

Städtebauliches Entwicklungsvorhaben „Wohn- und TechnologiePark – WTP der Städte Bonn und Sankt Augustin“

**Bericht über ergänzende Voruntersuchungen
gem. § 165 Abs. 4 BauGB
zur Einbeziehung der 2. Stufe des WohnParks
Vilich-Müldorf in den Satzungsbereich
„Wohn- und WissenschaftsPark- WTP I“**

Inhalt

0. Anlass und Ziel einer Ergänzung der Voruntersuchungen

1. Sachstand der Entwicklungsmaßnahme WTP I

- 1.1 Rückblick: Ergebnis der Voruntersuchungen 1998
- 1.2 Aktueller Stand der Entwicklungsmaßnahme WTP I
- 1.3 Stand der Kosten- und Finanzierungssituation am 31.12.2009

2. Ziel und Zweck des Gesamtvorhabens ‚Wohn- und TechnologiePark‘ der Städte Bonn und Sankt Augustin‘

- 2.1 Konstanz der übergeordneten Entwicklungsziele für die Region Bonn/Rhein-Sieg
 - Raumordnung und Landesplanung
 - Regionalplanung Bonn/Rhein-Sieg
- 2.2 Prosperierender Wirtschaftsstandort Bonn mit wachsendem Gewerbeflächenbedarf für eine gesunde Wirtschaftsstruktur
- 2.3 Positive Einwohnerentwicklung und steigender Wohnflächenbedarf in Stadt und Region
- 2.4 Fortgeschriebene Entwicklungsziele für das Gesamtvorhaben ‚Wohn- und TechnologiePark – WTP‘
 - 2.4.1 Entwicklungsziel: Bereitstellung von Wohnbauland, Schaffung von Wohnraum, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
 - 2.4.2 Entwicklungsziel: Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und zur Schaffung zukunftssträchtiger, innovationsorientierter Arbeitsstätten, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
 - 2.4.3 Entwicklungsziel: Entwicklung des TechnologieParks

3. Städtebauliche Planungen für die Teilbereiche der Gesamtentwicklung des Wohn- und TechnologieParks und die geplante Umsetzung

- 3.1 Städtebauliche Struktur- und Nutzungsziele
 - 3.1.1 WohnPark II - Vilich-Müldorf
 - 3.1.2 Wohn-/Gewerbegebiet „Am Mühlenbach“
 - 3.1.3 Büro-/GewerbePark Bechlinghoven ‘
- 3.2 Inhaltliche und zeitliche Umsetzung des Gesamtvorhabens und der Entwicklungsmaßnahme WTP I
- 3.3 Kosten der geplanten Maßnahmen im WTP I und Plan zur Finanzierung

- 4. Mitwirkung und Beteiligung der Betroffenen im Ergänzungsbereich
,WohnPark II‘ Vilich-Müldorf**
 - 4.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 - 4.2 Beteiligung und Abklärung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer
 - 4.3 Situation und Mitwirkungsbereitschaft eines betroffenen Landwirtes und eines Gewerbetreibenden

- 5. Umsetzung der Planungsziele im Ergänzungsbereich WohnPark II durch
Anwendung des Instrumentariums der “Städtebaulichen Entwicklungs-
maßnahme” nach BauGB**
 - 5.1 Rückblick: Allgemeine Ziele des Gesamtvorhabens “Wohn- und Technologiepark –
WTP Bonn/Sankt Augustin”
 - 5.2 Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechtes im WTP und
insbesondere im Ergänzungsbereich WohnPark II

- 6. Abgrenzung des erweiterten Satzungsgebietes der Entwicklungsmaß-
nahme WTP I gem. 165 Abs. 5 BauGB**

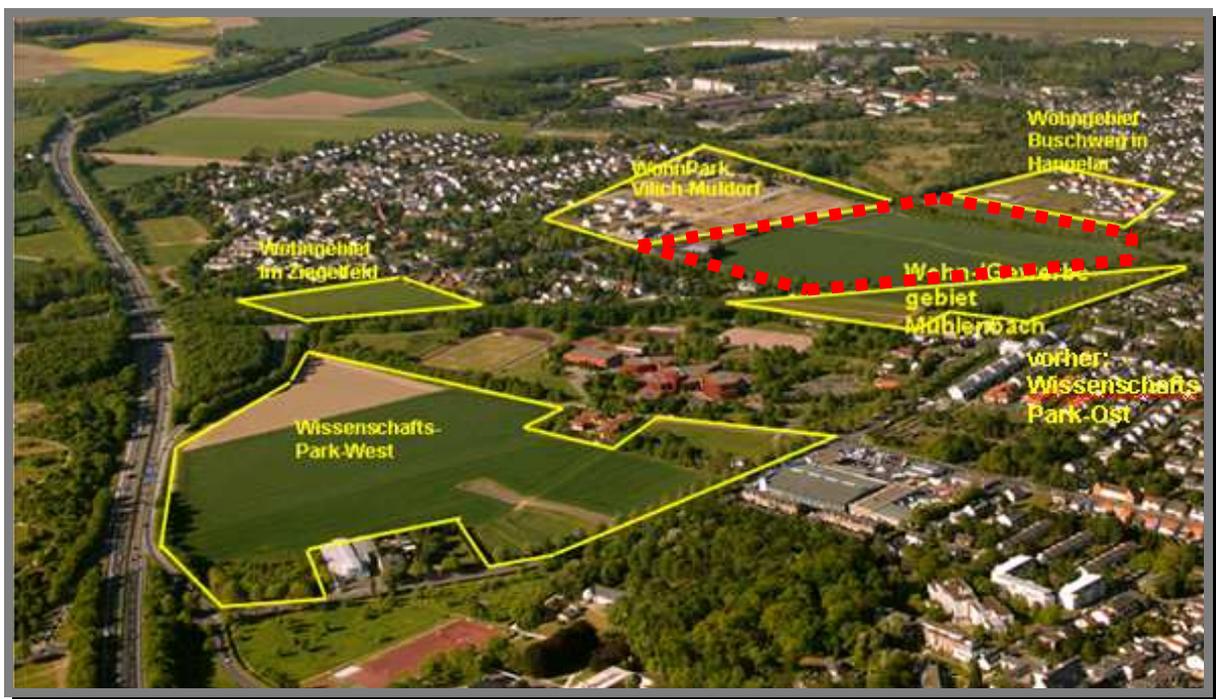
- 7. Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Entwicklungsmaßnahme
WTP I gem. § 171 Abs. 2 BauGB**

Anhang: • **Kosten- und Finanzierungsübersicht – Stand 31.12.2010**

0. Anlass und Ziel einer Ergänzung der Voruntersuchungen

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Wohn- und Wissenschaftspark – WTP I“ wurde im Jahr 1999 als die Stadtgrenzen überschreitendes gemeinsames Vorhaben der Städte Bonn und Sankt Augustin als Satzung genehmigt.

Mit dem Ziel der Entwicklung eines ‚neuen Standortes für die Errichtung von zukunftssträchtigen, innovativen Arbeitsstätten und von Wohnungen‘ in gegenseitiger Zuordnung und möglichst gleichzeitiger Entstehung wurden als Teilbereiche der ‚WohnPark Vilich-Müldorf‘, der ‚WissenschaftsPark-West und Ost‘, das Wohngebiet ‚Im Ziegelfeld‘ auf dem Stadtgebiet der Stadt Bonn sowie das Wohngebiet ‚Buschweg‘ in Sankt Augustin-Hangelar mit einem Flächenumfang von insgesamt rund 70 ha geplant. Der Realisierungszeitraum war zunächst für die Jahre 2000 bis 2009 geplant, wurde allerdings zwischenzeitlich bis 2011 verlängert.



Der Entwicklungsstand bei der Maßnahmenumsetzung und die Kosten-/Erlössituation hat die Stadt Bonn im Jahr 2008 veranlasst, einen Antrag an die Bezirksregierung auf Verlängerung und Erweiterung der festgesetzten Entwicklungsmaßnahme auf Basis des Gesamtvorhabens zu stellen. Der Antrag beruht auf einer Beschlussfassung der politischen Gremien der Städte Bonn und Sankt Augustin vom 17.01.2008 bzw. 12.03.2008, mit folgendem Inhalt:

1. „Der WissenschaftsPark West verbleibt mit unverändertem Entwicklungsziel im Satzungsgebiet. Für diesen Bereich sind die Vermarktungsaktivitäten zu intensivieren.
2. Für die Fläche zwischen der B 56, der Siegburger Straße und der Straße ‚Am Herengarten‘, die derzeit noch als WissenschaftsPark Ost firmiert, wird das Bebauungsplanverfahren mit dem Nutzungsziel ‚überwiegend Wohnen‘ eingeleitet, mit der Möglichkeit, auch nicht störende gewerbliche Betriebe zuzulassen.
3. Das Satzungsgebiet des WTP I ist um eine Fläche zwischen der Stadtbahnlinie nach Siegburg, der Bundesgrenzschutzstraße, der B 56 und dem Mühlenbach zu erweitern, diese Fläche ist als Wohnstandort zu entwickeln.“

Diesem Vorgehen hat die Bezirksregierung nach Vorlage und Beratung weiterer alternativer Kosten- und Finanzierungsberechnungen im Herbst 2009 zugestimmt und eine Verlängerung des Entwicklungszeitraums bis 2016 befürwortet.

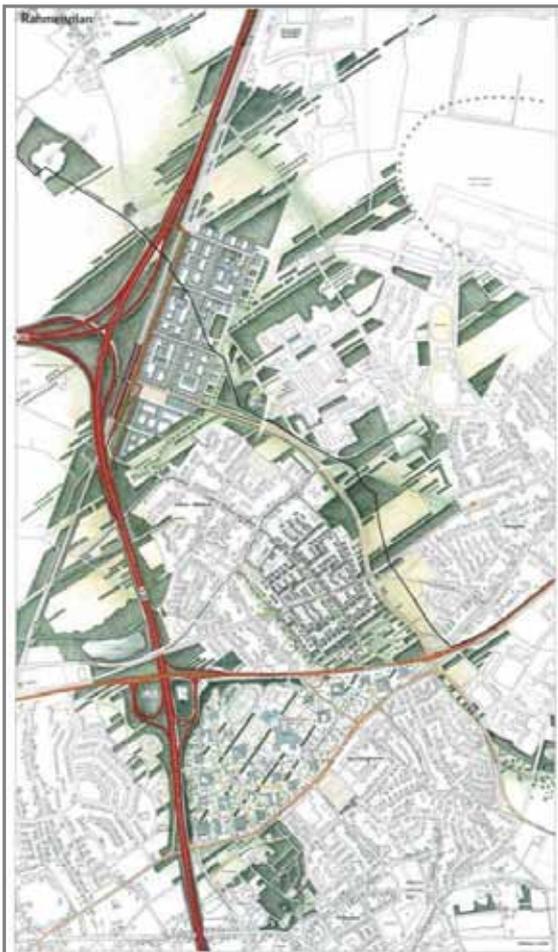
Damit ist die Notwendigkeit gegeben, die Voraussetzungen für die beabsichtigte Einbeziehung eines Teils der Entwicklungsstufe II des Gesamtvorhabens WTP in den Satzungsbe-
reich WTP I zu schaffen. Die Städte Bonn und Sankt Augustin beauftragten daher den Ent-
wicklungsträger, die NRW.URBAN GmbH & Co.KG, die im Jahr 1998 vorgelegten Vorunter-
suchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB zu aktualisieren, um gültige Beurteilungsunterlagen über

- die Festsetzungsvoraussetzungen für die geplante Stufe II des WohnParks
- die Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes für das Wohn- und Gewerbegebiet
'Am Mühlenbach' und
- die Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes für den Bereich des bisherigen
'WissenschaftsPark-West'

zu erhalten.

