

Umsetzungsstrategie für das Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Fassung vom 19.11.2008 - nach Beschluss durch den :rak im Rahmen der 46. Sitzung in der Verbandsgemeinde Bad Breisig (Ortsgemeinde Brohl-Lützing, Schloss Brohleck)

Die Umsetzungsstrategie der Region/Bonn Rhein-Sieg/Ahrweiler für das Handlungskonzept Wohnen 2020 mit seinen Teilmodulen besteht aus vier inhaltlichen Komponenten, die um ein Kommunikationskonzept als fünftes Element ergänzt und abgerundet wird. Die Geschäftsstelle und die Lenkungsgruppe haben im Rahmen der 46. Sitzung des :rak den Handlungsauftrag für die weitere Arbeit orientiert an der nachstehend erläuterten Strategie erhalten.

1. Monitoring

- Abfrage der :rak-Geschäftsstelle bei den Kommunen über Flächenneuausweisungen (M- und W-Flächen in den Flächennutzungsplänen) sowie neue Bebauungspläne und Einstellung in einen Passwort geschützten Bereich der wohnregion-bonn.de jährlich zu einem Stichtag (die Veröffentlichung dieser Daten ist in der Lenkungsgruppe zu erörtern)
- Gültige Flächennutzungspläne in die wohnregion-bonn.de einstellen
- Datenerhebung lt. Anhang 1 jährlich durch die Geschäftsstelle
- Einstellung in die wohnregion-bonn.de und in die Broschüre (außer Auslastungszahlen der Baugebiete)

2. Evaluation (längerfristig z.B. 2013 und 2017 als „Meilensteine“)

Auswertung der Flächenentwicklung gem. laufender Meldung der Kommunen und der erhobenen Daten. Ferner: Aufwendiger zu ermittelnde Daten (z.B. aktualisierte IÖR-Prognose, Leerstandsquote, Planungsreserven, insbesondere aber Baulücken und die Entwicklung der Innenverdichtung). Leistbar durch Zukauf externer Leistungen in modularer Form (ggfls. auch Bausteine aus dem Angebot der Gutachter). Die Details sollten im Vorjahr der ersten Evaluation konkretisiert werden, um auf aktuelle Entwicklungen kurzfristig eingehen zu können.

3. Impulsprojekte

Anschreiben an die Kommunen Vorschläge für Impulsprojekte bei der Geschäftsstelle einzureichen. Mit der Einreichung ist zu erläutern, was den Charakter als Impulsprojekt konkret ausmacht. Der erste Call soll im Januar 2009 erfolgen. Die Frist zur Einreichung der Impulsprojekte sollte dann Ende Juni 2009 sein, wobei durch vorher bereits festgelegte „Remembers“ (Anfang April und Anfang Juni) das Thema ständig bei allen regionalen Akteuren über diesen Zeitraum präsent gehalten wird (Memoryfunktion) ohne dass zugleich der Eindruck erweckt wird, dass Defizite bei den Anmeldungen bestehen.

Aus dem notwendigen Konkretisierungsgrad der Projekte ergeben sich letztlich zwei Kategorien:

- Für eine Meldung als Impulsprojekt: fertige¹ und laufende Projekte
- Für eine Voranmeldung: konzeptionierte Projekte

Diese Aufrufe werden dann alle zwei Jahre (2011, 2013) zunächst bis zur ersten Evaluation wiederholt wobei der Projektfortschritt der bisherigen und vorangemeldeten Projekte in den weiteren Projektaufrufen ebenfalls zu berücksichtigen sein wird.

Die Entscheidung über die Anerkennung als Impulsprojekt trifft die Lenkungsgruppe. Hier ist eine (interne) Moderation notwendig. Erstmals würde die Lenkungsgruppe nach der Sommerpause 2009 eine Entscheidung treffen. Für die vorangemeldeten Projekte kann eine Voreinschätzung abgegeben werden und es können Hinweise ergehen, die, soweit das Projekt in der weiteren Planungsphase qualifiziert wird, auch zur späteren Anerkennung als Impulsprojekt führen kann. Im Vorfeld der nachfolgenden Projektaufrufe wird mit den einreichenden Kommunen die Aktualisierung des Projektantrages besprochen.

