

## Gemeinschaftliche Wohnprojekte für ein Modellquartier 2020 in Vilich-Müldorf

### Zusammenfassung

Der Bebauungsplan für das künftige Wohngebiet „**Wohnpark II**“ in Bonn-Beuel, Vilich-Müldorf, soll nach mehr als zehnjähriger Planungszeit im Frühjahr dieses Jahres (2020) verabschiedet werden. Mit den Erschließungsarbeiten und der Vermarktung der Grundstücke soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

Die unterzeichnenden Wohnprojekt-Initiativen begrüßen, dass in den neuen Planungen für den Wohnpark II auf mehreren Grundstücken **energie-effiziente Wohnhäuser** sowie insgesamt sechs Grundstücke für **innovative Wohnformen** vorgesehen sind.

**Innovative zivilgesellschaftliche Initiativen** -wie Mehrgenerationen-Wohnprojekte- können unter bestimmten Rahmenbedingungen einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung leisten - wie viele Beispiele in anderen Kommunen zeigen.

Die von allen politischen und gesellschaftlichen Kräften heute vertretenen Ziele im Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung sind,

- mehr **bezahlbaren Wohnraum**
- mehr **Nachhaltigkeit**
- mehr **Diversität, Inklusion** und **Quartierslebendigkeit** und
- mehr **Lebensqualität**

in der Stadt zu schaffen.

Wir appellieren an die Verantwortlichen der Stadt Bonn, die Planungen für den Wohnpark II an den wohnungspolitischen, klimapolitischen und städtebaulichen **Zielsetzungen der Stadt** auszurichten.

Dies könnte –ohne große Zeitverzögerung und Kosten- gelingen durch

- geringfügige **Veränderungen am Bebauungsplan** und durch das
- Herstellen von **förderlichen Rahmenbedingungen**.

Als **Einzelmaßnahmen** für den Wohnpark II schlagen wir vor:

- Reduzierung der Zahl von Einfamilienhäusern zugunsten von **Mehrgeschossbauten**
- Erhöhung der **Geschossflächenzahlen**
- Erhöhung des Anteils und Mischung der **Sozialbauwohnungen** mit frei finanziertem Wohnungsbau
- Veränderung der starren **Baulinien** zugunsten einer freieren Block-Innenbebauung
- Zusammenlegung der für **Wohnprojekte** vorgesehenen Grundstücke
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch einen **Quartiersplatz** und Verbesserung der Zugänge zu den **Grünflächen**
- Ermöglichen von wohnverträglichem **Gewerbe und Dienstleistung** im Quartier
- Reduzierung der Kfz-Stellplätze zugunsten von **Fahrradstellplätzen** und **Grünflächen**
- Strenge Vorgaben zur **Energie-Effizienz**
- **Konzeptvergabe** der Grundstücke nach den o.g. Kriterien
- Überlassung der Grundstücke auch im **Erbbaurecht** und zu angemessenen Konditionen
- **Anhandgabe** der Grundstücke an Wohnprojekte für 12 Monate.

Durch die oben genannten und weitere Maßnahmen und unter Ausnutzung der Potentiale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte könnte es gelingen, in Vilich-Müldorf ein **Modellquartier für nachhaltige und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung** in Bonn zu schaffen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkung</b> .....	2
<b>2. Aktueller Stand der kommunalen Planung zum WP II</b> .....	4
a) Vorgeschichte.....	4
b) Daten des Erschließungsgebietes.....	4
c) Positive Aspekte der aktuellen Planung.....	4
d) Schwächen der aktuellen Planung.....	5
e) Auswirkungen bei Realisierung des aktuellen B-Plans in unveränderter Form.....	5
<b>3. Vorschläge für ein zukunftsfähiges Wohnquartier</b> .....	5
a) Vorschläge für das Gesamtquartier.....	5
b) Vorschläge für die Einbindung der Gemeinschaftlichen Wohnprojekte.....	6
<b>4. Beitrag Gemeinschaftlicher Wohnprojekte für den WP II</b> .....	7
a) Allgemeines.....	7
b) Die Merkmale und individuellen Vorhaben der beteiligten Wohnprojekte.....	7
c) Gemeinsame Vorhaben der Wohnprojekte bei Zusammenlegung der Grundstücke.....	7
d) Geeignete Grundstücke.....	8
e) Die beteiligten Projekte nach derzeitiger Planung.....	8
f) Dimension der beteiligten Gemeinschaftlichen Wohnprojekte.....	9
g) Organisierte Kooperation.....	9
<b>5. Gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung</b> .....	10
<b>6. Anlagen</b>	
Anlage 1 : Beispiel Alternative Anordnung der Wohnprojekte –Übersichtsplan .....	11
Anlage 2 : Beispiel Alternative Anordnung Übersichtsplan –Ausschnitt.....	12
Anlage 3 : Stadtentwicklungsprogramme anderer Kommunen.....	13

## 1. Vorbemerkung

a) Mit dem Erschließungsgebiet in Vilich-Müldorf, Wohnpark II (siehe Bild unten, Bildmitte), besteht für die Stadt Bonn die große Chance, ein Modellquartier unter ökologischen, sozialen, politischen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu errichten. Hier könnte mit vergleichsweise wenig Aufwand und geringen Kosten für die Stadt ein **zukunftsfähiges Wohnquartier** mit hoher Lebensqualität für die BewohnerInnen entstehen - zugleich ein „Vorzeigequartier“ für die Stadt Bonn als klimafreundliche und zukunftsorientierte Stadt, mit dem sie sich einreihen würde in die **nationale und internationale Entwicklung** im nachhaltigen Städtebau.