1. Sachstand der Entwicklungsmaßnahme WTP I

1.1 Rückblick: Ergebnis der Voruntersuchungen 1998



Der Wohn- und Technologiepark wurde als Baustein zur Unterstützung des wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesses der Region Bonn nach dem Bonn/Berlin-Beschluss und zur Deckung des damit verbundenen speziellen Be-
darfs an Wohnungen und Arbeitsstätten ge-
meinsam von den Städten Bonn und Sankt Au-
gustin auf der Basis eines ‚Strukturkonzeptes
für die Region Bonn/Rhein-Sieg‘¹ und des
darauf aufbauenden ‚Regionalen Entwick-
lungskonzeptes – REK‘ Bonn/Rhein-Sieg‘² seit 1992
geplant. Grundlage war das sog. ‚Fünf-Säulen-
Modell‘, mit dem die Folgen des Verlustes des
Sitzes von Parlament und Regierung durch die
Übernahme und Ansiedlung neuer Funktionen
und politischer Institutionen von nationaler und
internationaler Bedeutung im politischen, wis-
senschaftlichen und kulturellen Bereich ausge-
glichen werden sollten. Im Wohn- und Techno-
logiepark sollten parallel Wohnungen und Ar-
beitsplätze in den Leitbranchen Informations-,
Kommunikations- und Telekommunikations-
technologien entstehen.

Rahmenplan Gesamtmaßnahme WTP 1996

¹ Breuer, Prof. Dr. H.W.: ‚Strukturkonzept für die Region Bonn/Rhein-Sieg‘ Aachen 1992

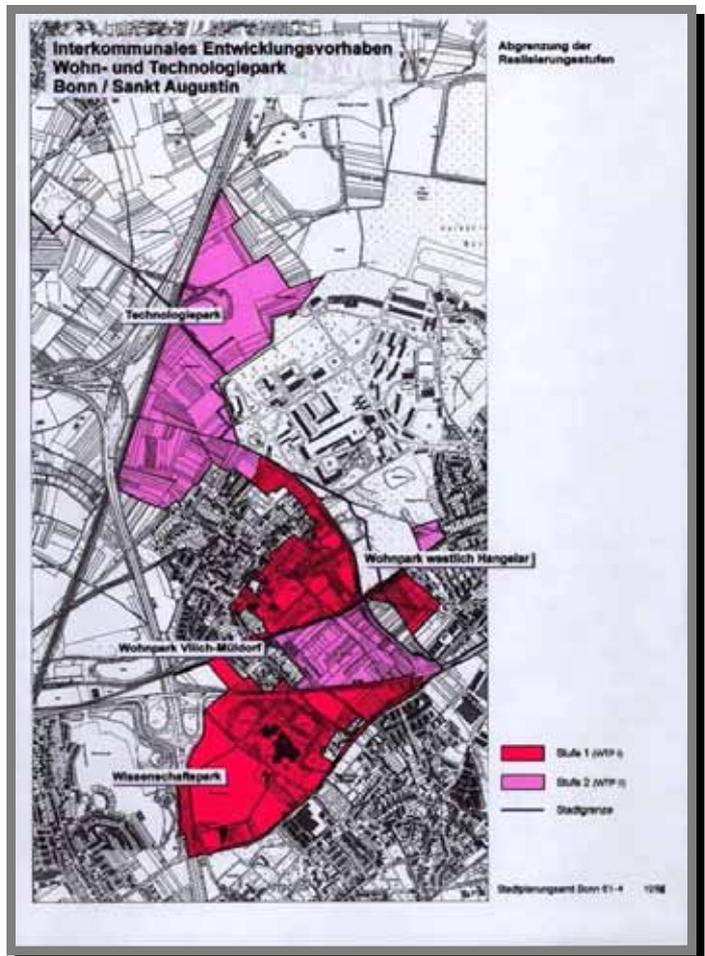
² :rak: ‚Regionales Entwicklungskonzept für die Region Bonn/Rhein-Sieg – REK‘, Bonn 1995

Diesem Ziel folgend wurde von den Städten eine städtebauliche Rahmenplanung aufgestellt, die die kommunale Grenzen überschreitende Entwicklung der Wohnstandorte Vilich-Müldorf und Hangelar-Buschweg sowie eines Wissenschafts- und eines Technologiestandortes beinhaltete.

Voraussetzung zur Umsetzung der Planung war die Bereitstellung von Bauland, die nach Klärung der erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen mittels des Instrumentariums der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgen sollte. Die Voruntersuchungen³ kamen zu dem Ergebnis, dass die Anwendung des Entwicklungsrechts gem. §§ 165 ff BauGB grundsätzlich für die Gesamtmaßnahme möglich war, dass aber speziell für den Bereich des Technologieparks die Finanzierung und der Durchführungszeitraum noch nicht hinreichend exakt abschätzbar waren.

Aufgrund der Zielsetzung einer parallelen Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten haben die Städte daraufhin ein zweistufiges Realisierungsverfahren gewählt, welches in der ersten Stufe die Entwicklung des Wohn- und WissenschaftsParks–WTP I und in einer zweiten Stufe die des Wohn- und TechnologieParks – WTP II beinhalten sollte.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die der Bezirksregierung im Juni 1996 im Rahmen der Diskussion um Umfang und Inhalt, Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP erstmals vorgelegt wurde, hatte ein Gesamtkostenvolumen von 245 Mio. DM. Sie beinhaltete auch die Baulandentwicklung auf den Flächen, die dann beim Satzungsbeschluss 1999 als WohnPark II vorwiegend aus finanziellen und förderrechtlichen Gesichtspunkten erst als 2. Stufe der Entwicklungsmaßnahme festgelegt wurden. Vor allem die Höhe der ‚unrentierlichen‘ Kosten und damit der Bedarf an Förder- und Eigenmitteln erschien dem Fördergeber Ende 1996 als zu umfangreich und bestärkte die Städte in der Folgezeit, die Umsetzung der Gesamtmaßnahme in einer zeitlichen und räumlichen Staffelung in zwei Stufen vorzusehen. Der auf der Grundlage von Wohnungsmarktprognosen⁴ nachgewiesene besondere Bedarf an Wohnbauland wurde schon zum damaligen Zeitpunkt in einer weiteren Abstimmung mit der Bezirksregierung im Januar 1997 auch für die 2. Stufe des WohnParks als unstrittig betrachtet.



Entwicklungsstufen der Gesamtmaßnahme

³ LEG NRW GmbH ‚Städtebauliches Entwicklungsvorhaben Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin‘ Bericht über die Voruntersuchungen zum Gesamtvorhaben und zum Entwicklungsbereich WTP I, Bonn 1998

⁴ (Prognos Consult ‚Wohnungsmarktuntersuchung für die Region – Wohnungsangebot und –bedarf in der Region Bonn: Ausgangssituation und Entwicklung bis 2010‘ Köln 1995)

1.2 Aktueller Stand der Entwicklungsmaßnahme WTP I

WohnPark ‚Buschweg‘ in Sankt Augustin-Hangelar

Der **WohnPark ‚Buschweg‘** in Sankt Augustin-Hangelar wurde 2008 nach sechsjähriger Entwicklungszeit fertiggestellt. Dort entstanden auf einer rd. 3 ha großen Siedlungsfläche 43 Grundstücke, die überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut wurden. Neuordnung und Erschließung einschließlich des Endausbaus der Straßen und der Anlage der öffentlichen Grünflächen sind nahezu abgeschlossen; alle Hochbaumaßnahmen sind zwischenzeitlich fertig gestellt und bezogen worden. Derzeit wird die abschließende Übergabe der Grünflächen an die Stadt vorbereitet. Die Übertragung der Grundstücke für Straßen und Grünflächen aus dem Treuhandvermögen ins städtische Eigentum stellt derzeit den letzten Akt der Entwicklung dar, bevor die Entwicklungssatzung für diesen Bereich aufgehoben wird.



WohnPark Hangelar-Buschweg Stand Frühjahr 2008

WohnPark I - Vilich-Müldorf

Der ‚**WohnPark I - Vilich-Müldorf**‘ wurde aufgrund seiner Größe von 23 ha in drei Erschließungs- und vier Vermarktungsabschnitte aufgeteilt. Der Grunderwerb ist bis auf einige Grundstücke im Übergangsbereich zum alten Ortskern abgeschlossen. Die Neuordnung und Erschließung (Kanal und Baustraße) sind für die gesamte Fläche durchgeführt.

Die neu entstandene insgesamt rd. 7,7 ha große Baufläche ist nahezu vollständig an Bauträger und Einzelbauherren veräußert worden. Die Realisierung von 53 Wohneinheiten auf einer Fläche von rd. 9.500 m² als vom Land NRW geförderte ‚Solarsiedlung‘ wurde nach einer europaweiten Ausschreibung im Herbst 2010 durch den ausgewählten Bauträger gestartet.

Der Hochbau ist zu diesem Zeitpunkt auf ca. 65% der veräußerten Baufelder bereits abgeschlossen. Im gesamten 1. und 2. Vermarktungsabschnitt und auch in großen Teilen des 3. Vermarktungsabschnitts haben die neuen Bewohner ihre Häuser bezogen.



WohnPark Vilich-Müldorf Vermarktungsabschnitte (VA) Stand Frühjahr 2008

Dementsprechend wurde nach dem Vorrang der Vorbereitung und Umsetzung der Privatisierung der Baugrundstücke zügig auch die **soziale Infrastruktur** realisiert.

Im Jahr 2008 wurde die **Kindertagesstätte** gebaut, der Stadt übergeben und im Januar 2009 in Betrieb genommen. Derzeit bietet sie Platz für 45 Kinder in zwei Gruppen, davon 20 Plätze für Kinder ab 2 Jahren. Aufgrund des vorliegenden Bedarfs ist eine Erweiterung für eine dritte Gruppe in Vorbereitung.

Der am Ortsrand von Vilich-Müldorf gelegene **Bolzplatz** steht als Ersatz für den ehemals innerhalb der jetzigen Bauflächen gelegenen Platz bereits seit Frühjahr 2006 zur Verfügung. Auch der Bau des **Kinderspielflur** wurde im Jahr 2008 abgeschlossen.



