser Straße in Aachen"
Christa Reicher, Büro Reicher und Haase, Aachen
- Diskussionsbeitrag:** Christina Bertram-Mayer, Gleichstellungsbeauftragte der Bundesstadt Bonn
- Diskussionsleitung:** Kurt Weber, Landkreis Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler



**Christa Reicher, Büro Reicher und Haase, Aachen:
Gemeinsam Wohnen von Alt und Jung
- das Projekt an der Vaalser Straße in Aachen**

Allgemein:

Das Wohnprojekt: "Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt" an der Vaalser Straße in Aachen ist das Ergebnis eines Realisierungswettbewerbes, den die Stadt Aachen im Sommer 1993 durchgeführt hat. Der Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers ist um ein zusätzliches Gebäude auf einem benachbarten städtischen Grundstück erweitert worden, so daß insgesamt 26 Wohnungen und eine Gemeinschaftswohnung realisiert werden.

Im Mittelpunkt des Projektes steht die Idee, **neue Wohnformen** - nachbarschaftliches Wohnen in der Gruppe - durch eine sehr intensive Beteiligung der späteren Bewohner an der Planung zu verwirklichen. Das Wohnprojekt wird im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gefördert.

Ein weiterer Schwerpunkt des Bauvorhabens liegt im **umweltverträglichen und ökologischen Bauen**.

Städtebauliches Konzept

Die Konzeption des Entwurfes geht von zwei unterschiedlichen **städtebaulichen Hierarchien** aus:

- Bebauung entlang der Vaalser Straße
- Bebauung im rückwärtigen Bereich.

Diese Wertigkeit drückt sich in der städtebaulichen Figur aus. Während an der Vaalser Straße eine Reaktion auf die angrenzenden Gebäude erfolgt durch eine Vermittlung zwischen den verschiedenen Baufluchten, ist das Gebäude im rückwärtigen Bereich nach raumbildenden Gesichtspunkten entwickelt.

Von der Vaalser Straße wird der Besucher und Bewohner durch eine "transparente Fuge", den offenen und überdachten Erschließungsbereich der Gebäude an der Vaalser Straße, in den rückwärtigen Hofbereich geführt. Durch den raumbildenden Schwung der Hofbebauung wird ein angenehmer gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum geschaffen und stellt gleichzeitig eine Überführung in die Kandelfeldstraße her.

Das gekrümmte Gebäude im Hofbereich trennt die reduzierte private Gartenzone (minimale Privatbereiche) von dem gemeinschaftlich genutzten Hofbereich. Der Hof ist der **zentrale gemeinsame Aufenthaltsbereich** aller Bewohner der Anlage. Die Verbindung zwischen Hof und Gartenbereich erfolgt indirekt über zwei **überdachte Freitreppen**.

Die Bebauung an der Vaalser Straße ist dreigeschossig (+ Dach); die Hofbebauung und das Gebäude an der Kandelfeldstraße haben zwei Geschosse (+ Dach).

Freiraum

Kernstück der Anlage ist der **zentrale Hof**. Die hier vorgesehenen Stellplätze und deren Überdachung können in die Nutzung mit einbezogen werden.

Hof und Spielplatz sind von allen Wohnungen einsehbar und somit auch kontrolliert. Die Hoffläche ist als unversiegelte Fläche mit festem Belag und breiten Grasfugen gedacht. Aktivitäten können von der Wohnung über Terrassen und Balkone in den gemeinschaftlichen Freibereich verlagert werden.

Überdachte Freitreppen identifizieren die Zugänge zu den Wohnungen in den Obergeschossen und regeln den halboffenen Zugang zu den rückwärtigen Gärten.

Die **privaten Gartenzonen** im rückwärtigen Bereich sind minimiert.

In dieser Zone sind ruhige gemeinsame Sitzplätze vorgesehen.



Erschließung und Parken

Die Erschließung der Anlage erfolgt von Süden über die Kandelfeldstr.
Die 27 Stellplätze entsprechen einem Stellplatzschlüssel von 1:1. Die elf im Hofbereich liegenden Stellplätze sollen nach Möglichkeit tagsüber freigehalten werden, und als überdachte Spielfläche mit in das Freiraumkonzept einbezogen werden.
Das Wegenetz der Nachbarschaft wird aufgegriffen und fortgeführt.

Wohnungsmischung und Grundrißtypologie

Das Ziel bei der Zusammenstellung der verschiedenen Wohnungstypen ist gewesen: eine **"bunte Mischung"** aus unterschiedlichen Wohnungen und damit unterschiedlicher Bewohnergruppen zu erzeugen.

Möglichst viele Wohnungen erhalten einen **eigenen Eingang** sowie einen direkten Gartenzugang; aus dieser Prämisse folgt auch die Organisation der 5-Personen-Wohnungen als Maisonette-Typen.

Alle Erdgeschoß-Wohnungen sind ebenerdig erreichbar. Im Erdgeschoß des Gebäudes im Hof liegen auch die beiden **behindertengerechten Wohnungen**. Alle Wohnungen sind altengerecht geplant (Türbreiten 1.00 m,...). Abstellräume sind teilweise innerhalb der Wohnungen vorgesehen; die restlichen Flächen liegen im Keller.

Insgesamt sind 26 Wohnungen geplant. Die zusätzliche Gemeinschaftswohnung wird als 2-Personen-Wohnung gefördert und für einen begrenzten Zeitraum für die gemeinschaftliche Nutzung freigestellt. Die Miete wird anteilig auf alle Mietparteien umgelegt.

Nutzerbeteiligung - Planen mit Nutzern

Aus den städtebaulichen Vorgaben und dem Spielraum der Grundrißtypologie bestimmt sich der Rahmen der Nutzerbeteiligung an der Planung.

