

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

**Ergänzende Stellungnahme
zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf,
Nr. 8124-24**

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Inhalt

A.	Vorbemerkungen.....	3
	Bebauungsplan Stand August 2020 mit eigener Baufeldkennzeichnung	4
B.	Anträge und Anregungen zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans bzgl. der Wohnprojekte	5
1.	Konzentration der Wohnprojekte.....	5
2.	Aufhebung der inneren Baugrenzen.....	6
3.	Erweiterung der äußeren Baugrenzen / Mobilitätskonzepte / Tiefgaragen.....	6
4.	Festsetzung als Wohngebietskategorie WA 4	7
5.	Festsetzung der Gebäudehöhe / Flachdächer / Dachgärten.....	7
6.	Dachform und -neigung / Flachdächer	8
7.	Dachbegrünung.....	8
8.	Quartiersplatz.....	9
9.	Nicht-Wohnnutzung in Erdgeschossen / Infrastruktur.....	9
10.	Quartierscafé / Kultur	10
C.	Anträge und Anregungen bzgl. des Gesamtquartiers	10
1.	Infrastruktur	10
2.	Schule.....	11
3.	„Parkanlage“	12
4.	Baufeld V: Fahrradweg, Fassadengestaltung, Erdgeschossnutzung.....	12
5.	Baufeld VII: Baukörper, Geschosse.....	13
6.	Klima-Anpassung und Regenwasser-Nutzung („Schwammstadt“).....	13
7.	Erhalt des Baumbestandes.....	14
8.	Leistungsfähige Elektro-Ladestationen.....	14
9.	Zusätzliche Kfz- Zufahrt zum Quartier	15
D.	Anträge bzgl. der Rahmenbedingungen für Wohnprojekte	15
1.	Vergabe der Grundstücke im Konzeptverfahren	15
2.	Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht.....	16
3.	Überlassung eines Grundstücks für einen Quartiersplatz	16
4.	Anhandgabe der Grundstücke	17
5.	Abschluss von Nutzungsverträgen	17
E.	Schlussbemerkung	18
F.	Anhänge	19
	Vorschlag 1: Neugestaltung der Baufelder II, III und IV mit Quartiersplatz im Baufeld III	19
	Vorschlag 2: Neugestaltung der Baufelder II, III und IV mit Quartiersplatz im Baufeld IV	20
	Beispiel: Parallelbebauung mit Innenhof/-garten (Wohnprojekt Amaryllis eG, Bonn).....	21
	Beispiel: Hofbebauung (Wohnprojekt Wir auf Tremonia e.V./WEG, Dortmund)	22
	Die beteiligten Projekte nach derzeitiger Planung:.....	23
	Die Merkmale und individuellen Vorhaben der beteiligten Wohnprojekte.....	23
	Gemeinsame Vorhaben der Wohnprojekte bei Zusammenlegung der Grundstücke	24

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

A. Vorbemerkungen

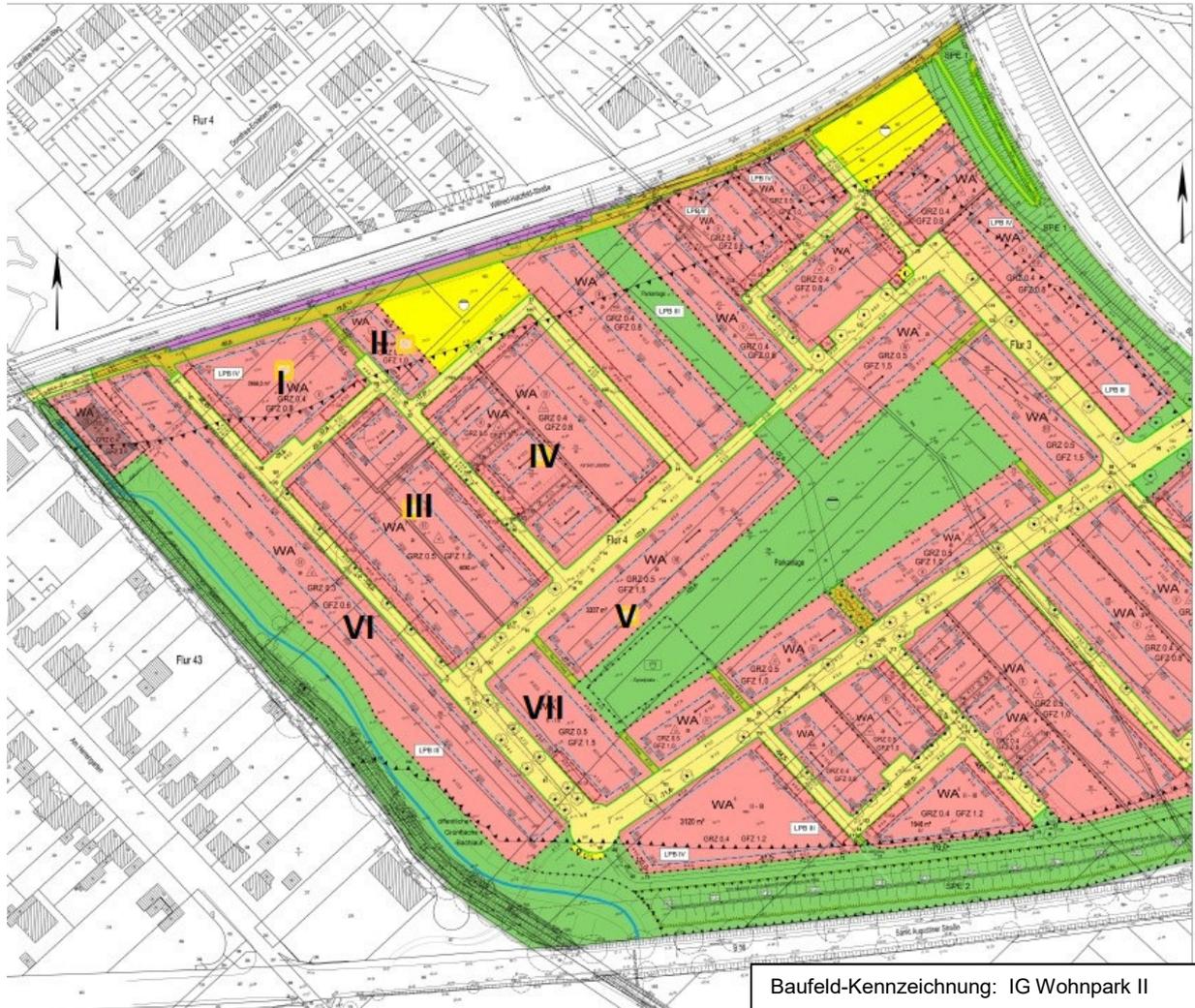
1. Die in der **Interessengemeinschaft Wohnpark II** zusammengeschlossenen Wohnprojekt-Initiativen nehmen im Folgenden gemäß § 3 Abs.2 BauGB Stellung zu dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf. Auf den Inhalt der bereits mit Datum vom 26.02.2019 übersandten vorläufigen Stellungnahme – insbesondere auf die Darstellung der Mitglieder der Interessengemeinschaft, ihrer Potentiale und ihrer konkreten Vorhaben- wird Bezug genommen.
2. Die Interessengemeinschaft bekundet ihren Respekt vor der Leistung des Stadtplanungsamtes, dessen MitarbeiterInnen die umfangreiche Bauleitplanung mit mehreren Planungsänderungen bei chronischer Personalknappheit durchgeführt und nunmehr zu einem Abschluss gebracht haben.
3. Hervorzuheben ist, dass der Bebauungsplan im Laufe der Jahre an mehrere aktuelle Anforderungen angepasst worden ist: so ist die Zahl der Wohneinheiten erhöht worden; es sind einige klimapolitische Festsetzungen bei den Gebäuden erfolgt sowie mehrere Versickerungsflächen für Starkregen festgesetzt; auch sind – erstmalig für Bonn- mehrere Baugrundstücke für so genannte Innovative Wohnformen vorgesehen.
4. Diese Anpassungen reichen allerdings unserer Ansicht nach nicht aus, die aktuellen **klimapolitischen, wohnungspolitischen und städtebaulichen Anforderungen** zu erfüllen und die diesbezüglichen Ziele der Stadt Bonn zu erreichen. Insofern besteht nach unserer Ansicht Nachbesserungsbedarf bei dem Bebauungsplan-Entwurf.
5. Die Offenlage des Bebauungsplans erfolgt in einer Situation, in der die akute **Wohnungsnot** in Bonn einen möglichst baldigen Baubeginn erfordert. Zugleich sind aber auch die **klimapolitischen und sozialpolitischen Anforderungen** an den Städtebau extrem gestiegen. Diese müssen aktuell umgesetzt werden- und dürfen nicht auf die lange Bank bzw. auf das nächste Baugebiet geschoben werden.
6. Die nachfolgenden Anträge und Anregungen der Interessengemeinschaft zielen darauf ab, eine Lösung zu finden, die sowohl den klimapolitischen als auch den wohnungspolitischen Anforderungen möglichst weit gerecht wird. Planungstechnisch ist dies durch das **Deckblattverfahren** möglich, in dem für einzelne Baufelder neue Festsetzungen getroffen werden, die die wichtigsten klimapolitischen und städtebaulichen Anforderungen berücksichtigen, ohne dabei den Gesamtcharakter des Baugebietes grundsätzlich zu verändern und ohne das Verfahren über Gebühr zu verlängern. Angesichts der Bedeutung dieses Baugebietes ist eine minimale Zeitverzögerung durch die beantragten Umpfanungen zu vertreten. Mit den beantragten Änderungen am Bebauungsplan könnte der Wohnpark II zumindest in Ansätzen zu einem **Modellquartier für klimabewussten und innovativen Wohnungsbau** in Bonn werden.
7. Im Anschluss an die Anträge und Anregungen ist ein Anhang angefügt. Hier sind zeichnerische Darstellungen für die alternativen Vorschläge und Anträge enthalten. In dem jetzt offengelegten Bebauungsplan sind die einzelnen Baufelder nicht bezeichnet. Die Interessengemeinschaft hat die für sie relevanten Baufelder mit römischen Zahlen gekennzeichnet (siehe nächste Seite).