Spielplatz - Sand- und Kletterinsel



Anger - Spiel- und Sitzgelegenheiten

Im Sommer 2010 wurde der Anger, der den WohnPark I als zentraler öffentlicher Grünzug in Nord-Süd-Richtung durchzieht und das Verbindungselement zum geplanten WohnPark II darstellt, fertiggestellt und der Bevölkerung übergeben.

Wohngebiet ,Im Ziegelfeld'

Für das **Wohngebiet ,Im Ziegelfeld'**, liegt seit 2007 Planungsrecht vor. Seit Abschluss der Erschließung im ersten Teilabschnitt wurden alle 14 Doppelhausgrundstücke an Einzelbauherren veräußert; die Hochbaumaßnahmen sind z.T. bereits abgeschlossen.

Die Erschließung und Vermarktung von weiteren 22 Grundstücken war bis Herbst 2010 blockiert durch die Weigerung eines Eigentümers zum Verkauf seines Grundbesitzes. Das Enteignungsverfahren wurde im Oktober 2010 mit dem Entzug des Eigentums abgeschlossen, so dass nach Bau der noch fehlenden Erschließung noch in 2010 die Veräußerung der Grundstücke ebenfalls zur Bebauung mit Doppelhäusern fortgesetzt werden kann und im Jahr 2012 auch dieses Baugebiet fertiggestellt sein sollte.



Bautätigkeit Ziegelfeld Juni 2010



Grünanlage Ziegelfeld Juni 2010



Gestaltungskonzept und Vermarktungsabschnitte ,Im Ziegelfeld'

Insgesamt kann aus der Vermarktungstätigkeit von sechs Jahren festgestellt werden, dass sich die Bedarfsprognosen der Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme - bezogen auf die Wohnungsnachfrage – vollständig bestätigt haben. Sowohl die Bauträgergrundstücke als auch die direkt für Einzelbauherren ausgeschriebenen Grundstücke konnten bis heute kontinuierlich veräußert werden und es wurde zielkonform in erster Linie Familien mit Kindern aus Bonn, Sankt Augustin und der engeren Region der Einzug in ein Eigenheim ermöglicht.

WissenschaftsPark - West

Für die geplante Entwicklung der Bereiche ‚**WissenschaftsPark-West**‘ und ‚**WissenschaftsPark-Ost**‘ als hochwertige Bürostandorte hat sich der in den Voruntersuchungen der Jahre 1996 bis 1998 auf der Basis damaliger Gutachten⁵ für die Stadt Bonn (und die Region) nachgewiesene und im Zeitraum bis 2008 zum großen Teil in anderen Teilen des Stadtgebietes auch realisierte Zuwachs an Arbeitsstätten bislang nicht positiv ausgewirkt. Arbeitsplätze sind während des bisherigen Durchführungszeitraums der Entwicklungsmaßnahme im Stadtgebiet in großem Umfang neu entstanden, hierfür konnten allerdings vorrangig zentraler gelegene Standorte (vornehmlich im Bundesviertel) vermarktet werden.



WissenschaftsPark-West an der Siegburger Straße

Für den **WissenschaftsPark-West** wurde seit Satzungsbeschluss zur Entwicklungsmaßnahme zügig Baurecht geschaffen und der Grunderwerb für die bislang als Büroflächen ausgewiesenen Bereiche ist abgeschlossen, so dass weiteren Erschließungsmaßnahmen aufgrund konkreter Anforderungen von Investorenseite nichts entgegenstände. Solche konkreten Ansiedlungswünsche liegen für die Fläche allerdings nicht vor. Verhandlungen mit der IVG Immobilien AG, die kurz nach Satzungsbeschluss der Entwicklungsmaßnahme ein konkretes Interesse einer Entwicklung der Gesamtfläche gezeigt hatte und deren Investitionsvorstellungen die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans maßgeblich bestimmt haben, konnten nicht zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden. 2002 hat die IVG ihr Konzept für einen Büropark auf der Fläche endgültig aufgegeben.

Die Stadt Bonn strebt gleichwohl – dem Ziel der Entwicklungsmaßnahme entsprechend - weiterhin die Ansiedlung von Arbeitsstätten an dieser Stelle an und stuft diesen Bereich gleichzeitig aufgrund seiner Lage zur Autobahn ausdrücklich nicht als Wohnstandort ein. Aus einer im Auftrag der Stadt Bonn im Frühjahr 2010 vorgelegten Studie der Universität Wup-

⁵ Breuer, Prof.H.W. „Strukturkonzept“a.a.O.

perta⁶ und den Erfahrungen der örtlichen Wirtschaftsförderung aus dem Prozess des Strukturwandels in Stadt und Region der letzten Jahre wurde der Schluss gezogen, dass die Einschränkung auf die Ansiedlung von hochwertigen 'wissenschaftsaffinen' Büroarbeitsplätzen in möglichst großflächigen Entwicklungseinheiten dem Bedarf an diesem Standort nicht gerecht wird. Der analysierten Nachfrage entsprechend sollen nunmehr Grundstücke für kleinere bis mittlere Betriebe und Büros an diesem mit einem neuen Konzept zu erschließenden Büro- und Gewerbestandort angeboten werden. (vgl. hierzu: Kap. 2.2 dieses Berichtes)

Wohn-/Gewerbegebiet ‚Am Mühlenbach‘

Bereits im Jahr 2008 wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsbedarfsprognosen und der Vermarktungserfolge im Wohnpark I für den Bereich **WissenschaftsPark-Ost** eine Änderung der Entwicklungsziele geprüft und dementsprechend ein städtebauliches Konzept für einen Wohnstandort erarbeitet. Dieses Konzept wurde in der weiteren Diskussion aufgrund konkreter Nachfragen ortsansässiger Gewerbetreibender so ergänzt, dass als Entwicklungsziel nunmehr zusätzlich zur Realisierung eines Wohnstandortes ein Gewerbestandort für kleine bis mittlere nicht störende Betriebe umgesetzt werden soll. Das Bebauungsplan-Verfahren für das **Wohn-/Gewerbegebiet ‚Am Mühlenbach‘** ist eingeleitet. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird für Sommer 2011 erwartet.



Wohn-/Gewerbegebiet ‚Am Mühlenbach‘ an der Siegburger Straße

⁶ Bergische Universität Wuppertal, Fachbereich D-Architektur, „Standortuntersuchung Büro- und Gewerbestandort Bonn-Beuel“ i.A. NRW URBAN, Wuppertal April 2010

1.3 Stand der Kosten- und Erlössituation am 31.12.2009 (ohne Ergänzungsbereich)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand 31.12.2009 wurde für den Entwicklungszeitraum 2000 bis 2013 aufgestellt. Dabei basierten die für die Jahre 2000 bis 2009 dargestellten Ausgabe-/Einnahmegrößen auf den tatsächlich im Buchwerk d.h. kassenwirksam nachgewiesenen Kosten und Erlösen in diesem Zeitraum. Die Angaben für den Entwicklungszeitraum 2010 bis 2013 beruhten weiterhin auf Annahmen über den geplanten künftigen Verlauf der Entwicklungstätigkeit.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) weist zum Stichtag 31.12.2009 Gesamtausgaben und -einnahmen in Höhe von jeweils rd. 56,86 Mio. Euro aus. Damit wird die der Mittelbewilligung zugrunde gelegte Kostenschätzung hinsichtlich des Gesamtergebnisses (Stand: 17.03.2000) nach dem zehnten Jahr der Maßnahmendurchführung um rd. 6 Mio. Euro unterschritten. Dies ist neben Einsparungen bei der Erschließung überwiegend auf die Streichung der Grundschule aus dem Förderkreislauf der Entwicklungsmaßnahme zurück zu führen. Weiteren Kosteneinsparungen bei der Entwicklung des WohnParks stehen Kostenerhöhungen zur nunmehr kleinteiligen Erschließung des Gebietes ‚Am Mühlenbach‘ und für die Errichtung des Lärmschutzwalls ‚Im Ziegelfeld‘ sowie erheblich höhere Aufwendungen für die Bodendenkmalpflege sowohl im WohnPark I wie im Wohngebiet ‚Am Mühlenbach‘ entgegen. Insgesamt wurde von einem konstanten Anteil der Stadterneuerungsmittel (rd. 5,9 Mio. Euro) ausgegangen. Der Kostendeckungsgrad der Maßnahme beträgt ca. 89 %. Der geplante Darlehenshöchststand (= Höhe der städtischen Bürgschaft) von 15,5 Mio. Euro musste bislang nicht ausgeschöpft werden.

Tatsächlich verausgabt wurden bis zum Stichtag mit rd. 35,5 Mio. Euro rd. 63 % der insgesamt zur Durchführung der Maßnahme veranschlagten Kosten und es wurden mit rd. 22,7 Mio. Euro rd. 40 % der geplanten Einnahmen verbucht. Damit wurde deutlich, dass die Kosten- und Finanzierungsübersicht noch mit Unsicherheiten über den weiteren Durchführungserfolg der Maßnahme behaftet ist.

Aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Zeitraum der Finanzierungsplanung für die Jahre 2010 ff wurde bereits im Jahr 2008 (vgl. Sachstandsbericht 31.12.2008)⁷ auch deutlich, dass beginnend mit dem Jahr 2011 Einnahmen in nicht unerheblichem Umfang aus dem Grundstücksverkauf im WissenschaftsPark geplant waren, die bei realistischer Einschätzung der Vermarktungssituation nicht im vorgesehenen Umfang fließen würden. Zu diesem Zeitpunkt musste festgestellt werden, dass die weitere Finanzierung der Maßnahme zumindest im bislang geplanten Entwicklungszeitraum als nicht mehr gesichert einzustufen war. Daher war es dringend geboten, eine neue Weichenstellung für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme vorzunehmen, die über die Umstrukturierung des bisherigen WissenschaftsPark-Ost in ein Wohn-/Gewerbegebiet hinausgehen musste. Dies ist mit dem Gremienbeschluss der Städte vom 17.01.2008 bzw. 12.03.2008 (vgl. S. 4 dieses Berichtes) geschehen und führte in Abstimmung mit dem Fördergeber zum nachfolgend beschriebenen Vorgehen.

⁷ LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG ‚Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme WTP I – Sachstandsbericht 31.12.2008, Bonn Mai 2009

2. Ziel und Zweck des Gesamtvorhabens ‚Wohn- und TechnologiePark Bonn/Sankt Augustin‘ der Städte Bonn und Sankt Augustin

2.1 Konstanz der übergeordneten Entwicklungsziele für die Region Bonn/Rhein-Sieg

Raumordnung und Landesplanung

Der seit dem Bonn-/Berlin-Beschluss anhaltende umfassende Strukturwandel in der Region Bonn⁸ fand sowohl im Raumordnungspolitischen Orientierungsrahmen der Bundesrepublik Deutschland⁹ als auch im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen¹⁰ seinen Niederschlag. Einige der für die Region wichtigen Ziele, die im Landesentwicklungsplan 1994 formuliert wurden, sind heute erfüllt:

- Die Leitbranchen der Informations-, Kommunikations- und Telekommunikationstechnologien haben sich in der Stadt und der Region Bonn positiv entwickelt.
- Die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung wurden von der tatsächlichen Entwicklung übertroffen.
- Die ICE Anschlüsse Siegburg und Flughafen Köln/Bonn sind in Betrieb.