Der Städtebau gibt **"harte"** und **"weiche"** Schichten vor. Die Straßenfassade und die Fassade zum Hof sind strenger gestaltet, während die Fassaden zum Garten offener gehalten werden können. Hier haben die späteren Nutzer die Möglichkeit, innerhalb einer vorgegebenen **"Ausbauzone"** Wintergärten vorzusehen. Diese **erweiterbaren Bausteine** des Grundkonzeptes müssen von den Mietern selbst finanziert werden.

Innerhalb der vorgegebenen Grundriß-Struktur können die Nutzer ihre Wohnung offen gestalten; Küche, Eß- und Wohnbereich können direkt ineinander übergehen. Ebenso ist eine Organisation der Wohnung in abgeschlossene Individualräume möglich, die aufgrund ihrer Größe - ca. 16 qm - vielfältig nutzbar sind. Die Kombination zwischen der vorgegebenen Schottenstruktur und der wahlweise offen und geschlossen gestaltbaren Mittelzone wird sowohl dem Anspruch des Zusammenwohnens von Alleinerziehenden mit Kinder als auch von Wohngemeinschaften und älteren Leuten gerecht.

Die Konstruktionsweise durch einen leichten Ausbau ermöglicht eine **dauerhafte Flexibilität**.

Konstruktion und Materialien

Die Optimierung der Tragkonstruktion geschieht durch ein strenges Schottenprinzip (Achismaß 4,00 m).

Die Dachgeschosse werden als Fertigkonstruktion in Holzbauweise auf die fertigen Betondecken aufgesetzt.

Das äußere Gestaltungskonzept basiert auf zwei Fassadenschichten, einer mit einem Dämmputzsystem (Thermo-Haut) versehenen massiven Schicht, die als eine Reihe von massiven Elementen und Scheiben in Erscheinung tritt, und einem leichten Fachwerk, das mit Holzwerkstoff-Platten verkleidet wird. Die Gebäude sind nur z.T. unterkellert.



Ökologie und Energie

Das Konzept des Entwurfes geht davon aus, möglichst wenig Fläche zu versiegeln. Durch die **Dachbegrünung** der Hofbebauung wird versucht, Regenwasser zurückzuhalten. Das restliche Regenwasser der Hofbebauung wird über offene Rinnen in ein Becken geleitet, wo es versickern bzw. verdunsten kann.

Durch das sichtbare Element "Wasser" wird der Außenraum belebt, das Kleinklima verbessert und eine Bewußtmachung dieses ökologischen Themas bewirkt.

Bei den Gebäuden an der Vaalser Str. wird eine **Regenwassernutzung** für die Toilettenspülung realisiert. Der hierfür erforderliche Wassertank ist im Keller vorgesehen.

Bei allen Gebäuden können durch den Einsatz von aktiven und passiven Energie-Einsparmaßnahmen die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 95 und der Anlage III der Wohnungsbauförderbestimmungen erfüllt werden.

Hierzu werden die Transmissionswärmeverluste durch erhöhte Dämmung (15 cm. im Wandbereich/20 cm. im Dachbereich) reduziert. Der dadurch steigende Anteil der Lüftungsverluste an den Gesamtverlusten wird durch eine hygieneorientierte Lüftungsanlage reduziert. Feuchtegesteuerte Zuluftelemente in den Aussenbauteilen sowie feuchteregelte Abluftelemente in Küchen und Bädern sorgen für einen ausreichenden Luftaustausch innerhalb der Wohnungen. In Verbindung mit einer Winddichtigkeit der Fassade können so unkontrollierte Lüftungsverluste reduziert werden.

Im Kellergeschoß des Gebäudes an der Vaalser Straße wird ein Blockheizkraftwerk installiert, das von dem städtischen Energieversorgungsunternehmen finanziert wird.



Ansicht von Westen
Hofbebauung



Ansicht von Osten
Hofbebauung

© 1997 by Landbau- und Wohnbauamt



**Christina Bertram-Mayer, Stadt Bonn, Gleichstellungsstelle:
Diskussionsbeitrag zum Workshop "Soziale Qualitäten fördern"**

Ich spreche als Gleichstellungsbeauftragte und somit auch als Vertreterin der einen Hälfte der Bevölkerung. Frauen sind die Hauptnutzerinnen von Wohnungen in ihren verschiedenen Funktionen, vor allem in ihrer Funktion als Ort der täglichen Hausarbeit, der Kindererziehung und Pflege, des Familienlebens.

Ich spreche aber auch als Mitarbeiterin einer Kommunalverwaltung.

Zu meiner Querschnittsfunktion gehört u. a. die Beobachtung von und die Mitwirkung an Prozessen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Last not least spreche ich als jemand, der über seinen Beruf viel in Kontakt kommt mit Bürgerinnen, Politikerinnen und Politikern, gesellschaftlichen Gruppen und Verbänden.

Sie sehen in mir die einzige Nicht-Fachfrau dieses Forums, die einen Diskussionsbeitrag leisten soll.

Das ehrt mich und meine bisherige Mitarbeit am Prozeß der regionalen Entwicklung, und es zeigt, daß zumindest Sie in der Region Bonn/ Rhein-Sieg/Ahrweiler die Bedürfnisse von Frauen, Kindern und Jugendlichen eben nicht als Privatsache sehen.

Andererseits zeigt es aber auch, daß in solchen Fragen noch zu wenig Frauen aus der Privatheit heraustreten.

Soziale Qualitäten fördern heißt auch, Mitwirkungsprozesse initiieren, die alle Betroffenen einbeziehen.

Mitwirkungsprozesse **sind** soziale Qualität und sie **schaffen** soziale Qualitäten.

Frauen äußern sich öffentlich noch immer eher zurückhaltend. In Wohnungsfragen fühlen sie sich häufig erst angesprochen, wenn der Bagger schon vor der Tür steht oder sie ihre zukünftige Wohnung in Augenschein nehmen.