## Interessengemeinschaft Wohnpark II - Vision Modellquartier WP II

b) Die aktuellen Rahmenbedingungen in Bonn sind gekennzeichnet durch

- den im Sommer 2019 ausgerufenen kommunalen „**Klima-Notstand**“
- den bereits länger bestehenden „**Wohnungsnotstand**“
- den ebenfalls unstrittigen „**Verkehrsnotstand**“.

Gegen diese Missstände versucht die Stadt Bonn seit Jahren mit Einzelmaßnahmen anzugehen – unter anderem mit dem im Januar d.J. vom Rat der Stadt Bonn beschlossenen „**Maßnahmenkatalog gegen den Klimanotstand**“ mit 150 Einzelmaßnahmen.

c) An die vielfach formulierten klimapolitischen und wohnungspolitischen Ziele der Stadt Bonn sollten auch die seit mehr als zehn Jahre andauernden Planungen für den Wohnpark II angepasst werden, damit an diesem privilegierten Standort **mehr Wohnraum, mehr Nachhaltigkeit** und **mehr Quartierslebendigkeit** geschaffen werden können. Dies wäre möglich - ohne größere finanzielle Belastungen für die Stadt und vor allem ohne Eingriffe in Besitzstände (Bestandsbauten, bestehende Verkehrswege, u.a.) - durch

- geringfügige Veränderungen am bisherigen **Bebauungsplan**-Entwurf
- die Ausnutzung der Potentiale **Gemeinschaftlicher Wohnprojekte** mit innovativen Konzepten
- die Sicherstellung politischer und administrativer **Rahmenbedingungen**.

d) Angesichts der aktuellen Wohnungsnot in Bonn und angesichts des mehr als zehnjährigen Planungsverfahrens besteht ohne Zweifel ein **Zielkonflikt** zwischen der Notwendigkeit einer baldigen Realisierung des Bauvorhabens einerseits und den längerfristigen wohnungs- und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Bonn. Bei entsprechendem politischem Willen und der Handlungsbereitschaft der beteiligten Behörden müsste hier aber ein Mittelweg zu finden sein, der diesen Zielkonflikt klein hält. Die Nachteile einer erneuten überschaubaren Zeitverzögerung bei einer Nachbearbeitung würden unserer Ansicht nach aber deutlich übertroffen werden durch den **Zugewinn für die Stadt Bonn** und den Stadtteil Beuel in städtebaulicher, sozialpolitischer, verkehrs- und klimapolitischer Hinsicht sowie durch den **Zuwachs an Lebensqualität** für die späteren BewohnerInnen im Quartier und heutigen BewohnerInnen in der Nachbarschaft.

e) Nach Bekanntwerden der aktuellen Planung zum WP II im Sommer 2019 haben sich sechs Initiativen aus dem „Netzwerk für Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Bonn und Umgebung“ zusammengeschlossen und eine „**Interessengemeinschaft Wohnpark II**“ gegründet. Sie alle sind – bei Unterschiedlichkeit in der Konzeption und in der angestrebten Größe- willens und in der Lage, im Wohnpark II Wohnprojekte zu



## Interessengemeinschaft Wohnpark II - Vision Modellquartier WP II

realisieren – wenn hierfür die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden. Derzeit arbeiten die beteiligten Projekte an einem **gemeinsamen Nutzungskonzept** für den Wohnpark II, dessen Grundzüge im Folgenden dargestellt werden.

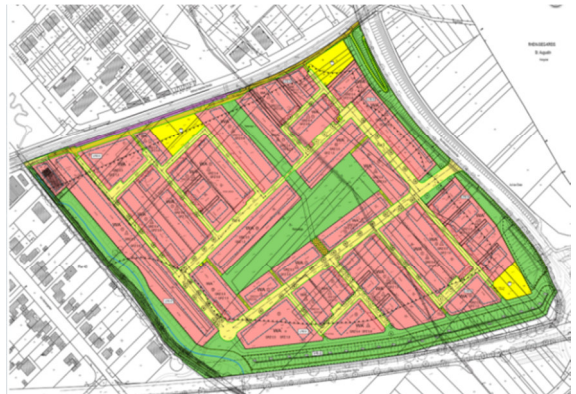
### 2. Aktueller Stand der kommunalen Planung zum WP II

#### a) Vorgeschichte

Die Planungen für den Wohnpark II basieren auf einem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 2010 und schließen konzeptionell an den Wohnpark I an. Die Entwicklung erfolgt gemeinsam mit der landeseigenen NRW Urban. Die Planungen wurden mehrfach verändert. Sie orientieren sich allerdings nach wie vor hauptsächlich an dem Wunsch junger Familien nach kleinen Einfamilienhäusern. Die Offenlage des Bebauungsplans verzögerte sich um mehrere Jahre. Nun soll ab März d.J. die aktuelle –uns im Detail noch nicht bekannte- Planung in den städtischen Gremien behandelt werden mit dem Ziel der Offenlage und Verabschiedung des Bebauungsplans im Sommer d.J. und anschließendem Beginn der Vermarktung und Erschließung.