Der Landesentwicklungsplan „LEP 2025“ wird zurzeit neu aufgestellt, wobei sich die beabsichtigten Änderungen auf das Kapitel Energieversorgung beschränken. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region Bonn wurden seit dem Abschluss der Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 1999 nicht verändert.

Die Region Bonn ist mit einem Verflechtungsbereich, in dem knapp 1 Million Menschen leben, als Oberzentrum eingestuft. Die Lage innerhalb einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung und die hier vorhandenen Standortvoraussetzungen für eine bevorzugte Förderung der Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen kennzeichnen die Region als landesplanerischen Entwicklungsschwerpunkt.¹¹ Die Ausweisung des ‚WissenschaftsParks‘ und des ‚TechnologieParks‘ im Gesamtentwicklungsvorhaben – WTP entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Flächen für die Wirtschaft sollen an Standorten zur Verfügung gestellt werden, die

- kurzwegige Anbindungen an das überörtliche Straßenverkehrsnetz aufweisen,
- in die Stadtentwicklungsplanung integriert sind und
- Möglichkeiten für neue Wohngebiete in angemessenem Verhältnis bieten.

Auch die Ausweisung der Wohnbauflächen „Wohnpark I und II“ stimmt mit den Zielen des LEP überein, denn nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch Wohnstandorte sollen dort zur Verfügung gestellt werden, wo Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität vorhanden sind, insbesondere an den Haltepunkten von Bahn und ÖPNV.¹²

⁸ Anm.: Die Region Bonn umfasst die Stadt Bonn, den Rhein-Sieg-Kreis und den Kreis Ahrweiler

⁹ Bundesmin. f. Raumordnung, Bauwesen und Städtebau „Raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen – Leitbilder für die räumliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland“, Bonn, 1993

¹⁰ Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW „Landesentwicklungsplan NRW“, Düsseldorf 1994

¹¹ LEP NRW 1995, Seite 18ff)

¹² vgl. hierzu ausführlicher: ‚Bericht über die Voruntersuchungen zum Gesamtvorhaben und zum Entwicklungsbereich WTP I‘ LEG NRW i.A. der Städte Bonn und Sankt Augustin, Bonn 1999

Regionalplanung Bonn/Rhein-Sieg

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg wurde vom Regionalrat neu aufgestellt. Die Genehmigung erfolgte mit Erlass des Ministeriums für Verkehr, Energie und Landesplanung NW vom 07. November 2003. Der Regionalplan konkretisiert die landesplanerischen Ziele.

Der Regionalplan Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg berücksichtigt sowohl das räumliche Leitbild der dezentralen Konzentration, wie es von der Region zwischenzeitlich gemeinsam erarbeitet worden ist, als auch das strukturpolitische Leitbild des so genannten 5-Säulen-Modells. Insofern richtet sich der Regionalplan einerseits auf eine Schwerpunktbildung von Siedlungstätigkeit an der Schiene aus; andererseits stellt er die Sonderfunktion der Bundesstadt Bonn im Ballungsraum durch die Ausweisung Allgemeiner Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen¹³ dar. Hierbei gilt es, die Qualität der Versorgungsbereiche mit oberzentralen Angebotsstrukturen in besonderer Weise zu stützen und zu erhalten. Gleichzeitig sichert der Regionalplan mit seinen Darstellungen die regional und überregional bedeutsamen Freiräume und Grünzüge.

Somit ist auch auf der übergeordneten Ebene der Regionalplanung weiterhin das **Fünf-Säulen-Modell** gültig, das als Grundlage des Berlin/Bonn-Gesetzes und der Ausgleichsvereinbarungen 1992 aufgestellt wurde. Es sieht die Weiterentwicklung der Region in den Schwerpunktbereichen

- Bonn als Bundesstadt
- Zentrum für internationale Zusammenarbeit
- Region der Wissenschaft und Forschung
- Region mit zukunftsorientierter Wirtschaftsstruktur
- Region als Modell einer umweltgerechten Städtelandschaft und Kulturregion

Fazit zur Einordnung in übergeordnete Ziele

Insgesamt behalten für die geplante Fortsetzung der Entwicklungsmaßnahme die im ersten Voruntersuchungsbericht getätigten Schlussfolgerungen aus den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung für das Gesamtvorhaben WTP in vollem Umfang Gültigkeit:

- Das spezielle Entwicklungsvorhaben WTP ‚Wohn- und TechnologiePark‘ der Städte Bonn und Sankt Augustin wurde inhaltlich aus den Zielen der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung sowie eines regional abgestimmten Entwicklungskonzeptes abgeleitet; es entspricht diesen Zielen.
- Der Standort des ‚Wohn- und TechnologieParks‘ im die Gemeindegrenzen überschreitenden Bereich der Städte Bonn und Sankt Augustin ist mit den übergeordneten Plänen abgestimmt und ist aus ihnen übernommen worden.
- Der zur Realisierung des ‚Wohn- und TechnologieParks‘ ausgewählte Standort erfüllt ebenfalls die siedlungs- und verkehrsstrukturellen Anforderungen der Landes- und Regionalplanung.

¹³ Regionalplan Kap. 1.1.3)

2.2 Prosperierender Wirtschaftsstandort Bonn mit wachsendem Gewerbeflächenbedarf

In den vergangenen 15 Jahren sind in der Region Bonn viele Projekte und Maßnahmen umgesetzt worden, um den strukturellen Wandel von einer ehemals monostrukturell auf Parlament und Regierung ausgerichteten Region zu einem international ausgerichteten Wirtschaftsstandort voranzutreiben. Dieser Umstrukturierungsprozess ist erfolgreich verlaufen. Wesentliche Indikatoren, wie die positive Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung, die Situation am Arbeitsmarkt oder die Stabilität des Immobilienstandortes zeigen eine prosperierende Stadt.

Die Beschäftigtenzahl in Bonn ist seit 1991 um über 17.100 gewachsen, so dass im Jahr 2009 ein neuer Höchststand mit 151.310 erreicht werden konnte. Auch in der jüngsten Vergangenheit von Mitte 2007 bis Mitte 2008 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten noch um +2,6 % und bis Mitte 2009 um weitere + 0,6 %. Das Wachstum fiel im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich aus: In NRW stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2007 auf 2008 um lediglich + 2,3 % und ging im Folgejahr sogar um – 0,5 % zurück.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1995-2009

Region	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					
	1995	2000	2005	2007	2008	2009
NRW	5.845.738	5.907.280	5.556.270	5.665.640	5.798.424	5.766.861
		+1,1%	-5,9%	+2,0%	+2,3%	-0,5%
RSK	118.175	126.940	121.433	123.299	128.157	129.512
		+7,4%	-4,3%	+1,5%	+3,9%	+1,1%
Bonn	140.793	145.722	142.178	146.608	150.407	151.310
		+3,5%	-2,4%	+3,1%	+2,6%	+0,6%

Quelle: eigene Zusammenstellung aus den Jahreswirtschaftsberichten¹⁴ der Stadt Bonn

Der Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist auch in Bonn weiter ungebrochen. So konnten Mitte 2009 insgesamt 90,8 % aller Beschäftigten dem Tertiären Sektor zugeordnet werden. Bonn nimmt mit diesen Werten einen deutlichen Spitzenplatz im Vergleich mit allen Kreisen und kreisfreien Städten in NRW ein: Im Landesdurchschnitt waren lediglich 69 % der Beschäftigten im Tertiären Sektor tätig.

Parallel dazu ist aber auch festzustellen, dass die Arbeitsplatzentwicklung im sekundären Sektor und damit in den produzierenden Bereichen der Bonner Wirtschaft weiter rückläufig ist.

¹⁴ Stadt Bonn, Amt für Wirtschaftsförderung, „ Jahreswirtschaftsberichte 2000-2010“ Bonn im jeweiligen Jahr

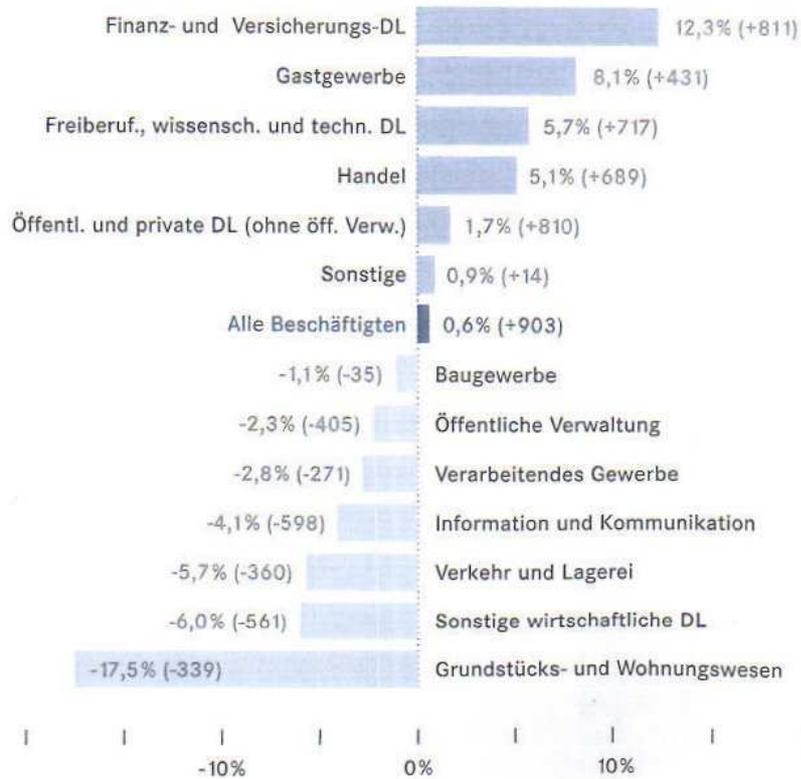
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
nach Wirtschaftssektoren in NRW und Bonn
(Stichtag 30.06.2009)

Sektoren	Land NRW	Stadt Bonn
Primär	0,5%	0,1%
Sekundär	30,6%	9,1%
Tertiär	69,0%	90,8%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010, eigene Berechnungen

Quelle: Stadt Bonn, Jahreswirtschaftsbericht 2010, S. 29

Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bonn
zwischen Mitte 2008 bis Mitte 2009 in Prozent (und absolut)