Wenn Sie sie aber direkt und als Betroffene ansprechen und mitplanen lassen, sind sie in der Regel höchst kreativ und finden für vieles eine praktische Lösung.

Die Leitfragen für diesen Workshop sind:

- Sozialer Wert von Wohnungen - was ist das ?
- Inwieweit sind wir hier in der Region auf dem richtigen Weg ?
- Was fehlt noch ? Was bleibt noch zu tun ? Wer ist gefordert ?

In der **theoretischen Diskussion**, bei der **Wohnungsmarktuntersuchung**, aber auch bei der **Beschreibung unserer Impulsvorhaben** wird viel zu sozialen Qualitäten ausgeführt.



Auf die allgemeinen Anforderungen an sozial wertvollen Wohnungsbau hat die **Wohnungsmarktuntersuchung** schon hingewiesen, und alle Akteure haben sie augenscheinlich verinnerlicht.

Zur Erinnerung noch mal die Stichworte:

- Verflechtung von Wohnen und Arbeiten
- Standorte mit guter ÖPNV-Anbindung zur Vermeidung von Pendlerverkehr/und für die Mobilität von Leuten ohne Auto; das sind hauptsächlich Frauen, Alte, Kinder, Jugendliche.
- behutsame Verdichtung im und durch Wohnungsneubau
- Infrastrukturanbindung
- preiswertes Bauen für alle, insbesondere Schwellenhaushalte
- mehr sozialer Wohnungsbau, und zwar verteilt auf die ganze Region
- und so weiter

Was mir **fehlt**, sind konkrete Aussagen zur **Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes** an preiswerten Mietwohnungen ! Wie können wir hier weiterkommen ?

In fast allen **Impulsvorhaben** sind m. E. wesentliche soziale Qualitäten, die sich auf die soziale Mischung, auf das Wohnumfeld, auf die Quartiersqualitäten und die Förderung der Entstehung von Nachbarschaften beziehen, berücksichtigt:

- Mischung von sozialem und frei finanziertem Wohnungsbau
- Mischung von Haustypen und Wohnungsgrößen
- Gliederung der Freiflächen in bewohnerorientierte, gemeinschaftliche und private Nutzung
- Gliederung in überschaubare Nachbarschaften durch Hausgruppen, Höfe, Nachbarschaftseinheiten
- zentrale Plätze für Begegnung
- Erschließungsanlagen, die Fremdverkehre raushalten
- ruhige Innenbereiche, vor allem zum Spielen für Kinder
- möglichst viele direkte Zugänge zu den Wohnungen und nur wenige Wohnungen, die über gemeinsame Treppenhäuser erschlossen werden
- behutsame, störungsfreie Unterbringung von möglichst nur einem Auto pro Wohneinheit

Zunächst sind mir hierzu keine **kritischen Fragen** eingefallen. Dann aber doch:

Wie schaffen wir es, daß tatsächlich alle diese Leute zusammenziehen: Sozialhilfeempfänger und Eigenheimerwerber, Reichere und Ärmere, Junge und Alte, Alleinstehende, Paare und Familien ?

Was tun wir, wenn aus der Theorie nicht so leicht Wirklichkeit wird, wenn sich zum Beispiel die Eigentumswohnungen nicht so leicht vermarkten lassen ?

Auch auf der **Ebene der einzelnen Wohnungen** wird in den Projekten vieles verwirklicht werden.

Zum Beispiel:

- die Grundrisse sollen optimal für alle Haushaltstypen gestaltet werden
- sie sollen bei hoher Wohnqualität nicht mehr Raum verbrauchen, als im sozialen Wohnungsbau finanzierbar ist
- die Bauausführung soll nachträgliche Veränderungen nach den Wünschen der Mieter zulassen
- Balkone und Terrassen bzw. Gärten für alle gehören zum Standard



- barrierefreie Zugänge zu den Erdgeschoßwohnungen erleichtern die Nutzung mit Kinderwagen, für ältere Menschen und Behinderte

Allerdings erscheinen mir **auf dieser Ebene** die **Impulsvorhaben weniger konkret und definitiv** ! Wo zum Beispiel sind die Planungen für hierarchiefreie Raumaufteilung, für Gemeinschaftsräume oder gar -häuser in den Wohnanlagen?

Ich kann mir denken, warum sie fehlen und bitte um Ihre Bestätigung, Korrektur oder Ergänzung meiner Hypothesen!

- Zunächst - so werden Sie sagen - geht es hier um Städtebau, die Detailfragen kommen später!
- Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren - wie sie einerseits als Motor für die Integration sozialer Qualitäten gefordert werden, sind andererseits teuer und aufwendig. Außerdem beziehen sie sich nur selten, nur am Rande und in unverbindlicher Form auf die innere Qualität von Wohnungen! Wo kommen denn dann die umsetzungsfähigen Ideen her?
- Investoren rechnen mit traditionell geprägten Wünschen zukünftiger Mieter und Käufer! Das Risiko, Wohnungen mit hierarchiefreien, gleich großen Räumen, einer für jede Person, anzubieten, ist zu groß. Da kann man doch keine Wohnwand aufstellen!
- Wer bezahlt die Gemeinschaftsräume? Wer soll die gemeinschaftliche Nutzung managen? Wer soll die Räume in Ordnung halten?

Wir sprechen heute viel über Kooperation. In diesem Zusammenhang würde ich hier gerne die Frage angehen: Wie ist überhaupt der Dialog zwischen Planerinnen, Bauherrinnen und Nutzerinnen im Einzelprojekt und fürs Detail zu organisieren ?

Damit wären wir bei dem Punkt:

Was fehlt?

Was ist zu tun?

Und von wem?

