

*Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020*

# *- Impulsprojekte 2011 -*

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler baut auf die Zukunft



# Inhalt

## Einführung

Vorwort der Landräte und des Oberbürgermeisters	
Von der Wohnungsmarktuntersuchung zum Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020	5
Impulsprojekte 2011	8
Übersicht: Lage der Impulsprojekte	9

## Projekte

### **Baulandstrategie**

Stadt Bornheim: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	10
Gemeinde Grafschaft: Baugebiet Lantershofen "In der Fuchsbach"	12

### **Nachfrageorientierung**

#### Mehrgenerationenwohnen

Bundesstadt Bonn: "Wahlverwandtschaften Plittersdorf"	14
Stadt Hennef (Sieg): Neubaugebiet "Im Siegbogen"	16
Stadt Rheinbach: "Haus am Campus"	18
Stadt Sankt Augustin: Mehrgenerationenwohnprojekt Menden	20
Stadt Troisdorf: Mehrgenerationenwohnhäuser "Zum Altenforst / Brunnenstraße"	22
Stadt Troisdorf: "Wohnpark der Generationen"	24

#### Seniorenrechtliches / barrierefreies Wohnen

Stadt Troisdorf: Altengerechtes Wohnen in Friedrich-Wilhelms-Hütte	26
--	----

#### Besondere Wohnformen

Bundesstadt Bonn: Villa Emma - Selbständig leben mit Unterstützung	28
Stadt Rheinbach: Pallotti-Carré	30

#### Wohnformen für junge Familien

Stadt Bad Honnef: Bebauungsplan "Am Weiher / Floßweg"	32
Stadt Siegburg: Wohnprojekt "Deichhaus-Aue"	34

### **Kommunale Gesamtstrategien**

Gemeinde Much: Projektinitiative "Aus Tradition wird Zukunft - Unser Leben im Dorf"	36
Stadt Troisdorf: Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2025	38

# Vorwort

## Leuchttürme statt Kirchturmdenken

Vor nunmehr 20 Jahren erfolgte die Gründung des Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) zunächst aus der Not und der Überzeugung heraus, die Folgen des "Bonn-Berlin-Beschlusses" nur solidarisch bewältigen zu können.

Die zahlreichen Aktivitäten der Region mit qualitativ hochwertigen Ergebnissen im regionalplanerischen Kontext wurden auf Landes- und Bundesebene mehrfach ausgezeichnet. Diese Wertschätzungen sowie die Wahrnehmung unserer Aktivitäten in der Fachpresse und auf Fachtagungen verdeutlichen nachdrücklich, dass die Kooperation in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler auf einem hohen, innovativen Niveau agiert.

## Herausforderung demographischer Wandel

Mit dem demographischen Wandel stehen nunmehr neue Herausforderungen an. Auch diese enden nicht an Verwaltungsgrenzen, sondern betreffen die gesamte Region in all ihren funktionalen Zusammenhängen. Somit sind wir auch in Zukunft gut beraten, die in 20 Jahren entwickelten und bewährten Strukturen der regionalen Kooperation weiterhin zu pflegen und für die Bewältigung der künftigen Aufgaben zu nutzen.

## Beispiele, die Nachahmer suchen!

Ein zentraler Schwerpunkt der Arbeit des :rak ist seit 1993 die nachhaltige und regional abgestimmte Wohnbauentwicklung. Dabei werden besonders durch die Festlegung auf gemeinsame Leitbilder und Qualitätskriterien Impulse für nachhaltigen und zukunftsorientierten Wohnungsbau in der Region gegeben.

Wir freuen uns, Ihnen mit der nun vorliegenden Broschüre zum zweiten Mal „ausgewählte Beispiele“ aus dem Bereich des Wohnungsbaus und der Siedlungsentwicklung als weiteren Baustein der regional abgestimmten Wohnungsbaustrategie präsentieren zu können.



*Frithjof Kühn*

Frithjof Kühn

Landrat  
des Rhein-Sieg-Kreises



*J. Nimptsch*

Jürgen Nimptsch

Oberbürgermeister  
der Bundesstadt Bonn



*J. Pföhler*

Dr. Jürgen Pföhler

Landrat  
des Kreises Ahrweiler

## **Von der Wohnungsmarktuntersuchung zum Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 Bausteine einer 20 Jahre währenden freiwilligen regionalen Kooperation Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler**

### **Der Beginn der regionalen Wohnungsmarktkooperation**

Obwohl in den letzten beiden Jahrzehnten in den meisten deutschen Großstädten die Bevölkerungsentwicklung stagnierte oder gar um zig-tausende Einwohner schrumpfte, gab es in Bonn Bevölkerungswachstum, mit den beiden benachbarten und mit Bonn stark verflochtenen Kreisen Rhein-Sieg und Ahrweiler zusammen gar eine Bevölkerungszunahme von über 100.000 Einwohnern, das sind mehr als zehn Prozent. Diese Entwicklung ist umso erstaunlicher, da infolge des Hauptstadtbeschlusses des Deutschen Bundestages von 1991 das Parlament und große Teile der Regierung von Bonn nach Berlin umgezogen sind und Verbände, Medien, Diplomaten und die dazu affine Wirtschaft nachfolgten.

Einer der Gründe für diese zunächst paradox anmutende Entwicklung ist sicherlich in der Zusammenarbeit der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zu finden, die sich zur Bewältigung der durch den Wegfall der Hauptstadtfunktionen hervorgerufenen Krise gebildet hatte.

Die gemeinsame Konzentration auf die Wohnungsentwicklung in der Region in einer Zeit, in der man in Bonn und der umgebenden Region mit Bevölkerungsabwanderung und Wohnungsleerstand rechnete, führte schließlich dazu, dass Wohnungswirtschaft und private Bauherren in den ersten 15 Jahren nach dem Hauptstadtbeschluss mehr Wohnungen bauten als die in der Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn 1995 von der Prognos AG prognostizierten 50.000 Einheiten.

Was waren die damals überzeugenden Argumente?

Sie muten heute eher selbstverständlich an, waren damals aber mutig und mussten viel Skepsis überwinden. Schließlich überzeugte die Zusammenarbeit zwischen der Wissenschaft (Wohnungsmarktstudie) und der praxisorientierten Fachpolitik, die die Argumente für einen intensiven Wohnungsneubau plakativ an die Fachöffentlichkeit heranzutragen wusste:

- Bestandserneuerung

Setzt man die Lebensdauer einer Wohnung mit durchschnittlich 100 Jahren an und geht von gleich bleibender Bevölkerung aus, dann benötigt man bei einem Bestand von rund 400.000 Wohnungseinheiten in der Region Bonn jährlich 4.000 neue Wohnungen.

- Spezifischer Wohnraumbedarf

Der spezifische Wohnraumbedarf, also Quadratmeter Wohnfläche pro Bewohner, stieg in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich. Setzt sich dieser Trend, wenn auch abgeschwächt fort, ergibt sich daraus ein erheblicher zusätzlicher Wohnraumbedarf.

Eine damalige Plausibilitätsabschätzung:

Würde nur jeder der 900.000 Einwohner in der Region Bonn in den kommenden 15 Jahren einen einzigen Quadratmeter Wohnraum mehr haben wollen, dann würde das einen Zusatzbedarf von 900.000 Quadratmetern auslösen, was 9.000 Einhundert-Quadratmeter-Wohnungen entsprechen würde.

- Schichtwechsel-Thematik

Wegen der Zusage des Bundes, einen Teil der fortziehenden Arbeitsplätze durch Verlagerung (von z.B. Bundesoberbehörden) zu kompensieren, wurde ein "Schichtwechsel" angenommen, also: Die neuen Arbeitsplätze kommen bevor die vorhandenen gehen. Das bedeutete einen zumindest zeitweisen erheblichen Zusatzbedarf von Wohnungen.

Selbst unter Außerachtlassen von weiteren Faktoren wie beispielsweise Umwandlung von Wohnungen in Büros, lässt sich aus dem vorgestellten Neubau-Bedarf trotz vieler Unwägbarkeiten eine überzeugende Plausibilität des damals von der Prognos AG prognostizierten Neubaubedarfes von 50.000 Wohnungseinheiten in 15 Jahren in der Region Bonn herleiten. Aber auch mit einer gut vorgetragenen Argumentation lässt sich noch kein Stein bewegen. Die Akteure am Wohnungsmarkt mussten zeigen, dass sie in der von einer Art Jahrhundertkrise heimgesuchten Region langfristiges Vertrauen in die Zukunft setzten. Dies gelang mit einem Impulsprogramm für den Wohnungsbau, mit dem von 1996 bis 1999 rd. 9.000 Wohnungen erstellt wurden. Dabei ging es nicht nur um Quantität, sondern es wurden ausschließlich Projekte gefördert, die hohen Anforderungen in stadtentwicklungspolitischer, stadtplanerischer, städtebaulicher und architektonischer Hinsicht genügten. Besonders folgende Kriterien wurden herangezogen:

## Stadtentwicklung

- Wo gibt es ungenutzte Kapazitäten in der Bildungsinfrastruktur (Kindergärten, Schulen)?
- Wo sind ausreichende Einzelhandels- und soziale Dienstleistungen vorhanden?
- Wo gibt es genügend Arbeitsplatzangebote?

## Stadtplanung

- Günstige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen, besonders an der Schiene
- Ausreichende Kapazität der Verkehrs-, Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur
- Stärkung der kompakten Siedlungsstruktur („Stadt der kurzen Wege“)
- Stärkung der Nachhaltigkeit (Energie, Frischluft, Schonung naturräumlicher Qualitäten)

## Städtebau und Architektur

- Vielfalt an Wohnformen und Wohnungsgrundrissen (Mehrgenerationenwohnen, Familienwohnen, behindertengerechtes Wohnen, altengerechtes Wohnen, Studentenwohnungen)
- Platzsparende und energieoptimierende Bauweise
- Preiswertes Bauen
- Harmonisches, eigencharakteristisches Siedlungsbild

Das Impulsprogramm hat nicht nur in der Bonner Region, sondern landesweit Maßstäbe gesetzt. Die entscheidende Grundlage für die in Deutschland einzigartige regionale Wohnungsentwicklung war die Zusammenarbeit der Kommunen und Kreise in der Region mit den Akteuren des Wohnungsmarktes und die Unterstützung durch Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie weitere öffentliche und privatwirtschaftliche Institutionen.

## Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020

Stand zu Beginn der Kooperation die erfolgreiche Bewältigung des Strukturwandels auf der Agenda, so muss sich die Region heute neuen Herausforderungen stellen. Die allgemein als demographischer Wandel bezeichnete Veränderung macht auch grundlegende Einschnitte im Wohnungsmarktgeschehen nötig.

“Wir werden weniger, wir werden älter, wir werden bunter” - mit dieser knappen Formel sind Geburtenrückgang, Alterung und Zuwanderung als die drei wesentlichen Komponenten der zukünftigen, gesellschaftlichen Entwicklung in Deutschland beschrieben. Entgegen diesem Trend ist nach Prognosen für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zwar mit weiteren Bevölkerungszuwächsen bis zum Jahre 2020 zu rechnen, jedoch gilt es auch hier, Wege aufzuzeigen, wie die Region flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren und im “Wettbewerb der Regionen“ als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort konkurrenzfähig bleiben kann.

Diese Herausforderung annehmend hat der :rak das **Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020** erarbeitet. Unterstützt wurde er hierbei durch eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IöR) Dresden, der Universität Kaiserslautern Lehrstuhl für Regionalentwicklung und Raumordnung und der Universität Bonn Geographisches Institut.

Maßgebliche Zielsetzung des Projektes war die Entwicklung einer räumlich differenzierten, bedarfsgerechten und städtebaulich verträglichen Wohnungs- und Baulandbereitstellung, um die Region langfristig als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten, zu stärken und auszubauen.

Zentrale **Untersuchungsschwerpunkte** des Handlungskonzepts waren

1. die prognostische Abschätzung und Ermittlung der künftigen Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung,
2. die Erfassung unterschiedlichster Nachfrage- und Angebotstypen,
3. die Untersuchung zur Ausstattung der Gemeinden mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie zu Erreichbarkeiten,
4. die Ermittlung von regionalbedeutsamen Wohnbauflächenpotenzialen.

## Ergebnisse

Auf Basis einer in zwei Varianten gerechneten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurden für die Region bis zum Jahr 2020 je nach Variante Wohnungsneubaubedarfe von 41.500 bzw. 64.000 Wohnungen ermittelt.

Der aus diesen Ergebnissen entwickelte “Orientierungsrahmen mit Handlungsempfehlungen“ sieht vor, dass regionalbedeutsame Siedlungsentwicklung künftig nur noch an Standorten erfolgt, welche sich entweder durch eine Orientierung an bestehenden Zentren, durch eine vorhandene Versorgungsinfrastruktur oder zumindest durch gute Erreichbarkeit auszeichnen.

Die aus dem Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 abgeleitete Umsetzungsstrategie wurde im Gremium des :rak Ende 2008 vereinbart. Sie besteht aus den Teilkomponenten: Impulsprojekte, Impulspreis, Monitoring, Evaluation und Kommunikation.

Die von den Kommunen gemeldeten und in dieser Broschüre vorgestellten Impulsprojekte sind somit Bestandteil einer seit 1991 verfolgten, regionalen Gesamtstrategie zur nachhaltigen Raumentwicklung, deren Bausteine im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden. Ausführliche Informationen zu den Projekten finden Sie auf der regionalen Website [www.region-bonn.de](http://www.region-bonn.de).

#### **Bausteine einer nachhaltigen Raumentwicklung:**

- 1993 - 1995: Regionale Wohnungsmarktuntersuchung, Bewertung von Wohnbauflächen (Potenzialanalyse) und Vereinbarung von Qualitätskriterien
- 1996 - 1999: Entwicklung eines Impulsprogramms für innovativen und zukunftsorientierten Wohnungsbau
- 1999: Auslobung des Wettbewerbs «Impulsauszeichnung 2000»
- 2001 - 2003: Modellvorhaben einer Regionalen Budgetierung der Wohnungsbauförderungsmittel
- 2007 - 2008: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020, Entwicklung eines Orientierungsrahmens mit Handlungsempfehlungen
- ab 2009: Umsetzungsstrategie „Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020“
- 2007- 2010: REFINA-Projekt „Regionales Portfoliomanagement“



Prof. Sigurd Trommer

Stadtbaurat a.D.

Präsident der Bundesarchitektenkammer (BAK)

*“Gerade die freiwillige regionale Kooperation in der Region Bonn, verwirklicht durch den Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak), bietet seit fast 20 Jahren mit der nicht erzwungenen, sondern über die kommunalen Grenzen hinweg gelebten Zusammenarbeit, die besten Voraussetzungen für eine gemeinsame, erfolgreiche Zukunft.“*

## Impulsprojekte 2011

Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 des :rak, dessen Inhalte und Ergebnisse Prof. Sigurd Trommer in seinem Beitrag in den Grundzügen darstellt, ist der Ausgangspunkt der hier vorliegenden Broschüre. Das Regionale Handlungskonzept wurde in den Jahren 2007 und 2008 von der Region mit viel Engagement und Elan erarbeitet und in den beteiligten Kommunen intensiv diskutiert.