#### b) Daten des Erschließungsgebietes (laut veröffentlichten Angaben der Verwaltung)

- Gesamtgröße des Baugebietes ca. 13 ha (130.000 m<sup>2</sup>)
- davon Wohnbaufläche ca. 7,6 ha (= 58,5 %). Davon vorgesehen
- für Einzel- und Doppelhäuser: 2,7 ha (= 35,5 %)
- für Reihenhäuser: 2,6 ha (= 34,2 %),
- für „Sonderwohnformen“ (wie Mehrgenerationenwohnen): 1,3 ha (= 17,1 %) auf sechs verschiedenen Baufeldern
- für Mehrgeschosswohnungsbau: 0,8 ha (= 10,56 %)
- mehrere Energie-Effizienzhäuser (KfW 55) vorgesehen
- ebenfalls vorgesehen: eine Kindertagesstätte
- optimale Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr durch Stadtbahnlinie 66 (Bonn-Siegburg) mit der Haltestelle Vिलlich-Müldorf „vor der Haustür“
- Verkehrsberuhigung im Quartier durch alleinige Pkw-Zufahrt über Nord-Ost-Seite (Bundesgrenzschutzstraße/ St.Augustin)
- Zugang zu Fuß und per Rad außerdem über einen Fußweg Westseite (Haltestelle Stadtbahnlinie 66) und über Bahnübergang zum Wohnpark I (Nordseite Mitte).



#### c) Positive Aspekte der aktuellen Planung

- Erstmals sechs Grundstücke für innovative Wohnformen
- mehrere Energieeffizienzhäuser

## Interessengemeinschaft Wohnpark II - Vision Modellquartier WP II

- eine Kindertagesstätte
- das Baugebiet ist stadt-nah und ist optimal an den ÖPNV angebunden
- eine Grünfläche in der Mitte des Quartiers
- Vorsorgemaßnahmen gegen Hochwasser.

### d) Schwächen der aktuellen Planung

- Hoher Flächenverbrauch und relativ wenig Wohnraum durch „Monokultur“- Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern als EH, DH oder RH (70 % der Wohnbaufläche!).
- Es fehlen infrastrukturelle Einrichtungen (Kleingewerbe, Dienstleistung, Nahversorgung, Schule, u.a.), dadurch keine Versorgungsqualität im Quartier und erhöhter motorisierter Individualverkehr auf Kurzstrecken.
- Der „öffentliche Raum“ hat wenig Bedeutung, es gibt keine Quartiersmitte, es wird keine Begegnungs- oder Aufenthaltsqualität geschaffen, die „Grünzüge“ sind voneinander isoliert und für die Öffentlichkeit schwer zugänglich.
- Die für innovative Wohnformen vorgesehenen Grundstücke sind über das gesamte Baugebiet an den Rändern verteilt. Die Mehrzahl dieser Grundstücke ist von der Größe und vom Zuschnitt her für die Erfordernisse und Besonderheiten gemeinschaftlicher Wohnprojekte nicht geeignet, die städtebaulichen und sozialen Qualitäten der Projekte können hier nicht zum Tragen kommen.

### e) Auswirkungen bei Realisierung des aktuellen B-Plans in unveränderter Form

Am Stadtrand von Bonn würde –in privilegierter Lage mit optimaler ÖPNV-Anbindung in Stadtnähe- in Fortsetzung des bestehenden Wohnpark I ein „Schlafdorf“ ohne urbanen Charakter und ohne Lebendigkeit entstehen, mit relativ wenig Wohnraum, jedoch mit hohem Pkw-Bestand und hohem Energiebedarf. Damit würden die Potentiale des Gebietes nicht ausgeschöpft und die klimapolitischen, wohnungspolitischen, verkehrs- und sozialpolitischen Zielsetzungen der Stadt Bonn würden verfehlt. Daran würde auch die über das Gebiet verteilte Ansiedlung mehrerer „Innovativer Wohnformen“ wenig ändern.



Wettbewerbentwurf März 2010: Niemann + Steege, Düsseldorf

## 3. Vorschläge für ein zukunftsfähiges Wohnquartier

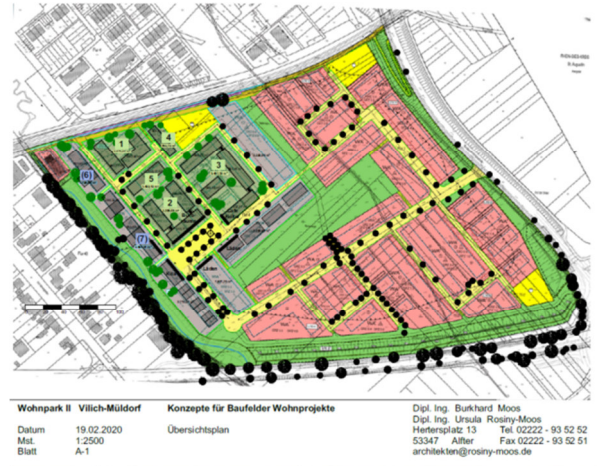
Damit die wohnungs- und klimapolitischen Ziele der Stadt realisiert werden und damit die Potentiale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Quartiersentwicklung genutzt werden, halten wir folgende Maßnahmen für sinnvoll bzw. notwendig und auch für möglich:

### a) Vorschläge für das Gesamtquartier

- (1) Moderate Veränderung des Bebauungs-Plans durch

## Interessengemeinschaft Wohnpark II - Vision Modellquartier WP II

- Erhöhung der Geschossflächenzahlen bei mehreren Baufenstern und des Anteils des Mehrgeschoss-Wohnungsbaus einschließlich der Sozialwohnungen
  - Aufhebung der festen Baulinien insbesondere der Block-Innenbereiche (zum Ermöglichen von „Hofbebauung“ u.a.)
- (2) Ermöglichen von wohnverträglichem Kleingewerbe, von Dienstleistung und Nahversorgung
  - (3) Konzeptvergabe für alle oder zumindest einen großen Teil der Grundstücke, mit Vorgaben bzgl. Kleingewerbe und Dienstleistungen im Erdgeschoss, Stellplätzen, Energieeffizienz, Dachbegrünung, Dachgärten, Regenwassergewinnung, u.a.m.
  - (4) Aufwertung des Öffentlichen Raums (Straßen, Gehwege, Quartiersplatz/ „Piazza“)
  - (5) Errichten einer Grundschule (ein- oder zweizügig, evtl. jahrgangsübergreifend, evtl. als Zweigstelle)
  - (6) Schaffen unversiegelter Fuß- und Radwege und Aufenthaltsflächen
  - (7) Reduzierung der Kfz-Stellplätze zugunsten von Fahrrad-Stellplätzen und Grünflächen
  - (8) Vorsehen von E-Ladestationen für Fahrräder und Kfz
  - (9) Bessere Verbindung der Grünzüge und –streifen und entsprechende Fuß- und Radwege
  - (10) Bessere Zugangsmöglichkeiten ins Quartier (für Fußgänger, Räder und Pkw).