In dem eben hier vorgestellten Projekt ging es um ein **Wohnprojekt** zum Thema „Wohnen von Jung und Alt“. Ähnliche Themen klingen auch bei manchen der Impulsprojekte an und haben Aussicht auf finanzielle Förderung durch die Sonderprogramme des Landes: „Ökologisches Bauen“, „Soziale Mischung und Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen“, „Wohnen ohne Auto“, „Wohnen von jungen Familien“, „Wohnen von Alleinerziehenden“, „Wohnen für besondere Problemgruppen / Betreute Wgs“. Diese Reihenfolge ist üblich, aber erschreckend. Auch hier bleiben unsere **Impulsprojekte** noch **ziemlich unkonkret**. Auch hier sind die verschiedenen Aspekte meines Erachtens noch ungenügend reflektiert, in Handlungsansätze gefaßt oder gar erprobt.

Es wird darauf verwiesen, daß **Teilprojekte** unter einem solchen Thema stehen könnten.



Diese Vorgehensweise halte ich für richtig !

Ich glaube - wie viele Leute, deren berufliche Tätigkeit mit menschlichen Beziehungen zu tun hat -, daß die Betroffenen immer am besten wissen, was sie wollen. Wer sein Leben soweit wie möglich selbst gestaltet, fühlt sich wohl und sicher, pflegt sich und seine Sachen. Das gilt auch für die Wohnung und ihr Umfeld.

Deshalb liegt es **natürlich im Interesse von Wohnungsbaugesellschaften und Investoren**, wenn **Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig mitplanen**.

Andererseits braucht dieser Beteiligungsprozeß Anleitung und Zeit, und er kann nicht in beliebiger Größe wirklich produktiv gestaltet werden. Daraus entstehen Kosten, die mit dem Nutzen in ehrlicher und umfassender Weise abgewogen werden müssen.

Die Impulsprojekte sollten deshalb um weitere konkrete Anregungen ergänzt werden, wo, wie und durch wen eine **gezielte Akquisition und Beteiligung** von BewohnerInnen erfolgen kann und soll!

Zum Schluß noch eine Reihe weiterer Anregungen als Thesen:

- Themenbezogene Wohnprojekte mit NutzerInnenbeteiligung sollten mit sozialen Angeboten und Dienstleistungen abgerundet werden.
- Kirchliche Gemeindegarbeit und Aktivitäten der Wohlfahrtsverbände ebenso wie das öffentliche Sozialwesen und die Jugendarbeit können weitere Impulse für die Entwicklung des Wohnens in der Region geben.
- Nachbarschaftliche Netzwerke, zum Beispiel für Kinderbetreuung, hauswirtschaftliche und handwerkliche Hilfen, für Fahrgemeinschaften und dergleichen können einen Beitrag zur Belebung des sozialen Aspekts des Wohnens, aber auch zu Verringerung des Verkehrsaufkommens leisten.
- Die Wohnungsgesellschaften könnten hier eine weitaus aktivere Rolle spielen. Die VE-BOWAG in Bonn hat z.B. Erfahrungen mit einer Wohnungstauschbörse gesammelt. Solche Erfahrungen sollten in den regionalen Diskussionsprozeß einbezogen werden.
- Für die Realisierung von Projekten mit wichtigen sozialen Qualitäten sollte verstärkt um das Engagement von Einzelbauherren und -damen geworben werden. So könnten derzeit in der Mitte des Lebens stehende Frauen als Investorinnen für ein Projekt gewonnen werden, in dem sie sich selbst Wohnmöglichkeiten für ihr Alter nach ihren Vorstellungen schaffen.



**Kurt Weber, Landkreis Ahrweiler, Bad Neuenahr-Ahrweiler:
Notizen aus der Diskussion über "Soziale Qualitäten fördern"**

Bei der äußerst geringen Beteiligung im Arbeitskreis 4 liegt die Vermutung nahe, daß der Aspekt "Soziale Qualitäten fördern" (im Städtebau) noch entwicklungsfähig ist.

Nach allen vorliegenden Bevölkerungsprognosen wird sich der Anteil der älteren Mitbürger in den nächsten Jahren und Jahrzehnten deutlich erhöhen. Als Folge daraus werden von den älteren und jüngeren Bürgern neue Ideen und Modelle, wie z. B. "Betreutes Wohnen" und /oder "Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt" erwartet.

Im Rahmen der Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler und des daraus abgeleiteten Impulsprogrammes wurde u. a. auch die Wohnungskooperation "Alt und Jung" thematisiert, und als Folgerung daraus in der am 24.06.1997 in Bonn stattgefundenen Regionalen Informationsveranstaltung zum Regionalen Wohnungsmarkt in einem Arbeitskreis (4) diskutiert.

Basierend auf dem konkreten Wohnprojekt "Gemeinsam wohnen von Jung und Alt" in der Vaalser Straße in Aachen ist von den AK-Teilnehmern übereinstimmend die Verpflichtung und Aufgabe der Kommunen zur Realisierung solcher Wohnformen betont worden. Aber auch die Wohnungswirtschaft ist dabei gefordert.

Ob und inwieweit vor dem Hintergrund einer gesellschaftlichen Überalterung und der daraus resultierenden Folgen solche Projekte in der Region erwünscht sind, konnte nicht abschließend geklärt werden. Weitgehend war man sich allerdings darüber einig, daß solche Projekte zukünftig erforderlich sind.

Im Zuge der Diskussion zum Anforderungsprofil derartiger neuer Wohn-Projekte waren natürlich auch Standortkriterien, soziale Qualitäten sowie städtebauliche Aspekte Erörterungsgegenstand.

- Der jeweilige Mikrostandort sollte zumindest folgende Primärkriterien erfüllen:
- ÖPNV-Orientierung,
- gesicherte Grundversorgung im direkten Umfeld und
- Zuordnung zur sozialen Infrastruktur.

Im sozialen Bereich werden folgende Standards gefordert:

- funktionierende Nachbarschaften,
- Kommunikationsmöglichkeiten und
- soziale Umfeldintegration.

