



Lebenswerte Region

Bonn|Siebengebirge e.V.

**Mehr bezahlbare Wohnungen für die Bonner Region:
Wende bei Klimaschutz, Flächenverbrauch und Verkehr**

Entwurf 27.12.2020

Hintergrund, Ziel, Vorgehen	2
Wohnungspolitik im Stadtgebiet.....	3
Selbstnutzer haben Probleme, an bezahlbare Immobilien zu kommen.....	3
Mehr Baulandangebot soll den Preisanstieg stoppen.....	3
Werden zu wenig Baugenehmigungen erteilt?	3
Es fehlt Kapazität der Bauwirtschaft	3
Mehr Sozialwohnungen würden das Wohnen bezahlbar machen.....	4
Die Bevölkerung altert, die Haushalte werden kleiner und ärmer.....	4
Generationswechsel steht an.....	5
SeniorInnen brauchen Barrierefreiheit und Pflegeheime.....	5
Kleine Wohnungen sind am meisten gefragt.....	5
Es wird weiterhin zu groß gebaut.....	6
Gibt es keinen Umbau von zu großen Wohnungen?	6
Wachstumsprognosen sind wahrscheinlich zu hoch.....	6
Handlungsbedarf Wohnungspolitik im Stadtgebiet	6
Regionale Kooperation	7
Handlungsbedarf Regionale Kooperation	7
Dringender Handlungsbedarf: Anmeldungen zum neuen Regionalplan	8
NRW Landwirtschaftskammer Roleber	9
Was mit der Weiternutzung erreicht werden könnte	10
Das Baugesetzbuch verlangt Abwägen	10
Dringender Handlungsbedarf LWK Roleber	12

Hintergrund

Der Verein Lebenswerte Region Bonn/Siebengebirge wurde 2001 im Zuge des mittlerweile 50jährigen Widerstands gegen die Südtangente gegründet. Von vorneherein ging es darum, Ennert und Pleiser Hügelland als Kulturlandschaft zu bewahren, die rechtsrheinisch u.a. den Bürgern in der Region als im Alltag fußläufig erreichbares Naherholungsgebiet dient. Auch der Klimaschutz war schon bei der Gründung in der [Satzung](#) als Vereinsziel verankert. Klimafreundliche Mobilität ist uns daher seitdem ein sehr wichtiges Anliegen. Derzeit ist weniger die Südtangente unser Thema (wenn auch nicht ganz vom Tisch) als vielmehr die aus den immens gestiegenen Immobilienpreisen entstandene Politik der Kommunen, möglichst viel Bauland für den Wohnungsbau bereitzustellen, um den Preisanstieg aufzuhalten.

Das Engagement unseres Vereins erstreckt sich auch auf Kooperationen mit Organisationen, die sich Klima, Verkehr und Stadtentwicklung in der Region widmen, zuletzt im Bündnis Bonn wählt nachhaltig vor der Kommunalwahl 2020.

Ziel

Wir möchten die Kommunen in unserer Region (v.a. Bonn, Königswinter) vor diesem Hintergrund dabei unterstützen, eine umsetzbare Strategie bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraum in der Region zu entwickeln, die gleichzeitig Flächen spart, die wenigen Ressourcen für den Klimaschutz nicht kompromittiert und zur Verkehrswende beiträgt. Anlass für diese Dokumentation ist der Wechsel bei der Mehrheit im Bonner Stadtrat. Es kann aufgrund der Wahlprogramme erwartet werden, dass sich Mehrheiten finden lassen für eine Reihe von konkret anstehenden Ratsentscheidungen wie auch für den Wechsel von mittel- und langfristigen Strategien, die zu den Zielen unseres Vereins für unsere Region passen.

Vorgehen

Die Dokumentation geht zunächst auf einige der gängigen Feststellungen bzw. Analysen zum Thema Baulandbedarf („Faktencheck“) ein. Sie beleuchtet dabei auch Aspekte, die bei Immobilienverbänden und -forschungsinstituten selten im Vordergrund stehen, wie z.B. der bundesweite Engpass bei der Baukapazität oder die preistreibende Nachfrage der Geldanleger.

Es werden Vorschläge zur Umsetzung der Alternativen gemacht.

Außerdem steht Handlungsbedarf zum kommenden Regionalplan an.

Des Weiteren wird die anstehende konkrete Ratsentscheidung zur ehemaligen NRW-Landwirtschaftskammer in Roleber betrachtet.

Wohnungspolitik im Stadtgebiet

Selbstnutzer haben Probleme, an bezahlbare Immobilien zu kommen.

Immer mehr Geldanlage drängt in den Immobilienmarkt. Private und institutionelle Investoren suchen Anlagemöglichkeiten, weil die Zinsen niedrig sind. Siehe z.B. "[Die lukrativsten Städte für Wohnungskäufer](#)" 4.12.20 im Focus.