### b) Vorschläge für die Einbindung der Gemeinschaftlichen Wohnprojekte

- (1) Zusammenlegung der Projekt-Grundstücke in benachbarte Baufenster zur Potentialsteigerung der Wohnprojekte  
alternativ: „Deckblatt-Verfahren“, d.h. Abtrennung eines Teils der Gesamtbaufäche und vorhabenbezogene Umplanung
- (2) Konzeptvergabe der Grundstücke durch sachverständiges Gremium
- (3) Anhandgabe der Grundstücke für ca. 12 Monate zum Realisieren der Rechtsform, der Finanzierung und der Bauplanung der einzelnen Projekte
- (4) Erbbaurecht mit langer Laufzeit und moderatem Erbbauzins
- (5) modifizierte Anwendung des Bonner Baulandmodells betr. Anteil WBS-Wohnungen und Pkw-Stellplätzen
- (6) Mitwirkungsmöglichkeiten bei Umfeldgestaltung (öffentliche Plätze, Grünzüge, u.a. )

### 4. Beitrag Gemeinschaftlicher Wohnprojekte für den WP II

#### a) Allgemeines

Zivilgesellschaftliche Initiativen –wie Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Stadtteil-Initiativen u.a.- können einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung leisten. Dies zeigen zahlreiche Beispiele aus deutschen Kommunen und weltweit (Freiburg, Tübingen, München, Hamburg, Berlin, Amsterdam, Zürich, Basel, Wien, u.v.a.). Mittlerweile wird die Einbindung solcher Initiativen und die Herstellung förderlicher Rahmenbedingungen auch von der Bundesregierung ausdrücklich empfohlen (Bericht der „Baulandkommission“ der Bundesregierung, 2019). Die Potentiale solcher Wohnprojekte können auch für den Wohnpark II genutzt werden.

#### b) Die Merkmale und individuellen Vorhaben der beteiligten Wohnprojekte

Die Planungen der in der „Interessengemeinschaft WP II“ zusammen arbeitenden Initiativen zeichnen sich durch die folgenden Merkmale und geplanten Vorhaben aus:

- geringerer Raumbedarf für individuelle Wohnungen
- Nutzung von Gemeinschaftsräumen und -flächen
- bezahlbare Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau und bei Sozialbauwohnungen
- Energie-Effizienz beim Bau und im Betrieb
- Mobilitätskonzepte mit stark reduziertem Pkw-Bestand
- keine Spekulationsabsichten
- gemeinschaftliches Eigentum
- demokratische Strukturen
- Altersmischung und Einkommensmischung
- Inklusion
- aktive Nachbarschaftshilfe und Solidarität
- Wohn-Pflege-Gemeinschaft (WPG) (= ambulant betreute Wohngruppe für pflegebedürftige Menschen) in einem oder zwei Projekten



#### c) Gemeinsame Vorhaben der Wohnprojekte bei Zusammenlegung der Grundstücke

Bei einer nachbarschaftlichen Wohnlage der Wohnprojekte würden die Projekte auf vielen Gebieten Synergien erzeugen können, die nicht nur deutliche Kostensenkungen für die Projekte sondern auch eine bessere Klima-Bilanz und mehr Wohn- und Lebensqualität für das gesamte Quartier hervorbringen. Konkret geplant sind hier folgende projektübergreifende und gemeinwohlorientierte/quartiersbezogene Einrichtungen und Aktivitäten:

##### (1) projektübergreifende Vorhaben:

- gemeinsame Raumnutzungen (Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Werkstätten, Gartenhaus, u.a.)
- gemeinsame Grünflächennutzung
- gemeinsame Tiefgarage

## Interessengemeinschaft Wohnpark II - Vision Modellquartier WP II

- gemeinsames Mobilitätskonzept mit CarSharing und anderen Maßnahmen und darauf beruhende Reduzierung des Kfz-Bestandes und der Kfz-Stellplätze
- nachhaltige und evtl. gemeinsame Energieerzeugung (Photovoltaik u.a.)

### (2) gemeinwohlorientierte und quartiersbezogene Vorhaben:

- Räume für öffentliche Veranstaltungen
- Räume für Kleingewerbe und Dienstleistungen
- Kiosk/ FoodCoop / „Dorfladen“ für das Quartier
- Gemeinschaftsbüros / CoWorking Spaces
- Wohnpflegegemeinschaft (auch für das Quartier)
- Marktplatz / “Piazza“ für das gesamte Quartier
- verschiedene Nachbarschaftsaktivitäten
- Café
- Kulturveranstaltungen
- Nachbarschaftshilfe
- Öffentliche Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening
- Mitgestaltung und Pflege des öffentlichen Raums (Grünanlage, Spielplatz)
- u.a.m.