Der andiskutierte Aspekt "Städtebau/Architektur" sollte zumindest folgende Ansprüche erfüllen:

- Architektonische Qualitäten im Detail und Einfügen in die Umgebungsbebauung,
- individuelle und flexible Grundrisse sowie unter heutigen Gesichtspunkten
- ökologisches Bauen

Die abschließende Perspektivenerörterung solcher Wohnformen führte zu dem Ergebnis, daß in der Zukunft zum einen die Kommunen stärker gefordert werden müßten und zum anderen sollte sich auch die Wohnungswirtschaft stärker einbringen.



Resümee und Ausblick



Resümee und Ausblick

Es sieht ganz so aus, als hätte sich schon eine kleine Tradition entwickelt: zum Ende der regionalen Informationsveranstaltung traf man sich - wie schon beim letzten Mal - auf Einladung des Landkreises Ahrweiler mit einem Glas guten Rotweins von der Ahr in der Hand zum kollegialen Gespräch, zum Resümieren und vielleicht auch Pläneschmieden.

Zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen, der Behörden und Länder, der Wohnungswirtschaft, des Bundes, der beratenden und planenden Büros und der Wissenschaft berichteten sich gegenseitig kurz von den Ergebnissen der Werkstätten. Dazu kamen die individuellen Eindrücke und Kommentare von Teilnehmerinnen und Teilnehmern.

Hier und auch in späteren Rückmeldungen wurde deutlich, daß viele in der Region sich von den behandelten Themen angesprochen fühlen, und daß sie - zum Teil auch mit pragmatischer Skepsis - über die Umsetzung nachdenken. Immer wieder war zu hören, daß die Attraktivität des Themas zunimmt, je näher die Realisierung konkreter Projekte rückt, und daß die kooperative Atmosphäre und die zunehmende Offenheit der Diskussion bei gegenseitigem Respekt attraktiv wirken.

Zu danken ist allen Sponsoren und Unterstützern, die die Veranstaltung, die Ausstellung und die Broschüre "Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler baut auf die Zukunft" ermöglicht haben. Basis für das Zustandekommen der Broschüre waren die finanziellen Beiträge der Sponsoren. Die Ausstellung konnte mit Unterstützung der Kreissparkasse Siegburg realisiert werden. T-Mobil stellte mit dem Haus einen atmosphärisch inspirierenden Rahmen zur Verfügung, in dem Frau Frense-Heck mit ihrem Team für einen perfekten Tagungsablauf sorgte. Vom Landkreis Ahrweiler stammte, wie schon erwähnt, der Wein zum Tagesausklang. Und all das wurde mit außergewöhnlichem Einsatz von der Geschäftsstelle des Rak im Stadtplanungsamt Bonn zusammengeführt.

Das auf vielen Ebenen sichtbar werdende Engagement so verschiedener Akteure kann nur entstehen, wenn die Aufgabe selbst überzeugt und Menschen zum Mitmachen bewegt. Inzwischen sind deshalb die Diskussionen längst weitergegangen. Unter den beteiligten Gemeinden und Kreisen, aber auch mit den Ländern, ist die Fortführung der Arbeit am Impulsprogramm für das Arbeitsjahr 1997/98 vereinbart worden. Die Beratung der schon laufenden Impulsprojekte geht weiter, neue werden - besonders unter den in den Werkstätten diskutierten Aspekten - geprüft.

Auch 1998 soll dann der erreichte Stand in einer Regionalen Informationsveranstaltung zur Diskussion gestellt werden. Wer sich in diesem Arbeitsjahr mit neuen Kräften und Ideen an der Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler beteiligen möchte, findet im Anhang eine Liste von Wohnbaulandpotentialen und Ansprechpartnern.

Ursula Stein

Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt a.M.



Anhang



**Programm des 4. Regionalen Informationsgesprächs
am 24. 6. 1997 im Haus der T-Mobil in Bonn**

- 9.30 Uhr** **Begrüßung durch Dr. Lothar Hunsel,**
Vorsitzender der Geschäftsführung T-Mobil
- 9.40 Uhr** **Begrüßung durch Bärbel Dieckmann,**
Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn
- 9.50 Uhr** **Wohnungsmarktentwicklung für die Region Bonn:**
Erfahrungen - Sachstand - Perspektiven
Sigurd Trommer, Stadtbaurat der Bundesstadt Bonn
- 10.10 Uhr** **Podiumsgespräch - Bauen für Morgen**
mit:
- Manfred Morgenstern, Staatssekretär im Ministerium für Bauen
und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen
 - Jürgen Hiller, Ltd. Ministerialrat, Innenministerium Rhein-
land-Pfalz
 - Dieter Berkefeld, Ministerialdirigent, Bundesministerium für
Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
 - Paul Egon Pitz, Pitz und Partner Immobiliengesellschaft, Siegburg
 - Klemens Nottenkemper, Geschäftsführer der Wohn- und Stadtbau
GmbH, Münster
 - Dr. Helmut Herles, Chefredakteur General-Anzeiger, Bonn
 - Sigurd Trommer, Stadtbaurat der Bundesstadt Bonn
- Moderation:
Ursula Stein, Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt
a.M.
- 12.00 Uhr** **Mittagspause**
- 14.00 Uhr** **Werkstattgespräche**
- 1) Kostengünstig und qualitativ voll bauen**
 - 2) Nachhaltige Siedlungsentwicklung**
 - 3) Bestand weiterentwickeln**