Ein Konzept allein führt jedoch noch nicht zum Erfolg. Entscheidend ist seine Umsetzung! Die Region hat sich mit der Annahme des Konzeptes auf eine Umsetzungsstrategie verständigt, die aus verschiedenen Bausteinen des Monitorings und der Kommunikation besteht. Ein wesentlicher Punkt ist die Sammlung von ‚Impulsprojekten‘ als erste Umsetzungsschritte: Städtebauliche Prozesse, insbesondere die Siedlungsentwicklung, sind von äußerst langfristiger Natur. Umso wichtiger erscheint es, auf dem gemeinsamen Weg in Richtung einer nachhaltigen regionalen Siedlungsentwicklung, Bausteine und Best-Practice-Beispiele zusammenzutragen und zu dokumentieren. Auf diese Weise werden die zahlreichen positiven Ansätze und Projekte gestärkt, zudem wird der Blick für die in der Region sich vollziehenden Entwicklungen und für die Qualitäten der verschiedenen Projekte geschärft. Damit wird ein Anreiz für neue und zusätzliche Initiativen gegeben, um den Schwung und das Engagement, mit dem das Regionale Handlungskonzept erarbeitet wurde, weiter zu tragen und für die Umsetzung zu nutzen.

Nicht alle in dieser Veröffentlichung gesammelten Beispiele von Plänen und Projekten sind in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erarbeitung des Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 des :rak entstanden oder angestoßen worden. Manche befanden sich bereits in Vorbereitung, andere sind parallel und unabhängig davon entwickelt worden. Inhaltlich stehen sie aber alle in einem engen Zusammenhang zu der erklärten Zielsetzung des Handlungskonzeptes:

langfristiger Erhalt, Stärkung und Ausbau der Region als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort durch Entwicklung einer räumlich differenzierten, bedarfsgerechten und städtebaulich verträglichen Wohnungs- und Baulandbereitstellung.

Die hier beschriebenen Projekte sind vielfältig und heterogen in Inhalten, Maßstäblichkeiten und Methoden. Sie reichen von der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes bis hin zu Grundrisslösungen im Mehrgenerationenwohnen. So zeigt sich bereits heute eine breite Palette an innovativen Wohnungsbauentwicklungen in der Region. Die Meldung von zwei Projekten im Baubestand macht deutlich, dass die Umnutzung und Anpassung vorhandener Gebäude in den kommenden Jahren nicht nur aus Gründen des demographischen Wandels, sondern auch als Chance zur Wahrung der Identität vor Ort und der unmittelbaren Ressourcenschonung besonderes Augenmerk verdient.

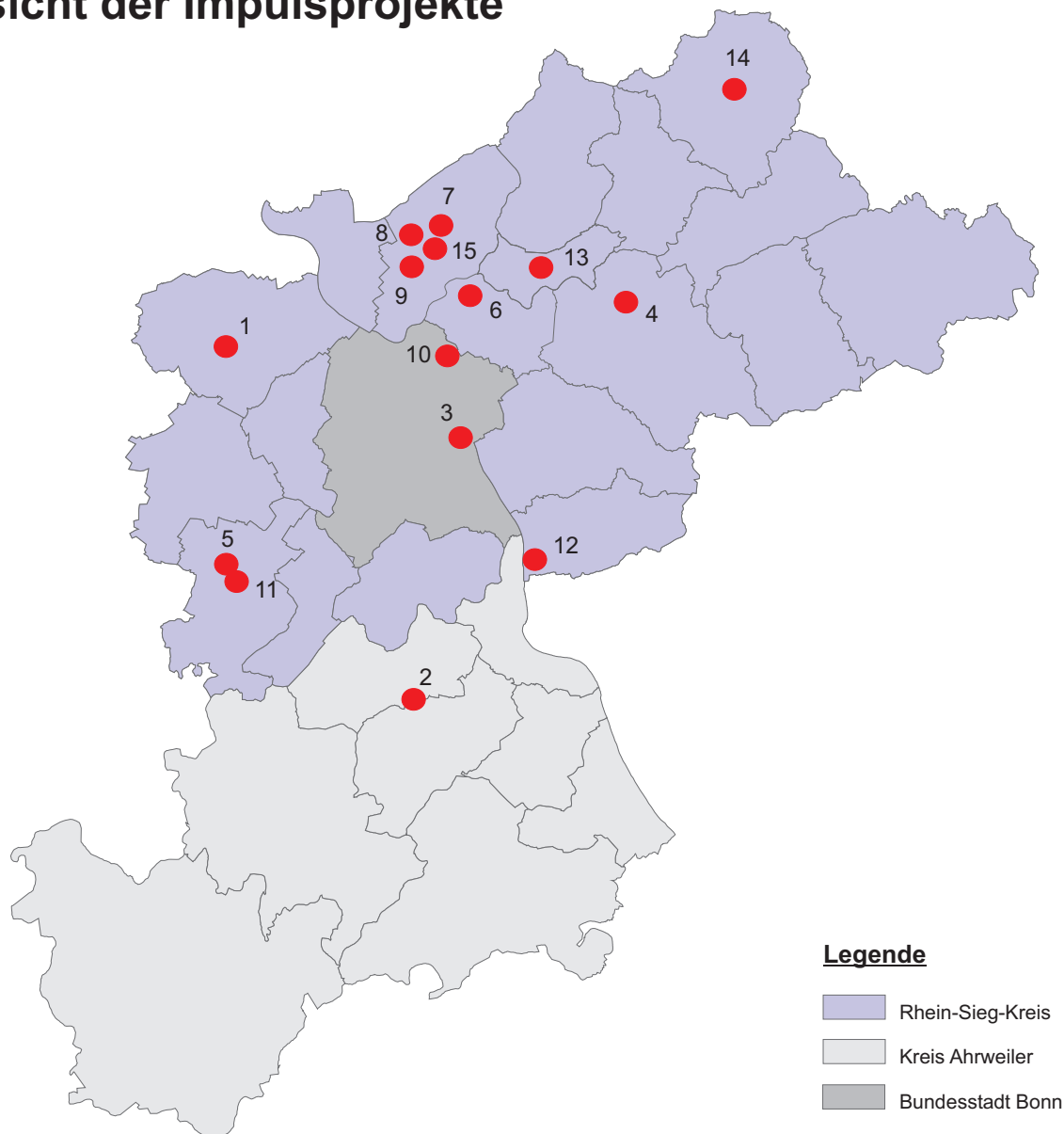


Michael Jaeger

Dezernent  
Planen, Verkehr, Bauen und Kataster des Rhein-Sieg-Kreises

Geschäftsführender Vorsitzender des :rak

# Übersicht der Impulsprojekte



## Legende

- Rhein-Sieg-Kreis
- Kreis Ahrweiler
- Bundesstadt Bonn

### Baulandstrategie

1. Stadt Bornheim: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
2. Gemeinde Grafschaft: Baugebiet Lantershofen "In der Fuchsbach"

### Nachfrageorientierung

3. Stadt Bonn: "Wahlverwandtschaften Plittersdorf"
4. Stadt Hennef (Sieg): Neubaugebiet „Im Siegbogen“
5. Stadt Rheinbach: "Haus am Campus"
6. Stadt Sankt Augustin: Mehrgenerationenwohnprojekt Menden
7. Stadt Troisdorf: Mehrgenerationenwohnhäuser "Zum Altenforst/Brunnenstraße"
8. Stadt Troisdorf: "Wohnpark der Generationen"
9. Stadt Troisdorf: Altengerechtes Wohnen in Friedrichs-Wilhelms-Hütte
10. Stadt Bonn: Villa Emma - Selbständig leben mit Unterstützung
11. Stadt Rheinbach: Pallotti-Carré
12. Stadt Bad Honnef: Bebauungsplan "Am Weiher/Floßweg"
13. Stadt Siegburg: Wohnprojekt Deichhaus-Aue

### Kommunale Gesamtstrategie

14. Gemeinde Much: Projektinitiative "Aus Tradition wird Zukunft - Unser Leben im Dorf"
15. Stadt Troisdorf: Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2025

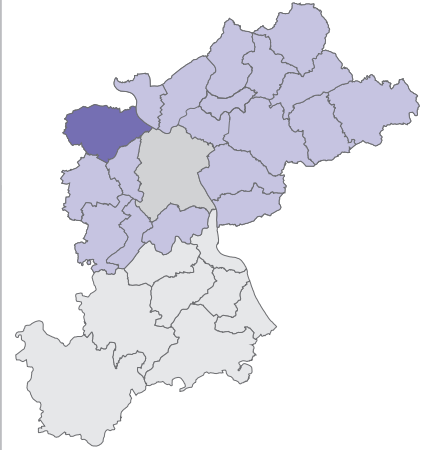


## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Kommune: Stadt Bornheim, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Fachbereich Stadtentwicklung  
Projektstand: Rechtswirksamkeit im Jahre 2011

### Qualitätskriterien Wohnbauflächen:

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (Regionalplan)
- Nähe zur Grundversorgung/Infrastrukturausstattung
- Nähe zu Haltepunkten des SPNV
- Gute äußere Erschließung
- keine oder geringe Nutzungskonflikte, ökologische und sonstige Restriktionen



**Die Stadt Bornheim** mit derzeit etwa 48.000 Einwohnern ist ein beliebter Wohnstandort zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Die Stadt verfügt mit vier Autobahnanschlüssen und drei Bahnlinien über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßen- und insbesondere Schienennetz. Mit Wachstumsraten von etwa 34% im Zeitraum zwischen 1986 und 2006 zählt die Stadt Bornheim zu den wachstumsstärksten Kommunen in der Region. Auch für die Zukunft werden der Stadt weitere Bevölkerungszuwächse prognostiziert. Die eigens als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitete Prognose der Stadt Bornheim prognostiziert ein Bevölkerungswachstum bis zu 14,4% auf 55.200 Einwohner im Jahre 2020, dies entspricht auch dem langjährigen Trend von durchschnittlich knapp 1% Zuwachs pro Jahr und der Prognosevariante 3plus des Handlungskonzepts Wohnen 2020 des :rak für die Stadt Bornheim.

### Planungsanlass

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 26.10.2006 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Anlass für die Neuaufstellung war die Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen: Der Flächennutzungsplan sollte an den Regionalplan aus dem Jahre 2003 angepasst werden.

Neben der Weiterentwicklung der Bauflächen steht hier die Sicherung und Gestaltung des Freiraums, insbesondere der regional bedeutsamen Grünzüge im Vordergrund. Die dem alten Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Bestands- und Prognosedaten sind heute nicht mehr aktuell. Neue Entwicklungspotenziale sollen entsprechend den neuen Zielsetzungen dargestellt werden.

### Grundsätze der Darstellung von neuen Wohnbauflächen

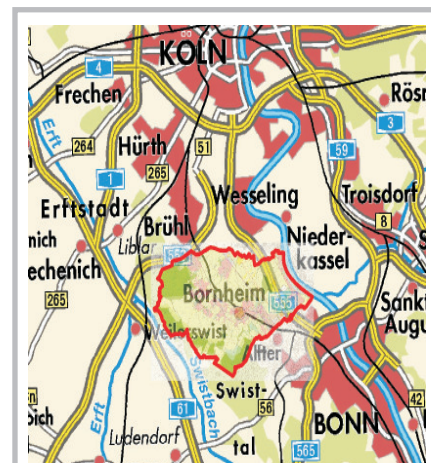
Die prognostizierte, weiterhin positive Entwicklung der Bevölkerungszahl ist seitens der Stadt Bornheim ausdrücklich erwünscht. Sie ermöglicht die Auslastung vorhandener Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen.

Um dieses Wachstum verträglich zu gestalten, bedarf es der genauen Beobachtung der tatsächlichen Bedarfe und der künftigen Entwicklungen.

Auf Basis einer eigenen Wohnbauflächenbedarfsprognose mit Horizont 2020 mit verschiedenen Varianten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wurde der künftige Wohnbauflächenbedarf berechnet. Diesem Bedarf wurden zunächst die vorhandenen Innenbereichsflächen und die Baulücken gegenübergestellt.

Denn grundsätzlich ist die Innenentwicklung gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten am Ortsrand vorzuziehen.

Neue Wohnbauflächen orientieren sich zunächst an einer Nachverdichtung von Bereichen, die bereits von Bebauung umschlossen sind. Die Nutzung bestehender Schwerpunkte der Infrastruktur und der Nahversorgung ermöglicht kurze Wege und verringert oder vermeidet Fahrten im motorisierten Individualverkehr. Dies entspricht dem Leitgedanken einer nachhaltigen Entwicklung und einer Schonung der natürlichen Ressourcen. Dazu zählt auch die räumliche Nähe der Baugebiete zum ÖPNV, hier insbesondere zu den Haltestellen des Schienen-Personen-Nahverkehrs (SPNV) und der Stadtbahn.



Quelle: Stadt Bornheim

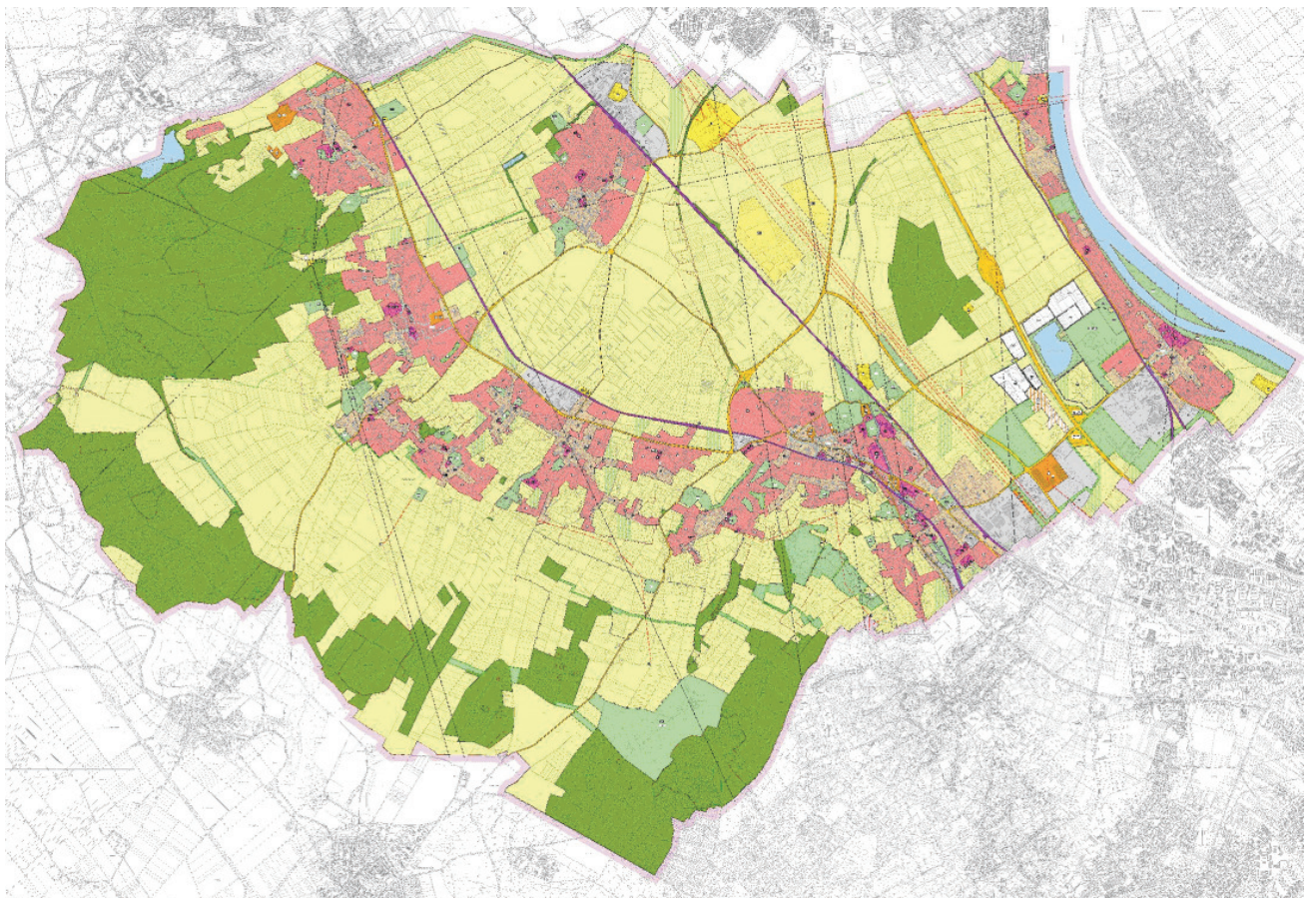
Über die Potenziale der Innenbereichsentwicklung bzw. Nachverdichtung hinausgehende Bedarfe werden, auch angesichts der absehbaren demographischen Alterung der Wohnbevölkerung, auf Flächen gedeckt, die konsequent nach folgenden Lagekriterien ausgewählt wurden:

- Nähe zu vorhandener Infrastruktur,
- gute Erreichbarkeit, insbesondere durch Anbindung an den SPNV. Hierbei wurde die gute Anbindung der gewachsenen Ortsteile an die Stadtbahnlinien 16 und 18 (Bonn-Köln) und an die Eisenbahnstrecke Bonn- Köln genutzt.