Schon vor der Pandemie boomte der Immobiliensektor trotz des nachlassenden Wirtschaftswachstums und könnte dies trotz Corona voraussichtlich auch weiterhin, dank der wachsenden „Flucht“ in sichere Geldanlagen. Die Empirica AG klagte schon im Herbst 2019: "[Selbstnutzer kommen nicht mehr zum Zuge.](#)"

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt laut [Herbstgutachten 2020](#) des ZIA rezessionsbedingt weiter. Trotz weniger Zuzug aufgrund von Pandemie und Konjunkturproblemen erwartet ZIA stabile oder weiter steigende Preise für Wohnimmobilien. Mehr Wohnungsbau fordert die IHK für die Bonner Region.

Mehr Baulandangebot soll den Preisanstieg stoppen

Mehr Bauland hat in den letzten Jahren NICHT für einen geringeren Preisanstieg gesorgt. Mit der hohen Nachfrage durch die Geldanlage-auch aus dem Ausland- kann das Angebot auch auf lange Sicht nicht mithalten. Die Preise bleiben weiterhin sehr hoch, prognostizieren Immobilienforschungsinstitute (z.B. [DBResearch April 2020](#)) und -Verbände (z.B. [ZIA Frühjahrsgutachten 2020](#))

Kommunen, die Bauland ausweisen, können für Selbstnutzer zu wenig erreichen.

Werden zu wenig Baugenehmigungen erteilt?

Nein, es fehlt nicht an Genehmigungen, sondern es werden sogar bereits baugenehmigte Wohngebäude zu lange nicht gebaut. In Bonn wurden baugenehmigt aber noch nicht gebaut: ca 1200 Wohngebäude mit insgesamt ca 5500 Wohnungen. (Quelle: [Bonner Baustatistik 2019](#))

Bonn ist keine Ausnahme, bundesweit fehlt es auch nicht an Baugenehmigungen. Laut [Statistisches Bundesamt](#) ist die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2019 um 4,0 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und weiterhin deutlich höher als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies führte zu einem Überhang von genehmigten, noch nicht gebauten Wohnungen von insgesamt 740 400 Wohnungen. Dieser Bauüberhang steigt seit 2008 immer weiter an und war 2019 höher denn je.

Die seit Jahren wiederholten Forderungen des Immobilienverband ZIA nach schnelleren Baugenehmigungen, zuletzt in seinem [Frühjahrgutachten 2020](#), ebenso die [Industrie- und Handelskammer Bonn Rhein/Sieg im Dezember 2020](#), sind vielleicht in Einzelfällen, aber generell nicht begründet.

Es fehlt Kapazität der Bauwirtschaft

Das ist zu wenig bekannt. In Bonn fertiggestellt wurden im Jahr 2019 knapp 500 Wohngebäude mit ca 1400 Wohnungen. **Bereits baugenehmigt, aber nicht gebaut**, waren weit mehr als das Doppelte: 1200 Wohngebäude mit insgesamt ca **5500 Wohnungen** ([Bonner Baustatistik 2019](#)).

Es fehlt also weniger an Bauland oder Baugenehmigungen, sondern an Baukapazität. "Die Welt" schrieb im Dezember 2019 "[Deutschland steckt offiziell im Baustau](#)".

Bundesweit ist die Zahl der neuen Wohnungen 2019 dennoch um 2% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Auch wenn jedes Jahr mehr gebaut wird: Wie überall geht ein Großteil der Belegschaften in Rente und Nachwuchs fehlt. Laut [DBResearch \(S.6\)](#) verstärkt die Pandemie das Kapazitätsproblem.

Obwohl der Immobilienverband ZIA in seinem [Frühjahrgutachten 2020](#) erkannt hat, dass **begrenzte Baukapazität ein Grundproblem ohne Lösung** ist, verlangt er seit Jahren schnellere Baugenehmigungen, Deregulierung und mehr Bauland. Ebenso die [Industrie- und Handelskammer Bonn Rhein/Sieg im Dezember 2020](#).

Müsste die äußerst knappe Ressource Baukapazität nicht gezielter eingesetzt werden? Geht das wirklich nicht, oder hat das bloß noch keiner gemacht?

Mehr Sozialwohnungen würden das Wohnen bezahlbar machen

Das klingt richtig, ist es aber für die breite Bevölkerung wohl kaum. Das Konzept Sozialwohnung wurde und wird durch Privatisierungen weitgehend unwirksam gemacht. Die Stadt Bonn hat vor ca 15 Jahren Tausende Wohnungen an Immobilienunternehmen verkauft. Allein die Sahle Wohnen hatte der Stadt [fast 2500 Sozialwohnungen](#) abgekauft, mit der Zusage, die Mieten nicht zu erhöhen, weil eine Finanzierung des Landes dies nicht zulasse. Viele der Mieter mussten dann doch wegen der teuren Sanierungen umziehen. Inzwischen versucht man, diese Fehler zu korrigieren, umso mehr, weil der Wohnungsmarkt aus dem Ruder gelaufen ist. Tatsächlich hätten wegen der hohen Preise inzwischen etwa die Hälfte der Bundesbürger, auch in Bonn, Anspruch auf eine Sozialwohnung. Eine völlig unrealistische Anzahl Sozialwohnungen würde benötigt, wenn man alle versorgen wollte. Das Bonner Baulandmodell schreibt bisher bei Projekten mit mehr als 24 Wohnungen 20% Sozial- und 30% Förderwohnungen vor.