4) Soziale Qualitäten fördern

16.00 Uhr

Abschlußgespräch

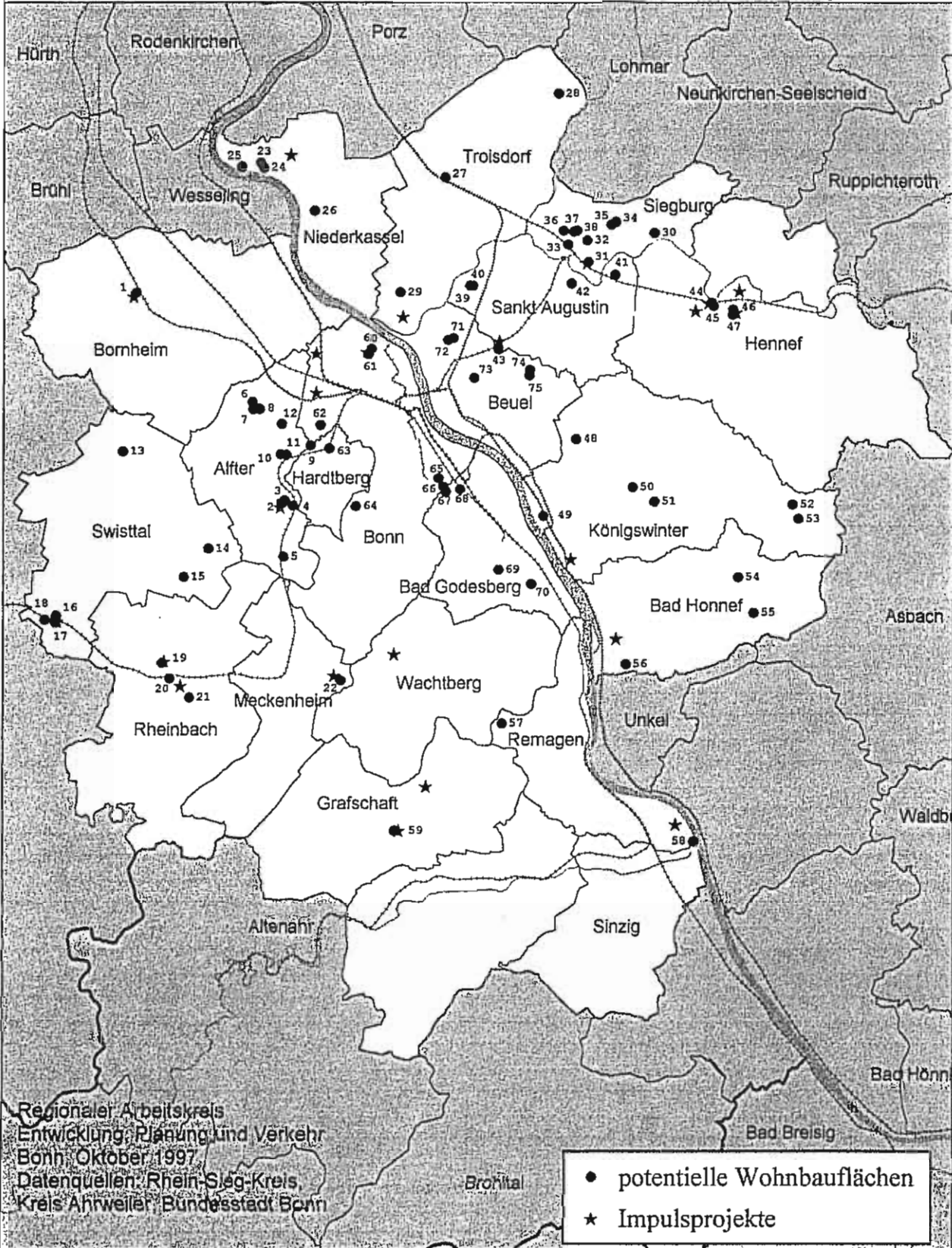
Resümees aus den Werkstattgesprächen, zukünftige Handlungsfelder bei einem Glas Wein aus dem Landkreis Ahrweiler



Potentielle Wohnbauflächen

in der Wohnungsmarktregion Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Stand: September 1997