Neben dem Siedlungsschwerpunkt, den die Ortschaften Bornheim/Roisdorf bilden, betrifft dies die Ortsteile Hersel, Waldorf/Kardorf, Merten, Walberberg und Sechtem. Diese Ortschaften verfügen über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung.

In den übrigen Ortsteilen erfolgen Bauflächenneudarstellungen lediglich in kleinerem Umfang als Siedlungsarrondierungen oder Nachverdichtungen.

Neben der Lage sind für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung ein geringer äußerer Erschließungsaufwand, keine oder geringe Nutzungskonflikte sowie keine oder geringe ökologische und andere Restriktionen relevant. Aufwand und Kosten für die Erschließung eines neuen Wohnstandortes müssen in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Entwicklungspotenzial stehen. Die bauliche Nutzung sollte möglichst nicht in Konkurrenz zu einer hochwertigen anderen Nutzung stehen oder z.B. durch landschafts- und naturschutzrechtliche Festsetzungen, Geländegegebenheiten oder Altlastenverdacht beeinträchtigt werden.



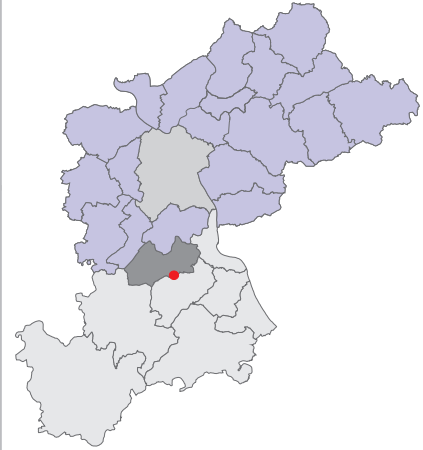
Quelle: Stadt Bornheim

## Baugebiet Lantershofen "In der Fuchsbach"

Kommune: Gemeinde Graftschaft, Kreis Ahrweiler  
Projektbeteiligte: Gemeinde Graftschaft, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft  
Projektstand: in Umsetzung

### Qualitätskriterien:

- Nachfrageorientierung
- Erreichbarkeitsorientierung
- Umsetzung kommunaler Baulandstrategie



Die Gemeinde Graftschaft hat 2001 einen bodenpolitischen Grundsatzbeschluss zur Bodenbevorratungspolitik bzw. zum kommunalen Bodenmanagement gefasst. Der Beschluss zur kommunalen Bodenbevorratung erfolgte als Reaktion auf den Suburbanisierungsprozess Mitte der 90iger Jahre und die damit verbundene Bodenpreisexplosion.

Diese Entwicklung hatte eine zunehmende Baulandknappheit verbunden mit deutlich steigenden Baulandpreisen zur Folge. Konsequenz dieser Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist, dass die einheimische Bevölkerung kaum noch die Möglichkeit hat, bezahlbares Bauland zu erwerben. Die Gemeinde Graftschaft ist sich der Attraktivität als Wohnstandort bewusst und will diese Entwicklung auch künftig aufrechterhalten. Es ist jedoch wichtig, die soziale Funktionsfähigkeit der Gemeinde zu erhalten und den Bodenmarkt so zu steuern, dass der Erwerb von bezahlbarem Wohnbauland durch Einheimische möglich bleibt. Das ist ein zentrales Ziel des Bodenmanagements in Graftschaft und soll im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten besonders gefördert werden.

Der Rat der Gemeinde hat daher am 05.02.2001 folgenden Beschluss zur Baulandstrategie gefasst:

1. Die Gemeinde verfolgt mit ihrem an sozialen Kriterien orientierten Bodenmanagement das Ziel, in ausreichendem Umfang preisgünstiges Bauland, insbesondere für Einheimische, zur Verfügung zu stellen.
2. Die Gemeinde schafft Baurecht nur dann, wenn sie Eigentümer der betreffenden Fläche ist bzw. wenn anderweitig sichergestellt wird, dass die Grundstücke entsprechend den Zielsetzungen des kommunalen Bodenmanagements genutzt bzw. weiter veräußert werden und die Eigentümer sich an den Infrastrukturkosten und sonstigen, mit der Schaffung von Bauland entstehenden Kosten beteiligen.
3. Die Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten der Entwicklung von Bauland, insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur wird durch eine (Teil-) Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen gewährleistet. Erwirbt die Gemeinde die Grundstücke nicht und kann daher keine Bodenwertabschöpfung durch die Differenz von Verkaufswert zu Ankaufswert erfolgen, sind die Infrastrukturkosten und sonstige anrechenbare Kosten zu ermitteln, den Grundstücken zuzuordnen und von den Eigentümern zu bezahlen.
4. Die Projekte mit der größten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer haben Priorität bei der Entwicklung und Umsetzung. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sind die betreffenden Grundstücke, wenn möglich, nicht in die Plankonzeption einzubeziehen. Ist das Abkoppeln solcher Grundstücke nicht möglich, ist das Projekt gegebenenfalls aufzugeben.

Zur Sicherstellung der Erfüllung der kommunalen Zielsetzungen hat die Gemeinde Richtlinien und Verfahren zur Baulandbereitstellung beschlossen.

Um weitere Bodenwerterhöhungen auszuschließen, veräußert die Gemeinde Baugrundstücke zu dem vom Gutachterausschuss des Kreises Ahrweiler ermittelten Bodenrichtwert. Die Ermittlung des Ankaufspreises erfolgt durch ein retrogrades Berechnungsverfahren. Hierbei werden vom Bodenrichtwert die für das Baugebiet entstehende Kosten für technische und soziale Infrastruktur, Finanzierungskosten sowie sonstige Kosten subtrahiert.

Die Veräußerung der Grundstücke zum Bodenrichtwert erfolgt dann nach Vergabekriterien.

Unter Berücksichtigung der beschlossenen Baulandstrategie sowie des "Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020" hat dann die Gemeinde 2007 mit der Planung des Baugebietes Lantershofen "In der Fuchsbach" begonnen. Im "Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020" wurde Lantershofen als Standortbereich für die "Erreichbarkeitsorientierte Siedlungsentwicklung" bestimmt. Lantershofen verfügt durch die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Bad Neuenahr-Ahrweiler über eine gute Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr und im Individualverkehr und erfüllt somit die Kriterien für Standortbereiche der "Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung".

Für die Planung und Umsetzung des Baugebietes Lantershofen "In der Fuchsbach" hat sich die Gemeinde eines Erschließungsträgers bedient.

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden, übernimmt im Rahmen eines Treu-

Händer-Modells die Aufgabe des Erschließungsträgers und Zwischeneigentümers. Hierbei orientiert sich die DSK an dem Grundsatzbeschluss sowie den Richtlinien zur Baulandbereitstellung. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsabschätzung mittels Residual-Methode, die sämtliche Entwicklungskosten in die Ermittlung des Ankaufswertes einbezieht.

Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung am 28.02.2008 den Beginn der Ankaufsverhandlungen mit den Eigentümern im geplanten Baugebiet beschlossen und die DSK ermächtigt, optionale Grundstücksverträge über den Erwerb der zu erschließenden Grundstücke abzuschließen.

Für den Erwerb der Grundstücke wurde ein Ankaufswert von 57,00 € und der Verkaufspreis wurde auf 175,00 € festgesetzt.

Nach anfänglichen Verhandlungsproblemen konnte die DSK ein

Jahr später, am 26.03.2009, den Erwerb aller Grundstücke im Plangebiet nachweisen, so dass der Gemeinderat den Bebauungsplan "In der Fuchsbach" am 09.04.09 als Satzung beschlossen hat.

In dem Baugebiet werden 50 Baugrundstücke erschlossen, hiervon ist die Hälfte bereits veräußert. Die Baugrundstücke wurden bisher überwiegend von Einheimischen nachgefragt.

Die im Jahr 2001 beschlossene Baulandstrategie trägt nunmehr ihre ersten Früchte. Bei konsequenter Anwendung der Richtlinien und Verfahren zur Umsetzung der Baulandstrategie ist es am Beispiel Lantershofen gelungen, einen günstigen Verkaufspreis bei einem akzeptablen Ankaufspreis zu erzielen. Das Ziel, preisgünstiges Bauland für Einheimische zur Verfügung zu stellen, wurde in Lantershofen im Baugebiet "In der Fuchsbach" erreicht.



Quelle: Gemeinde Grafschaft

## Wahlverwandtschaften Plittersdorf

### Mehrere Generationen unter drei Dächern

Kommune: Stadt Bonn

Projektbeteiligte: Wahlverwandtschaften e.V. (Träger),  
Pilhatsch Partner Architekten Bonn,  
Firma RheinHaus GmbH, Bonn (Bau)

Projektstand: Baubeginn April 2009; Richtfest 17.09.2010;  
Bezug: 2011

### Qualitätskriterien:

- Erfüllung der Standortkriterien (Zentralitätskriterium, Erreichbarkeit)
- Innovation des Konzeptes (gemeinschaftlich - gemischt finanziert - Investoren Modell etc.), Weiterentwicklung eines innovativen Vorgängerprojektes



Mit einem großen Fest auf der Baustelle ist am 17. September 2010 das Wohnprojekt Plittersdorf des Vereins, 'Wahlverwandtschaften Bonn e.V.' auf die Zielgerade eingebogen. Bauherr des Projektes an der Kennedyallee 118 mit 32 Wohneinheiten (18 Mietwohnungen - davon 4 öffentlich gefördert - und 14 Eigentumswohnungen) ist die Firma RheinHaus, die mit dem Verein 'Wahlverwandtschaften' bereits ein Wohnprojekt in der Heerstraße realisiert hat. Insgesamt werden ab Anfang 2011 in Plittersdorf etwa 40-50 Menschen dieses zweite Projekt des Vereins beziehen. Die Bauweise mit "kommunikativen Klöneckchen", einem bald grünen Innenhof und den Gemeinschaftsräumen trägt dem Anspruch des gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens Rechnung.

Die Wohnprojektgruppe Plittersdorf besteht seit Januar 2007. Inzwischen hat sich eine bunt gemischte Gemeinschaft zusammengefunden, zu der immer wieder neue Mitglieder hinzugekommen sind. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben in den vergangenen Monaten vor allem an der Gestaltung des Bauvorhabens regen Anteil genommen und wurden von dem Architekten Pilhatsch und der Firma RheinHaus stets mit einbezogen.

"Wir freuen uns, wenn weitere Interessenten zu uns stoßen, vor allem junge Leute und Familien mit Kindern sind herzlich willkommen", sagt Gisela Rump. "Denn Mehrgenerationenwohnen heißt, dass wir möglichst viele Generationen unter unserem Dach versammeln möchten."

Der Verein 'Wahlverwandtschaften e.V.' als Träger des Projektes hat im Jahr 2008 sein erstes Wohnprojekt in der Heerstraße in der Bonner Nordstadt realisiert. Hier leben inzwischen 44 Menschen (im Alter von einem bis 80 Jahren, Männer und Frauen, Singles und Paare) in zwei Häusern (Vorderhaus mit 23 WE, Hofhaus mit 11 WE, dazu Gemeinschaftsräume im Vorderhaus). Das Projekt ermöglicht durch die gemeinschaftliche und generationenverbindende Wohnform der Bewohnerschaft (Mieter und Eigentümer) ein selbstbestimmtes und eigenverantwortliches Wohnen in der Hausgemeinschaft bei gleichzeitiger Einbindung in eine solidarische Nachbarschaft.

Das Projekt in Plittersdorf in der ehemaligen Amerikanischen Siedlung/Rheinauer Gärten besteht aus 18 Mietwohnungen, davon 4 Förderwohnungen (Langhaus) incl. eines Gemeinschaftsbereichs und je 7 Eigentumswohnungen in 2 Stadtvielen in unterschiedlichen Größen. Nach der Heerstraße ist dies nun das 2. Wohnprojekt des Vereins, das fertig gestellt wird.

Dr. Weber von RheinHaus lobt die Zusammenarbeit mit den Wahlverwandten: "Dieses Richtfest ist kein normales Richtfest, die künftigen Bewohner haben das Projekt tatkräftig mitgestaltet".

Für alle Projekte der 'Wahlverwandtschaften e.V.' gelten die folgenden Ziele und Grundsätze. Die Standortkriterien bilden eine wesentliche Grundlage bei der Entscheidung über mögliche Standorte für neue Projekte.