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Bebauungsplan Stand August 2020 mit eigener Baufeldkennzeichnung



Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

B. Anträge und Anregungen zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans bzgl. der Wohnprojekte

1. Konzentration der Wohnprojekte

a) Antrag:

Die für innovative Wohnformen (im Folgenden: Wohnprojekte) vorgesehenen Grundstücke werden auf den nebeneinanderliegenden Baufeldern I, II, III und IV zusammengefasst.

b) Begründung:

Die Zusammenfassung der Wohnprojekte auf nebeneinander liegende Baufelder bietet erhebliche Vorteile sowohl für die Wohnprojekte selbst als auch für das gesamte Quartier:

(1) Die Baufelder III und IV schließen an die Baufelder I und II an, die bereits für Wohnprojekte (**Amaryllis PLuS und N.N.**) vorgesehen waren.

(2) Die o.g. Baufelder sind vom **Zuschnitt** und von der **Größe** her geeignet, sowohl mehrere kleinere als auch große Projekte (mit mehr als 50 Wohneinheiten) aufzunehmen. Hier ist auch eine Bauweise möglich, die den speziellen Anforderungen an gemeinschaftliche Wohnprojekte (z.B. Hofbebauung) gerecht wird. Die bisher für Wohnprojekte vorgesehenen Baufelder (zusätzlich zu Baufeld I) sind an den Rändern des Baugebietes angeordnet und sind sowohl von der Größe und dem Dreiecks-Zuschnitt her nicht geeignet für die Aufnahme von Wohnprojekten.

(3) Die o.g. Baufelder I bis IV entsprechen von der **Gesamtgröße** her annähernd der Summe der ursprünglich vorgesehenen, über das Baugebiet verteilten Einzelbaufelder. Baufläche für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern geht also kaum verloren.

(4) Die **Nähe zur Stadtbahn-Haltestelle** ist geboten, weil in den Wohnprojekten ein relativ hoher Anteil von **älteren Menschen** und auch Menschen mit Behinderung leben werden. Alle Wohnprojekte haben bereits **Mobilitätskonzepte** in ihrem Programm, die eine drastische Reduzierung des individuellen Kfz-Bestandes beinhalten. Die BewohnerInnen dieser Projekte sind daher in besonderem Maße auf den öffentlichen Personennahverkehr angewiesen und benötigen eine gute, fußläufige Erreichbarkeit der Haltestelle.

(5) Bei einer nachbarschaftlichen Lage der Wohnprojekte sind erhebliche **Synergieeffekte** für die Projekte möglich. Geplant sind unter anderem: eine gemeinsame Tiefgarage, die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsräumen und von Grünbereichen, gemeinsames Car-Sharing, evt. gemeinsame Energie-Erzeugung (siehe hierzu Anhang 5, S. 23). Dies ist bei einer Verteilung auf die Ränder des Baugebietes nicht möglich.

(6) Bei einer nachbarschaftlichen Lage der Wohnprojekte kann außerdem ein deutlicher **Mehrwert für das gesamte Quartier** erzeugt werden. Geplant sind unter anderem: Bau eines offenen Quartiersplatzes, Betreiben eines Quartier-Cafés und/ oder Kiosks, offene Büroräume, eine (kleine) Nahversorgung /FoodCoop, kulturelle und nachbarschaftliche Aktivitäten (siehe hierzu auch Anhang 5, S. 24). Auch dies ist bei einer Verteilung der Wohnprojekte auf die Ränder des Baugebietes nicht möglich.

(7) Die nachhaltige, **soziale Integration** der Wohnprojekte in das Quartier ist gegeben, da alle bislang beteiligten Gruppen explizit die bauliche und soziale Öffnung zum

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Quartier in ihrem Programm haben. Entsprechende Vorgaben können zudem von Seiten der Stadt auch im Rahmen des Konzeptverfahrens verbindlich gemacht werden.

(8) Eine grundsätzliche Änderung des **städtebaulichen Charakters** würde nicht stattfinden. Die o.g. Baufelder I bis IV nehmen weniger als ein Fünftel des Baugebietes ein. Auch würde die Anordnung und anspruchsvolle Gestaltung der Baukörper der Wohnprojekte das - mit 70 % Einfamilien-Häusern bisher eher als Monokultur erscheinende - Quartier architektonisch und städtebaulich deutlich aufwerten.

c) Umsetzung:

Die mit I bis IV bezeichneten Baufelder werden im Deckblattverfahren umgewidmet und für Wohnprojekte vorgesehen.

d) Auswirkungen:

Synergie-Effekte für die Projekte und deutlicher Mehrwert für das gesamte Quartier. Aufwertung des Gesamtquartiers durch attraktive Baukörper und städtebauliche Gestaltung im Kernbereich des Quartiers.