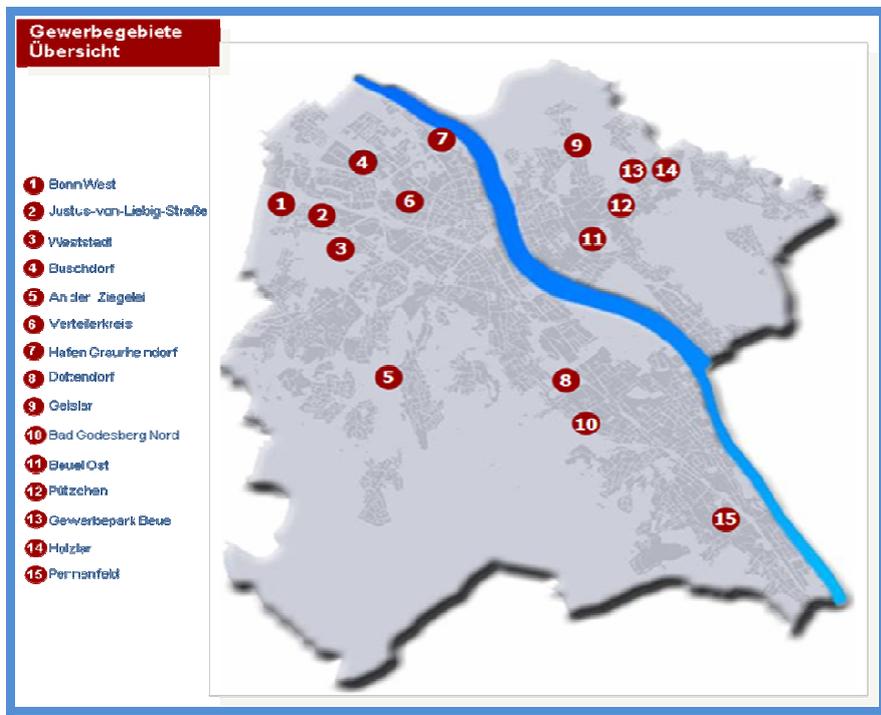


Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010, eigene Berechnungen

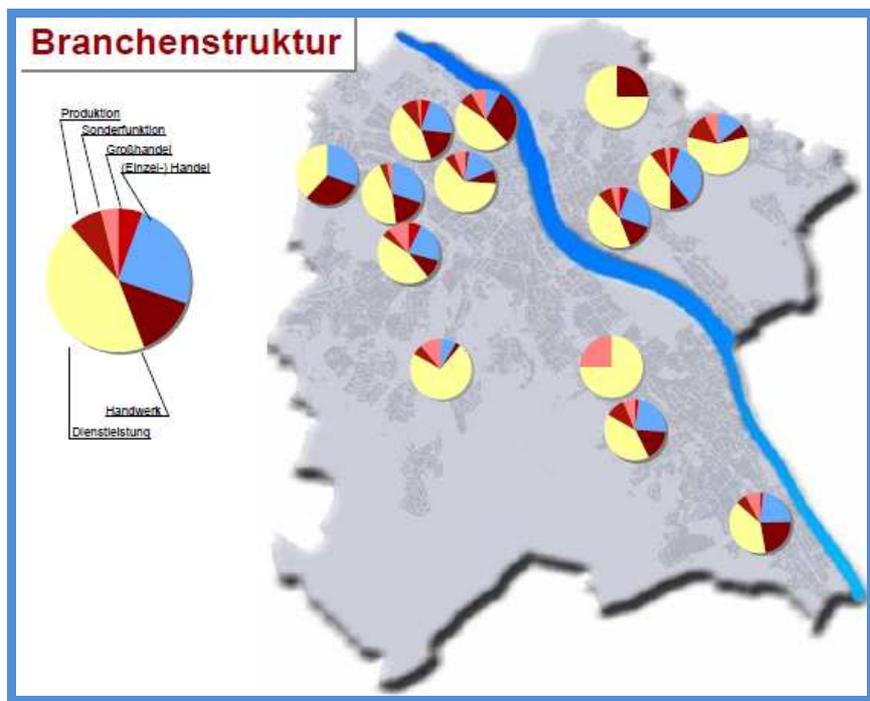
Quelle: Stadt Bonn, Jahreswirtschaftsbericht 2010, S. 30

Die Stadt Bonn ist aufgrund ihrer historischen Entwicklung immer eher ein ausgeprägter Dienstleistungsstandort als ein klassischer Industrie- und Gewerbestandort gewesen. Aus diesem Grund existieren verhältnismäßig wenige klassische Gewerbegebiete für Handwerk und Produktion, die zudem bereits einen steigenden Anteil an dienstleistungsaffinem Gewerbe aufweisen.

Gewerbegebiete auf Bonner Stadtgebiet



Branchenstruktur in den Gewerbegebieten der Stadt Bonn



Quelle: Wirtschaftsförderung Bonn

Die Flächenknappheit in den bestehenden Gewerbegebieten und fehlende neue Potentialflächen machen diese wenigen Gebiete allerdings besonders wertvoll im Sinne einer qualitätsvollen Weiterentwicklung. Denn: trotz der erfolgreich verlaufenden Umstrukturierung im Dienstleistungssektor hat das produzierende Gewerbe für Bonn einen besonderen Stellenwert, um einen breiten Arbeitsmarkt auch in Fertigungsberufen gewährleisten zu können. Darüberhinaus ist für die Funktionsfähigkeit von hochwertigen Dienstleistungsstandorten auch ein ausreichendes Angebot kostengünstiger Gewerbeflächen unabdingbar. 2009 waren 9,1 % aller Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Zudem zeichnen sich viele Bonner Gewerbebetriebe durch eine hochwertige und stark nachgefragte Produktpalette aus. Es ist festzustellen, dass sich gegenwärtig in den gewachsenen Stadtgebieten ein Wandel in unterschiedlicher Weise vollzieht: Während einige Betriebe ihren Standort aufgeben oder verkleinern, haben andere aufgrund der störenden Gemengelage Probleme mit dem nachbarschaftlichen Umfeld, wenn sie beabsichtigen, ihren Betrieb zu erweitern.

Die Stadt verfolgt grundsätzlich das Ziel, ein bedarfs- und nachfragerichtiges Angebot an Gewerbeflächen vorzuhalten. Dabei wird den Erfordernissen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Flächenpotentialen Rechnung getragen.

Verfügbare Gewerbeflächen in Bonn (in ha)

Flächenpotentiale	Kategorie	Gesamtgröße	verfügbar	Eigentum
Gewerbepark Bonn-West	GE	15,6	8,5	städtisch
Gewerbegebiet Holzlar	GE	1,7	0,6	städtisch
Gewerbegebiet Geislar	GE	1,0	0,2	städtisch
Justus-v.Liebig Straße	GE/GI	20,0	1,5	städtisch
Schlesienstraße	MI	1,5	1,5	städtisch
Wissenschaftspark	GE/MI	11,0	11,0	NRW.URB AN
Gewerbegebiet Mühlenbach	GE	3,0	3,0	NRW.URB AN
Buschdorf	GI	20,0	3,0	privat
Dransdorf Süd/Ost	GI/GE	23,0	6,0	Privat, Bestand
Beuel-Ost	GI/GE	100,0	6,1	Privat, Bestand
In der Raste	GE	13,0	0,8	Privat, Bestand
Summe		209,8	42,2	

Quelle: Stadt Bonn, Amt f. Wirtschaftsförderung, Jahreswirtschaftsberichte 2009/2010; eigene Zusammenstellung

Die aufgeführten Gewerbegebiete haben zusammen eine Größe von rd. 210 ha, wovon mit rd. 42 ha nur noch 20 % verfügbar sind. Von diesen Flächen stellt der ‚Wissenschaftspark‘ im Entwicklungsbereich des WTP das größte zusammenhängende Entwicklungspotential dar. Zudem ist ein bedarfs- und nachfragegerechtes Angebot an Gewerbeflächen in städtischem Eigentum eine Grundvoraussetzung zum Erhalt und zur Entwicklung einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, da nur hiermit eine gezielte Ansiedlungspolitik betrieben werden kann. Es ist daher erforderlich, quantitativ ausreichende und qualitativ hochwertige Gewerbeflächen im Stadtgebiet auszuweisen, die die Möglichkeit bieten, den Bestand an Gewerbebetrieben zu halten und Neuansiedlungen für Bonn und für die Region zu sichern und zu fördern.

Für den Ausbau des Dienstleistungssektors steht seit zwei Jahrzehnten bis heute vor allem die Umstrukturierung und Fortentwicklung des ehemaligen Regierungs- und heutigen Bundesviertels im Fokus. Rechtsrheinisch dagegen lag der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung von jeher eher im klassischen Gewerbe. Gleichwohl war es 1999 unter dem Druck der befürchteten Abwanderung der Mehrzahl der regierungszugehörigen und –affinen Arbeitsplätze erklärtes Ziel des Entwicklungsvorhabens WTP, auch die rechtsrheinisch gelegenen Potentialflächen auf der Grundlage des Fünf-Säulen-Modells in den Umstrukturierungsprozess zugunsten neuer Dienstleistungsbereiche einzubeziehen. Deshalb wurde als Entwicklungsziel, die ‚Schaffung von zukunftssträchtigen, innovationsorientierten Arbeitsstätten‘ im ‚WissenschaftsPark West + Ost‘ (als Stufe 1 der Entwicklungsmaßnahme in Beuel-Bechlinghoven) und im ‚TechnologiePark‘ (als Stufe 2 der Entwicklungsmaßnahme entlang der A 59 auf Bonner und Sankt Augustiner Stadtgebiet) formuliert. Entsprechend weist der seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan (Nr. 8024-14) den ‚WissenschaftsPark‘ als modernen Büro- und Dienstleistungsstandort mit Baufeldgrößen von 5.000 m² und mehr aus.

Obwohl gesamtstädtisch der Prozess der Umstrukturierung mit großem Erfolg verlaufen ist und eine besondere Profilbildung der Gesamtstadt auch als Wissenschaftsstandort erfolgt ist, partizipierte der ‚WissenschaftsPark‘ trotz weitreichender Flexibilisierung in der Grundstücksaufteilung und einer im Verlauf der Jahre erfolgten Abkehr vom Ideal eines reinen Wissenschaftsstandortes nicht an der positiven Entwicklung.

Um die Ursachen hierfür zu erfahren und die Frage zu klären, für welches Nachfragesegment und welchen konkreten Bedarf dieser Standort aufbereitet werden muss, wurde im Herbst 2009 die Bergische Universität Wuppertal – Fachbereich Bauökonomie – mit einer Standortuntersuchung¹⁵ speziell für den ‚WissenschaftsPark‘ beauftragt. Mit Hilfe einer Analyse der spezifischen Standorteigenschaften des Grundstückes, einer Untersuchung der Bonner Wirtschaftsstruktur und des Standortwahlverhaltens Bonner Unternehmen sowie eines bundesweiten Vergleichs der betrachteten Fläche mit anderen Gewerbebeständen wurde eine Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen. Des Weiteren wurde die Beschäftigungs- und Branchenentwicklung in Bonn mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Bezug gesetzt und die generellen Wachstumsbranchen ermittelt. Um mögliche Potential- und Nachfragegruppen für die Fläche darstellen zu können, wurden auf der Basis der bisherigen Entwicklung mögliche künftige Trends für die Zukunft der verschiedenen Branchen aufgezeigt und das branchenspezifische Standortverhalten von Unternehmen in der Region erfasst.