Miethaus von der Kennedyallee  
Quelle: Stadt Bonn

## Ziele und Grundsätze

### Ziele

Wir wollen

- generationenverbindende und sozial integrierende Wohnformen bekannt machen
- Konzepte für das gemeinschaftliche Zusammenleben von Jung und Alt entwickeln und verbreiten
- die Realisierung von Wohnprojekten in Bonn initiieren und unterstützen
- ähnliche Projektgruppen beraten
- Öffentlichkeits- und Bildungsarbeit leisten

### Grundsätze

Wir wollen

- eigenverantwortlich in Hausgemeinschaften wohnen
- gemeinsam und solidarisch leben
- konfessionell und parteipolitisch nicht gebunden sein
- uns wechselseitig im Alltag unterstützen und begleiten
- Synergie-Effekte durch gemeinsame Nutzung von Ressourcen erzielen
- einkommensübergreifende Wohnformen fördern wie
  - öffentlich geförderte Mietwohnungen
  - frei finanzierte Mietwohnungen
  - Eigentumswohnungen

### Kriterien für Standorte Wohnprojekte

Für unsere Wohnprojekte sollen folgende Kriterien gelten:

- zentrale Lage in der Stadt oder in einem urbanen Zentrum
- Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Auto-Mitbenutzung (car-sharing)
- Nahversorgung für den täglichen Bedarf
- soziale Infrastruktur im Umfeld wie Spielplätze, Kindergärten, Schulen
- Gesundheitsversorgung mit differenzierten Angeboten
- kulturelle und künstlerische Angebote wie Museen, Öffentliche Bildungseinrichtungen, Bibliotheken
- Naherholung wie Grün- und Sportflächen, Parks
- Erreichbarkeit von öffentlichen Dienstangeboten wie Post, Banken
- nachbarschaftliche Einbindung und Kontakte zur Mitwelt
- Grünbereich oder Garten sowie Spielfläche in der Wohnanlage



Quelle: Stadt Bonn

Weitere Informationen und  
Aktuelles unter:

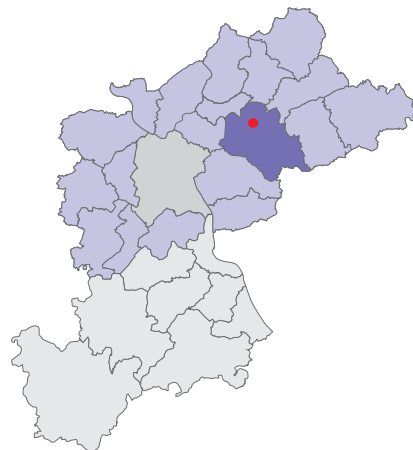
[www.wahlverwandtschaften-bonn.de](http://www.wahlverwandtschaften-bonn.de)

## Neubaugelbiet "Im Siegbogen"

Kommune: Stadt Hennef (Sieg), Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Stadt, Architekten und Investoren  
Projektstand: in Umsetzung

### Qualitätskriterien Wohnbauflächen:

- Mehrgenerationenwohnen
- Innovativer Wohnungsbau
- Erreichbarkeitsorientierung (neuer S-Bahn-Haltepunkt)
- Gute äußere Erschließung
- Nutzungsmischung Wohnen/Arbeiten
- Nachhaltiges Bauen (Klimaschutz)



Das Neubaugelbiet "Im Siegbogen" liegt ca. 2 km östlich des Hennefer Zentrums nahe dem Ortsteil Werdgoven - verkehrsgünstig und dennoch im Grünen. Die Sieg mit Wanderwegen, der Allner See und das Naturschutzgebiet Dondorfer See sind ganz in der Nähe. Schulen und Kindergärten sind zu Fuß schnell erreicht. Supermärkte sind um die Ecke. Die Autobahn mit Anschluss nach Köln und Bonn ist außerhalb der Hörweite und doch nur ein paar Minuten entfernt. Vom S-Bahn-Haltepunkt "Siegbogen" (ab 2011) ist man in rund 30 Minuten in der Kölner City.

Das Neubaugelbiet "Im Siegbogen" bietet den Bauherren große gestalterische Freiheit für die Verwirklichung des Traumhauses. Da-

bei wird das Neubaugelbiet in drei Teilgebiete gegliedert, in denen unterschiedliche Gebäudetypologien definiert wurden. Durch die Unterteilung in die Kategorien "klassisch", "modern" und "innovativ" können so unterschiedliche individuelle Gestaltungsansprüche realisiert werden und verschiedene Nutzergruppen können ihre ganz eigenen Vorstellungen einbringen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden vier clusterartige Quartiere gebildet, die sich um private grüne Gemeinschaftshöfe entwickeln. Hier ist beabsichtigt, durch möglichst offene Festsetzung in der baulichen Entwicklung verschiedene Haustypen zu

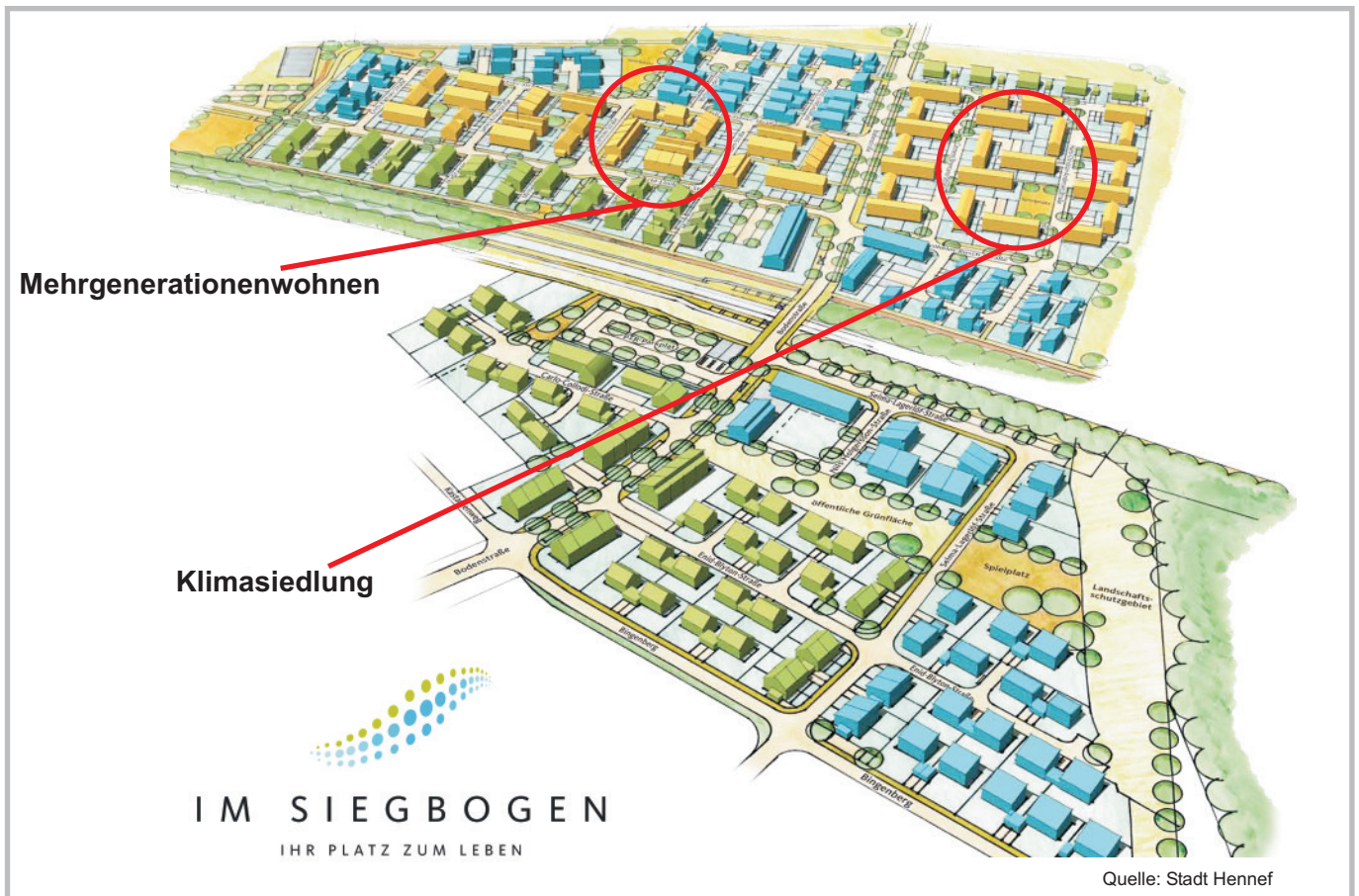
ermöglichen. Auf diese Weise können - je nach Anforderung - unterschiedliche Wohnwünsche realisiert werden. Mit diesen "Wechselflächen" kann auf die demographische Entwicklung (Zunahme der "Generation 50+"), auf besondere Wohnformen ("Mehrgenerationenwohnen") sowie auf familienfreundliches Wohnen ("EFH-Wohnen für junge Familien") reagiert werden, ohne dass der Bebauungsplan hierzu bereits zu starre Festsetzungen trifft.

### Mehrgenerationenwohnen

Unsere Gesellschaft verändert sich. Moderne Wohn- und Lebensformen nehmen mehr und mehr Einfluss auf die Gestaltung von Wohngebieten. Häuser und Wohnungen für Alleinerziehende und Singels, aber auch für ältere Menschen oder gemischte Wohngemeinschaften mit besonderen Ansprüchen sind gefragt - Stichwort: Mehrgenerationenwohnen. Der Bereich "Innovatives Wohnen" im Neubaugelbiet "Im Siegbogen" gibt Bauherren und Bauträgern die Möglichkeit, Häuser zu entwickeln, die diesen Ansprüchen gerecht werden. Die Grundstücke in diesem Bereich zeichnen sich daher durch eine außergewöhnliche Flexibilität aus. Die variable Nutzung der Grundrisse ermöglicht unter anderem eine problemlose und jederzeit mögliche Erweiterung je nach Platzbedarf und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.



Quelle: Stadt Hennef



## Nachhaltiges Bauen - Klimaschutzsiedlung

Auch der Aspekt "nachhaltiges Bauen und Wohnen" wurde in dem Neubaubereich intensiv betrachtet. Im Neubaubereich "Im Siegbogen" sind viele Formen nachhaltigen Bauens möglich. Laut Gutachten kann Geothermie genutzt werden, zudem sind laut Gestaltungsrichtlinien viele Dächer in südlicher und südwestlicher Richtung auszurichten und somit ideal für die Gewinnung von Solarenergie nutzbar.

Eine von 100 NRW-Klimaschutzsiedlungen entsteht im Hennefer Neubaubereich "Im Siegbogen". Im Rahmen des Programms "100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen" wurde das Bauvorhaben eines Troisdorfer Architekten im Februar 2010 der Auswahlkommission der EnergieRegion.NRW vorgestellt. Die städte-

baulichen und hochbaulichen Planungen wurden seitens der Kommission positiv beurteilt ebenso wie der Beitrag des Büros zu einem preisgünstigen und energieeffizienten Bauen. Das Projekt erhielt von der Auswahlkommission den Status "Klimaschutzsiedlung in Planung". Geplant sind 27 Häuser als Doppel- und Reihenhäuser, die besonders strengen energetischen Anforderungen genügen. So werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen auf maximal neun Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr begrenzt und der Heizwärmebedarf beträgt maximal 35 Kilowattstunden pro Quadratmeter und pro Jahr. Eine Lüftungsanlage mit kontrollierter Wärmerückgewinnung, eine Photovoltaikanlage und eine dreifache Wärmeschutzverglasung sind Standard. Die Hennefer Klimaschutzsiedlung entsteht im östlichen Bereich des Neubaubereiches.

## Breit angelegte Werbekampagne

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und rückläufiger Bevölkerungszahlen in manch anderen Kommunen wurde im Frühjahr 2009 eine große Werbekampagne initiiert. Hinweisschilder für das Baubereich wurden installiert, Prospekte verteilt, Anzeigenkampagnen in den Medien gestartet und bereits mehrere Immobilienmessen besucht. Im Parkhaus in Hennef-Mitte wurde ein Großbanner aufgehängt, und im Internet gibt es eine eigene Website: [www.im-siegbogen.de](http://www.im-siegbogen.de)

Innerhalb eines Jahres wurden über 50 Grundstücke verkauft, die Nachfrage ist so groß, dass die Erweiterung des Neubaubereiches zügig vorangetrieben wurde. Der Bebauungsplan "Im Siegbogen - Süd" mit weiteren 125 Wohneinheiten ist seit Ende des Jahres 2010 rechtskräftig.



# Mehrgenerationenwohnen

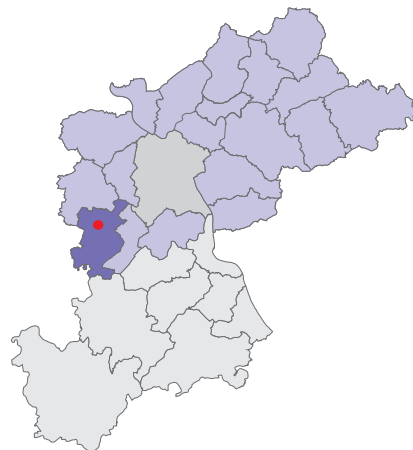
## Haus am Campus

### Mehrgenerationenwohnen

Kommune: Stadt Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Beratung - WiR Hausgemeinschaft am Campus GmbH  
Architektur - Wolfgang Macku  
Projektstand: geplante Fertigstellung 2011/2012

#### Qualitätskriterien:

- Mehrgenerationenwohnen
- Ökologisch nachhaltiges und sozial engagiertes Wohnen
- Zentren-, Erreichbarkeits- und Grundversorgungsorientierung



Im Bereich des Fachhochschulviertels in Rheinbach entsteht ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in ausgezeichneter infrastruktureller Lage. Geplante Fertigstellung des Objektes ist 2011/2012.

Das Konzept des Hauses beinhaltet die Nutzung des Neubaus als Mehrgenerationenhaus mit einer zusätzlich eingebundenen Wohngemeinschaft für betreutes Wohnen.

Gemeinsam Wohnen mit Jung und Alt, ökologisch nachhaltig, sozial engagiert, selbständig und auch im hohen Alter eigenverantwortlich leben sind die wesentlichen Ziele des Projektes. Auf dem Grundstück mit einer Größe von 3.000 m<sup>2</sup> entsteht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Penthousewohnungen in barrierefreier Bauweise.

#### Das Vorhaben

Insgesamt bietet das Objekt 26 barrierefrei errichtete, geförderte und ebenfalls frei finanzierte Mietwohnungen für Einzelpersonen, Paare und Familien in unterschiedlichen Größen. Ein eigens gegründeter gemeinnütziger Verein "WiR Hausgemeinschaft am Campus e.V." plant und vermietet gemeinsam mit dem Initiator die Wohnungen.

Entstehen soll an diesem Ort ein Haus, in dem Jung und Alt gemeinschaftlich zusammen- und miteinander leben. Hilfestellungen, Unterstützungen und die Planung von Aktivitäten ausgehend von der Hausgemeinschaft, sind wesentliche Grundlagen der eigenen Organisation. Den Isolationstendenzen der heutigen Gesellschaft wird durch die Umsetzung der Schlagworte Kommunikation, Kinderfreundlichkeit, nachbarschaftliche

Unterstützung, Hilfe im Notfall und aktives, lebendiges Miteinander ein neues Lebensmodell gegenübergestellt. Diese Projektziele sollen im Zusammenleben erreicht werden.

In das Grundkonzept des Hauses ist eine Seniorengemeinschaft, die sogenannte "Laube" eingebunden. Die Laube besteht aus 7 barrierefreien Apartments, jeweils mit eigenem Bad und Balkon, einem gemeinsamen Wohnzimmer und einer Gemeinschaftsküche sowie einem Pflegebad. Selbstbestimmtes Wohnen für aktive Seniorinnen und Senioren nach ihren Wünschen und Bedürfnissen steht hier im Vordergrund.



Quelle: Stadt Rheinbach

## Architektur

Die offene und moderne Architektur des Hauses soll die Kommunikation und das Miteinander der Bewohner fördern und stärken.

So ist ein großer Gemeinschaftsraum geplant, der eine Bibliothek und einen Kamin integriert, von dem auch die direkt angrenzende Außenterrasse zu erreichen ist. Dieser Gemeinschaftsraum soll in seiner Form auch als Nachbarschaftscafé fungieren.

Ein schöner Innenhof mit Wasserbecken und Springbrunnen, Laubengänge, große Balkone und Terrassen, Hobbyräume und Keller, ein Gäste-Appartement sowie ein Gemeinschaftsgarten mit Grill- und Spielplatz sind weitere Elemente, die den Charakter und die Architektur des offenen Gebäudes prägen und hierdurch Unterstützung zur Kommunikation der Bewohner leisten.

## Ausstattung

Interessante und flexible Wohnungsgrundrisse, eine gehobene Ausstattung, hochwertige Isolierung, Nutzung alternativer Energien und gestaltete Außenanlagen sind nennenswerte Ausstattungs-details des außergewöhnlichen und bis dato in Rheinbach einmaligen Mehrgenerationenwohnhouses.