2. Aufhebung der inneren Baugrenzen

a) Antrag:

Die inneren Baugrenzen in den Baufelder II bis IV werden aufgehoben – wie im Baufeld I.

b) Begründung:

(1) Die im B-Plan vorgenommene Festsetzung der inneren Baugrenzen reduziert nicht unerheblich die nach GRZ und GFZ eigentlich vorgesehene, zulässige Bebauung. Dies mindert den Grundstückswert. Auch schränkt es die Möglichkeiten der für gemeinschaftliche Wohnprojekte notwendigen städtebaulichen Gestaltung der Bebauung deutlich ein.

(2) Auch besteht für die Festsetzung der inneren Baugrenzen in den o.g. Baufeldern kein zwingender Grund:

- Eine zu dichte Innenblock-Bebauung wird verhindert durch die Festsetzung der GRZ und der GFZ und durch die zwingende Einhaltung der Mindestabstandsflächen.
- Die Festsetzung innerer Baugrenzen hat auch keinerlei nachbarschützenden Charakter.

c) Umsetzung:

Festsetzung nur von äußeren Baugrenzen unter Beibehaltung der bisherigen Festsetzung der GRZ und GFZ.

d) Auswirkungen:

Durch die o.g. Maßnahmen wird eine Bebauungsdichte entsprechend der festgesetzten GRZ und der GFZ überhaupt erst ermöglicht.

3. Erweiterung der äußeren Baugrenzen / Mobilitätskonzepte / Tiefgaragen

a) Antrag:

Die äußeren Baugrenzen auf den Baufeldern I bis IV werden in dem Umfang erweitert, dass die vorgesehenen Stellplätze zwischen Gebäuden und Straßenraum der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet werden. Die Reduzierung der

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Stellplätze –insbesondere der oberirdischen- erfolgt durch konzeptionelle Festlegungen (Mobilitätskonzept) und den Bau von Tiefgaragen.

b) Begründung:

Das im B-Plan angestrebte Ziel der Reduzierung des Kfz-Verkehrs und –bestandes im Wohnquartier kann wirkungsvoll erreicht werden durch das Vorschreiben von Mobilitätskonzepten. Die Entlastung des Straßenraums vom ruhenden Verkehr kann wirkungsvoll erreicht werden durch das Vorschreiben -zumindest das Ermöglichen- von Tiefgaragen auf einzelnen Baufeldern. Die hierdurch gewonnenen Flächen können für Wohnraum und für unversiegelte Freiflächen genutzt werden.

c) Umsetzung:

Zeichnerische Festsetzung der äußeren Baugrenzen unter Beibehalten der GRZ und GFZ (analog Baufeld I).

d) Auswirkungen:

Durch die o.g. Maßnahmen wird flächendeckend eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs und eine Entlastung des Straßenraums erreicht. Gleichzeitig kann erst dadurch der durch die GRZ und GFZ festgesetzte, dem B-Plan zugrundeliegende Wohnraum errichtet werden.

4. Festsetzung als Wohngebietskategorie WA 4

a) Antrag:

Für die Baufelder II bis IV wird –wie schon im Baufeld I - die Kategorie WA 4 festgesetzt.

b) Begründung:

Die bisherige Kategorisierung lässt auf den Baufeldern II bis IV nur eine Länge der Baukörper von maximal 35 Metern sowie nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zu. Unter diesen Festsetzungen lässt sich kein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren. Weiterhin sind nur in der Kategorie WA 4 Flachdächer möglich. Dies aber ist Voraussetzung einer für gemeinschaftliche Wohnprojekte wichtigen Nutzung der attraktiven Dachgeschossflächen durch alle Bewohner als Gemeinschaftsbereiche, Dachgärten und Dachterrassen.

c) Umsetzung:

Festsetzung der Baufelder II bis IV als WA 4.

d) Auswirkungen:

Hierdurch werden für gemeinschaftliche Wohnprojekte geeignete Baukörper möglich, so wie es bisher schon im Baufeld I vorgesehen ist.

5. Festsetzung der Gebäudehöhe / Flachdächer / Dachgärten

a) Antrag:

Für die Baufelder I bis IV wird festgesetzt, dass die für Flachdächer maßgebliche zulässige Gebäudehöhe für das Anlegen von Dachgärten um maximal einen Meter überschritten werden darf.

b) Begründung:

Die bisherige Festsetzung der Gebäudehöhe verhindert in der Regel das Anlegen von Dachgärten, da hier entsprechende Bodenschichten aufgebracht und zwingend Gelän-

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

der und Brüstungen angebracht werden müssen, wodurch die zulässige Gebäudehöhe oft überschritten wird. Dachgärten sind jedoch insbesondere aus klimapolitischen Erwägungen unbedingt zu fördern: sie speichern Regenwasser, erhöhen die Luftfeuchtigkeit, nehmen Schadstoffe auf, spenden Schatten. Sie sind zudem ein wichtiges Element für die sozialen Beziehungen innerhalb der Wohnprojekte.

c) Umsetzung:

Festsetzung der Gebäudehöhe mit Überschreitungsmöglichkeit um bis zu einem Meter.

d) Auswirkungen:

Deutliche Klimaverbesserung innerhalb der Gebäude und im gesamten Wohnquartier. Unterstützung des sozialen Miteinanders in den Wohnprojekten.

6. Dachform und -neigung / Flachdächer

a) Antrag:

In den Baufeldern II bis IV werden die Dachformen und -neigungen so festgesetzt, dass Flachdächer ermöglicht werden.

b) Begründung:

Nach den bisherigen Festsetzungen sind Pultdächer und Satteldächer vorgesehen. Auf beiden Dachformen sind jedoch ökologisch sinnvolle, begrünte Dachgärten nicht möglich.

c) Umsetzung:

Festsetzung von Flachdächern als ebenfalls zulässige Dachform.

d) Auswirkungen:

Durch die genannten Maßnahmen werden Dachgärten und eine intensive Dachbegrünung möglich, was das Klima verbessert. Es werden gemeinschaftlich nutzbare Flächen ermöglicht, was die sozialen Beziehungen in den gemeinschaftlichen Wohnprojekten verstärkt.

7. Dachbegrünung

a) Antrag:

In den Baufeldern II - IV wird für Flachdächer über die in Ziff. 9.3 festgesetzte extensive Dachbegrünung hinaus eine intensive Dachbegrünung empfohlen.

b) Begründung:

Intensive Dachbegrünungen in Form von Dachgärten sind aus klimapolitischen Erwägungen zu fördern: sie speichern Regenwasser, erhöhen die Luftfeuchtigkeit, senken die Temperatur, nehmen Schadstoffe auf und spenden Schatten. Sie sind zudem ein wichtiges Element für die sozialen Beziehungen innerhalb der Wohnprojekte.

c) Umsetzung:

Textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

e) Auswirkungen:

Durch die genannten Maßnahmen werden Dachgärten und eine intensive Dachbegrünung möglich, was das Klima verbessert. Es werden gemeinschaftlich nutzbare Flächen ermöglicht, was die sozialen Beziehungen in den gemeinschaftlichen Wohnprojekten verstärkt.