2020 wurde endlich einmal die künftig erzielbare Anzahl Sozialwohnungen in Bonn geschätzt ([Stadt Bonn Dez. 2020](#)). Im 10jährigen Mittel könne man mit 960 Neubauwohnungen jährlich insgesamt rechnen; davon wären knapp 500 bezahlbare Wohnungen pro Jahr. Der neue Stadtrat will das Baulandmodell auf kleinere Projekte erweitern, ein Schritt in die richtige Richtung.

Aber die Sozialwohnungen bleiben nicht immer preiswert. Die Sozialbindung verfällt nach meist 20 Jahren, den Mietpreis kann der Eigentümer dann selbst gestalten. Die Wohnung steht nicht mehr für Berechtigte zum Sozialpreis zur Verfügung. Wie viele Bonner Wohnungen wann aus der Sozialbindung fallen, ist öffentlich nicht bekannt; es könnten durchaus mehr sein als gebaut werden.

Um mit Tropfen auf den heißen Stein ein unrealistisches Ziel zu erreichen, würden zu viel der äußerst knappen Ressource Baukapazität eingesetzt. Nur 50% (der neuen Wohnungen oder auch der Wohnfläche?!) wären preiswert, und das auch nur befristet. Andere Konzepte -vor allem die Stadtentwicklungsgesellschaft- müssen dringend umgesetzt werden, um mehr Wohnungen in städtische Hand zu bringen und preisgünstig zu vermieten.

Das Ziel von Sozialwohnungen, die in ein gemischtes soziales Umfeld integriert sind, lässt sich durch bessere Nutzung der bereits versiegelten Flächen und des Leerstands womöglich mit 100% statt 50% Wirkung ebenfalls verwirklichen, denn dieser Bestand ist oft bereits in ein Umfeld integriert.

Die Bevölkerung altert, die Haushalte werden kleiner und ärmer

IT.NRW prognostiziert ein Bevölkerungswachstum in Bonn von 12% bis 2040, aufgeteilt auf ca 3% Geburtenüberschuss und 9% Zuzug. Ob sich der Zuzug angesichts hoher Wohnungspreise und mehr Home Office so fortsetzt wie bisher, wird von einigen bezweifelt.

Vor allem die Anzahl SeniorInnen wird erheblich weiterwachsen, soviel ist sicher. Sehr wahrscheinlich sinken die Renten. Wachsende Rentnerarmut und auch Armut von Kindern (vor allem alleinerziehender Eltern) sind bisher zu selten Thema für die Wohnungspolitik, weder in Bonn noch bundesweit. Meist befasst man sich mit jungen Familien, die Häuser bauen wollen und kein Bauland finden. Beispiele dafür gibt es, und auch die haben Probleme. Aber es gibt andere Lösungen, wenn sie nicht auf Neubau bestehen, siehe unten. Ein Recht auf Neubau gibt es nun mal nicht, schon gar nicht in einer bestimmten Kommune.

Bonn			
Alter	2014	2040	Zuwachs
0-18	55.700	61.000	5.300
19-65	198.900	204.400	5.500
65+	56.500	83.400	26.900
Summe	311.300	348.900	37.700
Rhein-Sieg-Kreis			
Alter	2014	2040	Zuwachs
0-18	110.700	103.200	- 7.500
19-65	353.300	324.600	- 28.700
65+	118.300	187.400	69.100
Summe	582.300	615.400	33.100

Bevölkerungs- entwicklung 2014-2040 (Anzahl Einwohner)

Quelle: IT.NRW

Und in [Königswinter](#) genau wie generell im Rhein/Sieg-Kreis: Massives Wachstum bei den SeniorInnen, Rückgang bei denen unter 65 Jahre.

Generationswechsel steht an

In vielen Siedlungen, die vor Jahrzehnten angelegt wurden, werden die BewohnerInnen älter, die Kinder sind längst ausgeflogen. Falls SeniorInnen sich kleiner setzen möchten, sind die Möglichkeiten sehr gering. Vor Ort gibt es zu selten kleine Wohnungen. Ob eine Teilung in zwei Haushalte per Umbau möglich ist, dazu gibt es praktisch nirgends Beratung oder Kredite oder gar Förderung. Auch die Rechtslage für VermieterInnen im mit MieterInnen geteilten Haus ist wenig hilfreich.

Die [Empirica AG hat für den Rhein-Sieg-Kreis errechnet \(S.130\)](#): Wenn nur 10% der SeniorInnen sich kleiner setzen könnten, wären 200 Hektar Bauland gespart.

SeniorInnen brauchen Barrierefreiheit und Pflegeheime

Das ist als Meinung weit verbreitet, aber nicht richtig. Die meisten brauchen zwar barrierearme, aber nicht barrierefreie Wohnungen, fand das der Bauwirtschaft nahestehende Pestel-Institut heraus.