### d) Geeignete Grundstücke

Die Konzentrierung der Wohnprojekt-Grundstücke ist an mehreren Stellen des Baugebietes möglich. Es bieten sich jedoch die Baufelder im nord-westlichen Bereich des Plangebietes an. Hierfür haben wir beispielhaft einen Lageplan skizziert (siehe nebenstehende Skizze und Anlagen 1 und 2):

- Die Baufelder entsprechen in der Fläche ungefähr der Summe der bisher vorgesehen Einzelgrundstücke.
- Es ist keine Veränderung der Baufenster oder der Erschließungswege notwendig.
- Die Grundstücke liegen außerdem fußläufig zur Stadtbahn-Haltestelle, was für alle beteiligten Projekte wegen der Altersmischung, der geplanten Wohnpflegebereiche und wegen des reduzierten Pkw-Bestandes geboten ist.
- In diesem Areal würden die Projekte optimal einen –bisher fehlenden- zum ganzen Quartier und zu der geplanten Kindertagesstätte (und der Grundschule?) geöffneten Quartiers-Marktplatz („Piazza“) errichten können.



### e) Die beteiligten Projekte nach derzeitiger Planung

#### (1) Amaryllis PLuS GbR

Mehrgenerationen-Wohnen plus Wohnpflegegemeinschaft / ca. 20 Wohneinheiten plus 9



## Interessengemeinschaft Wohnpark II - Vision Modellquartier WP II

Einheiten WPG / für ca. 30 Menschen (+ 9) / Wohnfläche ca. 2.100 m<sup>2</sup> / in Kooperation mit Amaryllis eG (seit 2007 im Wohnpark I).

(2) **Anders Wohnen e.V.**

Mehrgenerationen-Wohnen (evtl. plus WPG) / ca. 30 Wohneinheiten (evt. plus WPG) / für ca. 55 Menschen (+ 8) / Wohnfläche ca. 2.450 m<sup>2</sup> (+ 400 m<sup>2</sup>) / Genossenschaft .

(3) **CoHousing (Ermekeil-Cohousing GmbH)**

Mehrgenerationen-Wohnen (in kleinen Wohneinheiten mit viel Gemeinschaftsräumen) / ca. 60 Wohneinheiten / für ca. 120 Menschen / Wohnfläche ca. 4.500 m<sup>2</sup> / GmbH & Co, KG.

(4) **Future Living GbR**

Mehrgenerationen-Wohnen / ca. 15 Wohneinheiten / für ca. 25 Menschen / Wohnfläche ca. 1.320 m<sup>2</sup> / Genossenschaft.

(5) **Wahlverwandtschaften e.V. (Gruppe „Sonnenseite“)**

Mehrgenerationen-Wohnen / ca. 20 Wohneinheiten / für ca. 30 Menschen / Wohnfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup> / Genossenschaft

(6) **Wunschnachbarn Bonn/Rhein-Sieg**

Mehrgenerationen-Wohnen / ca. 15 Wohneinheiten / für ca. 20 Menschen / Wohnfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup> / Genossenschaft..

### f) Dimension der beteiligten Gemeinschaftlichen Wohnprojekte

Würden die o.g. Planungen der Projekte realisiert werden, bedeutete dies:

- ca. 130 Wohneinheiten
- für ca. 240 Personen aller Altersstufen und mit verschiedenen Einkommen
- 9 -17 Plätze in Wohn-Pflege-Gemeinschaft für pflegebedürftige Menschen
- geplante Wohnfläche ca. 11.500 m<sup>2</sup>
- benötigte Grundstücksfläche (je nach Bebaubarkeit) 13.000 - 15.000 m<sup>2</sup>.

Die hier genannten Zahlen sind Annäherungswerte und weichen von der Summe der o.g. Einzelangaben ab. Es werden sich im Lauf des Planungsprozesses vermutlich Veränderungen in der Größe und im Raumbedarf der einzelnen Gruppen ergeben.

### g) Organisierte Kooperation

Viele der o.g. projekt-übergreifenden und gemeinwohlorientierten Aktivitäten und Einrichtungen werden nur in einem organisierten Zusammenwirken der Projekte und eventuell gemeinsam mit weiteren Partnern realisierbar sein. Es ist daher beabsichtigt, für die Planung und den späteren Betrieb der Aktivitäten und Einrichtungen eine gemeinsame Organisations- und Finanzierungsplattform zu schaffen



## Interessengemeinschaft Wohnpark II - Vision Modellquartier WP II

– z.B. in Form einer Dachgenossenschaft o.ä.. Entsprechende Planungen und Gespräche haben bereits begonnen.

### 5. Gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung

Die positiven Effekte einer gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung unter Einbeziehung zivilgesellschaftlicher Akteure werden bereits in zahlreichen Kommunen in Deutschland und weltweit erzielt. In diese Richtung gehen ebenfalls alle Empfehlungen von sachverständigen Gremien und Organisationen und mittlerweile auch die der Bundesregierung



(vgl. Empfehlungen der „**Baulandkommission der Bundesregierung**“ vom Sommer 2019). Dem sollte sich auch die Stadt Bonn anschließen und die Planungen für den Wohnpark II entsprechend modifizieren.

Die Gemeinschaftlichen Wohnprojekte werden hier –neben anderen zivilgesellschaftlichen Akteuren- die Bemühungen der Stadt Bonn nach Kräften unterstützen. Sie werden mit Altersmischung und sozialer Diversität, mit nachhaltiger Bauweise und Betriebsführung und mit gemeinwohlorientierten Aktivitäten und Einrichtungen einen bedeutenden **Mehrwert für alle BewohnerInnen** des neuen Quartiers und der jetzigen Nachbarschaft und für die Stadt Bonn insgesamt schaffen.