Als Impulsprojekte kommen in Frage:

- FNP Neuaufstellungen und Änderungen
- Bebauungspläne (zunächst je nach Realisierungsgrad ggfls. nur als Voranmeldung)
- Konkrete Bauvorhaben
- Spezielle Wohnformen (Wohnen im Alter, Mehrgenerationen-Wohnen pp.) siehe Anhang 3 Strategiepapier zum Handlungskonzept
- Projekte der Baulandmobilisierung im Innenbereich

Kriterien für die Auswahl der Impulsprojekte (die nicht kumulativ vorliegen müssen) sind:

- Regionale bzw. für die Umsetzung der Inhalte grundsätzliche Bedeutsamkeit
- Orientierung am Handlungskonzept Wohnen 2020 bzw. den Handlungsempfehlungen
- Orientierung an der Bedeutung der Nachfragetypen gem. Nachfrageatlas

¹ Fertige Projekte kommen nur dann als Impulsprojekte in Betracht, soweit sie inhaltlich und zeitlich auf das Handlungskonzept Wohnen 2020 bezogen sind, so dass diese als daraus entwickelt zu betrachten sind. Als fertige Projekte sind dabei rechtswirksame FNP bzw. Bebauungspläne und bezugsfertige Siedlungseinheiten anzusehen..

- Orientierung an den Qualitäten im Wohnungs- und Städtebau 1995 (Anhang 2)
- Spezielle Wohnformen (nach Anhang 3)

Die Impulsprojekte werden in einer alle 2 Jahre zu aktualisierenden Broschüre als gute Beispiele einer nachhaltigen Raumentwicklung regional und möglichst bundesweit kommuniziert. Hierin werden auch die Ergebnisse des Monitorings sowie die Impulspreise des Vorjahres (vgl. Ziffer 4 des Konzeptes) publiziert. Ggf. kann eine Wanderausstellung oder eine Präsentation im Rahmen der Immobilientage in Bonn die Öffentlichkeitsarbeit und damit die regionale Verbreitung der Leitideen unterstützen. Die Wanderausstellung ist dabei in den Jahren zu erarbeiten, in denen keine Broschüre zu erstellen ist.

4. Impulspreis

Im zwei-jährigen Turnus zwischen den Aufrufjahren zu den Impulsprojekten, die ausschließlich von Kommunen der Region gemeldet werden können, wird der regionale Impulspreis verliehen. Der Aufruf hierzu ergeht im ersten Quartal eines auf ein den Impulsprojekt-Aufrufen folgenden Jahres (2010, 2012, pp.) und richtet sich an die breite Fachöffentlichkeit (Bauherren, Bauträger, Architekten, Projektentwickler, Stadtplaner aber eben nicht die Kommunen). Die Kriterien orientieren sich dabei an denen zur Auswahl der Impulsprojekte. Generell sollten wegen der regelmäßig wiederkehrenden Auslobung nur die Plätze eins bis drei ausgezeichnet werden, bei einer Vielzahl von Meldungen kann das Preisgericht aber einzelne Kategorien bilden und darin jeweils drei Sieger küren. Die Sieger werden öffentlich ausgezeichnet, erhalten eine Plakette, eine Urkunde sowie eine Darstellung in der Impulsbroschüre des Folgejahres (siehe zu 3.). Eine Geldprämie wird nicht ausgelobt.

Dem Preisgericht sollten dabei angehören: 3 Vertreter der :rak-Geschäftsstelle (1 je Partner), 1 Bgm. aus dem RSK und 1 Bgm. aus dem Kreis AW, 1 Experte der Montag-Stiftung, 1 Architekt und 1 Stadt- oder Raumplaner.

5. Kommunikation

Die Kommunikationsstrategie besteht aus den im Rahmen der inhaltlichen Elemente beschriebenen Bausteinen

- Broschüre (alle 2 Jahre) mit den Einzelkapiteln über
 - Impulsprojekte des aktuellen Jahres
 - Ggfls. weitere Entwicklung vorangegangener Impulsprojekte
 - Impulspreise des Vorjahres
 - aktuelle Daten des Monitorings

- Internetplattform wohnregion-bonn.de
- Wanderausstellung in den Jahren in denen keine Broschüre gefertigt wird mit:
 - Impulspreisen des aktuellen Jahres
 - Impulsprojekte des Vorjahres
 - aktuelle Daten des Monitorings
 - Auslage der Vorjahresbroschüre
- Auftritt beim Bonner Immobilitätstag (mit der Wanderausstellung und Broschüre)

Die Kommunikation der Ergebnisse ist dabei ein zentraler Aspekt, um die best practice bekannt zu machen und die Wahrnehmung der Inhalte auch auf Personen und Zielgruppen zu erhöhen, die nicht unmittelbar in die Erarbeitung eingebunden waren. Darüber hinaus ist die Kommunikation neben dem Imagegewinn für den einzelnen Projektträger und damit den Marketingvorteil auch für die Region und die Wahrnehmung der Region im Kontext des interregionalen Wettbewerbs von nicht unerheblicher Bedeutung.