## Energie

Durch modernste Haustechnik wird ein Höchstmaß an Energieeffizienz erreicht.

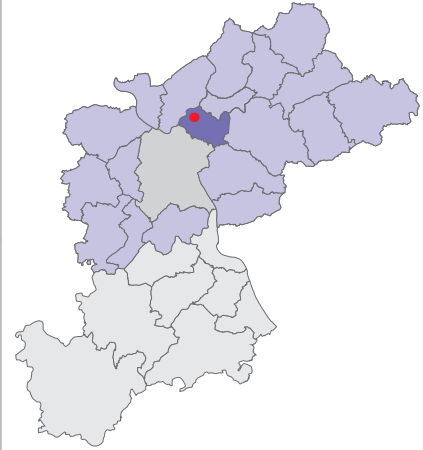


Quelle: Stadt Rheinbach

# Mehrgenerationenwohnen

## Mehrgenerationenwohnprojekt Menden

Kommune: Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Verein "Gemeinsam Leben - Wohnen mit Jung und Alt e.V."  
Projektstand: Gründung einer Bewohnergenossenschaft  
Bauvolumen/Lage: 30 Wohneinheiten im Ortsteil Menden



### Qualitätskriterien:

- Mehrgenerationenwohnen
- Bauliche Nachverdichtung einer ortskernnahen Fläche
- Nachfrageorientierung
- Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts

### Ausgangssituation

Das Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025 (STEK) versteht sich als interdisziplinäres Instrument zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Sankt Augustin. Das damit verbundene Leitbild "WissensStadt PLUS" beinhaltet folgende Säulen bzw. Handlungsfelder:

- Entwickeln zur Wissensstadt
- Verstärken der regionalen Kooperation
- Optimieren der Wohnqualität

Das zuletzt genannte Handlungsfeld beinhaltet im Wesentlichen folgende Zielsetzung:

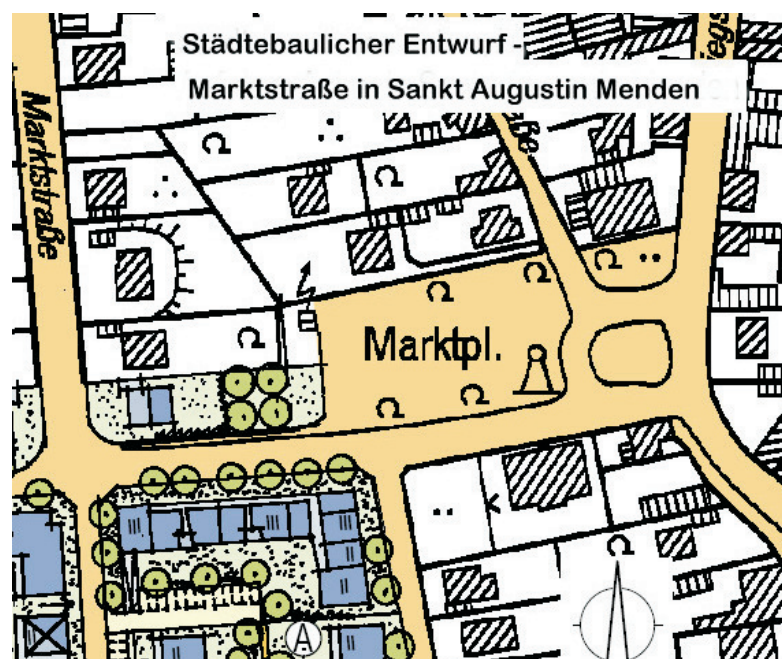
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Entwicklung des Stadtzentrums und der Ortsteilzentren
- Etablierung von speziellen Wohnformen wie z.B. Seniorengerechtes Wohnen

Zur Umsetzung der zuletzt genannten Zielsetzung wurden im STEK auf Ortsteilebene Suchräume und Standorte für Senioren bzw. Mehrgenerationenwohnangebote festgelegt. Die Grundlage für die Festlegung dieser resultiert aus den bereits vorhandenen Standortqualitäten wie zentrale Lage, gute Anbindung durch den ÖPNV, Nähe zum Einzelhandel und zur medizinischen Versorgung. Im Idealfall ergeben sich durch die Nähe zu Naherholungsbereichen oder aufgrund des gewachsenen Umfeldes zusätzliche Qualitäten.

Das wichtigste Umsetzungsbeispiel wird voraussichtlich das Wohnprojekt des Vereins "Gemeinsam Leben - Wohnen mit Jung und Alt e.V.". Es handelt sich dabei um eine private Initiative, welche das Ziel hat, ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit nachbarschaftlicher Gemeinschaft in selbstbestimmter Trägerschaft zu fördern. Der Verein möchte dabei angesichts der demographischen Entwicklung und der zunehmenden Einzelzelung eine nachbarschaftsorientierte und generationenübergreifende Wohnform für Senioren, Singles, Paare, Alleinerziehende und junge Familien bieten.

### Mehrgenerationenwohnprojekt: *Gemeinsam Leben - Wohnen mit Jung und Alt e.V.*

Aufgrund der Ausrichtung des Konzeptes, welches der oben beschriebenen Zielsetzung des STEK entspricht, wurde seitens der Verwaltung eine umfangreiche Hilfestellung bei der Grundstückssuche gegeben. Da kein städtisches Grundstück geeignet erschien, fiel die Wahl schließlich auf ein südwestlich des Mendener Marktplatzes gelegenes Grundstück. Auch wenn sich dieser Standort nur am Rande des entsprechenden Suchraumes des STEK befindet, so fand er aufgrund seiner Nähe zum Ortskern



Quelle: Stadt Sankt Augustin

dennoch die volle Zustimmung der Verwaltung und des Vereins. Die Anbindung an den ÖPNV ist hier als sehr gut zu bezeichnen. Die Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels sowie der sozialen Infrastruktur befinden sich ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit.

Die Vorteile des gemeinsamen Wohnens beschreibt der Verein folgendermaßen:

- Kommunikation und Aufgaben in der Gemeinschaft stärken die Gesundheit und den Lebenswillen und beugen psychischer Beeinträchtigung vor.
- Das Problem der "Vereinsamung durch Isolation" entsteht erst gar nicht.
- Berufstätige Eltern werden entlastet durch die Hausgemeinschaft ("Leihomas und -opas").
- Bei Urlaub und Krankheit wird die Wohnung versorgt.
- Nach Krankenhausaufenthalten kann eine kurzfristige Unterstützung organisiert werden.

Die Bewohner können mit kleinen Hilfen der Hausgemeinschaft, selbst bei Pflegebedürftigkeit, in der eigenen Wohnung weiter leben.

## Die organisatorische Konzeption des Projektes

Die Mitglieder des Vereins "*Gemeinsam Leben - Wohnen mit Jung und Alt e.V.*", die im Projekt

wohnen wollen, haben bereits eine Bewohnergenossenschaft als Projektträger gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die "gute, sichere, sozial verantwortbare und wirtschaftliche Wohnungsverorgung der Mitglieder in dauerhaft gesicherten Verhältnissen". Im Übrigen bietet die Genossenschaft den Vorteil, dass diese den Gemeinschaftsgedanken fördert. Des Weiteren ermöglicht sie eine passgenaue Planung, die sich an den individuellen Wünschen und Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner orientieren kann. Ebenso wichtig ist, dass der Bau durch die Bewohnergenossenschaft kostensparender als im Investorenmodell errichtet werden soll. Die Baukosten werden durch Bankdarlehen, Fördermittel und Eigenkapital finanziert. Das Eigenkapital wird in Form von Einlagen der Bewohner aufgebracht, die sich an der Wohnform und der Wohnungsgröße orientieren. Die notwendigen Entscheidungen werden nach dem Mehrheitsprinzip getroffen.

Als professionelle Projektentwicklerin wurde Lisa Hugger, Hugger Projektentwicklung, Kürten, vom Verein beauftragt. Die Projektentwicklung wird vom Land NRW gefördert.

## Die bauliche Konzeption des Projektes

Die betreffende Grundstücksfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 421 "Marktstraße". Hierfür wurde

2010 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, so dass in der zweiten Jahreshälfte 2011 mit der Rechtskraft des Planes zu rechnen ist.

Parallel dazu wurde der Kölner Architekt Klaus Fischer, vom Verein "*Gemeinsam Leben - Wohnen mit Jung und Alt e.V.*" als Partner gewählt, da er bereits Erfahrung mit so genannten Baugruppen aufweisen kann und vergleichbare Projekte - z.B. das Karmelkloster in Bonn-Pützchen - realisiert hat. Die entsprechenden Planungsarbeiten für das Objekt, welches auf der Grundlage des Bebauungsplanes entsteht, sind bereits angelaufen. Es soll drei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss, Aufzug und Tiefgarage erhalten.

Geplant sind des Weiteren ca. 30 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup>.

Es sollen folgende Wohnformen angeboten werden:

- öffentlich geförderte Wohnungen
- frei finanzierte Wohnungen
- Wohnungen im Dauerwohnrecht nach WEG (Wohneigentumsgesetz)

Darüber hinaus sind Gemeinschaftsräume in einer Gesamtgröße von 165 m<sup>2</sup> geplant. Hierzu zählen u.a. ein großer Gemeinschaftsraum, ein Gästeappartement, ein Werkraum sowie ein Büro und ein Pflegebad.

Ebenso sollen die Freiflächen an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden. Dabei sollen diverse Flächen für die Gemeinschaft, wie ein Spielplatz, eine Spielfläche für Jugendliche, Grillplatz, Garten, Ruhefläche usw. entstehen.

Die gesamte Wohnanlage wird selbstverständlich barrierefrei geplant. Nach dem derzeitigen Stand der Planung wird der energetische Standard eines *KfW-Effizienzhauses-70* angestrebt.

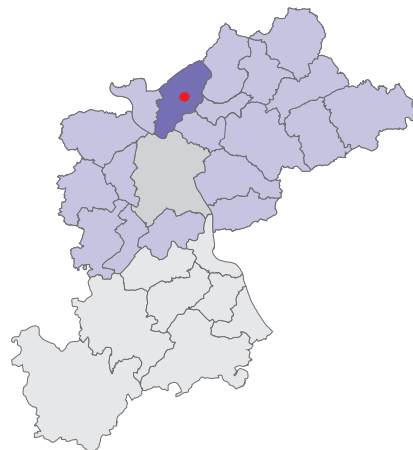


Quelle: Stadt Sankt Augustin

# Mehrgenerationenwohnen

## Mehrgenerationenwohnhäuser “Zum Altenforst/Brunnenstraße”

Kommune: Stadt Troisdorf, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Peter Nettekoven, Rita u. Joachim Kneutgen,  
WohnBund-Beratung NRW, Dipl.Ing.Architekt  
BDA J. Kneutgen, Stadt Troisdorf  
Projektstand: Bauantragsplanung



### Qualitätskriterien:

- Mehrgenerationenwohnen
- barrierefreies Wohnen
- Hoher Grünraum-/ Außenraumbezug der Wohnungen
- Ökologisches Konzept mit Solaranlage
- Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 16 Wohnungen

Um den Anforderungen des demographischen Wandels gerecht zu werden und vermehrt alternative Wohnformen zu ermöglichen, ergriff die Stadt Troisdorf im Jahr 2007 die Initiative zur Verwirklichung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes. Im Laufe eines längeren Prozesses, an dem sich viele am Projekt interessierte Bürgerinnen und Bürger beteiligt haben, hat die Stadt im Sommer 2010 ein Grundstück zur Verfügung gestellt, auf dem das zukunftsweisende Projekt im öffentlich geförderten Wohnungsbau bis April 2012 verwirklicht wird.

Unterstützt wurde und wird das Projekt von der WohnBund-Beratung NRW, die auf die Begleitung der Prozesse rund um die Realisierung nachbarschaftlichen Wohnens spezialisiert ist.

Bauherren sind die Eheleute Kneutgen aus Troisdorf sowie Peter Nettekoven, der bereits Erfahrung aus der Realisierung derartiger Bauprojekte hat, wie z.B. aus dem preisgekrönten Impulsvorhaben “Madridstraße 6-8 in Bonn-Auerberg”. Herr Kneutgen ist zugleich auch Architekt der Wohnanlage.

Das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude ist zurückhaltend und elegant. Es entstehen zwei Kuben mit je vier Geschossen inklusive Staffelgeschoss, die sich gut in die vorhandene Bebauung einfügen. Die Vorsprünge in der Fassade sowie das Staffelgeschoss sind farblich hervorgehoben. Insgesamt sind 32 Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen.



Quelle: Stadt Troisdorf

# Mehrgenerationenwohnen

Im engen Zusammenwirken zwischen der Stadt Troisdorf, der WohnBund-Beratung NRW, dem Architekten, den Bauherren und den Interessenten wurde ein Konzept für die wohnliche Nutzung der Anlage entwickelt mit dem Ziel, Menschen aus den verschiedenen Generationen in diesem Wohnprojekt zusammenzuführen. In mehreren Workshops, die im Vorfeld mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern stattfanden, kam es zu einem regen Informations- und Gedankenaustausch zwischen den Interessenten und den Projektbeteiligten. Eine Reihe von Anregungen und Wünschen im Hinblick auf z.B. den Wohnungsmix, die Grundrissbildung, die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen, die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes sind in den Bauantrag eingeflossen. Von vornherein sind die Mittel aus der öffentlichen Förderung so gewählt, dass Familien aus den unterschiedlichsten Generationen, aus verschiedenen familiären Situationen (z.B. vom Single bis hin zur Familie mit drei Kindern) und auch aus unterschiedlichsten finanziellen Verhältnissen hier zu einer neuen sich gegenseitig unterstützenden Nachbarschaft finden können. Erste Reservierungen für dieses Wohnprojekt liegen heute schon vor.

Zwischen Baubeginn und komplettem Bezug der Anlage wird es weitere Informationsveranstaltungen und Workshops geben, die auch der notwendigen Selbstorganisation der Bewohnergemeinschaft dienen sollen.

Das Projekt wird sowohl hinsichtlich der Architektur als auch des ökologischen Konzeptes sowie insbesondere hinsichtlich der Verwirklichung des nachbarschaftlichen Mehrgenerationenwohnens im sozialen Wohnungsbau ein beispielgebendes Pilotprojekt für Troisdorf sein.

Quelle: Stadt Troisdorf



Quelle: Stadt Troisdorf



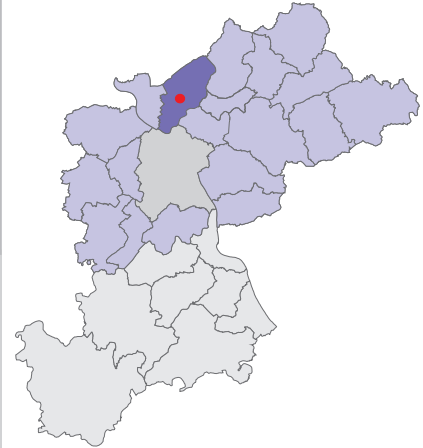
Quelle: Stadt Troisdorf



# Mehrgenerationenwohnen

## “Wohnpark der Generationen”

Kommune: Stadt Troisdorf, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG, Stadt Troisdorf  
Planung: Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG  
Projektstand: Planungsphase



### Qualitätskriterien :

- Aufwertung und Revitalisierung eines Wohnquartiers
- Bewohnerbeteiligung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG beabsichtigt in den Jahren 2010 bis 2015 den umfassenden Umbau und die Inwertsetzung der so genannten “Papageiensiedlung” zu einem “Wohnpark der Generationen”. Es handelt sich um eine Siedlung in Troisdorf-Sieglar an der Alemannenstraße aus verschiedenen Baukomplexen und aus unterschiedlichen Bauepochen.