**Bonn, den 26.02.2020**

**„Interessengemeinschaft Wohnpark II“**

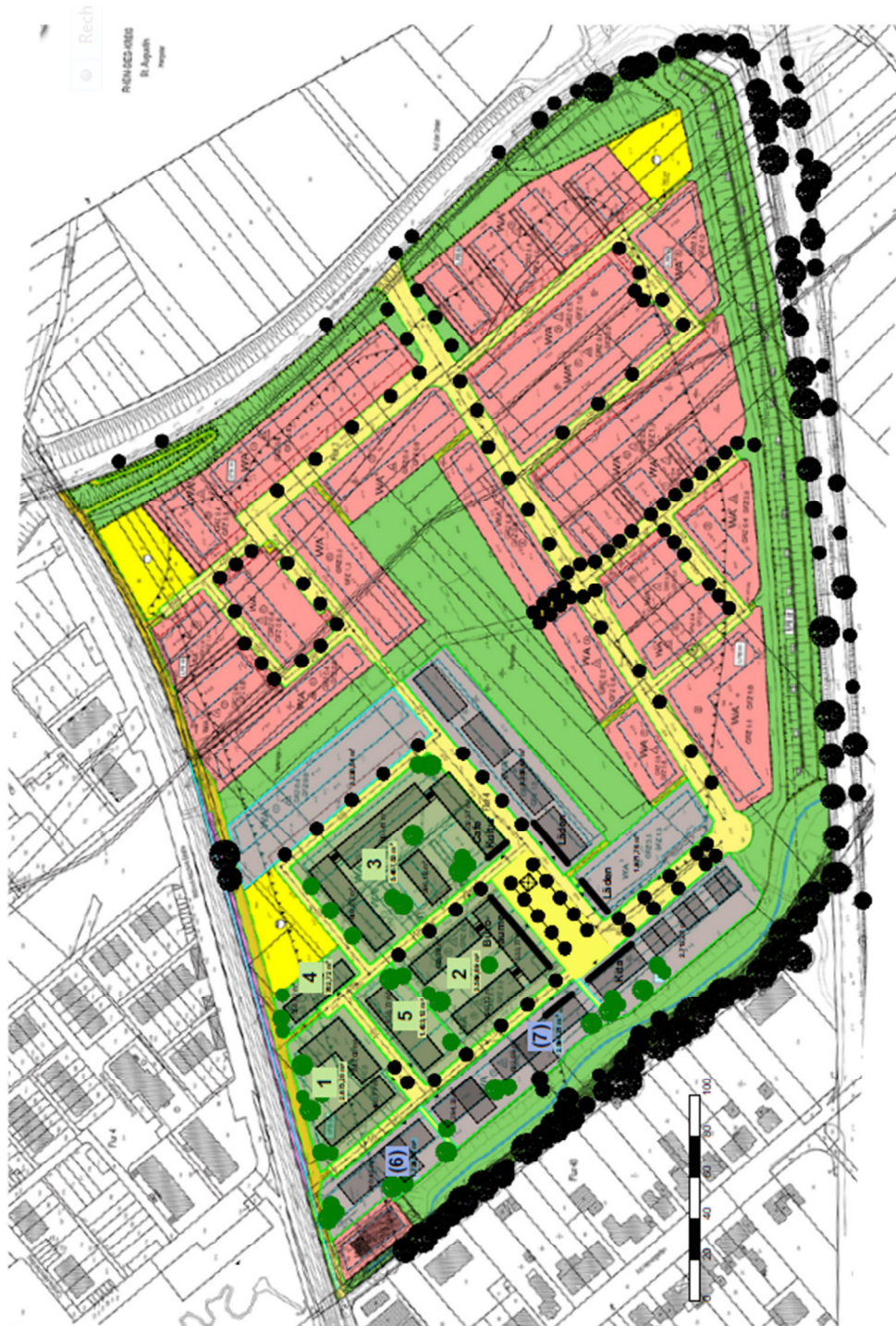
mit den Gruppen:

Amaryllis Plus GbR, vertreten durch	Tina Arndt
Anders Wohnen Bonn e.V., vertreten durch	Michael Raetsch
Ermekeil Cohousing GmbH, vertreten durch	Axel Köpsell
Future Living GbR, vertreten durch	Elke Förster
Wahlverwandtschaften Bonn e.V., vertreten d.	Hans-Joachim Otto
Wunschnachbarn Bonn/Rhein-Sieg, vertreten d.	Norbert Rick

Koordination der Interessengemeinschaft Wohnpark II:  
Michael Raetsch, ANDERS WOHNEN e.V.  
m.raetsch@anderswohnenbonnev.de  
www.anderswohnenbonnev.de

## 6. Anlagen

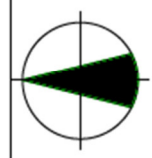
### Anlage 1 : Beispiel Alternative Anordnung der Wohnprojekte –Übersichtsplan-