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

8. Quartiersplatz

a) Antrag:

Am Kopf des Baufeldes III oder des Baufeldes IV wird ein öffentlicher Quartiersplatz festgesetzt, der einen zentralen und lebendigen Kommunikations- und Versorgungsknoten im Wohnquartier darstellt.

b) Begründung:

Die bisherige Planung sieht keinerlei Quartiersmitte, keinen zentralen Platz, keine übergeordnete Begegnungsstätte mit Aufenthaltsqualität und mit städtebaulicher Attraktivität vor. Ein solcher Platz ist aber für eine Neubausiedlung dieser Größenordnung notwendig, um ein nachhaltig lebendiges Wohnquartier entstehen zu lassen.

c) Umsetzung:

Zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan.

d) Auswirkungen:

Ein öffentlicher Quartiersplatz kann sowohl städtebauliche „Mitte“ des Quartiers werden als auch –bei entsprechender Gestaltung und Randbebauung- Begegnungsmöglichkeit für alle BewohnerInnen des Quartiers. Er kann in dem Wohnquartier Ansätze von Begegnungsqualität, Aufenthaltsqualität und auch Versorgungsqualität (siehe nächster Punkt) schaffen.

9. Nicht-Wohnnutzung in Erdgeschoss / Infrastruktur

a) Antrag:

Für die Randbebauung des Quartiersplatzes wird die Wohnnutzung der zum Quartiersplatz orientierten Erdgeschosszonen der Gebäude ausgeschlossen, hier werden wohnverträgliche Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie, Nahversorgung oder nicht-gewerbliche oder gemeinwohlorientierte Nutzungen festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Wohnnutzung im EG ab einer Tiefe von 7,50 Meter, gemessen ab der zum Quartiersplatz orientierten Gebäudeaußenkante, zugelassen werden.

b) Begründung:

Im Wohnpark II ist bislang als einzige Infrastruktur-Einrichtung eine Kindertagesstätte geplant. Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenso wie Schulen und Arbeitsplätze ausschließlich außerhalb des Quartiers. Dies macht viele Verkehrswege nötig, die überwiegend mit Kfz zurückgelegt werden, was wiederum das Klima belastet und die Lebensqualität aller Beteiligten mindert.

Zielsetzung ist, ein lebendiges Stadtquartier entstehen zu lassen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und insgesamt die Lebensqualität der BewohnerInnen zu erhöhen. Dazu ist eine Nutzungsmischung in Wohnquartieren notwendig. Zu diesem Zweck sollen wohnortnahe Arbeitsplätze und Versorgungsangebote im Quartier geschaffen werden.

c) Umsetzung:

Textliche Festsetzung, dass die o.g. Erdgeschosszonen nicht als Wohnraum genutzt werden.

d) Auswirkungen:

Durch die genannten Maßnahmen wird die Versorgung der AnwohnerInnen deutlich

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

verbessert, der Autoverkehr wird reduziert, das Klima wird geschont, die Lebensqualität der BewohnerInnen und die Lebendigkeit im Quartier werden deutlich erhöht.

10. Quartierscafé / Kultur

a) Antrag:

Auf dem Baufeld III oder IV wird die Errichtung eines Quartier-Cafés inklusive einer Kultureinrichtung bzw. eines Veranstaltungsraumes ermöglicht.

b) Begründung:

In dem gesamten Baugebiet ist bislang – wie schon im Wohnpark I- keine gastronomische Einrichtung oder Kultureinrichtung bzw. ein irgendwie gearteter öffentlicher Treffpunkt für die AnwohnerInnen vorgesehen. Dies ist ein deutlicher Abstrich an Lebensqualität in dem Wohnquartier.

c) Umsetzung:

Festsetzung im Deckblattverfahren.

d) Auswirkungen:

Eine gastronomische Einrichtung etwa in Form eines Cafés wird eine Begegnungs- und Aufenthaltsstätte nicht nur für die BewohnerInnen der Projekte sondern des ganzen Wohnquartiers sein. Kulturangebote bilden eine zusätzliche Attraktion im Wohnquartier. Eine solche Einrichtung kann auch die Funktion einer heute zunehmend wichtigen Paket-Annahmestation haben, ebenso wie die Verteilstation einer Food-Coop oder Einkaufsgemeinschaft.

C. Anträge und Anregungen bzgl. des Gesamtquartiers

1. Infrastruktur

a) Antrag:

Auf dem Baufeld V und evtl. auf Baufeld VII -soweit sie zur Randbebauung des Quartiersplatzes gehören- wird in den Erdgeschossen der Gebäude die Nutzung für wohnverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen vorgeschrieben. Gleiches kann an anderer Stelle im Wohnpark II geschehen.

b) Begründung:

In dem Wohnquartier sind Einrichtungen notwendig, die die wohnungsnahen Versorgung der BewohnerInnen ermöglichen und zugleich auch wohnortnahe Arbeitsplätze in dem Quartier schaffen. Bereits bei Errichtung des Wohnpark I war ein Grundstück vorgesehen für einen Lebensmittelmarkt. Hierfür hatte sich jedoch kein Käufer bzw. Betreiber gefunden. Den AnwohnerInnen war damals zugesagt worden, dass in dem geplanten Wohnpark II für die Nahversorgung gesorgt würde. Dies muss nicht zwingend durch einen „Vollsortimenter“ mit einer Verkaufsfläche von 1000 m² geschehen. In Frage kommen durchaus –bei entsprechender Gestaltung und evt. auch Förderung- kleinformatige Verkaufsstätten (z.B. Kiosk) und Dienstleistungsangebote. Als Standort hierfür bietet sich hier der geplante Quartiersplatz an.

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Durch eine Konzentration auf diesen Standort wird der Charakter des übrigen Wohngebietes nicht grundsätzlich verändert. Zusätzlich kann dies auch an anderer Stelle vorgeesehen werden.

Als städtebauliche Vorbilder können hier Tübingen (Französisches Viertel) oder Wien dienen, die in Neubaugebieten großflächig für die Erdgeschosse eine Nicht-Wohnnutzung vorschreiben und hierdurch lebendige Stadtquartier entstehen lassen. Es ist durch konzeptionelle Vorgaben sicherzustellen, dass die Einrichtungen auch nicht-gewerblich oder ehrenamtlich betrieben werden, wenn ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist.

c) Umsetzung:

Textliche Festsetzung im Bebauungsplan in Verbindung mit Vergabe im Konzeptverfahren.

d) Auswirkungen:

Die Versorgungsqualität im Wohnquartier wird erhöht –bzw. überhaupt erst geschaffen-, ebenso die Begegnungsqualität. Es werden Arbeitsplätze geschaffen. Der Kfz-Verkehr im Quartier wird wegen der fußläufigen Erreichbarkeit der Einrichtungen drastisch reduziert. Das Klima wird geschont. Die Lebensqualität insgesamt wird erhöht.

2. Schule

a) Antrag:

Es wird die Errichtung einer Grundschule vorgesehen. Die baulichen Festsetzungen sind so zu treffen, dass eine spätere Anders-Nutzung möglich ist.

b) Begründung:

Im Wohnpark II ist bislang lediglich eine Kindertagesstätte vorgesehen. Es ist damit zu rechnen, dass der Wohnpark II –ebenso wie vor 10 Jahren der Wohnpark I – das kinderreichste Wohngebiet der Stadt Bonn sein wird. Bereits damals war eine Grundschule im Wohnpark I geplant. Sie kam jedoch wegen fehlender zwei Anmeldungen nicht zustande (der Grund lag offenbar darin, dass der Unterricht über mindestens zwei Jahre provisorisch in Containern hätte stattfinden sollen).

Die im Wohnpark II lebenden Kinder würden künftig die Grundschulen im Bezirk Beuel besuchen müssen, die jedoch allesamt fußläufig nicht zu erreichen sind und darüber hinaus keine zusätzlichen Kapazitäten für die Aufnahme der erwarteten Kinder haben. Deswegen ist die Errichtung einer Grundschule –ggf. als Zweigstelle einer benachbarten Grundschule und ggf auch nur temporär- zwingend geboten.