Barrierearm ist erheblich preisgünstiger zu bauen als barrierefrei, das damit aber nicht verringert werden soll. Die Investition in barrierearme Wohnungen würde sich bereits lohnen, wenn eine stationäre Pflege dadurch nur um zwei Jahre hinausgezögert würde. Zur [Pestel-Studie 65+](#)

Kleine Wohnungen sind am meisten gefragt

Laut [ImmobilienScout24](#) hat die bundesweit meistgesuchte Wohnung **66 qm**. Man würde sicherlich oft gern größer wohnen, aber leisten kann man es sich nicht.

Es wird weiterhin zu groß gebaut

In Bonn ist die Durchschnittsgröße im Bestand 83 qm. 2019 in Bonn fertiggestellte Einfamilienhäuser haben durchschnittlich 160 qm. Neue Mehrfamilienhäuser bieten 80qm je Wohnung ([Bonner Baustatistik 2019](#)). Viel zu groß, wenn die durchschnittlich nachgefragte Wohnung nur 66qm hat!

Priorität auf kleine Wohnungen - das würde die Bezahlbarkeit verbessern.

Gibt es keinen Umbau von zu großen Wohnungen?

DOCH! In Bonn gab es 2019 ca 230 Umbauten an Wohngebäuden, mit einem Zuwachs von 113 Wohnungen. Sie sind im Durchschnitt kleiner als der Neubau, nämlich 69 qm ([Bonner Baustatistik 2019](#)). Umbau vor Neubau, das würde viel Fläche sparen und die Bezahlbarkeit von Wohnungen verbessern.

Wachstumsprognosen sind wahrscheinlich zu hoch

Den ungedeckten Bedarf hat die Statistikbehörde IT.NRW aufgrund des in der Vergangenheit erzielten Wachstums geschätzt. Geht es denn weiter so?

In Deutschland wächst die Bevölkerung insgesamt seit Jahren kaum noch; es geht um Wanderung aus Gebieten mit schlechter Infrastruktur in die Städte, die aber extrem teuer geworden sind. Wie sich der Zuzug in dieser Situation entwickeln wird, ist mit mehr als den üblichen Unsicherheiten verbunden. Hinzukommt die Pandemie, die bisher den Zuzug verringert hat.

Eines ist sicher: es wird künftig noch viel mehr SeniorInnen geben – die Generation Babyboomer der 1960er Jahre geht bald in Rente. Mit voraussichtlich geringeren Renten wird ihr Wohnbedarf voraussichtlich ortsnah, preisgünstig und klein sein. Wenn prioritär dafür gesorgt würde, könnten ihre bestehenden Einfamilienhäuser frei und von jungen Familien neu genutzt werden, anstatt Einfamilienhäuser mit viel Ressourcenverbrauch neu zu bauen.

Handlungsbedarf Wohnungspolitik im Stadtgebiet

Priorität setzen auf (z.B. in den Planungsverfahren?)

- Stadtentwicklungsgesellschaft in Gang bringen
- Bereits versiegelte Flächen
- Nutzung von Leerstand
- Sozialwohnungen
- Genossenschaften

Das ist sicher Konsens bei der Ratsmehrheit. Und außerdem:

Generationswechsel unterstützen durch Förderung von

- Teilung/Umbau von großen Wohnungen/Häusern
- kleinen barrierearmen Wohnungen in Ortsnähe

Was könnte SeniorInnen bei der Entscheidung helfen, sich kleiner zu setzen? Untersuchung zB durch BAGSO, BBSR, KFW, auch Pestel-Institut, über Beratung und Förderung Mietrecht bei Teilung von Wohnungen ggf Hindernis, Kündigungsrecht?

Wie kann die begrenzte Kapazität der Bauwirtschaft auf den Um- und Neubau von prioritären Wohnraum fokussiert werden?

Regionale Kooperation

Auch wenn niemand bezweifelt, Mehr regionale Kooperation nötig ist, wird doch in der Kommunalpolitik von manchen darauf gepocht, im Bonner Stadtgebiet auf dem größten Teil der letzten landschaftsgeschützten Freiflächen größere Neusiedlungen zu planen. Zuletzt hatte die Bonner Stadtverwaltung vorgeschlagen, auch im Ennert und Pleiser Hügelland große Neusiedlungsbereiche für den kommenden neuen Regionalplan anzumelden. Die Möglichkeiten zur regionalen Kooperation (z.B. NEILA) und die Vorgaben der Bezirksregierung als zuständigen Behörde (zB Priorität auf Geschloßwohnungsbau an Schienenhaltepunkten) wurden nicht beachtet. Die Kommunalpolitik versuchte mit der damaligen Mehrheit in erster Linie, die von IT.NRW vorgegebenen Zielgrößen zu erfüllen, auch wenn dies in der vorgeschlagenen Größe (ca 800 Hektar Bauland) ohnehin nicht machbar war.

Ein Ziel ist auch, die Pendlerzahl zu reduzieren. Dabei wird manchmal nicht bedacht, dass die Pendlerzahl eine statistische Größe ist, die nicht den PKW-Staus entspricht. Wenn man im Stadtgebiet Neubürger ansiedelt, die mangels Schiene den PKW benutzen, entsteht mehr PKW-Verkehr, obwohl die Pendlerzahl nicht ansteigt. Für die Statistik sind Pendler solche Bürger, die in zwei verschiedenen Kommunen wohnen bzw arbeiten; das benutzte Verkehrsmittel ist unerheblich. Wer den PKW-Verkehr reduzieren will, muss auf Neusiedlungen ohne Schienenanschluss notgedrungen verzichten.