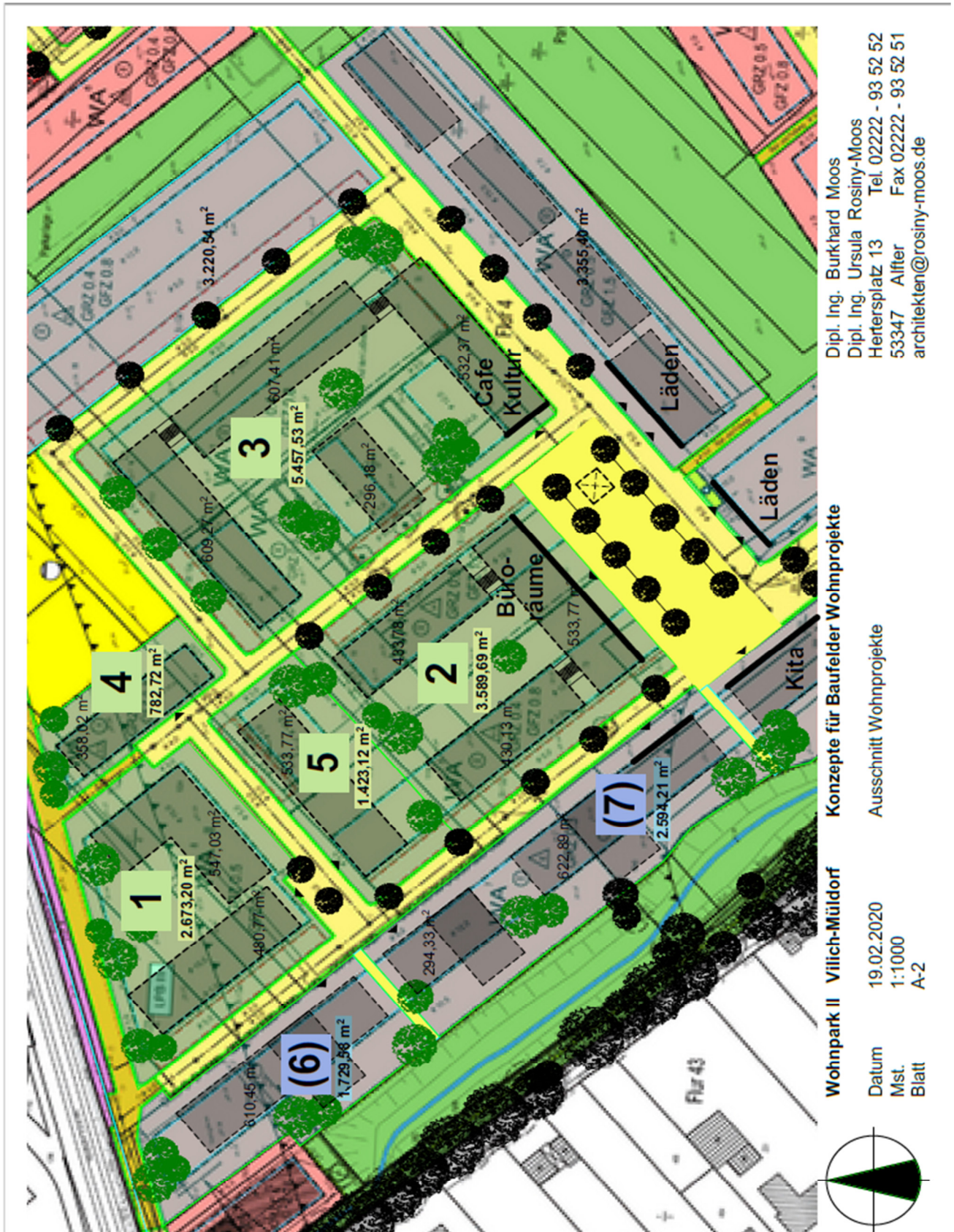
Dipl. Ing. Burkhard Moos  
Dipl. Ing. Ursula Rosiny-Moos  
Hefersplatz 13 Tel. 02222 - 93 52 52  
53347 Alfter Fax 02222 - 93 52 51  
architekten@rosiny-moos.de

**Wohnpark II Villich-Müldorf**    **Konzepte für Baufelder Wohnprojekte**  
Übersichtsplan

Datum 19.02.2020  
Mst. 1:2500  
Blatt A-1



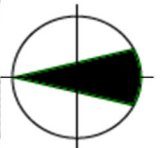
Anlage 2 : Beispiel Alternative Anordnung Übersichtsplan - Ausschnitt



Dipl. Ing. Burkhard Moos  
 Dipl. Ing. Ursula Rosiny-Moos  
 Herbersplatz 13 Tel. 02222 - 93 52 52  
 53347 Alfiter Fax 02222 - 93 52 51  
 architekten@rosiny-moos.de

**Wohnpark II Villich-Müldorf** Konzepte für Baufelder Wohnprojekte  
 Datum 19.02.2020  
 Mst. 1:1000  
 Blatt A-2

Ausschnitt Wohnprojekte



## **Anlage 3 : Stadtentwicklungsprogramme anderer Kommunen**

(Amtliche Verlautbarungen in Kursivschrift)

### **1) Tübingen**

Tübingen ist in vielen Bereichen Vorreiter in Sachen Stadtentwicklung. Hier werden zivilgesellschaftliche Bauinitiativen, Baugenossenschaften und ähnliche Gruppen als wesentliche Bestandteile zur Behebung der Wohnungsknappheit und zur Wiederbelebung von Stadtquartieren gesehen und entsprechend gefördert:

#### **Warum Tübingen Baugemeinschaften fördert**

*Baugemeinschaften sind kein Selbstzweck, sondern spielen bei der Stadtentwicklung als Instrument eine entscheidende Rolle*

- *Potential für bezahlbares Bauen*
- *Konzeptionelle Vielfalt*
- *Soziale und architektonische Innovationskraft*
- *Hohe Identifikation*
- *Gemeinschaftsbildung*

Instrumente hierzu sind:

- *Quoten für innovative Baugruppen bei kommunalen Erschließungsgebieten*
- *Ausgebaute Beratungs- und Unterstützungsstrukturen für Bau-Initiativen*
- *Konzeptverfahren*
- *Anhandgabe der Grundstücke*

#### **Kriterien bei der Grundstücksvergabe**

- *Kann durch das Vorhaben das Ziel der kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit erreicht werden?*
- *Werden Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen?*
- *Kann durch das Vorhaben das Ziel der Mischung der Altersgruppen erreicht werden?*
- *Kann durch das Vorhaben das Ziel der sozialen Mischung erreicht werden?*
- *Können private Infrastrukturen (z. B. Nahversorgung) gestützt oder ausgebaut werden?*