Wohnbauflächen - Realisierungsangebote der Städte und Gemeinden

Rhein-Sieg-Kreis

Nr.	Ort	Ortsteil	Lage	BPlan / sonstige Pl.	Größe ha	WE geplant	Eigentümer	Ansprechpartner Tel.-Nr.:
1	Bornheim	Merten	Merten		60,0	900	Privat	02222/945-259
2	Alfter	Witterschlick	Ramelshovener Str.	047.1	3,4	60-80	Privat	0228/6484-187
3	Alfter	Witterschlick	Ramelshovener Str.	047.3	1,5	30-40	Privat	0228/6484-187
4	Alfter	Witterschlick	Gartenweg	067	2,2	40-60	Privat	0228/6484-187
5	Alfter	Witterschlick	Grüner Weg	018	2,6		Privat	0228/6484-187
6	Alfter	Alfter	Olsdorfer Kirchweg	026	8,8	160-240	Privat	0228/6484-187
7	Alfter	Alfter	Lohheckenweg	081	1,7	30-50	Privat	0228/6484-187
8	Alfter	Alfter	Auf der Bitze	049	4,7	100-140	Privat	0228/6484-187
9	Alfter	Oedekoven	Mühlenfeld	051	1,4	30-40	Privat	0228/6484-187
10	Alfter	Oedekoven	Ahrweg	082	1,8	60-80		0228/6484-187
11	Alfter	Oedekoven	Blickenacker	024	1,3	50-60		0228/6484-187
12	Alfter	Gielsdorf	Am Wurmerich	064	1,0	20-30	Privat	0228/6484-187
13	Swisttal	Heimerzheim	Ober der Hölle	Hz 18	6,0	120	Privat	02255/309-261
14	Swisttal	Buschhoven	Buschhoven-Süd	Bu 16	7,5		Privat	02255/309-261
15	Swisttal	Morenhoven	Morenhoven-Mitte	Mo 4	7,0		Privat	02255/309-261
16	Swisttal	Odendorf	Gewerbegebiet	Od 10	7,5		Privat	02255/309-261
17	Swisttal	Odendorf	Auf der Hüll	Od 11	6,0		Privat	02255/309-261
18	Swisttal	Odendorf	Bendenweg	Od 12	9,0		Privat	02255/309-261
19	Rheinbach	Rheinbach-Ortslage	Am Blümlingspfad	49	12,0	400	Privat	02226/917-306
20	Rheinbach	Rheinbach-Ortslage	Graben-/Kriegerstraße	35	2,8	70	Privat	02226/917-306
21	Rheinbach	Rheinbach	Wohnpark Weilerfeld	56	22,0	700	Privat	02226/917-306
22	Meckenheim	Merl	Merler Keil	85	31,5	834	Privat	02225/917-100
23	Niederkassel	Lülsdorf	Langeler Straße	104 L / 2L	4,5		Privat	02208/9466-309
24	Niederkassel	Lülsdorf	Auf dem Pemel	80 L	3,5		Stadt	02208/9466-309
25	Niederkassel	Lülsdorf	Goethe-/Uferstraße	25 L	4,0		Stadt	02208/9466-309
26	Niederkassel	Niederkassel	Kölner Straße	103 N / 48 N	4,0		Privat	02208/9466-309
27	Troisdorf	Spich	In den Höhen	Sp 4	7,1	300	Privat	02241/900-623
28	Troisdorf	Altenrath	Heidegraben	A 133	7,5	140	Stadt, Kirche	02241/900-623
29	Troisdorf	Bergheim	Am Krausacker	B 42	22,0	900	Privat	02241/900-623
30	Siegburg	Kaldauen	Kaldauer Feld	80/1	2,4		Privat	02241/102-355
31	Siegburg	Siegburg	"Ehemaliges Poppelgelände"	*VEP vorgesehen	2,7		Privat	02241/102-355
32	Siegburg	Siegburg	Kleiberg	§ 34 BauGB	0,3		Privat	02241/102-355
33	Siegburg	Siegburg	Henrich Gelände	50/2	0,4		Privat	02241/102-355
34	Siegburg	Siegburg	Seidenberg	*VEP vorgesehen	0,7		Privat	02241/102-355
35	Siegburg	Siegburg	Seidenberg, Sportplatz	*VEP vorgesehen	0,7		Privat	02241/102-355



Aktuelle Wohnbauflächenpotentiale

Nr.	Ort	Ortsteil	Lage	BPlan / sonstige Pl.	Größe ha	WE geplant	Eigentümer	Ansprechpartner Tel.-Nr.:
36	Siegburg	Siegburg	Kastanienstraße	*VEP vorgesehen	0,6		Privat	02241/102-355
37	Siegburg	Siegburg	VHS-Gelände	§ 34 BauGB	0,2		Privat	02241/102-355
38	Siegburg	Siegburg	Minoritenviertel	46/6	0,3		Privat	02241/102-355
39	Sankt Augustin	Meindorf	Lichweg	302	4,5	130	Privat	02241/243-252
40	Sankt Augustin	Meindorf	Lichweg	305	4,6	140	Privat	02241/243-252
41	Sankt Augustin	Buisdorf	Am Steifer Hof	704/1	0,5		Privat, Stadt	02241/243-252
42	Sankt Augustin	Niederpleis	Pleiser Acker	606/1	2,5	70	Privat	02241/243-252
43	Sankt Augustin	Hangelar	Buschweg	218	1,3	40	Privat	02241/243-252
44	Hennef	Hennef	Lippenshof	01.26	1,2		Stadt	02242/888-221
45	Hennef	Hennef	Bachstraße	01.9	1,1	80	Privat, Kirche	02242/888-221
46	Hennef	Hennef	Am Steinweg	01.20	2,2		Privat	02242/888-221
47	Hennef	Hennef	Futterstück	01.19/2	6,1		Privat, Stadt, EGH	02242/888-221
48	Königswinter	Vinxel	Vinxel	50/1 Flächen a, b, c, d	10,3		Privat	02244/889-166
49	Königswinter	Niederdollendorf	südl. Am Dornenkreuz		4,5	250	Privat	02244/889-166
50	Königswinter	Thomasberg	Wiesenstraße	60/8	13,5	240	Privat	02244/889-166
51	Königswinter	Thomasberg	Siebengebirgsstraße	60/10-12 Flächen a, b, c, d	5,4		Privat	02244/889-166
52	Königswinter	Eudenbach	Gartenstraße	60/23	2,5	40	Privat	02244/889-166
53	Königswinter	Eudenbach	Laubenweg	60/24	2,8		Privat	02244/889-166
54	Bad Honnef	Aegidienberg	In den Kircherlen	60 a	12,0		Privat	02224/184-200
55	Bad Honnef	Rottbitze	Rottbitze	23/1	38,0		Privat	02224/184-200
56	Bad Honnef	Bad Honnef-Süd	Karl-Simrock-Straße	53	45,0		Privat	02224/184-200

Landkreis Ahrweiler

Nr.	Ort	Ortsteil	Lage	BPlan / sonstige Pl.	Größe ha	WE geplant	Eigentümer	Ansprechpartner Tel.-Nr.:
57	Remagen	Oedingen	Oedingen	40.01/00	0,6		Stadt	02642/201-55
58	Remagen	Kripp	"Quellen-Lehnig"-Gelände	20.14/00	1,35		Privat	02642/201-55
59	Grafschaft	Ringen	Kreuzerfeld II und Auf der Rüttsch		17,0	511-596	Privat	02641/8007-32