Die Vorgabe der Kölner Bezirksregierung, Neusiedlungen vor allem an Schienenhaltepunkten zu planen, ist richtig. Machbar ist sie jedoch in erster Linie für das Bonner Umland. Im Bonner Stadtgebiet geht es daher i.d.R. um Verdichtung, nicht um Neusiedlungen.

Handlungsbedarf Regionale Kooperation

Bonn bietet für sein Umland entscheidende Attraktionen. Sind die Angebote von Rhein-Sieg-Kreis und Nachbarkommunen auf Augenhöhe? Was lässt sich über den Beitrag des RSK zum Deutschen Museum hinaus tun? Bonn hat, was die Altersstruktur der Bevölkerung betrifft, etwas bessere Prognosen als der RSK. Gibt es Konsequenzen für die jeweiligen Angebote in den Bereichen Verkehr, Arbeitsplätze, Bildung, Sport, Wohnen, Gesundheit, ...? Wie lässt sich Verkehr noch besser auf Schiene und Fahrrad verlagern?

Die Zusammenarbeit zwischen Bonn und dem Umland reicht bisher nicht aus, bezieht sich allerdings nicht nur auf dreimal jährliche gemeinsame Sitzungen der Planungsausschüsse von Bonn und RSK. Auch im **Regionalrat** kooperieren KommunalpolitikerInnen aus der Region. Natürlich arbeiten auch die Verwaltungen über kommunale Grenzen hinweg zusammen.

Das Forschungsprojekt **NEILA** – Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler: Es soll helfen, die Flächennutzungskonflikte innerhalb der funktional eng vernetzten Region gemeinsam zu lösen und die Folgewirkungen und -kosten der Siedlungsentwicklung von Beginn an zu berücksichtigen. <https://www.region-bonn.de/aktuelles>. Ein wichtiger Aspekt sind die Leistungen, die die Kommunen füreinander erbringen.

Der **Verband Region Köln/Bonn** hat vor dem Hintergrund des neuen Regionalplans mehrere wichtige Studien erarbeitet:

- Masterplan Grün: Eine der Empfehlungen ist, die Kulturlandschaft von Pleiser Hügelland, Ennert und Siebengebirge als Einheit zu bewahren
- Agglomerationskonzept
- Klimawandelvorsorgestrategie für die Region Köln/Bonn

Dringender Handlungsbedarf: Anmeldungen zum neuen Regionalplan

Der neue Stadtrat muss die unklaren Formulierungen bzgl Roleber und Holtorf im Beschluss des alten Stadtrates klarstellen, damit im Regionalplan keine neuen Siedlungen festgelegt werden können. Die Dringlichkeit ergibt sich daraus, dass der alte Verwaltungschef kurz vor seinem Amtsende Fakten schaffen konnte.

Zwölf Tage vor der Kommunalwahl (13.9.20) hat die abgewählte Bonner Stadtratsmehrheit über den neuen Regionalplan beraten, der für die nächsten 20-30 Jahre gelten soll. Es bestand keinerlei Dringlichkeit. Der Beschluss betrifft die Anmeldung zum neuen Regionalplan von neuen Siedlungen u.a. in Roleber und Holtorf.

Folgender nicht sofort verständlicher Beschluss steht in der [Niederschrift, TOP 5.3](#) der Ratssitzung vom 1. September 2020:

"Mehrheit gegen Grüne, Linke bei Enth. 1 AfB wie die BVen Beuel, Bad Godesberg vorbehaltlich der Beratung in der BV Bonn (wie ST-10 ohne die Ergänzungen der Verwaltung)"

Grüne und Linke wollten die klare Ablehnung von weiteren Siedlungsbereichen in Holtorf und Roleber. Dafür gab es keine Mehrheit. Die damalige Mehrheit hat u.a. die unklaren Formulierungen für Roleber und Holtorf durchgesetzt, die in der BV Beuel zwar so nicht gemeint waren, aber trotzdem so beschlossen wurden:

A. Holtorf

"Die arrondierte Bestandsbebauung der drei Ortsteile Niederholtorf, Oberholtorf und Ungarten einschließlich des Neubaugebietes Niederholtorf-Süd wird als ASB- Fläche vorgeschlagen."

Die interessante Erläuterung der Verwaltung, die abgelehnt wurde, lautet: „Über die vom Beschluss der BV Beuel erfasste Fläche hinaus empfiehlt die Verwaltung auch die Benennung der unbebauten Fläche zwischen Ober-, Niederholtorf und Ungarten, nördlich und südlich der Ungartenstraße als ASB, um eine zusammenhängende ASB-Darstellung zu ermöglichen.“ Die Verwaltung erklärt richtig, was die BV Beuel gemeint hat. Diese Erklärung wird aber der Bezirksregierung Köln nicht mitgeliefert.