Für den Fall, dass sich die Anzahl der grundschul-pflichtigen Kinder in einigen Jahren reduzieren wird, ist eine andere Nutzung der Räumlichkeiten möglich zu machen.

c) Umsetzung:

Textliche und zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan.

d) Auswirkungen:

Die Versorgungsqualität der BewohnerInnen wird deutlich erhöht. Der Kfz-Verkehr im Quartier und außerhalb wird deutlich reduziert. Das Klima wird geschont. Die Identifikation mit dem Quartier steigt. Die Lebensqualität der Kinder und Erwachsenen wird erhöht.

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

3. „Parkanlage“

a) Antrag:

Für die „Parkanlage“ werden mehrere Felder für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen, die später in Eigeninitiative der AnwohnerInnen -und mit öffentlich-privaten Verträgen abgesichert- realisiert werden können.

Hierzu zählen neben dem bereits geplanten Spielplatz noch:

- Pavillon als Begegnungsstätte
- Wasserstelle/Brunnen
- Ruheplatz für ältere Menschen
- „Wäldchen“
- Open Gardening (für Gemüseanbau und anderes) mit Wasseranschluss
- u.a.m.

b) Begründung:

Der Grünzug in der Mitte des Wohnquartiers bietet bei entsprechender räumlicher Gliederung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Altersstufen. Ein Freilassen als Brachfläche – wie im Wohnpark I- schöpft die hier gegebenen Möglichkeiten nicht aus und vernachlässigt sowohl die klimapolitischen Erfordernisse als auch die sozialen Bedürfnisse der späteren BewohnerInnen..

c) Umsetzung:

In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans werden die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten sowie die Bedingungen für eine spätere Realisierung aufgeführt.

d) Auswirkungen:

Durch die o.g. Maßnahmen kann die geplante „Parkanlage“ –anders als im Wohnpark I- tatsächlich zu einem angenehmen Aufenthaltsort, zu einer abwechslungsreichen Begegnungsstätte und zu einem vielfältigen Betätigungsfeld für verschiedenen Altersgruppen und Interessengruppen der künftigen BewohnerInnen werden. Dies erhöht die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnquartiers erheblich.

4. Baufeld V: Fahrradweg, Fassadengestaltung, Erdgeschossnutzung

a) Antrag:

(1) Der Durchgang zum Grünzug („Parkanlage“) wird so verlegt, so dass eine gerade Verlängerung des von Nord nach Süd verlaufenden Fahrradweges durch den Grünzug erfolgt (siehe Anlage 2).

(2) Die Fassadengestaltung zu dem geplanten Quartiersplatz im Baufeld III oder IV wird so festgesetzt, dass eine städtebaulich attraktive Platzgestaltung entsteht.

(3) Für die straßenseitigen Erdgeschosse wird eine Nichtwohnnutzung festgesetzt.

b) Begründung:

(1) Der jetzige Fahrradweg führt zwischen der geplanten KiTa und dem dazugehörigen Spielplatz durch, mit der Folge einer erhöhten Unfallgefahr für die Kinder. Außerdem ist der jetzige Fahrradweg ohne Anschluss an die sonstigen Straßenzüge.

(2) Um eine städtebaulich attraktive Platzgestaltung zu ermöglichen, müssen Festsetzungen für die Fassaden der angrenzenden Gebäude getroffen werden.

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

(3) Im Sinne einer Mischnutzung ist an dieser Stelle eine Nutzung vorzuschreiben, die der Versorgung der AnwohnerInnen dient.

c) Umsetzung:

Zeichnerische und textliche Neufestsetzungen im Deckblattverfahren.

d) Auswirkungen:

Organische Fortsetzung des Fahrrad- und Fußweges durch den Grünzug. Keine Kollisionsgefahr Fahrräder/Kinder. Harmonische und attraktive Quartiersplatzgestaltung und Erhöhung der Versorgungsqualität.

5. Baufeld VII: Baukörper, Geschosse

a) Antrag:

Es wird im Baufeld VII an der südwestlichen Kopfseite des Grünzuges entweder eine Baulücke gelassen oder es wird zumindest die Geschossflächenzahl so gesenkt, dass nur ein Flachbau für die vorgesehene KiTa möglich ist.

b) Begründung:

Das Baufeld VII bildet den Abschluss des Grünzuges („Parkanlage“) nach Süd-Westen hin. Es steht somit quer zur Hauptsichtachse, zur Hauptsonnenseite und zur Hauptwindrichtung. Ein drei- bis dreieinhalbgeschossiger Baukörper stellt optisch und klimatisch einen unangemessenen und störenden Riegel dar.

c) Umsetzung:

Im Deckblattverfahren wird eine Baulücke vorgesehen oder die Geschossflächenzahl niedriger festgesetzt.

d) Auswirkungen:

Optische Aufwertung des Grünzuges. Verbesserung des Sonneneinfalls und der Frischluftzufuhr.

6. Klima-Anpassung und Regenwasser-Nutzung („Schwammstadt“)

a) Antrag:

Zur Verbesserung des örtlichen Klimas werden Maßnahmen für ein konsequentes Wassermanagement nach dem Kaskadenprinzip vorgesehen. Zum Auffangen des Niederschlagswassers nicht nur bei Starkregen werden bepflanzte Mulden, Mulden-Rigolen-Elemente, Wassergräben oder offene Rinnen im Straßenraum sowie offene Wasserflächen und andere geeignete bauliche Maßnahmen vorgesehen.

b) Begründung:

Die bisherige Planung, die das städtebauliche Konzept des Wohnpark I fortsetzt, erfüllt nicht die heute erforderliche klimapolitische Zielsetzung. Der vor ca. 20 Jahre geplante benachbarte Wohnpark I hat trotz seiner vielen (Kleinst-)Gärten eine schlechte Klimabilanz (siehe ZURES-Klimakarte Stadt Bonn). Diese sollte im Wohnpark II dringend verbessert werden.)

In Zeiten stetig steigender Temperaturen und eines abzusehenden Wassermangels sind städtebaulich geeignete Maßnahmen für die Klima-Anpassung und ein konsequentes Wassermanagement vorzusehen. Hierzu zählt insbesondere, Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation abzuleiten sondern nach dem **Kaskadenprinzip** zur Bewässerung der zusätzlich vor Ort geschaffenen Vegetation und zur oberflächlichen Verdunstung zu

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

nutzen: Bepflanzte Dächer als Wasserspeicher; sodann bepflanzte Retentionsflächen; sodann bepflanzte Versickerungsmulden.

Dies geschieht in zahlreichen Städten weltweit bereits durch die oben genannten und weitere geeignete Maßnahmen.

c) Umsetzung:

Zeichnerische und textliche Festsetzungen im B-Plan.

d) d) Auswirkungen:

Durch die o.g. Maßnahmen wird mehr Vegetation im Wohnquartier geschaffen, die durch Verschattung, Verdunstung und Sauerstoffproduktion das Klima im Quartier verbessert. Die Bewässerung erfolgt durch das aufgefangene Niederschlagswasser. Für die Bewässerung wird also kein –oder deutlich weniger- Trinkwasser benötigt.

Zusätzlich wird hierdurch die örtliche Kanalisation entlastet.

Das oberflächliche Auffangen des Niederschlagswasser in Gräben und Teichen erhöht die Verdunstung und führt zu niedrigeren Temperaturen und einem insgesamt besseren Klima. Die Lebensqualität und die Attraktivität des Quartiers werden deutlich erhöht.