¹⁵ Bergische Universität Wuppertal, Fachbereich D-Architektur, „Standortuntersuchung Büro- und Gewerbepark Bonn-Beuel“ i.A. der NRW.URBAN. Wuppertal 2010

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis,

„dass es sich bei dem Projektgrundstück insgesamt um eine verkehrlich gut angebundene Gewerbefläche in der Nachbarschaft sozialer Infrastruktur handelt, die jedoch von Lärmemissionen betroffen ist und in unmittelbarer Nähe über keine Nahversorgungsmöglichkeiten verfügt. Bei diesem rechtsrheinischen Standort handelt es sich eher um einen Standort inmitten traditioneller Gewerbestrukturen als um einen Standort für wissens- bzw. forschungsaffine Dienstleister. (...) So empfiehlt es sich auf dem mehr als 10 ha großen Areal, eine Kombination aus einem einfachen Gewerbegebiet für Handwerk, Produktion und Logistik mit einem Bürostandort für Dienstleister ohne ausgeprägtes Repräsentationsbedürfnis (IKT, EDV, technische Berater, Back-Offices etc.) zu entwickeln. (...) Wird eine derartige Kombinationslösung weiter verfolgt, so sind zunächst das städtebauliche Konzept zu überarbeiten sowie der vorhandene Bebauungsplan zu ändern“ unter den Gesichtspunkten

- ✚ Kleinteiligere Parzellierung mit Grundstücksgrößen von voraussichtlich ca. 800 bis 3.000, max. 5.000 m² bei möglichst großer Flexibilität
- ✚ nach Möglichkeit Integration eines ‚Nukleus‘
- ✚ Aufteilung des Gesamtareals in ein Gewerbegebiet und ein Bürogebiet in gestalterisch qualitätvoller Abgrenzung voneinander
- ✚ Realisierung der Erschließung in mehreren Bauabschnitten
- ✚ Definition gestalterischer und ggf. ökologischer Mindeststandards.

Die Empfehlungen der Gutachter zum weiteren Umgang mit der Fläche ‚WissenschaftsPark‘ in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme decken sich mit den Erfahrungen und Überlegungen der Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn. Da stadtwweit in den Gewerbegebieten mit städtischem Grundbesitz nur noch 26 ha verfügbar sind (dv. 11 ha im ‚WissenschaftsPark‘) und auch in den Gewerbegebieten mit nicht städtischem Grundbesitz nur noch ca. 16 ha angeboten werden können, stellt der ‚WissenschaftsPark‘ ein wichtiges Reservepotential für Betriebserweiterungen und/oder Neuansiedlungen dar. Wichtigstes Plus: Als Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann die Stadt über die Gesamtfläche unmittelbar verfügen. Hinzu kommt die Beobachtung der Wirtschaftsförderung, dass sich gewerbliche Dienstleistungen aufgrund von Fühlungsvorteilen zunehmend neben den klassischen Nutzungen Handwerk und Produktion ansiedeln, so dass die empfohlene Aufteilung des Gesamtareals in ein Gewerbe- und ein Bürogebiet den Bedarf in der Stadt Bonn aufnimmt.

Gestützt wird diese Einschätzung bei räumlich differenzierter Betrachtung der Gewerbelandpotentiale: Während im linksrheinischen Bonn städtisches Gewerbeland im Gewerbepark Bonn-West noch zur Verfügung steht, sind derartige Flächen – mit Ausnahme einzelner Restbestände in den Gewerbegebieten Geislar und Holzlar – im Stadtbezirk Beuel nicht mehr verfügbar. Entsprechende Anfragen können zurzeit nicht zufriedenstellend beantwortet werden.

Fazit zum Bedarf an Gewerbeflächen

- I. Die Region Bonn hat den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme WTP gerade beginnenden Strukturwandel erfolgreich bewältigt. Es konnten auf den regional verfügbaren Flächen nicht nur die Arbeitsstätten neu geschaffen werden, die die Verluste aus dem Wegzug von Parlament und Regierung kompensierten, sondern es wurde durch die Entwicklung der entsprechenden Gewerbeflächen der zum damaligen Zeitpunkt bereits prognostizierte zusätzliche Anstieg von Arbeitsplätzen in nahezu vollem Umfang erreicht.
- II. Von dieser positiven Arbeitsplatzentwicklung in der Region und speziell in der Stadt Bonn profitierte fast ausschließlich der Dienstleistungssektor, so dass der Wirtschaftsstandort Bonn und so auch der Arbeitsmarkt mehr denn je tertiär ausgerichtet sind. Trotz eines unbedingten Bekenntnisses zu ihrer Spitzenstellung als Dienstleistungsstadt ist es erklärtes Ziel der Wirtschaftsförderung Bonn, auch in Zukunft dem produzierenden Gewerbe einen besonderen Stellenwert beizumessen und im Rahmen einer aktiven Bestandspflege und -steuerung, Nachfragen in qualitativer und quantitativer Sicht ausreichend mit einem eigenen Flächenangebot zu bedienen.
- III. Mit dem Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind im Bereich des ‚Wohn- und Wissenschaftsparks Bonn/Sankt Augustin‘ gewerbliche Bauflächen geschaffen worden, die bislang zur Unterstützung des Strukturwandels zu dem vor dem Hintergrund des Fünf-Säulen-Modells priorisierten Nutzungszweck nicht nachgefragt wurden. Diese Entwicklung war bei Satzungsbeschluss 1999 nicht absehbar, zumal in den Folgejahren 2000/2001 durchaus konkrete Planungen für eine Stadtortentwicklung als Büropark vorhanden waren. Diese Flächen stellen nunmehr das größte zusammenhängende Potential zur Bestandssicherung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in städtischer Verfügbarkeit dar.
- IV. Der Bedarf an Gewerbeflächen für Handwerk, Produktion und gewerbliche Dienstleistungen ist in der Stadt Bonn grundsätzlich aufgrund der generellen Flächenknappheit gegeben. Bei den Flächen des ‚Wissenschaftsparks‘, Bereich West und Ost - zukünftig ‚Büro- und GewerbePark Bechlinghoven‘ - handelt es sich um einen Standort inmitten traditioneller Gewerbestrukturen, auf den das Verlagerungsinteresse expandierender Betriebe aus der Region oder auch von neu anzusiedelnden Unternehmen gelenkt werden muss. Bislang ist dieser Standort unter diesem Label nicht bekannt.
- V. Im Jahr 2009 hat die Wirtschaftsförderung städtische Gewerbeflächen mit einer Größe von 9.800 m² veräußert. Diese Größenordnung macht deutlich, dass ein ‚Büro- und GewerbePark Bechlinghoven‘ den Ansiedlungs- und Verlagerungsbedarf von Gewerbebetrieben für die nächsten 8 bis 10 Jahre decken kann und damit der Wirtschaftsförderung einen längerfristigen Handlungsspielraum zur Stabilisierung und zur Belegung des sekundären Sektors und des Arbeitsplatzangebotes in diesem Segment ermöglicht.

2.3 Positive Einwohnerentwicklung und steigender Wohnflächenbedarf in Stadt und Region

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognosen, die zur Zeit der Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP im Jahr 1998¹⁶ erstellt wurden, gingen von einer Abnahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2010 im Stadtgebiet Bonn aus; ein starkes Bevölkerungswachstum wurde dagegen für die Gemeinden des engsten Verflechtungsraumes prognostiziert.

Heute unterscheidet sich die tatsächliche Entwicklung in der Stadt Bonn und in der Region von den allgemeinen Entwicklungstendenzen in anderen Großstädten deutlich: Während bundesweit in den meisten Städten die Bevölkerungszahl weiter abnimmt, findet in der Region Bonn seit Jahren ein anhaltend positives Bevölkerungswachstum statt, das auch für die Zukunft prognostiziert wird.

Die Wohnregion Bonn¹⁷ - Prognose 1992 und tatsächliche Einwohnerentwicklung bis 2008

Region	Basis: Bevölkerung 31.12.1992	Vorbereitende Untersuchungen <u>Prognose</u> ¹⁸ bis zum Jahr 2010		Tatsächliche Entwicklung 31.12.2008	
		prozentual	absolut	prozentual	absolut
Bonn	298.227	-1,1 bis -3,8	294.947 bis 286.894	+6,6	317.949
Umland n Sieg	419.000	+7,5 bis +8,6	450.429 bis 455.208	+14,6	480.335
Umland Ahrweiler	66.260	+8,8 bis +14,0	72.071 bis 75.560	+8,7	72.039
Wohnregion gesamt	783.487	+4,2 bis +4,3	816.393 bis 817.177	+11,1	870.323

Quelle: Prognos Consult a.a.O., LDS NRW, Düsseldorf, Landesdatenbank RLP, eigene Berechnungen

Zum 31.12.2009 betrug die Einwohnerzahl in der Stadt Bonn gem. amtlicher Statistik 319.841. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um +1.892 (+0,6%) gestiegen. Laut **aktuellen Prognosen von IT.NRW**¹⁹ wird die Bevölkerung im Zeitraum von **2008 bis 2030** prozentual in Bonn um +11,8% steigen. Dies ist das stärkste Bevölkerungswachstum aller kreisfreien Städte und Kreise in NRW. Dabei setzt sich das Wachstum zu +9,0 % aus dem Überschuss der Zu- und Fortgezogenen und zu +2,8 % aus dem Überschuss der Geborenen und Gestorbenen zusammen, wobei der Geburtenüberschuss eine Besonderheit ist, da nur ganz

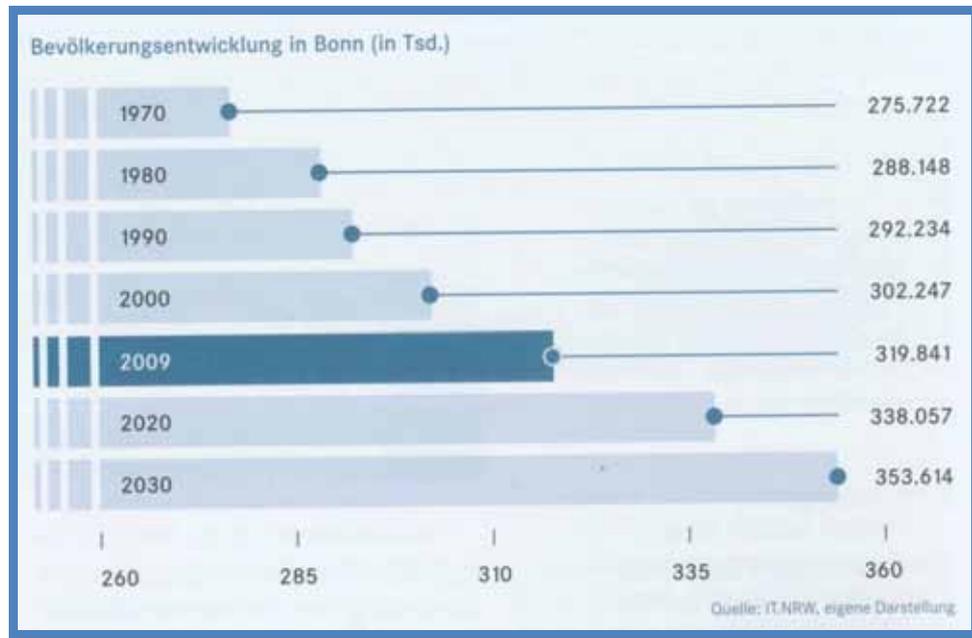
¹⁶ LEG NRW GmbH „Städtebauliches Entwicklungsvorhaben ‚Wohn- und TechnologiePark Bonn/Sankt Augustin‘ i.a. der Bundesstadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin, Bonn, Oktober 1998