*Im Rahmen von Konzeptwettbewerben kommen Baugruppen, Genossenschaften und andere zivilgesellschaftliche Akteure zum Zuge. Diese tragen dazu bei, vielfältige, sozial gemischte und lebendige Quartiere mit hoher Lebensqualität zu entwickeln. Das „Tübinger Modell“ gilt inzwischen bundesweit als Vorbild.*

#### **Regelungen bei der Vergabe städtischer Grundstücke an Private**

- *Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt*
- *Dauerhafte Sicherung sozialer Vielfalt*
- *Bauliche Besonderheiten (z. B. besondere Umsetzung von Barrierefreiheit, ökologischen Aspekten und typologischen Innovationen)*
- *Schaffung von sonstigem Mehrwert im Quartier*
- *Realisierungssicherheit*
- *Bei Baugruppen und WEGs: Eigennutzung der Immobilie*

### **2) Hamburg**

Hamburg ist Vorreiter bei der Konzeptvergabe und der „Anhandgabe“ von kommunalen Grundstücken.

Es gibt eine ausgebaute Beratungs- und Unterstützungsstruktur für zivilgesellschaftliche Baugemeinschaften („Agentur für Baugemeinschaften“ als Teil des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung).

Unterstützung von Baugemeinschaften –insbes. Genossenschaften- unter anderem durch direkte finanzielle Förderung, dadurch für die Projekte Reduzierung des nötigen Eigenkapitals auf bis zu 10 %.

### **3) Frankfurt**

Es gibt eine stadteigene „Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG)“, die auch die Vergabe von Grundstücken an Wohninitiativen steuert.

Es gibt eine ausgebaute Beratungs- und Unterstützungsstruktur, unter anderem das „**Netzwerk gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt**“, mit über 90 Mitgliedsorganisationen (30 realisierte Wohnprojekte, 15 Wohnprojekte im Bau und 46 Initiativen)

Bei kommunalen Grundstücken findet grundsätzlich eine Konzeptvergabe für Wohninitiativen statt.

#### **Das Frankfurter Konzeptverfahren:**

.....Die eingereichten Bewerbungen prüft ein berufenes Vergabegremium (**Beirat**) (s.u. Glossar) nach vorab festgelegten **Kriterien**: Plausibilität, soziale Aspekte, Einfluss des Wohnprojektes auf das Quartier, beständige Wohnkosten, (städte-)baulicher Innovationsgehalt, nachvollziehbare Umsetzungsreife, Finanzierbarkeit sowie KooperationspartnerInnen.

Die sieben vielversprechendsten Konzepte werden ausgewählt und zu einer **persönlichen Vorstellung** vor dem Beirat eingeladen. Die Wohninitiativen sollten mit möglichst vielen künftigen BewohnerInnen teilnehmen und sich innerhalb von 30 Minuten vorstellen bzw. für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Zwischen der vom Beirat ausgewählten Wohninitiative und der Stadt Frankfurt bzw. dem/der EigentümerIn wird ein Vorvertrag geschlossen, der in der Regel eine **Anhandgabe** für ein Jahr vorsieht. Diese Zeit soll genutzt werden, um die Gruppe zu vervollständigen, die Finanzierung und architektonische Gestaltung zu klären, eine Baugenehmigung zu erhalten und um nach einem Jahr den Kauf- oder Erbpachtvertrag abzuschließen.

Die Auswahl erfolgt durch ein für das jeweilige Verfahren zu berufenes **Vergabegremium** (Beirat), dem folgender Personenkreis angehören soll:

Vorsitzende/r des Ausschusses für Planen, Bauen und Wohnen; Ortsvorsteher/in; Fachdezernent/in; Vertreter/in des Stadtplanungsamtes; Vertreter/in der Bauaufsicht- Vertreter/in des Amtes für Wohnungswesen; Vertreter/in der Stadtentwicklungsgesellschaft bzw. der Eigentümerin (ABG oder Dritte); Externe/r Experte/Expertin für Stadtentwicklung (z.B. Stadtteilarchitekt, Mitglied des Städtebaubeirats etc.); Externe/r Experte für gemeinschaftliche Wohnprojekte (z.B. Vertreter/in aus realisierten Wohnprojekten in Frankfurt oder der Region); Leiter/in der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt e. V. in beratender Funktion.

Besondere Berücksichtigung sollen dabei folgende **Kriterien** finden:

- Soziale Aspekte (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Flächen, Innovationsgehalt und zusätzlicher Nutzen im Vergleich zu konventionellen Wohnformen zur Miete oder im Eigentum)
- Einfluss durch das Wohnprojekt auf das Quartier (Die Vielfalt und Mischung des Quartiers soll durch das bzw. die gemeinschaftlichen Wohnprojekte unterstützt werden)
- Mieterschaft (Sowohl die Erstellung von geförderten als auch frei finanzierten Mietwohnungen soll erreicht werden)
- Bei den baulichen Aspekten stehen zukunftsfähige Energiekonzepte, nutzerorientierte architektonische Gestaltung und eine urbane Parzellierung im Vordergrund
- Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit müssen nachvollziehbar sein.

.....

#### **Bildnachweise:**

S. 2: Google Earth; S. 3: Architekturbüro Komes, Aachen; S. 4 und 5: Stadt Bonn; S. 6 und 8: Stadt Bonn + Architekturbüro Moos, Alfter; S. 7: Amaryllis eG, S. 9: Wir-in-Tremonia, Dortmund; S. 10: Wohnbund e.V.