7. Erhalt des Baumbestandes

a) Antrag:

Entsprechend einem Antrag aus der Anwohnerschaft des Wohnpark I wird der im Wohnpark II aktuell bestehende Laubbaum-Bestand insbesondere entlang der Stadtbahn-Linie so weit wie möglich erhalten.

b) Begründung:

Aktuell gibt es zumindest entlang der Stadtbahn-Linie einen nicht unerheblicher Laubbaum-Bestand. Dieser sollte aus Naturschutz- und Klimaschutzgründen sowie aus ästhetischen Gründen so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Erfahrung mit dem Wohnpark I zeigt, dass bei nachlässiger Handhabung der Landschaftsgestaltung Jahrzehnte vergehen, bis ein akzeptabler Baumbestand herangewachsen ist, der für die örtliche Fauna und das örtliche Klima relevant sein kann. Das Baugebiet wird oberflächlich neugestaltet werden. Alte Vegetation wird hier kaum übrigbleiben. Umso wichtiger ist der Erhalt der Bäume am Rand des Baugebietes.

c) Umsetzung:

Textliche Festsetzung im B-Plan.

d) Auswirkungen:

Ein Teil der alten Vegetation bleibt erhalten und leistet einen Beitrag zur Klimaverbesserung und optischen Aufwertung des Baugebietes.

8. Leistungsfähige Elektro-Ladestationen

a) Antrag:

Es werden leistungsfähige Elektro-Ladestationen für Pkw und Fahrräder an mehreren Stellen im Quartier vorgesehen.

b) Begründung:

Die notwendige und politisch gewollte Zunahme der E-Mobilität erfordert eine ausreichende Infrastruktur. Dazu gehören insbesondere öffentlich zugängliche Ladestationen für Kfz und Fahrräder.

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

- c) Umsetzung:
Festsetzung im B-Plan.
- d) Auswirkungen:
Das Umsteigen auf Fahrräder und klimaverträglichere Pkw wird erleichtert. Der Schadstoffausstoß wird verringert, das Klima wird verbessert.

9. Zusätzliche Kfz- Zufahrt zum Quartier

- a) Antrag:
Es wird eine weitere Zufahrtsstraße für Kfz zum Quartier geschaffen.
- b) Begründung:
Die einzige Zufahrtmöglichkeit mit Kfz in das Quartier ist bislang über die Bundesgrenzschutzstraße.
 - Dies stellt für die in dem Zufahrtsbereich lebenden BewohnerInnen des Quartiers eine extreme Belastung dar.
 - Bei einer Sperrung dieser Zufahrt ist das Quartier für Rettungsfahrzeuge nicht zu erreichen.
 - Der Verkehr innerhalb des Quartiers wird durch diese Verkehrslenkung erhöht.
 - Das Quartier ist von seiner Umgebung für Kfz quasi abgeriegelt. Die benachbarten Gebiete (Ortskern Vilich-Müldorf, Wohnpark I, Gesamtschule Beuel, Stadtteil Pützchen) sind nur auf Umwegen mit längeren Wegstrecken und Fahrtzeiten zu erreichen.
- c) Umsetzung:
 - Öffnung und evtl. Ausbau der Straße Richtung Am Herrengarten (Stadtbahnhaltestelle) zumindest in einer Fahrtrichtung.
 - Langfristig: Bau einer (Einbahn-?) Straße Richtung Am Herrengarten/Kreuzung B 56 durch das unbebaute Grundstück am Herrengarten.
 - Alternativ: Zusätzlicher Bahnübergang zum Wohnpark I oder Ausbau des bestehenden Bahnübergangs.
- d) Auswirkungen:
Die Erreichbarkeit des Wohnquartiers für Kfz wird erhöht und – insbesondere in Notfällen- gesichert. Die Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestelle wird verbessert –was für ältere und behinderte Menschen wichtig ist.

D. Anträge bzgl. der Rahmenbedingungen für Wohnprojekte

1. Vergabe der Grundstücke im Konzeptverfahren

- a) Antrag:
Die Grundstücke werden im Konzeptverfahren nach vorheriger Festlegung der Kriterien durch eine sachverständige Kommission vergeben, die sich paritätisch aus VertreterInnen der Verwaltung, der Politik und Projektextpert:innen zusammensetzt.
- b) Begründung:
Die wohnungspolitischen und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Bonn können

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

nur erreicht werden, wenn die Vergabe der Grundstücke nicht nach dem Höchstpreisgebot sondern nach inhaltlichen Kriterien für die Bauweise und spätere Nutzung der Grundstücke erfolgt. Die Kriterien sind von fachlich und politisch Verantwortlichen und von Experten gemeinsam aufzustellen und bei der Vergabe anzulegen. Vorbilder hierfür gibt es in zahlreichen deutschen Kommunen.

c) Umsetzung:

Durch Ratsbeschluss.

d) Auswirkungen:

Die Konzeptvergabe ermöglicht, dass die Grundstücke an weniger kapitalkräftige Investoren wie zivilgesellschaftliche Baugruppen und Wohnprojekte vergeben werden können, die nicht rendite-orientiert sind sondern sich durch gemeinwohlorientierte Konzepte auszeichnen.

2. Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht

a) Antrag:

Die Grundstücke werden im Wege des Erbbaurechts und zu angemessenen Konditionen bei Erbbauzins und Laufzeit vergeben.

Hilfsweise: Die Grundstücke werden zu Preisen unterhalb des Marktpreises vergeben (gemäß § 90 Gemeindeordnung NRW).

b) Begründung:

Das Erbbaurecht sichert für die Stadt Bonn die dauerhafte Nutzung der Grundstücke für den vereinbarten Zweck. Es verhindert eine spätere Umnutzung durch den Eigentümer und verhindert generell Bodenspekulation.

Die Wohnprojekte sind aufgrund ihrer Finanzausstattung nicht in der Lage, die derzeit geforderten Bodenpreise zu zahlen (Bodenrichtwert im Wohnpark I derzeit: 560,- Euro/m²; Vergleichswert 2011: 300,- Euro/m²).

Auch der oftmals noch übliche Erbbauzins von 4 % p.a. übersteigt die Finanzkraft der Projekte und ist zudem den heutigen Bedingungen auf dem Kapitalmarkt nicht angemessen.

c) Umsetzung:

Ratsbeschluss

d) Auswirkungen:

Mit den o.g. Maßnahmen werden die Wohnprojekte erst in die Lage versetzt, als zivilgesellschaftliche Investoren auf dem Wohnungsmarkt aufzutreten und gemeinwohlorientierte Projekte zu realisieren.

3. Überlassung eines Grundstücks für einen Quartiersplatz

a) Antrag:

Ein Teil des Baufeldes III oder des Baufeldes IV wird den Projekten ohne Kosten überlassen, damit dort in Absprache mit dem Planungsamt ein öffentlicher Quartiersplatz entstehen kann.

e) Begründung:

Die bisherige Planung sieht keinerlei Quartiersmitte, keinen zentralen Platz, keine übergeordnete Begegnungsstätte mit Aufenthaltsqualität und mit städtebaulicher Attraktivität.

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

tät vor. Ein solcher Platz ist aber für eine Neubausiedlung dieser Größenordnung notwendig, um ein nachhaltig lebendiges Wohnquartier entstehen zu lassen.