¹⁷ Wohnregion Bonn = Stadt Bonn + 13 Gem. des Rhein-Sieg-Kr. + 4 Gem. des LK Ahrweiler

¹⁸ Prognos Consult „Wohnungsmarktuntersuchung für die Region – Wohnungsangebot und -bedarf in der Region Bonn – Ausgangssituation und Entwicklung bis 2010“ Köln, 1995 -Abschlussbericht

¹⁹ IT.NRW - Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistische Auswertungen aus der Landesdatenbank NRW als Grundlage für den Jahreswirtschaftsbericht 2010 der Stadt Bonn, Amt für Wirtschaftsförderung, September 2010, S. 24 ff

wenige Kreise und kreisfreie Städte über einen positiven Saldo verfügen. Auch im Rhein-Sieg-Kreis wird ein Wachstum der Bevölkerung um +3,1% prognostiziert, während im Kreis Ahrweiler die Einwohnerzahlen um -5,9% sinken werden. Insgesamt wird die Region somit im Zeitraum 2008 bis 2030 um ca. +4,6% anwachsen. Im Land NRW wird im selben Zeitraum von einem Schrumpfen der Bevölkerung in Höhe von -3,7% ausgegangen.



Die genannten Zahlen wurden in den vergangenen Jahren bereits durch vorangegangene Untersuchungen antizipiert:

Im „Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020“²⁰, wurden zwei Prognosevarianten der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 aufgestellt: Die 3+-Variante basierte gegenüber der Variante 1 auf der Annahme einer stärkeren Haushaltsverkleinerung, höherer Außenwanderungsgewinne sowie stärkerer Zentrenorientierung der Wohnungsnachfrage. Variante 1 resultierte aus der Fortschreibung des Status quo der Bevölkerungsentwicklung aus den Jahren 2003 bis 2005. Beide Varianten gingen bereits von einem weiteren kräftigen Wachstum durch Wanderungsgewinne aus, von denen insbesondere die verdichteten Räume der Untersuchungsregion profitieren sollten.

²⁰Techn. Univ. Kaiserslautern, Institut f. ökolog. Raumentwicklung, Dresden, Universität Bonn „Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg-Ahrweiler“ i.A. Regionaler Arbeitskreis - :rak – Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler , Bonn Juli 2008

Bevölkerungsprognose bis 2020 gem. Reg. Handlungskonzept 2020

Region	Basis: Bevölkerung am 31.12.2005	Prognose Variante 1		Prognose Variante 3+	
		prozentual	absolut	prozentual	absolut
Bonn	312.818	+6,6	333.464	+9,3	341.910
Rhein-Sieg-Kreis	597.857	+5,5	630.739	+7,5	642.696
Landkreis Ahrweiler	130.467	-2,1	127.727	-1,3	128.771
Gesamtregion	1.041.142	+4,9	1.092.158	+6,9	1.112.981

Quelle: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020; IT.NRW, eigene Berechnungen

Die aktuellen Prognosewerte von IT.NRW bestätigen eindeutig den Trend eines weiterhin starken Bevölkerungswachstums für die Stadt Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis auch über den im Regionalen Handlungskonzept 2020 untersuchten Zeitpunkt hinaus.

Ähnlich wie im Landestrend wird es – lt. IT.NRW – allerdings auch in Bonn zu einer Alterung der Bevölkerung kommen. So wird das Durchschnittsalter von 41,8 Jahren (2008) auf 44,7 (2030) ansteigen. Insbesondere der Zuwachs der Bevölkerung um jeweils über + 50 % in den Altersklassen der 60-80jährigen und der über 80jährigen wird die Stadt zunehmend prägen. Wegen des Wachstums der jungen Altersgruppen (z.B. unter 19jährige +6,4%) fällt im Landesvergleich die Alterung insgesamt jedoch relativ moderat aus.

Eine Zunahme der Zahl der Haushalte, die zukünftig eine Wohnung nachfragen werden, ergibt sich nicht nur aus der wachsenden Bevölkerung, sondern zusätzlich durch die voraussichtlich weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße:

In der Prognose von IT.NRW wird davon ausgegangen, dass in Bonn die Anzahl der Privathaushalte mit 3 und mehr Personen bis zum Jahr 2030 um 5,1 % steigen wird; bei den 1+2-Personen-Haushalten wird ein Wachstum von +9,7 % erwartet. Die Zahl der Haushalte wird dadurch von 171.070 (2008) auf 186.100 (2030) zunehmen, wobei der Anteil der 1+2-Personen-Haushalte etwa 80 % ausmachen wird.

Wohnungsbedarf

An den Wohnungsmärkten stehen den Nachfragern grundsätzlich nicht alle vorhandenen Wohnflächen tatsächlich auch als Angebot zur Verfügung. Durch Abriss, Umwidmung oder Zusammenlegung von Wohnungen entsteht Ersatzbedarf. Darüber hinaus reduziert sich der tatsächlich verfügbare Wohnungsbestand durch eine notwendige freizuhaltende Fluktuationsreserve. In die Prognose des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs werden außerdem regelmäßig auch Anteile für Nebenwohnungen und Zweitwohnsitze einkalkuliert. In Bonn und in weiten Teilen des Rhein-Sieg-Kreises lag gemäß den **Untersuchungen zum Regionalen**

Handlungskonzept 2020²¹ bereits 2008 ein Wohnungsdefizit vor. Dieses war jedoch schwer quantifizierbar und wurde daher bei der Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfs außer acht gelassen.

Der Wohnungsneubaubedarf bis zum Jahr 2020 wurde für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser berechnet. Der Wohnungsneubaubedarf ergab sich aus der durch Zuzüge und Haushaltsverkleinerung entstehenden Nachfrage zuzüglich der Ersatzbedarfe und Reserven. Die Berechnungen wurden in Varianten vorgenommen, die Ergebnisse wurden in der Spannweite von Var. 1 (vorsichtige Annahmen) bis Var. 3+ (optimistische Annahmen) dargestellt.

Wohnungsneubaubedarf 2005 bis 2020

Region	Wohnungsneubaubedarf Ein- und Zweifam.häuser (WE)		Wohnungsneubaubedarf Mehrfamilienhäuser (WE)		Wohnungsneubaubedarf insgesamt (WE)	
	Variante 1	Variante 3+	Variante 1	Variante 3+	Variante 1	Variante 3+
Bonn	3.458	4.456	10.235	15.448	13.693	19.904
Rhein-Sieg-Kreis	19.057	26.277	5.896	12.584	24.953	38.861
Landkreis Ahrweiler	2.593	4.184	377	1.193	2.970	5.377
Gesamtregion	25.107	34.916	16.509	29.226	41.616	64.142

Quelle: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 a.a.O.; eigene Zusammenstellungen

Im Ergebnis des Marktgleichs zwischen Nachfrage und Angebot wurde in der Variante 1 für die Gesamtregion im Zeitraum 2005 bis 2020 ein Bedarf von rd. 41.600 neu zu bauender Wohnungen prognostiziert, in der Variante 3+ von rd. 64.100. Das entspräche einem durchschnittlichen jährlichen Neubauvolumen von 2.800 bzw. 4.300 Wohnungen. Von dem erwarteten Neubaubedarf entfielen je nach Variante 60 % bzw. 54 % auf den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für die **Stadt Bonn** wurde ein Neubaubedarf zwischen 13.600 und rd. 20.000 Wohnungen erwartet – das entspräche einem durchschnittlichen jährlichen Volumen von rd. 900 bzw. rd.1.300 Wohnungen -, wobei der Anteil des zukünftigen Neubaubedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der erhöhten Nachfrage von 1-2-Personen-Haushalten und von Familien mit eher geringerem Einkommen nur bei 22 bis 25 % lag, während die Stadt beim Bedarf an Mehrfamilienhäusern in beiden Varianten den Spitzenplatz einnahm. Der größte Neubaubedarf insgesamt würde sich danach auf den engeren suburbanen Raum – d.h. die Nachbarstädte und –gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis - konzentrieren.

Damit korrespondiert der im Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 erwartete Neubaubedarf in Art und Umfang tendenziell mit den aktuellen Prognosen von IT.NRW zur Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen, wenn man davon ausgeht, dass 1-2-Personen-Haushalte eher kleine Wohnungen in der Stadt nachfragen und Familien mit Kin-

²¹ Techn. Univ. Kaiserslautern, u.a., a.a.O.

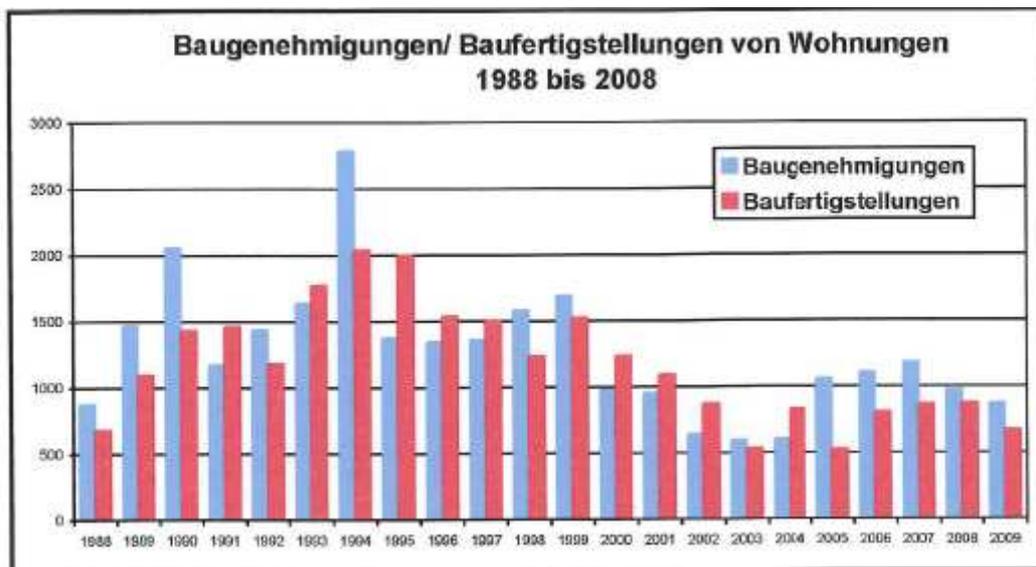
dem auch aufgrund des niedrigeren Bodenpreisniveaus das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern im Umland annehmen.