Im Einzelnen besteht die Siedlung aus einem Hochhauskomplex mit 93 Wohnungen aus den 70er Jahren, insgesamt 18 überwiegend zweigeschossigen 4 bis 5-Familienhäusern aus den 50er und 60er Jahren, einer Gewerbeeinheit (ehemalige Gaststätte) sowie zwei 6-Familienhäusern aus 2001, davon eines für betreutes Wohnen. Insgesamt umfasst der Komplex 202 Wohneinheiten. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt ein öffentlicher Spielplatz.

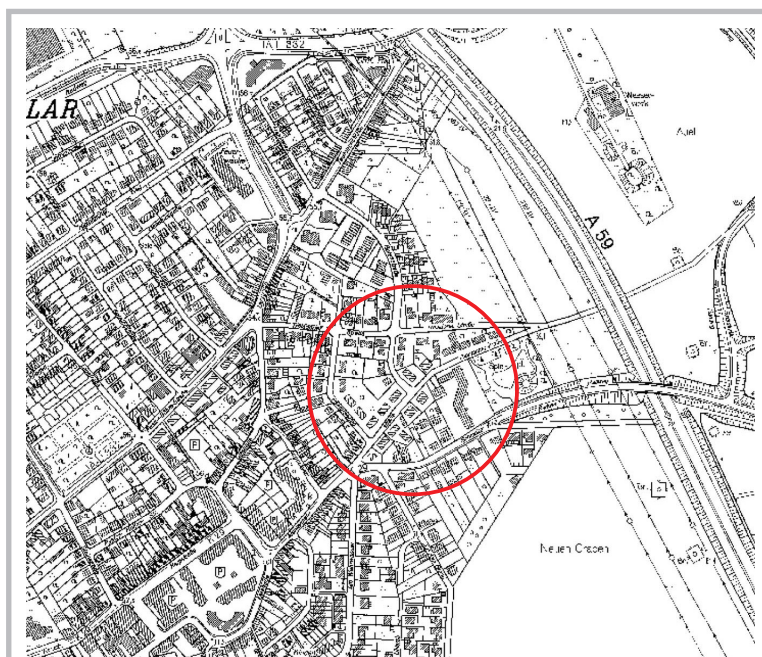
Die Siedlung ist eingebunden in die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils. Als Sonderbaukörper fällt dabei insbesondere das Gebäude aus den 70er Jahren mit insgesamt bis zu 7 Stockwerken heraus.

Mit Ausnahme der 50er und 60er Jahre-Gebäude, die aus der Miet- bzw. Belegungsbindung herausgefallen sind, ist das gesamte Wohngebiet öffentlich gefördert.

Der gesamte Bereich wurde insbesondere durch den problematischen Besatz und die massiven Probleme aus der Hochhausbebauung geprägt (Kriminalität, Drogen, Schlägereien, Prostitution, Vandalismus, Leerstände, Mietrückstände etc.), die auch in das Umfeld ausstrahlten und die Umgebung zunehmend belasteten.

Nach einer umfassenden Analyse unter Einbeziehung der Stadt Troisdorf, des Berufsförderungswerkes, der örtlichen Polizei sowie Ortsvorsteher, Politik und Wohlfahrtsverbände wurden erste Maßnahmen eingeleitet. So wurde zunächst ein Projektbüro ein-

gerichtet mit Sprechstunden für die Wohnungswirtschaft und die Diakonie sowie als Treffpunkt für Besprechungen mit Mietergruppen. Vandalismusschäden und Graffitis etc. wurden beseitigt. Die Eingangsbereiche wurden durch Treppenhauseinstriche und neue klarverglaste Hauseingangstüren offener und freundlicher gestaltet. Offen zugängliche Freibereiche, wie der Spielplatz, wurden z.T. eingefriedet und sind durch geregelte Schließzeiten besser kontrollierbar.



Quelle: Stadt Troisdorf

Darüber hinaus ist in den Jahren 2010 - 2017 ein umfassendes Maßnahmenpaket vorgesehen. Geplant sind die Einrichtung einer Kindertagesstätte im Bereich der ehemaligen Gaststätte, die Einrichtung einer betreuten Wohngruppe durch das Jugendamt im Hochhauskomplex, die Herrichtung des Spielplatzes als Begegnungszentrum im Sinne eines "Generationenparks" und im Bereich des Hochhauses eine umfassende Neugestaltung der Außenanlagen z.B. durch Einfriedung, Neuordnung der Müllsammelplätze und geänderte Wegeführung.

Zudem soll durch die schrittweise Sanierung der Wohnbauten aus den 50er und 60er Jahren (durch z.B. Wärmedämmmaßnahmen, der Anbau von Balkonen und die Umgestaltung der Außenanlagen zu Mietergärten mit Terrassen), das Wohnquartier aufgewertet und ansprechender gestaltet werden.

Darüber hinaus wird die Wohnungsbaugenossenschaft ihre Verwaltung an den Standort in den Hochhauskomplex verlegen sowie ein umfassendes Quartiersmanagement einrichten.



Quelle: Stadt Troisdorf

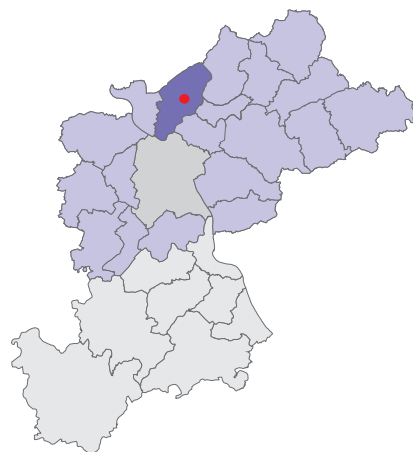


Quelle: Stadt Troisdorf



## Altengerechtes Wohnen in Friedrich-Wilhelms-Hütte

Kommune: Stadt Troisdorf, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Investor: AWO Kreisverband Bonn/Rhein-Sieg e.V.  
Planung: Wilhelm Dominick, Bonn, Achim Becker, Siegburg  
Projektstand: Bebauungsplanverfahren abgeschlossen, Genehmigungsplanung in Vorbereitung



### Qualitätskriterien:

- Zentrale Lage im Stadtteil, unmittelbare Nachbarschaft zu kleinem Laden- u. Dienstleistungszentrum, ÖPNV-Anbindung
- Nachfrageorientierung: Deckung des spezifischen örtlichen Bedarfs
- Zielgruppe: alleinstehende Ältere mit geringem Einkommen aus dem Stadtteil
- Nach Bedarf ergänzende Angebote durch den Investor

Im Zuge der Restrukturierung der Kirchengemeinden beabsichtigt die Katholische Kirchengemeinde Herz-Jesu in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte die Nutzungsänderung von Grundstücksflächen rund um das Kirchengebäude einschließlich dem Pfarrhaus.

Das Grundstück der Kirchengemeinde liegt mitten im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, einem Stadtteil, der seinen Ursprung in einer Werksiedlung der Mannstaedt-Werke Troisdorf hat. Ein kleines Laden- und Dienstleistungszentrum liegt unmittelbar gegenüber.

Der AWO Kreisverband Bonn/Rhein-Sieg e.V. plant in Abstimmung mit der Kirchengemeinde und der Stadt Troisdorf auf diesem Grundstück drei Gebäude mit ca. 32 bis 36 Wohneinheiten, insbesondere für Alleinstehende und Ehepaare ab 60 Jahren, die auch im Alter im Stadtteil bleiben wollen und ein entsprechendes Wohnungsangebot suchen.



Quelle: Stadt Troisdorf

Geplant sind auch Gemeinschaftseinrichtungen im Freibereich und ein ambulantes Betreuungsangebot durch den AWO Kreisverband Bonn/Rhein-Sieg e.V., das nach Bedarf wahrgenommen werden kann.

Für das Vorhaben wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der inzwischen rechtskräftig ist. Für das Vorhaben liegt eine Vorplanung vor. Zurzeit werden die weiteren Modalitäten zwischen der Kirchengemeinde als Grundstückseigentümer und dem AWO Kreisverband Bonn/Rhein-Sieg e.V. verhandelt sowie ein Förderantrag vorbereitet.



Quelle: Stadt Troisdorf



963 AWO "Roncalli"

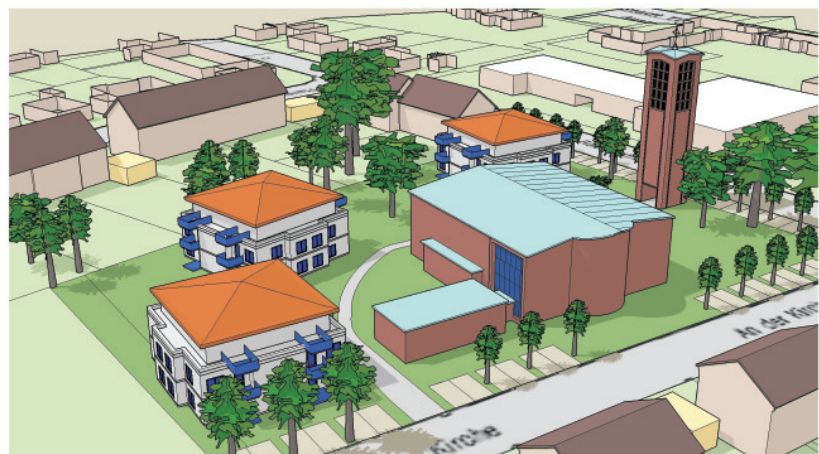
Konzepte

Alternative 19a - E10  
3 Stadtvillen mit 3 Vollgeschossen



Quelle: Stadt Troisdorf

Grundriss M 1:1000



Perspektive Südost



Prefab Bau GmbH  
Architekten & Ingenieure  
Gebrüder-Wright-Straße 28  
53125 Bonn - Brüser Berg

11.05.2009  
gez. Dipl.-Ing. (FH) A. Hoever  
c/o Prefab Bau GmbH

Quelle: Stadt Troisdorf

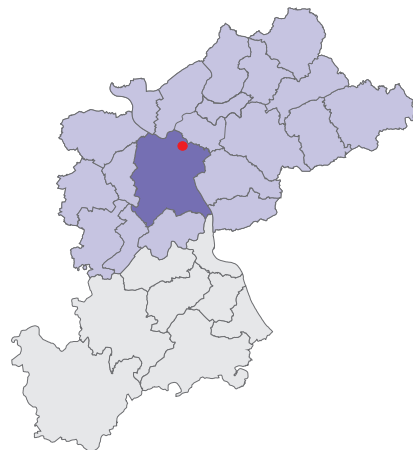
## Villa Emma - Selbstständig leben mit Unterstützung

Kommune: Stadt Bonn

Projektstand: seit Oktober 2010 liegt die Baugenehmigung vor, erster Spatenstich im November 2010, Bezug geplant für Herbst 2011

### Qualitätskriterien:

- Erfüllung der Standortkriterien (Zentralitätskriterium, Erreichbarkeit) - unmittelbare Nähe der Stadtbahn-Haltestelle der Linie 66
- Zielgruppe der Nachfragetypen (Benachteiligte)
- Innovation des Konzeptes (gemeinschaftlich - gemischt finanziert - genossenschaftliches Modell, programmatische Weiterentwicklung eines innovativen Vorgängers etc.)



“Villa Emma” ist eine bürgerschaftliche Initiative, die ein integratives Wohnprojekt im Bonner Ortsteil Vilich-Müldorf verwirklicht. Sie schafft Wohnraum für alte und junge Menschen mit und ohne Unterstützungs- und Pflegebedarf. Entwickelt wurde das Konzept der Villa Emma von Aktiven des benachbarten Mehrgenerationen-Wohnprojektes Amaryllis eG, der WohnBund-Beratung NRW und dem Architekturbüro Alte Windkunst in 2009.

Das Grundstück der künftigen Villa Emma befindet sich im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme “Wohnpark Bonn/SanktAugustin” in Vilich-Müldorf. Hier wird ein barrierefreies und behindertengerechtes Haus mit 11 Wohneinheiten in ökologisch-nachhaltiger Bauweise realisiert. Die Wohnungen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind misch-finanziert (Kombination von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen). Sie werden Menschen mit und auch ohne Pflegebedarf zur Verfügung stehen, unabhängig von ihrem Alter, ihrer Erkrankung, ihrer Behinderung oder ihrem Einkommen.

Im Haus wird der Stützpunkt eines ambulanten Pflegedienstes angesiedelt sein, der den Bewohnerinnen und Bewohnern im Haus wie auch den Nachbarn im Quartier rund um die Uhr Beratung und Pflegeleistung bietet. Außerdem stehen ein Gästezimmer, ein kleiner Mehrzweckraum und Gemeinschaftsraum (mit Küche) zur Verfügung.

Ein wichtiger Baustein im Konzept der Villa Emma ist die Bereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner, im Rahmen der jeweiligen Fähigkeiten, sich auch gegenseitig behilflich zu sein und ein Interesse an der Gemeinschaft zu entwickeln - ähnlich wie dies bereits in der benachbarten Mehrgenerationen - Wohngenossenschaft Amatryllis eG erfolgreich praktiziert wird.

Zusätzlich engagieren sich Angehörige, Nachbarn und Bürgerhelfer aus dem Quartier, ehrenamtlich oder gegen kleines Entgelt, im Verein “Wohnen im Quartier e.V.". Sie können die Bewohnerinnen und Bewohner der Villa Emma je nach Bedarf in den Bereichen Hauswirtschaft, Zubereitung der Mahlzeiten, Wäsche- und Wohnungspflege, in der Planung und Organisation des Alltags, bei Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten unterstützen. Ziel ist es, die vor Ort vorhandenen Kräfte einzubeziehen und gemeinsam innovativ tätig zu werden. Unter dem Motto “gemeinsam mehr erreichen” werden Netzwerkstrukturen und lokale Aktivitäten entwickelt.



Quelle: Stadt Bonn

Die Villa Emma umfasst 11 Wohnungen, die alle über eine Terrasse oder einen Balkon verfügen; sie sind barrierefrei und rollstuhlgerecht. Geplant ist KfW-70-Standard, d.h. der Energiebedarf darf 70% des gesetzlich vorgeschriebenen Standards für Niedrigenergiehäuser nicht überschreiten.