Anhang 1

Indikatoren zum laufenden Monitoring

Bewusste Beschränkung auf wenige, aussagekräftige und ohne erhöhten Kosten- und Zeitaufwand zu erhebende Daten.

- Bevölkerungsentwicklung der Kommunen in Altersgruppen (Statist. LA)
- Wanderungssaldo (Statist LA) – nach Altersgruppen?
- Haushalte und Haushaltsentwicklung (Kommunen/AWB)
- Baufertigstellungen nach EFH/ZFH und MFH incl. Wohnungsgrößen (Statist LA)
- Auslastungszahlen Bauflächen/Baugebiete (Kommunen)
- *kleinräumige Datengrundlagen*

WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2.15

ZUKUNFTSWEISENDE BAUVORHABEN

Qualitätsmerkmale und Handlungsfelder

Zukunftsweisende Bauvorhaben zeichnen sich durch einen ganzheitlichen Ansatz von Entwurf und Planung aus, durch welchen überdurchschnittliche Qualitäten im architektonisch-städtebaulichen, im sozialen Bereich sowie auf dem Gebiet des ökologischen und gleichzeitig kostensparenden Bauens verwirklicht werden.

Einige Handlungsfelder und mögliche Qualitätsmerkmale seien nachfolgend genannt, wobei die Auflistung selbstverständlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Im Auftrag des Ministerium für **Bauen** und **Wohnen** des Landes Nordrhein-Westfalen

Foto Hampel, Düsseldorf
 Detmold, Karl-Ehlers-Straße

Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW

Bearbeitung Runrid Fox-Kämper
 Holger Stetzler

Aachen, Dezember 1995

Städtebaulich-architektonische Komponenten

Städtebauliche Einfügung

- städtebaulich integrierter Standort → und/oder siedlungsstrukturell integrierter Standort
- Gebäudetypenmischung
- Baulückenschließung → und Baulandmobilisierung im Innenbereich
- Einbindung in umliegende Bebauung
- Nachverdichtung bestehender Siedlungen
- Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten
- Anbindung an vorhandene Grünanlagen

Erschließung des Grundstücks

- guter ÖPNV-Anschluss
- Förderung von Car-Sharing
- gute Fuß- und Radwegeverbindung
- Grundstückerschließung: sparsam, verkehrsberuhigt, autofreie Siedlung
- kostengünstige, multifunktionale Stellplätze:
z.B. oberirdisch, sickerfähige Decke, in Carports,
natürlich belichtet und belüftet

Architektur des Gebäudes

- Maßstäblichkeit/Proportionen der Baukörper
- gut möblier- und bewohnbare Wohnungsgrundrisse
- Minimierung reiner Verkehrsflächen:
multifunktionale Dielen (z.B. Essdielen mit Tageslicht),
Stellflächen in Fluren, Durch-Wohnen
- klare Raumbildungen
- gute Orientierung der Wohnungen
nach Ausblicken und Besonnung

Immissionen/Emissionen

- keine Verkehrslärmbelastung,
gut lärmgeschützt
- kein lärm-/stadstoffemittierendes Gewerbe
in der Nachbarschaft
- Untersuchung des Grundstücks auf Altlasten

Soziale Komponenten

Infrastruktur

- naheliegendes Versorgungsangebot
- naheliegende öffentliche Einrichtungen

- (Bau-/Herstellungs-)Kosten je m² Wohnfläche

Nutzung der Wohnung

- Wohnungsgrößengemisch
- flexibel nutzbare Grundrisse:
Gleichwertigkeit und Austauschbarkeit der Räume
- Wohnungen für Alleinerziehende und Wohngemeinschaften verschiedener Zusammensetzung:
ein Individualraum pro Bewohner, Wohnküchen...
- Betreutes Wohnen
für Alte/Behinderte/Benachteiligte
- Schaltbare Räume
- Wettergeschützte Stellflächen für Kinderwagen, Rollstuhl, Fahrräder auf Eingangsebene
- Barrierefreies Wohnen im EG
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenzugang

Wohnen in der Gemeinschaft

- Gemeinschaftsfördernde Einrichtungen:
z.B. Räume als Treffpunkt, für Gäste, für Krabbelgruppe; Werken, Hobby;
Außenanlagen und Erschließungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Herkömmliche Gemeinschaftseinrichtungen:
gemeinschaftliche Nutzung von Abstellflächen, Wasch- und Trockenräumen...
- Spielanlagen im Freien
- Mietergärten für Mieter von Obergeschosswohnungen

Identifikation mit der Wohnung

- Nutzer-/Mieterbeteiligung
 - bei der Planung
 - bei der Realisierung (Eigenleistung bei Bau/Ausbau)
 - bei der (Selbst-)verwaltung

Ökologische Komponenten

Energieeffizienz

Nutzung der Sonnenenergie

- Passive Solarenergienutzung
- Wärmespeicherung in besonnten massiven Bauteilen
- Solarenergienutzung für Warmwasserbereitung
- Photovoltaik

Maßnahmen zur Einergieersparung

Sparsamer Umgang mit begrenzten fossilen Energieträgern

- Niedrigenergiehausstandard
- Nutzung regenerativer Energieträger: z.B. Kompostwärme, Biogas, Wind
- Blockheizkraftwerk
- Anschluss an vorhandene Fernwärmeversorgung
- Niedertemperaturheizung
- Brennwertkessel
- Kontrollierte Be- und Entlüftung
- Wäschetrockenraum, gut belüftet

Wasser

- Regenwassernutzung
- Regenwasserversickerung
- Geringe Versiegelung der Wegeflächen
- Offene Wasserführung auf dem Grundstück
- Wassersparende Sanitärinstallation

Grün am und im Haus

- Erhalt der vorhandenen Vegetation
- Naturnah gestaltetes Wohnumfeld
- Begrünte Dachflächen
- Fassadenbegrünung
- Belassung des Erdaushubs auf dem Gelände

Weiternutzung/Recycling

- Abstellräume für Trennsystem-Container
- Kompostierung auf dem Grundstück

Baukonstruktion

- Recyclinggerechte Konstruktionen:
monolithischer Wandaufbau, keine Verbundwerkstoffe
- Verwendung ökologisch sinnvoller Baustoffe
- Verwendung regional hergestellter Baustoffe

Ökonomische Komponenten

Grundstück / Erschließung

- Verdichtete Bebauung
- Kostensparende Stellplatzlösung

Gebäudeplanung

- Wettbewerb mit Kostenobergrenze
- Günstiges Ausbauverhältnis BRI/Wohnfläche unter $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- sparsame Erschließung, z.B. Dreispänner
- Minimierung der Erschließungsflächen
- Bündelung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Oberirdische Abstellräume statt Keller, z.B. wohnungsvorgelagerte Leichtbaukonstruktionen
- Kompakte Außenhülle, niedriges A/V-Verhältnis
- Heizungsanlage in Ober-/Dachgeschoss (kürzere Abgasführung)
- Einfache Dachkonstruktion

Baukonstruktion

- einfache Tragwerkstruktur:
z.B. Holzständerwerk, Schottenbauweise
- Optimierung des statische Systems:
z.B. Durchlaufträger, gleiche Spannweiten
- Verwendung von Fertigbauteilen:
z.B. Holztafelbau, Filigran-/Ziegelementdecken
- Vermeidung baukonstruktiv aufwendiger Details
- Rationeller Innenausbau

Baudurchführung

- Zusammenhängende Ausschreibung vor Baubeginn
- Ausführung in sukzessiven Bauabschnitten

Anhang 3

Impulsprojekte (z.B.)

- *Folgenabschätzungen der Ausschöpfung vorhandenen Baulandangebots*
- *Potenzialbewertung der Freiräume und Wohnungsbestände*
- *Aufwertung von Wohnbeständen*
- *Flächenrückentwicklung*
- *Entwicklung von Angeboten für „Wohnformen im Alter“*
- *Entwicklung von Angeboten für veränderte Haushaltsformen und -größen*
- *Freiraumqualifizierung durch Entwicklung eines Freiflächenmanagementsystems*
- ...