Aufgrund ihrer geringen Finanzausstattung sind die Wohnprojekte nicht in der Lage, der Stadt Bonn einen öffentlichen Quartiersplatz zu „schenken“. Die kostenlose Überlassung eines Teilgrundstücks für gemeinwohlorientierte Zwecke ist jedoch im öffentlichen Interesse. Sie kann zudem Teil der von allen Seiten geforderten „Förderung innovativer Bauformen und lebendiger Stadtquartiere“ sein. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten (Errichtungskosten, Erhaltung, Verkehrssicherung, u.a.) werden vertraglich festgelegt (siehe unten Ziffer 5).

b) Umsetzung:

Ratsbeschluss

c) Auswirkungen:

Ein öffentlicher Quartiersplatz kann sowohl städtebauliche „Mitte“ des Quartiers werden als auch –bei entsprechender Gestaltung und Randbebauung- Begegnungsmöglichkeit für alle BewohnerInnen des Quartiers. Er kann in dem Wohnquartier Ansätze von Begegnungsqualität, Aufenthaltsqualität und auch Versorgungsqualität (siehe nächster Punkt) schaffen.

4. Anhandgabe der Grundstücke

a) Antrag:

Die Grundstücke werden im Wege der Anhandgabe für die Dauer von 12 Monaten an die ausgewählten Projekte vergeben. Die Projekte sind verpflichtet, in dieser Zeit ein weiter entwickeltes Nutzungskonzept, einen Finanzplan und eine genehmigungsfähige Bauplanung vorzulegen. Andernfalls wird die Vergabe widerrufen.

b) Begründung:

Anders als Wohnungsbau-Unternehmen sind die Wohnprojekte nicht in der Lage, bei Erwerb der Grundstücke binnen kurzer Zeit den Kaufpreis zu zahlen und auch kurzfristig mit dem Bau zu beginnen. Die Einbringung des notwendigen Eigenkapitals und Fremdkapitals kann erst nach dem Zuschlag des Grundstücks beginnen, denn erst hierauf beginnt in der Regel auch die Ausweitung der Gruppen auf die gewünschte oder erforderliche Zahl der Mitglieder und Kapitalgeber.

In der Zeit der Anhandgabe sind weitere Absprachen zwischen den Projekten und dem Planungsamt über die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Baufelder möglich und erwünscht.

5. Abschluss von Nutzungsverträgen

a) Antrag:

Zwischen der Stadt Bonn und den Wohnprojekten werden vertragliche Regelungen getroffen über

- die öffentliche Nutzung privater Flächen

- die private Nutzung und Wartung öffentlicher Flächen.

b) Begründung:

Der Stadt Bonn sind wegen der chronischen Finanznot viele Investitionen nicht möglich, die aber im Interesse der BürgerInnen wären. Die Stadt Bonn kann jedoch die Rahmen-

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

bedingungen schaffen, damit die BürgerInnen selbst initiativ werden können. Hierbei sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten zu bestimmen. In Frage kommen hier z.B.

- die Ausstattung, Wartung und Verkehrssicherung des (privaten) Quartiersplatzes
- das private Anlegen und Betreiben eines Gartens in der (öffentlichen) „Parkanlage“.

c) Umsetzung:

Ratsbeschluss

d) Auswirkungen:

Den AnwohnerInnen des Quartiers wird die Möglichkeit gegeben, trotz der Finanznot der Stadt das Quartier entsprechend den aktuellen Anforderungen und den eigenen Bedürfnissen weiter zu entwickeln. Damit steigen die Lebensqualität der BewohnerInnen und die Attraktivität des Quartiers und die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Quartier.

E. Schlussbemerkung

Die o.g. Maßnahmen sind in ihrer Summe geeignet und notwendig, den Bebauungsplan so anzupassen, dass er den heutigen Anforderungen zumindest teilweise entspricht. Hiermit kann es gelingen, den Wohnpark II in Ansätzen noch zu einem klimapolitischen und wohnungspolitischen Modellquartier in Bonn zu machen.

Bonn, den 19.09.2020

Interessengemeinschaft Wohnpark II

mit den Gruppen:

- | | |
|--|-------------------|
| - Amaryllis PLuS GbR, (z.Z. neuer Name gesucht), vertr.durch | Tina Arndt |
| - Anders Wohnen e.V., vertreten durch | Michael Raetsch |
| - Ermekeil Cohousing GmbH, vertreten durch | Axel Köpsell |
| - Future Living GbR, vertreten durch | Elke Förster |
| - Wahlverwandtschaften Bonn e.V., vertreten durch | Hans-Joachim Otto |
| - Wunschnachbarn Bonn/Rhein-Sieg, vertreten durch | Norbert Rick |

Koordination:

Michael Raetsch, ANDERS WOHNEN e.V.

m.raetsch@anderswohnenbonnev.de

info@interessengemeinschaft-wohnpark2.de

www.interessengemeinschaft-wohnpark2.de

Anhänge s. ff. Seiten

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

F. Anhänge

Anhang 1

Vorschlag 1: Neugestaltung der Baufelder II, III und IV mit Quartiersplatz im Baufeld III