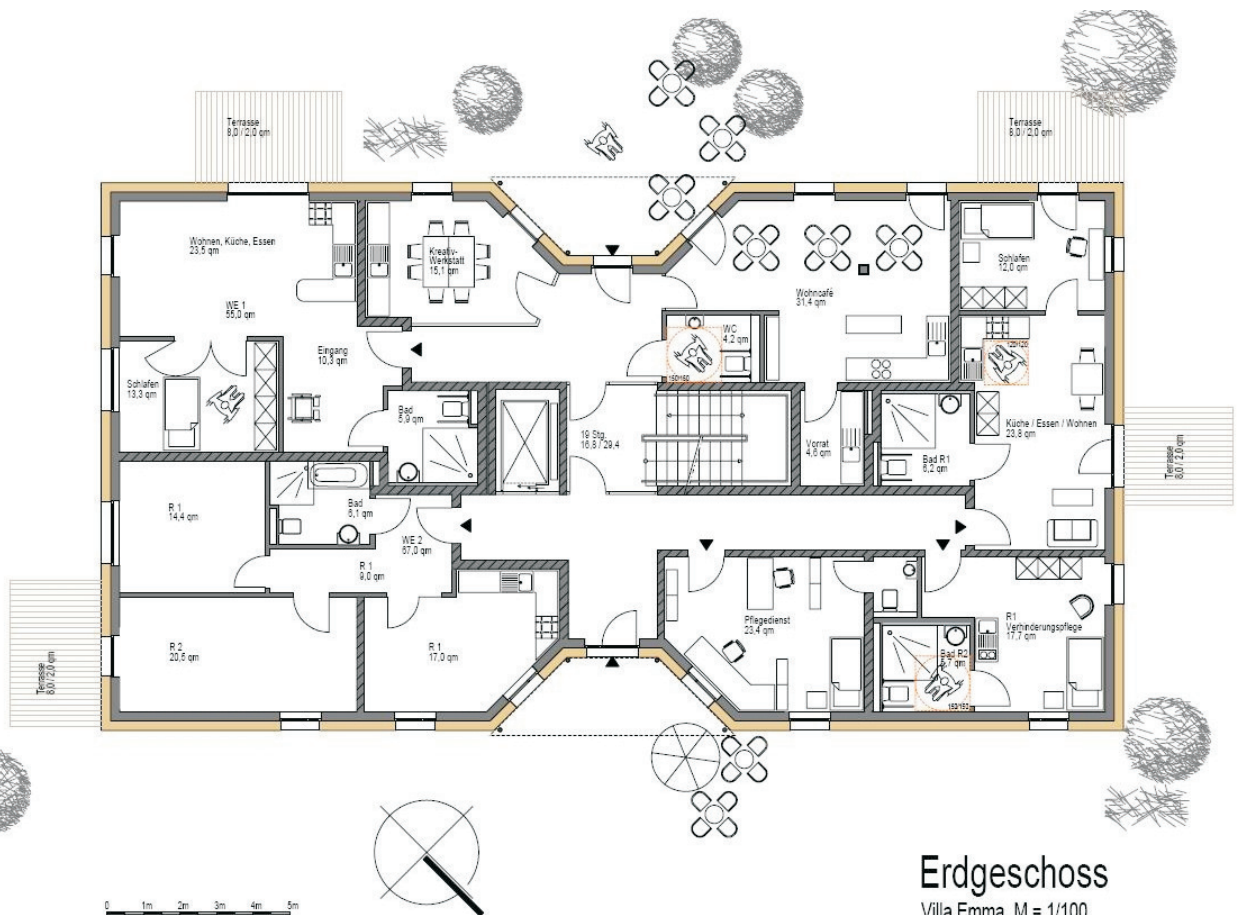
Die Villa Emma ist hervorgegangen aus der Mehrgenerationen - Wohngenossenschaft Amaryllis eG, die nur ca. 300 m vom Standort der Villa Emma eG entfernt liegt und mit der es viele inhaltliche Verbindungen gibt. Die Villa Emma eG kann als konzeptionelle Fortsetzung des Ansatzes der Amaryllis eG betrachtet werden: während in letzterer der Mehrgenerationengedanke und die ge-

genseitige Hilfe und Gemeinschaft im Vordergrund stehen, ermöglicht die Villa Emma eG den Verbleib im Wohngebiet auch bei höherem Pflege- und Unterstützungsbedarf und unterstreicht den Aspekt der Bürgernähe und der daraus entstehenden gegenseitigen Hilfe.

Weitere Informationen u. Aktuelles unter: [www.villa-emma-bonn.de](http://www.villa-emma-bonn.de)



Quelle: Stadt Bonn



Quelle: Stadt Bonn

# Besondere Wohnformen

## Pallotti-Carré

**Umbau u. Sanierung eines Wohn- u. Geschäftshauses in ein exklusives Wohnhaus in denkmalgeschütztem Ambiente**

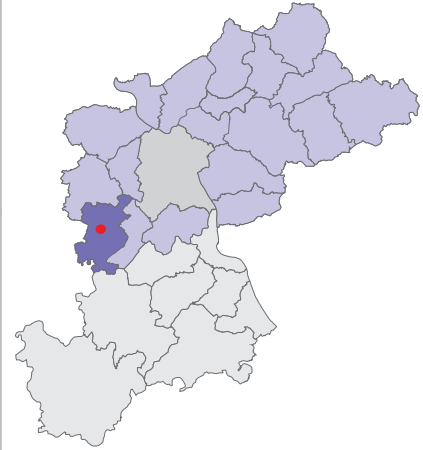
Kommune: Stadt Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis

Projektbeteiligte: houseworker GmbH (Bauherr),  
projekt.plus.plan (Architekt)

Projektstand: Fertigstellung 2009

### Qualitätskriterien :

- Schlüsselfunktion der städtebaulichen Entwicklung
- Belebung und Aufwertung der Innenstadt
- Erhalt denkmalwerter Bausubstanz
- Barrierefreiheit und flexible Grundrisse
- Energieeffizienz



### Das Vorhaben

Die exklusive Wohnimmobilie besteht aus 18 individuellen und barrierefreien Eigentumswohnungen in historischem Ambiente in Rheinbach. Ihr Standort befindet sich optimal inmitten der Kernstadt in städtebaulich integrierter Lage.

Unter anderem sind in dem sanierten und umgebauten ehemaligen Gymnasium eine exklusive Galerie-/Maisonettewohnung, vier Atriumwohnungen mit Loggien, drei Dachgarten-Maisonettewohnungen und zudem ein exklusives Luxus-Dachgarten-Penthouse entstanden.

Das als ehemaliges Gymnasium unter Denkmalschutz stehende, zuletzt als Geschäftshaus genutzte Gebäude in zentraler Einzelhandelslage der Stadt bot das perfekte Ambiente, um durch die architektonische Planung eine perfekte Symbiose zwischen Alt und Neu zu schaffen und die erhaltenswerten Strukturen des Gebäudes mit den heutigen Wohnbedürfnissen in Einklang zu bringen.

Der westliche Teil des Gebäudes stammt aus dem Jahr 1856, ein Erweiterungsbau erfolgte im Jahr 1874. Das repräsentative Hauptgebäude wurde in den Jahren 1909 und 1910 errichtet. Der Umbau erfolgte in den Jahren 2008/2009. Mit der Umsetzung des Vorhabens wurde das historisch an der prominenten Stelle in der Kernstadt gelegene, wertvolle Gebäude einer exklusiven neuen Nutzung zugeführt.

### Architektur

Das Pallotti Carré verbindet klassische und moderne Architektur auf eine einzigartige Weise und schafft durch großzügige Loggien und Dachterrassen, sowie durch das Atrium im Inneren des Gebäudes, verbunden mit großen Fensterelementen, ein Höchstmaß an Komfort und Freiraum.

Die charakteristische Fassade, Stuck- und Stilelemente der klassischen Baukunst unterstreichen den Denkmalwert des historischen Ensembles.

Die Umgestaltung der Außenfassade beinhaltet eine Rückführung des denkmalgeschützten Objektes in seinen ursprünglichen Zustand.



Quelle: Stadt Rheinbach

## Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen verbindet Eleganz, Klassik und Design mit hochwertigen Materialien und ist so auf die exklusiven Ansprüche optimal ausgelegt. Lichtdurchflutete Räume bei flexiblen Raumaufteilungen und einer besonders großzügigen Gestaltung überzeugen ebenso wie die traumhaften Dachterrassen und Dachgärten.

Hochwertige Edelholzfenster, elegante Bodenbeläge, Fußbodenheizung, Elektroinstallation mit Videogegensprechanlage, Design-Lichtschalter sowie eine barrierefreie Aufzugsanlage sind nur einige wenige Ausstattungsdetails.

## Energie

Das Haus verfügt über eine moderne energiesparende Erdwärmehheizung.

Weitere Informationen unter:  
[www.pallotticarre.de](http://www.pallotticarre.de)



Quelle: Stadt Rheinbach

## Bebauungsplan "Am Weiher/Floßweg"

Kommune: Stadt Bad Honnef, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Stadt Bad Honnef,  
Planung: "atelier stadt & haus"  
Projektstand: Bebauungsplan in Aufstellung

### Qualitätskriterien:

- Nachfrageorientierung
- Grundversorgungs-, Zentren- u. Erreichbarkeitsorientierung
- Integrierte Lage im Siedlungsbestand
- Klimafreundliche Energieversorgungssysteme



Der Bebauungsplan wird durch das Büro "atelier stadt & haus" in Essen erarbeitet. Die Bebauung richtet sich gezielt an junge Familien. Das Plangebiet liegt zentrumsnah und verfügt über eine optimale, fußläufig erreichbare Infrastruktur. Der nahe Anschluss an die Bundesstraße 42, insbesondere aber die Nähe zum DB-Haltepunkt Bad Honnef und Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 66 (Bad Honnef - Bonn - Siegburg) sind als weitere Lagequalitäten zu nennen. Klimafreundliche Energieversorgungssysteme werden vorgesehen. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung. Mit der Bebaubarkeit der umzulegenden Grundstücke und anschließender Erschließung ist zeitnah in den nächsten Jahren zu rechnen.

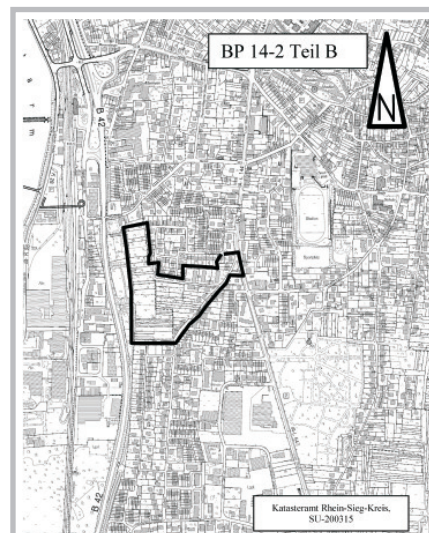
Der Bereich, der für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht, weist insgesamt eine Fläche von ca. 2,8 ha auf. Der Bereich, der zunächst für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung steht, wird durch die Straße "Am Weiher" im Norden, den Floßweg im Osten, die Zufahrt zur Abwasseranlage im Süden sowie die Abwasseranlage selbst im Westen begrenzt. Die auf diesen Flächen vorgesehene Bebauung passt sich dem vorhandenen Siedlungsbereich, der aus einer gemischten Bebauung besteht (in der Einzel- und Doppelhäuser überwiegen), an.

Entsprechend ist im Plangebiet eine Mischung aus familiengerechten Einfamilienhäusern mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

Der Siedlungsbereich wird durch eine mittige Grünfläche, die Teile des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes umfasst, in zwei Hälften geteilt. Der nördliche Bereich der Wohnbebauung wird über eine neue Verbindung zwischen dem westlichen Ansatz der Straße "Am Weiher" und über die als Baustraße heute schon vorhandene Privatstraße südlich der Mehrfamilienhausbebauung erschlossen. Auf den Flächen des nördlichen Teilbereiches sind in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur vorwiegend Doppelhäuser sowie Einzel- und Reihenhäuser vorgesehen. Insgesamt 7 Reiheneinheiten wurden im westlichen Planbereich platziert, um eine möglichst geschlossene Gebäudefront gegenüber der B 42 zu erreichen. Die 4 Einzelhäuser dieses Teilbereiches sind in bevorzugter Wohnlage entlang des neu entstehenden, mittigen Grünzuges vorgesehen; alternativ wären hier aber auch Doppelhäuser verträglich. Das vorgestellte städtebauliche Konzept enthält für den nördlichen Teilbereich insgesamt 21 Hauseinheiten.

Der südliche Teilbereich wird über eine neue Straße erschlossen, die zwischen den Hausnummern Floßweg 20 und 24 an den Floßweg angebunden werden soll. Von dort führt die Straße in westliche Richtung in das Neubaugebiet hinein und wird nach Süden als Ringerschließung ausgebildet. Im Umfeld des Grünzuges werden in bevorzugter Lage insgesamt 7 Einzelhäuser vorgesehen. Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße sind dann insgesamt 32 Einheiten als Doppel- oder Reihenhäuser vorgesehen. Dabei sind im städtebaulichen Konzept parallel zur B 42 zunächst Reihenhausergruppen dargestellt, die auch hier zu einer Abschirmung der weiter östlich liegenden Bereiche beitragen

### Übersichtsplan



Quelle: Stadt Bad Honnef

## Städtebauliches Konzept



Quelle: Stadt Bad Honnef

Somit können - abhängig von der Art der Bebauung - ca. 59 Hauseinheiten errichtet werden. Bei einer Nettobaulandfläche für den eigentlichen Entwicklungsbereich von rund 15.550 m<sup>2</sup> beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße für die auf diesen Flächen im Konzept dargestellten 59 Hauseinheiten ca. 264 m<sup>2</sup>. Bei Einzelhäusern kann die Grundstücksgröße bis auf ca. 400 m<sup>2</sup> ansteigen, während bei einzelnen Doppel- oder Reiheneinheiten auch Größen von knapp 200 m<sup>2</sup> möglich sind. Insgesamt werden lage- und umfeldgerechte Grundstücksgrößen geschaffen, die hinsichtlich der Größenordnung eine große Bandbreite aufweisen und so unterschiedlichen Nachfragegruppen gerecht werden.

Der Stellplatznachweis erfolgt jeweils in Garagen, die in der Regel im Grenzabstand zwischen benachbarten Grundstücken untergebracht sind; bei Reiheneinheiten sind auch vereinzelte Garagenanlagen mit eigenständigen Zufahrten von der Planstraße denkbar. Darüber hinaus besteht vor jeder Garage die Möglichkeit, einen zweiten Stellplatz unterzubringen. Im Straßenraum bestehen ausreichende Möglichkeiten der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen. In den Grünbereichen sind Fuß- und Radwege integriert, die einen Lückenschluss zu dem vorhandenen Radwegnetz von Bad Honnef bilden.



## Wohnprojekt Deichhaus - Aue

Kommune: Kreisstadt Siegburg, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Stadt Siegburg,  
Montana Wohnungsbau GmbH, Bad Honnef  
Projektstand: Bebauungsplan rechtskräftig seit 2009;  
in Umsetzung



### Qualitätskriterien:

- Nachverdichtung am Rand der Innenstadt
- Lage am Naherholungsgebiet Siegaue
- Nähe zu vorhandener Infrastruktur
- Erreichbarkeits- und Nachfrageorientierung
- Energiekonzept: Blockheizkraftwerk

Die Montana Wohnungsbau GmbH aus Bad Honnef als Vorhabenträger entwickelt ein neues Wohngebiet mit ca. 87 Wohneinheiten. Der Siedlungsbereich soll damit zur bestehenden Bebauung an der Frankfurter Straße sowie der Wahnbachtalstraße nachverdichtet und zur Siegaue arrondiert werden.

Die Intention des Vorhabenträgers deckt sich mit den Vorstellungen der Kreisstadt Siegburg, da die Einwohnerzahl im Stadtgebiet von Siegburg weiterhin leicht ansteigt. Das Vorhaben soll damit einen Beitrag leisten, den nach wie vor erkennbaren Bedarf an Wohnraum in Siegburg zu decken. Das Areal zwischen der Frankfurter Straße, dem Siegdeich und der Wahnbachtalstraße bietet im besonderen Maße eine geeignete Möglichkeit, Bauland bereit zu stellen, zumal die für das Wohngebiet dienlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und nachhaltig ausgelastet werden können.