Der neue Stadtrat muss gegenüber der für den neuen Regionalplan verantwortlichen Bezirksregierung Köln klarstellen, dass die unbebaute Fläche zwischen Ober-, Niederholtorf und Ungarten, nördlich und südlich der Ungartenstraße eben nicht bebaut werden soll.

B. Roleber

"In Roleber/Gielgen/Hoholz wird der Bereich um die ehemalige Landwirtschaftskammer Roleber als ASB vor vorgeschlagen. Ansonsten erfolgt keine Ausweisung."

Welcher Bereich gemeint ist, muss der neue Stadtrat gegenüber der für den neuen Regionalplan verantwortlichen Bezirksregierung Köln klarstellen!

Im derzeit geltenden Regionalplan ist der „Kragen“ um die LWK als Siedlungsbereich festgelegt, die Flächen 2 und 3 nicht. In der BV Beuel war dies nicht bekannt gemacht worden. Im Übrigen lassen sich als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesene Flächen auch ändern, z.B. in Landschaftsschutzfläche.

NRW Landwirtschaftskammer Roleber



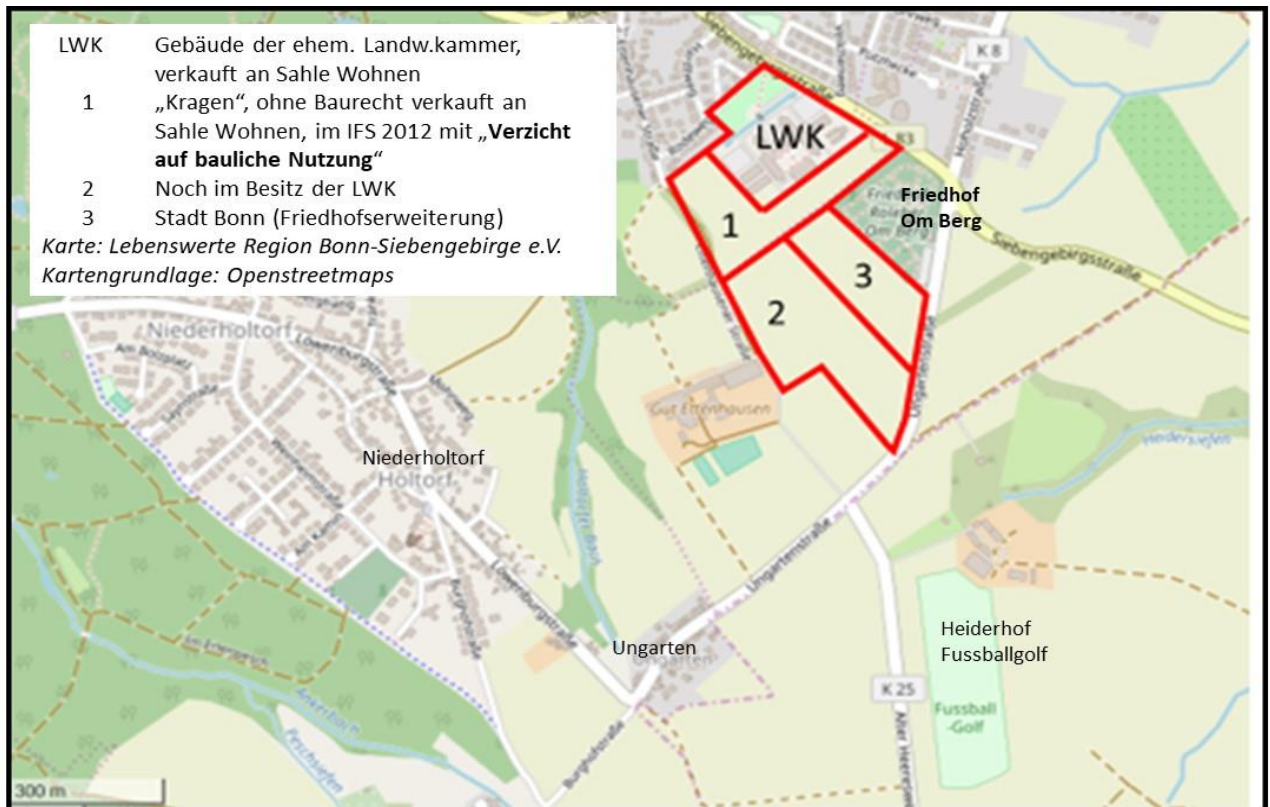
Foto: Bonner Generalanzeiger

2014 wurde der Umzug bekannt, 2016 durchgeführt. Die von der Stadt beauftragte DSK-Studie zu Optionen für die Nutzung der Flächen 1, 2 und 3 wurde veröffentlicht. 2017 schloss die Stadt eine Planungsvereinbarung mit der Sahle Wohnen, die das Gelände mit dem Gebäude und das unbebaute Land daneben, den V-förmigen "Kragen", kaufte. Diese vermietete das Gebäude und führte 2020 einen Architektenwettbewerb durch. Eine Neusiedlung namens "Roleber Heide" wurde skizziert, mit viel Grün in Wort und Farbe. Mit 512 Wohnungen wurde eine ca doppelt so hohe Baudichte geplant, wie die DSK-Studie berechnet hatte.