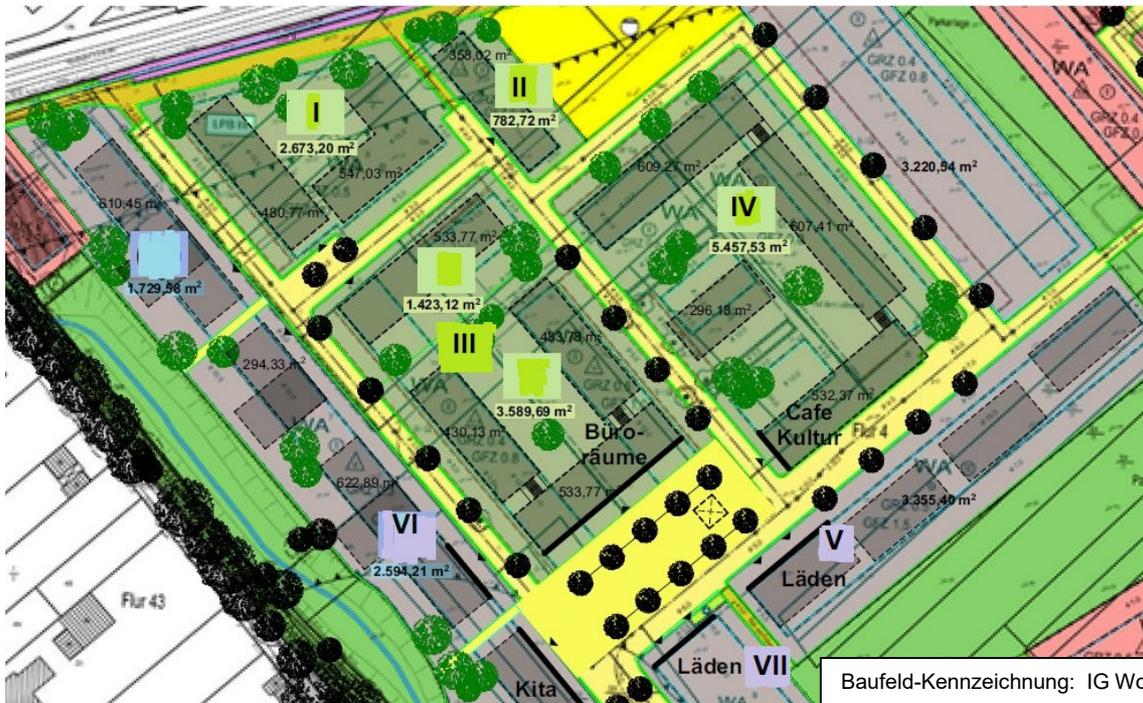
Baufeld-Kennzeichnung: IG Wohnpark II



Wohnpark II Vilich-Müldorf
Datum 19.02.2020
Mst. 1:2500
Blatt A-1

Konzepte für Baufelder Wohnprojekte
Übersichtsplan

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



Baufeld-Kennzeichnung: IG Wohnpark II



Wohnpark II Vilich-Müldorf
Datum 19.02.2020
Mst. 1:1000
Blatt A-2

Konzepte für Baufelder Wohnprojekte
Ausschnitt Wohnprojekte

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

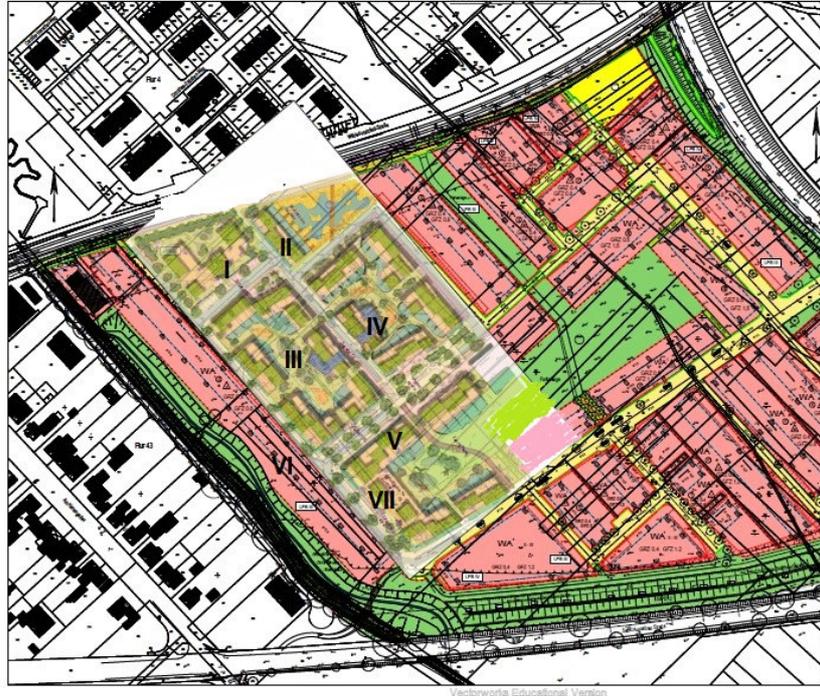
Anhang 2

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Vorschlag 2: Neugestaltung der Baufelder II, III und IV mit Quartiersplatz im Baufeld IV



Skizze Wohnpark II Vilich-Müldorf



Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Anhang 3:

Beispiel: Parallelbebauung mit Innenhof/-garten (Wohnprojekt Amaryllis eG, Bonn)

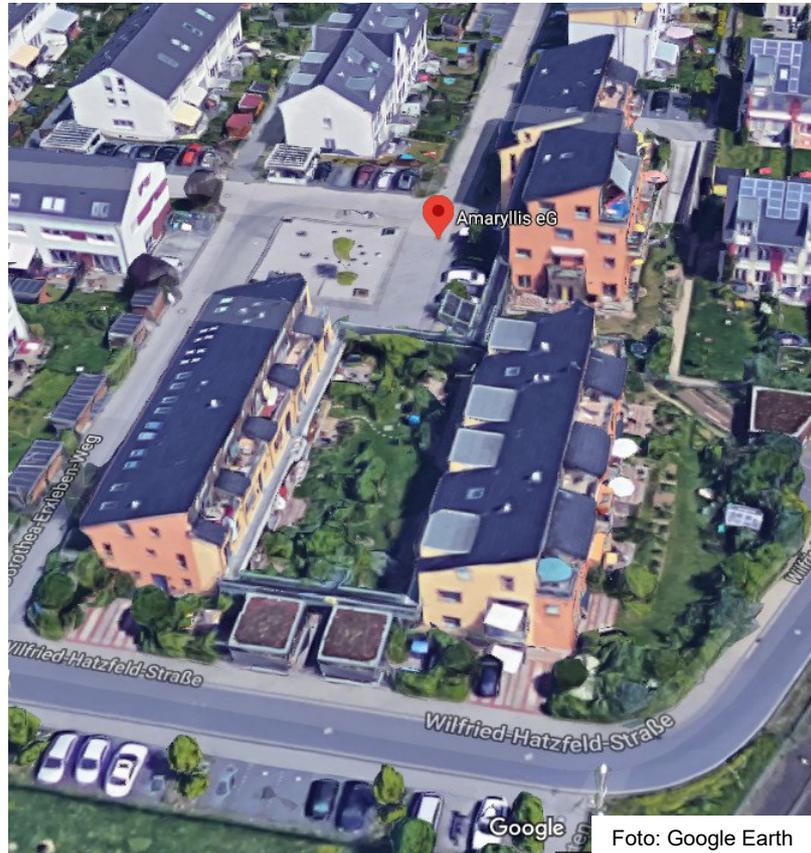


Foto: Google Earth



Foto: G. Hönscheid-Gross

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Anhang 4:

Beispiel: Hofbebauung (Wohnprojekt Wir auf Tremonia e.V./WEG, Dortmund)



Foto: Wir auf Tremonia e.V.

Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Anhang 5

Die beteiligten Projekte nach derzeitiger Planung:

(1) Amaryllis PLuS GbR

Mehrgenerationen-Wohnen plus Wohnpflegegemeinschaft (WPG) / ca. 20 Wohneinheiten plus 9 Einheiten WPG / für ca. 30 Menschen (+ 9) / Wohnfläche ca. 2.100 m² / Genossenschaft

(2) Anders Wohnen e.V.

Mehrgenerationen-Wohnen (evtl. plus WPG) / ca. 30 Wohneinheiten (evt. plus WPG) / für ca. 55 Menschen (+ 8) / Wohnfläche ca. 2.450 m² (+ 400 m²) / Genossenschaft .

(3) CoHousing (Ermekeil-Cohousing GmbH)

Mehrgenerationen-Wohnen (in kleinen Wohneinheiten mit viel Gemeinschaftsräumen) / ca. 60 Wohneinheiten / für ca. 120 Menschen / Wohnfläche ca. 4.500 m² / GmbH & Co, KG.

(4) Future Living GbR

Mehrgenerationen-Wohnen / ca. 15 Wohneinheiten / für ca. 25 Menschen / Wohnfläche ca. 1.320 m² / Genossenschaft.

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

Mehrgenerationen-Wohnen / ca. 20 Wohneinheiten / für ca. 30 Menschen / Wohnfläche ca. 1.200 m² / Genossenschaft.

(6) Wunschnachbarn Bonn/Rhein-Sieg

Mehrgenerationen-Wohnen / für ca. 35 Menschen / Wohnfläche ca. 1.200 m² / Genossenschaft..

Die Merkmale und individuellen Vorhaben der beteiligten Wohnprojekte

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

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



Interessengemeinschaft Wohnpark II

Zusammenschluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnpark II, Vilich-Müldorf, Nr. 8124-24

Gemeinsame Vorhaben der Wohnprojekte bei Zusammenlegung der Grundstücke

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

(1) projektübergreifende Vorhaben:

- gemeinsame Raumnutzungen (Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Werkstätten, Gartenhaus, u.a.)
- gemeinsame Grünflächennutzung
- gemeinsame Tiefgarage
- gemeinsames Mobilitätskonzept mit CarSharing und anderen Maßnahmen und darauf beruhende Reduzierung des Kfz-Bestandes und der Kfz-Stellplätze
- nachhaltige und evtl. gemeinsame Energieerzeugung (Photovoltaik u.a.)

(2) gemeinwohlorientierte und quartiersbezogene Vorhaben:

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