Der vorliegende Entwurf folgt dem Leitbild einer kompakten, aber aufgelockerten Siedlungsstruktur aus Wohnhäusern auf unterschiedlich großen Baugrundstücken, die individuell begrünt und gestaltet werden können. Der Standort bezieht seine Attraktivität aus der unmittelbaren Lage an der Sieg, der Innenstadtnähe und der guten Verkehrsanbindung.

Während der überwiegende Teil der Wohnsiedlung insbesondere zu den landschaftlich offenen Rändern mit Doppelhäusern bebaut werden soll, orientieren sich zur Frankfurter Straße die dichteren Reihenhausergruppen. Es sind etwa 87 Einheiten, bestehend aus ca. 60 % Doppelhäusern und ca. 40 % Reihenhäusern, vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant, auf der ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 750 m<sup>2</sup> angelegt werden soll.

Da die Frankfurter Straße als Bundesstraße anbaufrei bleiben muss, erfolgt die äußere Erschließung über die Wahnbachtalstraße. Von dieser Einmündung ausgehend,

ist eine innere Erschließung in Form eines Ringes geplant. Kleinere Stichwege ergänzen diese Erschließungsstruktur. Da nur dem Wohngebiet zugehöriger Zielverkehr zu erwarten ist, wird der Ausbauumfang auf das nötige Mindestmaß als Mischfläche beschränkt. Parkplätze für Besucher werden darin integriert. Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Es ist ausreichend Raum für die Errichtung von Garagen oder Carports in den seitlichen Abstandsflächen der Doppel- oder Reihenhäuser vorhanden. Für die Reihenhäuser werden je ein Stellplatz im Vorgartenbereich sowie ein externer Stellplatz in fußläufiger Entfernung vorgesehen.



Übersichtsplan

Quelle: Stadt Siegburg

## Städtebaulicher Entwurf



Quelle: Stadt Siegburg

Über mehrere Fuß- und Radwege wird das Gebiet an seine bauliche und landschaftliche Umgebung angebunden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das neue Wohngebiet über ein Blockheizkraftwerk auf Erdgasbasis zu versorgen. Darin soll der komplette Wärmebedarf (Heizung, Warmwasser) sowie ein Teil der benötigten Elektrizität erzeugt werden, wodurch auch ein nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz (z.B. CO<sub>2</sub> - Einsparung) geleistet wird. Der Standort wurde im südlichen Teil des Plangebietes gewählt und als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert.

## Konzept Spielplatz



Quelle: Stadt Siegburg

Zu den Vorhaben des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehört zudem ein zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmtes Farb- und Gestaltungskonzept, um die städtebauliche Qualität des Wohnprojektes Deichhaus - Aue nachhaltig zu sichern.

Die Fertigstellung des Projektes Deichhaus - Aue ist bis Ende 2014 geplant. Das Baugebiet soll dann für rund 250 Bürger ein neues Wohnquartier bieten.



Entwicklungsstand Frühjahr 2010

Quelle: Stadt Siegburg

## Ansprechpartner:

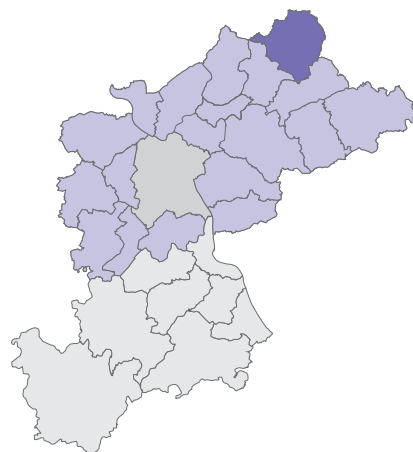
Montana  
Wohnungsbau GmbH  
Aegidienberger Straße 29c  
53604 Bad Honnef  
Tel: 02224/80000

Stadt Siegburg  
Abt. Stadtplanung  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg  
Tel: 02241/102 381

## Aus Tradition wird Zukunft - Unser Leben im Dorf!

Eine Projektinitiative gegen den demographischen Wandel

Kommune: Gemeinde Much, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Marketingagentur ADSM, Wachtberg  
Projektstand: in Umsetzung



### Qualitätskriterien:

- Kommunale Gesamtstrategie
- Nachfrageorientierung
- Stabilisierung und Erhaltung ländlicher Siedlungsstrukturen
- Mobilisierung von Wohnungsleerständen
- Energieeffizientes Bauen

### Eine Projektinitiative gegen den demographischen Wandel

Die Projektinitiative "Aus Tradition wird Zukunft - Unser Leben im Dorf" beschreibt den konkreten Handlungsansatz der Gemeinde Much, sich schon heute gegen eine schrittweise Entvölkerung der Ortskerne zu wehren.

Insbesondere jungen Familien soll mit dem neuen Förderkonzept die Chance gegeben werden, den Bau- und Wohnbestand in der Gemeinde Much nicht nur zu halten, sondern mittel- und langfristig auszubauen. Dafür steht in unseren Ortschaften ein großes Potenzial zur Verfügung. Über 800 Grundstücke sind derzeit in den Ort-

schaften unbebaut, Sanierungsobjekte finden derzeit keinen Käufer und viele Häuser in den Dorfkernen sind aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in absehbarer Zeit gefährdet - zum einen weil die Bausubstanz bröckelt, zum anderen, weil junge Bevölkerung mit der Nachfolgeneration fehlt.

In dieser Situation hat die Gemeinde Much sich zum Ziel gesetzt, ein Handlungskonzept zu entwickeln, welches

- die Bürger der Gemeinde für das Thema "Bauen im Bestand" sensibilisiert,
- Gewerbe, Handwerk, Banken und Handel zu einem synergetischen System zusammenführt,
- Klimaschutz- und Klimaanpassungs- sowie Einzelhandelskonzepte integriert.

### Übersichtsplan



Quelle: Gemeinde Much

Das Konzept enthält folgende Module :

- Bestandsaufnahme  
Leerstände/Baulücken
- Status quo Workshop
- Bürgerbefragung 2008
- Leerstandskataster
- Marketingplanung mit Internetplattform [www.muchmarketing.de](http://www.muchmarketing.de) und einer Vielzahl unterschiedlicher Projekte zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Bereicherung des Ortslebens und zur Steigerung des Bekanntheitsgrades der Gemeinde
- Sensibilisierungskampagne über Internet, Broschüren, Flyer
- Internetplattform [www.immomuch.de](http://www.immomuch.de): für private Immobilienangebote, Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen aus der Gemeinde Much, die von Bürgern für Bürger provisionsfrei angeboten werden. Auch Makler können ihre Objekte mit eigener Kennung selbstständig und kostenfrei auf der Plattform anbieten
- Architektentag
- Förderrichtlinie der Gemeinde Much: die Gemeinde unterstützt die private Durchführung von Maßnahmen zur Energieeinsparung im Wohnhausbau sowie den alten- und behindertengerechten Umbau von Wohnraum durch Gewährung von Zinszuschüssen. Die Förderrichtlinie ist am 04.06.2009 in Kraft getreten
- Bau- und Umwelttage in 2010 und 2011 mit Ausstellung und Beratung u.a. zu den Themen: energieeffizientes Bauen, barrierefreies Bauen, Wohnungsbauförderung
- Kompetenzteam für energieeffizientes Bauen
- Bürgerzeitung "Much im Dialog"
- Partnersystem "Energieeffizientes Bauen" mit Gewerbe, Handwerk & Handel
- Veranstaltung von "Bau- und Umwelttagen" alle 2 Jahre

Mit der Umsetzung der einzelnen Module ergibt sich ein breites Spektrum an Impulsen für die Aktivierung des Immobilienmarktes, für die Belebung des gemeinschaftlichen Lebens, aber auch für Information und Kommunikation in der Bevölkerung.



Quelle: Gemeinde Much



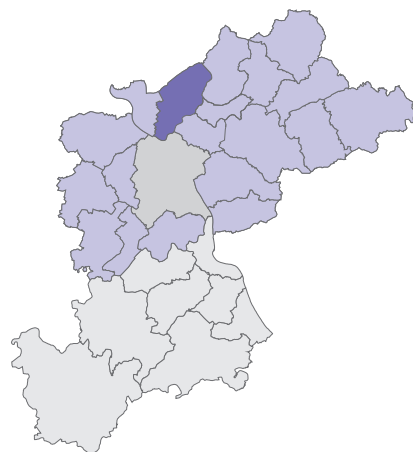
Quelle: Gemeinde Much

## Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2025

Kommune: Stadt Troisdorf, Rhein-Sieg-Kreis  
Projektbeteiligte: Verwaltung, Politik, Akteure der lokalen und regionalen Immobilienwirtschaft, externes Beratungsunternehmen  
Projektstand: in Bearbeitung

### Qualitätskriterien:

- Vertiefende Untersuchungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf und zu Zielgruppen
- Nachfrageorientierung
- Entwicklung von Handlungsstrategien
- Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
- Kommunale Umsetzung des regionalen Handlungskonzeptes Wohnen



Mit ihrer guten Anbindung an die Oberzentren Köln und Bonn weist die Stadt Troisdorf eine hohe Standortgunst auf. Unternehmen und Arbeitnehmer schätzen die sehr gute Erreichbarkeit auf der Straße und dem regionalen Schienenverkehrsnetz und die damit verbundene Flexibilität. Vor diesem Hintergrund ist auch die Bevölkerungszahl im Troisdorfer Stadtgebiet in den letzten 10 Jahren weiterhin angestiegen - allerdings mit deutlich abgeschwächter Wachstumsdynamik. Damit einhergehend verändert sich sukzessive die Nachfrage auf dem Troisdorfer Wohnungs- und Immobilienmarkt. Es gilt, die weitere Entwicklung des Wohn- und Immobilienmarktes in die richtige Richtung zu lenken. Die Stadt Troisdorf hat daher das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, mit der Erstellung des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen 2025 beauftragt. Regionale Entwicklungslinien und -konzepte sind auf ihre Relevanz für das Troisdorfer Stadtgebiet zu überprüfen, ergänzende Aussagen zu erarbeiten und die zeitnahe Umsetzung des Handlungsprogrammes durch eine intensive Einbindung der lokalen Akteure vorzubereiten.

Der Status Quo wird zunächst über statistische Daten ermittelt: Bevölkerungsdaten und Kennzahlen werden in ihrer zeitlichen Entwicklung betrachtet, aber auch im regionalen Vergleich. Im Vordergrund steht dabei die intensive Wettbewerbssituation zu den Nachbarstädten Siegburg und Sankt Augustin. Zur Bevölkerungsentwicklung liegen Prognosen mit unterschiedlichen Aussagen vor. Viele gehen von einer positiven bis sehr positiven demographischen Entwicklung aus. Die darauf ausgerichtete Schaffung zusätzlichen Wohnraumangebotes birgt die Gefahr von Wohnungsüberhang und Preisverfall. Hier ist unter Berücksichtigung jüngster Entwicklungen ein realistisches Szenario aufzuzeigen. Bei der daraus abzuleitenden Prognose des Wohnungsbedarfs kommt neben der Höhe der Leerstandsreserve auch der Einschätzung des Ersatzbedarfs hohe Bedeutung zu; erforderlich ist eine Bewertung der Bausubstanz, insbesondere der Nachkriegsbauten der 50er Jahre. Auch Marktentwicklungen, die sich aus den veränderten Wohnansprüchen und Haushaltsstrukturen ableiten, sind in die Wohnungsbedarfsprognose einzustellen.

Der Nachfrage ist das Angebot gegenüberzustellen. Hierzu wurde das vorhandene Wohnungs- und Flächenangebot im Rahmen einer Begehung erfasst, um auch kleinräumliche Aussagen treffen zu können. Die Vermarktungssituation wird analysiert mit Hilfe von Maklergesprächen und der Auswertung veröffentlichter Marktdaten. Von Bedeutung sind Rückmeldungen der Wohnungsunternehmen zu Beständen, Belegung und Planungen. Gleichermäßen sind vorhandene Potenzialflächen im Wohnungsbau quantitativ und qualitativ zu bewerten. Einbezogen werden auch Ein- und Zweifamilienhauswohngebiete aus den 70er und 80er Jahren, die in den nächsten Jahren sukzessive neu belegt werden können. Auch hier sind Bauzustand, Grundstückszuschnitte und Infrastrukturausstattung im Umfeld wichtige Beurteilungskriterien.

Im Abgleich von Angebots- und Nachfrageprofil sind Diskrepanzen zu erwarten, die Handlungsfelder definieren. Diese betreffen

- den Wohnungsbedarf aus zwei Blickwinkeln: dem der demographischen Prognoserechnungen und dem der Wirkung eines marktadäquaten Angebotes an neuen Wohnungen auf die demographische Entwicklung. Dieses Wechselspiel ist so zu justieren, dass eine stadtverträgliche nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung erreicht wird;
- die zeitliche Steuerung durch Schaffung von Baurecht zur Steuerung demographischer Effekte und zur optimalen Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Hier können sich bei der Erschließung von Neubaugebieten hohe Spitzen für bestimmte Altersgruppen ergeben, für die kurzfristig die jeweiligen Infrastrukturkapazitäten vorzuhalten sind, die in den Folgejahren ggf. aber nicht mehr benötigt werden;
- die Qualifizierung der Flächen und Abstimmung auf zielgruppenorientierte Versorgungsangebote im Wohnumfeld, z.B. durch Entwicklungslinien für den öffentlichen Raum, die Art der Erschließung, die Baugebietstypen sowie die städtebauliche Dichte und Ausstattung; gleiches gilt für die wohnungsnah Grundversorgung sowie gesundheitsorientierte Angebote, denen in einzelnen Lebensphasen unterschiedliche Bedeutung zukommt;
- Lösungen für Problem-Quartiere - hierzu zählen insbesondere Stadtbereiche mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbau der 50er bis 70er Jahre, unterdurchschnittlichem Wohnungsstandard und negativem Image, deren Aufwertung die parallele Bearbeitung unterschiedlicher Handlungsfelder auf sozialer und baulicher Ebene erfordert;
- zielgruppenbezogene Konzepte für die wachsende Zahl der Bürger über 60 Jahre, deren zunehmende Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit besondere Wohn- und Quartiersstrukturen sowie sozial orientierte Konzepte erfordert;
- den sozialen Wohnungsbau vor dem Hintergrund der Gesamtsituation des kommunalen Wohnungsmarktes und der Belegungsfristen in den Beständen.

Die aufgezeigten Maßnahmen zur Neu- und Bestandsentwicklung sowie zur marktkonformen Qualifizierung werden in einem übersichtlichen Leitfaden für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren zusammengefasst. Das Handlungskonzept Wohnen wird dabei auch die zur Stärkung der Wohnfunktion wichtigen Rahmenbedingungen benennen. Hier geht es u.a. um die Positionierung der Stadt Troisdorf innerhalb der Region Köln/Bonn.

Juni 2009	Auftragvergabe
Juli	Bearbeitungsbeginn (vor-Ort-Recherche, Auswertung Statistik)
September/ Oktober	Expertengespräche
28.10.2009	Workshop Immobilienwirtschaft
16.06.2010	1. Workshop Politik/ Verwaltung mit Zwischenergebnissen
28.10.2010	2. Workshop Politik/ Verwaltung mit Handlungsprogramm
im Anschluss	Berichtslegung, Präsentationen



Quelle: Stadt Troisdorf

## **Impressum**

**Herausgeber:** Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und  
Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler  
in Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden der Region

Beiträge zur Regionalentwicklung Nr. 6, September 2011

**Druck:** Hausdruckerei des Rhein-Sieg-Kreises

# Für Ihre Notizen



# Für Ihre Notizen