Die Tatsache, dass die Sahle Wohnen auf eigenes Risiko in einen Architektenwettbewerb investiert hat, bedeutet nicht, dass sie einen Rechtsanspruch auf Baurecht für den bisher unbebauten „Kragen“ hat. Der Stadtrat ist auch jetzt noch in seiner Entscheidung frei, Baurecht zu gewähren oder eben auch nicht.

Die Weiternutzung des Gebäudes hätte längst wirtschaftlich realisiert werden können. Auch der viel zu enge Busbahnhof Gielgen im Veilchenweg wäre längst auf das LWK-Gelände verlegt.

Es gab seriöse Interessenten sowohl für Wohnnutzung als auch für Büronutzung. Die Bürger haben dies seit 2014 gefordert. Sie halten einen Abriss des 1985 errichteten, solide gebauten und architektonisch den Ort prägenden Gebäudes für sinnlos. Auch der öffentlich zugängliche Park mit seinen inzwischen 40 Jahre alten Bäumen wird viel genutzt; er würde dem Wettbewerbssiegerentwurf zufolge im Wesentlichen wegfallen.



Zur Karte: Da die Flächen mehrfach neu bezeichnet wurden und auch der GA teilweise falsch berichtete, hat unser Verein diese Vorgänge auf seiner Webseite erläutert (<https://www.ennertaufstieg.de/riesen-baugebiete/bonn-roleber>) und zur Klärung eine Karte selbst erstellt.

Was mit der Weiternutzung erreicht werden könnte

- Ca 100 seniorInnengerechte Apartments. In Roleber/Gielgen/Hoholz/Holtorf gibt es bisher kein solches Angebot. Nötig wäre es! Die Bürger fordern es, seit der Umzug der LWK angekündigt war.
- Dann würden ca 100 vorhandene Wohnungen/Häuser frei für Wohnraum suchende Familien.
- Die Kantine könnte wieder öffentlich genutzt werden.
- Der Park könnte unvermindert bleiben.
- Die lokalen Landwirte könnten die Agrarflächen weiter bewirtschaften.
- Die Kaltluftquelle könnte unvermindert bleiben.

Was damit vermieden würde:

- Flächenverbrauch (Sahle Wohnen möchte 4 Hektar, den "Kragen", zusätzlich bebauen)
- Zusätzlicher Verkehr (Sahle Wohnen plant 4-500 Autos)
- Einschränkung von Kaltluft und Naherholung
- Erweiterung des Holzlarer Kanals, was ca 20 Millionen Euro kosten würde
- Salamtaktik für die Flächen 2 und 3 (weitere 9 Hektar)

Das Baugesetzbuch verlangt Abwägen

Spätestens, wenn dem neuen Stadtrat ein Bebauungsplan vorliegt, müssen private und öffentliche Belange abgewogen werden. Weil Bonn insgesamt nur noch sehr wenig Kaltluft hat, spielt die Kaltluft-Entstehung beim Abwägen gegenüber dem Wohnbedarf eine umso

größere Rolle. Der Wohnbedarf kann ins Umland ausweichen, die Agrarflächen für Kaltluft sind in Bonn unersetzlich.

Würde das zusätzliche Baurecht mehr Probleme lösen oder mehr Probleme verursachen?

1. Klima:

Wenn man nur noch wenige Kaltluftquellen hat, werden sie umso wichtiger. Ackerflächen, egal ob bio oder konventionell, sind als Kaltluftquelle unersetzlich, gerade für das immer heißer werdende Bonn. Auch Gebäude parallel zum Luftstrom sind tags heißer als Ackerflächen und kühlen nachts weniger ab.

Schon VOR dem Wettbewerb war klar: Hier ist eine regional wirksame Leitbahn für Kaltluft. Quelle: Verband Region Köln/Bonn e.V. (2020): Klimawandelvorsorgestrategie für die Region Köln/Bonn, www.klimawandelvorsorge.de Download 6.2 Regional wirksame Luftleitbahnen und Kaltluft-Einzugsgebiete (PDF). Kaltluft-Leitbahnen sollen dem geltenden VDI-Standard (VDI 3787 Blatt 5) zufolge nicht bebaut werden. Ein erst nach dem Bebauungsplanentwurf fälliges klimatologisches Gutachten könnte zu dem Ergebnis führen, dass kein Baurecht für den bisher unbebauten sog. „Kragen“ erteilt werden kann.

Die Klimawandelvorsorgestrategie nutzt Raster von 100x100 m, das städtische Projekt ZURES 10x10m. Es ist nicht eine Methode genauer als die andere, sondern sie blicken auf unterschiedliche Faktoren. Beide Erkenntnisse schliessen sich nicht gegenseitig aus, sondern ergänzen sich und müssen zusammen betrachtet werden.