Bundesstadt Bonn

Nr.	Ort	Ortsteil	Lage	BPlan / sonstige Pl.	Größe ha	WE geplant	Eigentümer	Ansprechpartner Tel.-Nr.:
60	Bonn	Auerberg	Pariser Straße	7625-11	7,3	ca. 500	Privat, Stadt, Träger	0228/77-2340
61	Bonn	Auerberg	Pariser Straße	7524-10	5,6	500	Privat, Stadt, Träger	0228/77-2340
62	Bonn	Meßdorf	Gielsdorfer Straße	7321-20	1,9	70-80	Privat	0228/77-2340
63	Bonn	Duisdorf	Buntspechtweg	7420-28	2,7	80-110	Privat, Stadt, Träger	0228/77-2340
64	Bonn	Ückesdorf	Auf dem Weiler	7518-14	3,0	50	Privat, Stadt, Träger, Bund	0228/77-2340
65	Bonn	Dottendorf	Servatiusstraße	7919-42	0,2	30-40	Stadt	0228/77-2340
66	Bonn	Dottendorf	Kessenicher Straße	7918-22	1,4	25-30	Privat, Stadt, Träger	0228/77-2340
67	Bonn	Friesdorf	Frankengraben	7918-22	1,4	30-45	privat, Stadt	0228/77-2340
68	Bonn	Friesdorf	Winkelsweg	7918-73	1,9	120	Privat, Stadt, Träger	0228/77-2340
69	Bonn	Muffendorf	Komtureistraße	8115-40	2,7	50-60	Privat, Stadt, Stiftung	0228/77-2340
70	Bonn	Lannesdorf	Cäcilienheldchensweg	8214-35	6,4	100-150	Privat, Stadt, Träger	0228/77-2340
71	Bonn	Geislar	Aurelianastraße	7925-19	1,3	80	Privat, Stadt, Kirche	0228/77-2340
72	Bonn	Geislar	Liestraße		6,4	250-300	Diverse	0228/77-2340
73	Bonn	Beuel	Pützchens Chaussee	8023-15	10,0	200	Privat, Kirche	0228/77-2340
74	Bonn	Hozlar	Gartenweg	8324-16	1,3	25-45	Privat, Stadt	0228/77-2340
75	Bonn	Holzlar	Paul-Langen-Straße	8324-16	1,6	25-45	Privat, Stadt, Kirche	0228/77-2340

er
eter
erbst
Wolfgang
Merzbach
Karl - Heinz
Kupka Peter
osendahl Ilse
einke Wolfgang
Scholz Wolfgang
ietrek Dorothea Iken
Alfred Körbel Rolf Arenz
Heinz Dahs Helmut Schiffer
Josef Paffenholz Heinz
Drescher Frank Bliss Bernd
Streich Wolfgang Züll Peter
Schulz Claus Wiegandt Fritz
Rehsöft Thomas Klötzing Peter
Leufen Birgit Broecker Wilhelm
Dominick Bernd Bauer Hartmut
Welters Franz Haverkamp Horst
Hahneiser Heiko Friedrich Jens Ebener
Geert U. Wagenseil Horst Hücking Hendrik
Bellemer Hanno Lagemann Dieter Aderhold
Christian Brockhaus Karl-Heinz Bernardi
Peter Nettekoven Jürgen Otto Jürgen Linke
Franz-Josef Windisch Harald Stadler Kurt Weber
Jens Trautmann Gerhard Martini Markus
Osterbrink Bernhard Giesen Bettina Heimermann
Klaus Bouchon Jutta Bergmann-Gries Thomas Hegel
Paul Epping Ulrich Ziegenhagen Werner Wegener
Jürgen Simon Hubert Mischnick Monika Lohr Klemens
Nottenkemper Anno Faßbender Peter Hawlitzky Wolfgang
Hermes Clemens Bruns-Sommerhage Bärbel Dieckmann
Wolfgang Riedel Paul Egon Pitz Heinz Zeeb Mathias
Metzmacher Siegfried Papperitz Manfred Bank Lorenz Degen
Thomas Bosse Hubert Kolvenbach Dieter Berkefeld Folker Dehnert
Joachim Boll Jutta Strubelt Tobias Weiß Barbara von Zerboni Ursula
Stein Wolfgang Schlagwein Heiner Schmitz Peter Schorre Christa
Reicher Matthias Sauter Rolf Achim März Peter Müller Rainer
Neuerbourg Christian Faber Heiko Haupt Hans-Joachim Hamerla Dirk
Banze Brigitte Denkel Claus Chrispeels Josef Göttlicher Udo Heimermann
Wolfgang Herrmann Doris Kern Jürgen Hiller Barbara Ingenkamp Hans
Joachim Suchy Martin Seelbach Alexandra Weber Joachim Wittbrodt Knut
Raddatz Gabriele Schäfer Albert Schepers Sigurd Trommer Bärbel Steinkemper
Joachim Weiß Axel Baumann Gabi Deussen-Dopstadt Ulrike Kretzschmar
Michael Kramp Ulrich Hopperdietzel Mike Keller Manfred Morgenstern Helmut Löhr
Dieter Berg Annette Dichter Hardy Benkert Hermann I. Meyer Peter Massmann Franz
Schmitz Jutta Schäfer Jürgen Reinders Brigitte Bröring Hans Voss Bernhard von
Grünberg Berthold Steinheuer Bettina Maecker Wolfgang Mues Martin Ritscherle Bettina
Müller Wolfgang Lunau Martina Rütz Herbert Salz Fabian Schmidt Jost Eberhard
Karlheinz Foltin Wilfried Hauff Margit Kelter Dieter Iversen Hans Peter Küppers Karl Hans
Ganseuer Helmut Herles Giorgio Gottardi Ludwig Geibel Werner Hasselberg Rudolf
Halberstadt Michael Kronenberg Lothar Hunsel Wolfgang Herrmann Hubert Kofferath Lothar
Kistler Norbert Iken Hans Hüskens Uwe Heuser Dieter Müller Rudi Nettekoven Hans Uellner
Frank-Bodo von Wehr Monika Schwartz-Domke Nikolaus von Kassenberg Dieter Stollenwerk
Andreas Schwarz Götz Straube Hans-Dieter Amberg Helmut Bleeker Heinz-Josef Houf Willi Klöckner
Christina Bertram-Mayer Heiner Eckholdt