Als der Bonner Stadtrat am 4.7.19 den Beginn des Bebauungsplanverfahrens beschloss, waren die Daten der Klimavorsorgestrategie noch nicht publiziert. Dem Stadtrat lag nur die "[Klimatologische Ersteinschätzung](#)" des Bonner Klimaschutzprojektes ZURES vor. Das städtische Klimaprojekt ZURES verwendet ein kleineres Raster und erkennt damit die Leitbahn nicht, aber das Entstehungsgebiet für Kaltluft sehr wohl. Die Flächen 1,2 und 3 stellen demnach „Kaltluftentstehungsgebiete mit einer hohen überdurchschnittlichen Kaltluftproduktionsrate“ dar. Deren „Gunstwirkung ist durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad so weit als möglich zu erhalten“. ZURES nennt zwar das Problem, lässt im Grunde der Politik freies Spiel. Dies erlauben auch die VDI Standards der Gutachter. Sie wurden seit Jahren nicht an den raschen Klimawandel angepasst.

2. Verkehr:

Neusiedlungen im Umland, haben oft eine bessere Verkehrsanbindung als Roleber. Es gibt mehrere Buslinien, die viele Autofahrenden jedoch nicht überzeugen. Ein Radweg nach Ramersdorf fehlt. Die Südtangente käme mit der neuen Ratsmehrheit noch weniger infrage als mit der alten. Die Seilbahn wird gewünscht, aber ist nicht einmal im ersten Abschnitt entschieden und kann daher keine Grundlage für Siedlungsplanung sein.

3. Kanal:

Schmutzwasser: Der Holzlarer Kanal wäre zu erweitern. Er ist laut städtischem Tiefbauamt (zitiert in DSK-Studie S.77-78) ausgelastet und müsste zur äußeren Erschließung neuer Baugebiete erweitert werden. Das hätte laut Tiefbauamt "erhöhten Finanzierungsbedarf" zur Folge.

Quelle: [Deutsche Stadt- und Grundstückentwicklungsgesellschaft \(DSK\) 2016: Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber](#), S. 77-78

Der Kanal an der Holzlarer Hauptstraße ist zwei Kilometer lang und steil ("Hölle von Roleber") und wird aufgrund aktueller städtischer Kanalbaukosten auf mindestens 20 Millionen Euro geschätzt

(Details s. <https://www.ennertaufstieg.de/faktencheck/faktencheck-bonn-roleber>).

In der Planungsvereinbarung mit der Stadt Bonn wird der Sahle Wohnen offenbar zugestanden, dass sie die Kosten für die Kanalerweiterung erst übernimmt, wenn die Flächen 2 und 3 bebaut werden:

Die Planungsvereinbarung verweist „auf den vor Satzungsbeschluss noch abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dieser wird auch einen Erschließungsvertrag (inkl. Regelungen zu öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Parkflächen, Kinderspielplatz und eine Vereinbarung zur Kostenregelung in Bezug auf die äußere Anbindung des Plangebiets im Fall einer Erweiterung auf Teilfläche 2 und 3) sowie Kostenregelungen zu ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Bestandteil haben.“ (Quelle:

https://www2.bonn.de/bo_ris/daten/o/pdf/18/1810873.pdf, 3. Seite)

Mit der Erteilung von Baurecht für den „Kragen“ würde folglich die Stadt auch die Kosten für die nötige Kanalerweiterung übernehmen.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist nicht zu verwechseln mit der des Niederschlagswassers. An die Probleme mit Niederschlagswasser in Roleber erinnert das oberirdische, vor dem LWK-Gebäude angelegte offene Rückhaltebecken und die Überschwemmungen in Holzlar in den 1960er Jahren. Das Tiefbauamt warnt entsprechend, es sei mit "einem erheblichen Rückhaltevolumen bei Niederschlagswasser zu rechnen, was einen erhöhten Finanzierungsbedarf für den Ausbau einer entsprechenden Entwässerung mit sich bringt" (DSK-Studie S.77) . Der Holzlarer See kann auch nach seinem Ausbau kein Schmutzwasser und nur begrenzt Niederschlagswasser aufnehmen.

Dringender Handlungsbedarf LWK Roleber

Die Sahle Wohnen sollte ein Signal bekommen, falls sie mit Baurecht für den „Kragen“ nicht rechnen kann. Sicherlich kennt sie den Beueler Koalitionsvertrag; noch nicht öffentlich bekannt ist, was die Ratsmehrheit beschließen möchte. Sinnvoll wäre jedoch, zuerst die NRW-LWK darüber zu informieren, dass im Fall einer Rückabwicklung des Kaufvertrags die Stadt Bonn die Immobilien und Flächen übernehmen will.

Fläche 2 ist noch im Besitz der NRW-LWK.

Fläche 3 (ggf Friedhofserweiterung) gehört der Stadt Bonn.

An allen Agrarflächen sind die Landwirte in der Nachbarschaft interessiert. In den letzten Jahrzehnten hatten sie ihre Pachtflächen immer wieder verringern müssen, obwohl aus wirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung sinnvoll gewesen wäre. Die landwirtschaftliche Nutzung sollte auch im neuen Regionalplan vermerkt sein.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft könnte das LWK-Gebäude bewirtschaften. Vielleicht kämen auch die für den Generationswechsel freiwerdenden Häuser und Wohnungen dafür infrage. Weitere Baumöglichkeiten bestehen auf dem bebauten Gelände anstelle der separaten Gewächshäuser bzw Laborgebäude.