Ursächlich für die Verteilung der Haushalte unterschiedlicher Größe und den Bedarf nach Wohnungen in den verschiedenen Bauformen innerhalb der Wohnungsmarktregion Bonn zwischen Zentren und urbanem Umland ist aber neben den individuellen Wohnwünschen in den Lebensphasen der Nachfrager das jeweilige Angebot an Bauland.

Baufertigstellungen und notwendiges jährliches Neubauvolumen in der Wohnungsmarktregion

Region	Baufertigstellungen pro Jahr 2000 -2006 (WE)	Wohnungsneubaubedarf pro Jahr 2005 – 2020 (WE)	
		Variante 1	Variante 3+
Bonn	953	912	1.326
Rhein-Sieg-Kreis	2.620	1.663	2.590
Landkreis Ahrweiler	531	198	358
Gesamtregion	4.113	2.774	4.276

Quelle: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 a.a.O.; eigene Zusammenstellungen



Quelle: Bundesstadt Bonn, 61/ Statistikstelle

Eine Ursache für die unterhalb des eigentlichen Bedarfs liegenden Baufertigstellungen sind gerade in den Städten die fehlenden Baulandreserven.

Wohnbaulandpotentiale in der Stadt Bonn

Der vom Planungsamt der Stadt Bonn fortgeschriebene Bericht zu den entwicklungsfähigen Wohnbauflächen²² umfasst sowohl Neuausweisungs- als auch Umnutzungs- und Verdich-

²² Stadt Bonn, Amt 61, Wohnraumpotenziale in der Stadt Bonn, November 2008

tungspotentiale. Die Auflistung umfasst alle potenziellen Wohnbauflächen, die jedoch aufgrund fehlender Verfügbarkeit, fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer oder anderer, z.B. naturschutzrechtlicher Restriktionen, nur teilweise auch tatsächlich für den Wohnungsbau mobilisiert werden können.

Für das Stadtgebiet Bonn wurde im Jahr 2008 ein Flächenpotenzial für den Neubau von maximal 7.200 Wohnungen ermittelt. Der im Regionalen Handlungskonzept 2020 für die Stadt Bonn prognostizierte Neubaubedarf von 13.693 bis 19.904 Wohnungen bis zum Jahr 2020 kann damit nicht annähernd gedeckt werden. Selbst bei Mobilisierung aller Potenzialflächen wird gerade die Hälfte des Mindestbedarfs gedeckt.

Wohnbaulandpotentiale Stadt Bonn 2008

Ortsteil	Potentialfläche	Größe		WE von	WE bis	erste städtebauliche Einschätzung
		in ha	Eigentümer			
Zentrum	Brassertufer	0,2	privat; Stadt Bonn	60	60	60 WE im Geschosswohnungsbau
Nordstadt	Am Frankenbad	0,2	privat	20	30	20 - 30 WE im Geschosswohnungsbau
Weststadt	Viktoriadreeck	0,9	Stadt Bonn	80	80	80 WE im Geschosswohnungsbau; nur für besondere Wohnformen geeignet.
<i>Südstadt</i>	<i>Schedestr.</i>		<i>Privat Institution: Wohnbau AG</i>			
Südstadt	Ermeikellkaserne	2,3	BRD	150	150	150 WE Geschosswohnungsbau
Südstadt	Niebuhr-/Arndt-/Weberstraße/Adenauerallee	1,3	privat	20	30	20 - 30 WE als Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau
Südstadt	Adenauer-Allee/Schede-/Kaiser-/Joachimstraße	0,5	privat	10	20	10 - 20 WE im gehobenen Geschosswohnungsbau
Endenich	Am Bleichgraben	0,7	Kirche	20	20	20 WE im Einfamilienhausbau; Abriss und Neubau Kath. Kindergarten
Endenich	Euskirchener-/Pfarrer-Byns-Straße	1,9	privat	20	30	20 - 30 WE im Geschosswohnungsbau
Poppelsdorf	Sebastianstraße	0,2	Kirche	16	16	16 WE im Einfamilienhausbau
Poppelsdorf	Melbbad	0,6	Stadt Bonn	15	25	15 - 25 WE im Geschosswohnungsbau
Poppelsdorf	Autobahnknoten Poppelsdorf	2,0	BLB NRW	80	100	80 - 100 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Kessenich	Loeschkestr./Gierenweg		Stadt, Privat: WR	30	30	30 WE in Geschosswohnungsbau
Kessenich	Gierenweg 1	0,3	Stadt Bonn	20	20	20 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau; Innenbebauung
Kessenich	Mechenstraße	0,4	Discounter; Investor	20	20	20 WE im Geschosswohnungsbau; Wohnen über Discounter
Kessenich	Rosenburgweg	0,4	privat	50	50	50 WE im Geschosswohnungsbau; Nachverdichtung zu bestehendem Bebauungsplan
Kessenich	Haribo-Gelände	2,7	privat	80	80	80 WE im Geschosswohnungsbau
Kessenich	Rheinweg	1,0	Stadt Bonn	30	50	30 - 50 WE im Geschosswohnungsbau über Discounter und auf südlich angrenzenden Flächen
Kessenich	Franz-Lohe-Straße	2,8	privat	110	150	110 - 150 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Kessenich	Innenbereich Burbacher -/Eduard-Otto-Straße	0,4	privat	20	20	20 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Kessenich	Innenbereich Burbacher -/Hugo-Hielscher Straße	0,2	privat; Wohnungsbaugesellschaft	12	12	12 WE Nachverdichtung im Einfamilienhausbau
Dottendorf	Langwartweg	0,4	Stadt Bonn	40	40	40 WE im Geschosswohnungsbau
Friesdorf	Im Bachele, Im Wiesengrund		Stadt, Privat	50	50	25 WE F.A.-Schmidt-Sportplatz 25 WE Im Bachele
Dottendorf	F.-A.-Schmidt Sportplatz	0,8	Stadt Bonn	25	25	25 WE im Einfamilienhausbau
Dottendorf	Kessenicher Str./Am Zinnbruch	0,6	privat	20	20	20 WE im Einfamilienhausbau

Dottendorf	Christian-Miesen-Straße	4,4	privat	200	250	200 - 250 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Dottendorf	In der Raste	2,8	privat; Stadt Bonn	40	80	40 - 80 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Venusberg	Haager Weg	0,4	BRD - Bundesrepublik Deutschland	30	40	30 - 40 WE für besonderes Wohnen
Ippendorf	Diplomatenschule	2,1	BRD - Bundesrepublik Deutschland	30	50	30 - 50 WE im Geschosswohnungsbau; besonderes Wohnen
Röttgen	Hubertusallee, Witterschlicker Allee, Reichsstr.		Stadt, Privat	50	50	50 WE in EFH
Röttgen	Am Hölder	7,4	privat; Stadt Bonn; BRD	350	450	350 bis 450 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
<i>Tannenbusch</i>	<i>Hohe Straße, Im Tannenbusch</i>		<i>Bund</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>Mehrfamilienhäuser</i>
Tannenbusch	Am Krähenhorst/ Soenneckenstraße	1,5	privat	50	60	50 bis 60 WE im Geschosswohnungsbau
Buschdorf	Köln-/Otto-Hahn-Straße	5,4	privat	100	150	100 bis 150 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Buschdorf	Im Rosenfeld	9,5	Stadt Bonn	200	230	200 bis 230 WE im Einfamilienhausbau
Buschdorf	Kölnstraße	1,5	privat; Stadt Bonn	40	50	40 - 50 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Auerberg	Osloer Str.		Stadt	12	12	37 WE
Auerberg	Osloerstraße	0,7	Stadt Bonn	25	25	in Einfamilien-Doppelhäuser
Graurheindorf	An der Lehmkaule	0,6	privat	55	55	55 WE im Einfamilienhausbau
Graurheindorf	Lausacker	0,8	privat	50	50	50 WE im Einfamilienhausbau
Dransdorf	Grootestraße	1,3	privat; Stadt Bonn	30	30	30 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau und Geschäfte;
Dransdorf	Auf dem Donnerspfad	3,7	privat	75	100	75 - 100 WE im Einfamilienhausbau
Dransdorf	Siemensstr.		Stadt, Privat	20	20	20 WE im Einfamilienhausbau
Dransdorf	Siemensstraße	1,0	privat	25	50	25 - 50 WE im Einfamilienhausbau
Dransdorf	Siemensstraße	0,2	privat	100	100	100 WE im Geschosswohnungsbau; Baulücke für besonderes Wohnen
Lessenich	In der Pützfläche	2,2	privat	65	65	65 WE im Einfamilienhausbau
<i>Gronau</i>	<i>Achim-von-Arnim Str.</i>		<i>Privat</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	
Plittersdorf	Hochkreuz / Martin-Luther-King Straße	0,9	Stadtwerke Bonn; Bauträger	20	20	20 WE im Geschosswohnungsbau; hoher Standard
Plittersdorf	Heiligkreuzkirche	0,9	Kirche	16	16	16 WE im Einfamilienhausbau
Godesberg-Nord	Friesdorfer-/Truchseßstraße	2,9	privat	150	200	150 - 200 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Godesberg-Nord	Friesdorfer-/Elsässer Straße	0,5	privat	20	20	20 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Friesdorf	Servatiusstraße/Frankengraben	0,8	privat	25	25	25 WE in Einfamilienhausbau
Friesdorf	Am Südfriedhof	0,8	privat	20	20	20 WE in Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Friesdorf	In der Kumme	0,6	BRD - Bundesrepublik Deutschland	20	20	20 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Plittersdorf	Teutonenstraße	0,3	privat	10	10	10 WE im Geschosswohnungsbau
<i>Rüngsdorf</i>	<i>Basteistr., Rheinstr.</i>		<i>Privat</i>			<i>Anzahl noch nicht bekannt</i>
Rüngsdorf	Bastei-/Rheinstraße	1,1	BRD - Bundesrepublik Deutschland	40	40	40 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Rüngsdorf	Basteistraße/Wehrbeauftragter	1,0	BRD - Bundesrepublik Deutschland	70	70	70 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Rüngsdorf	An der Marienkapelle	0,9	Republik Frankreich; Bauträger	50	70	50 - 70 WE im Geschosswohnungsbau; hoher Standard
Mehlem	Deichmannsaue	1,0	privat	50	50	50 WE im Geschosswohnungsbau; hoher Standard
Muffendorf	Lehmpütz		Stadt, Privat	6	6	

Muffendorf	Elliger Höhe, Klosterbergstr., Elfstr.		Privat, Institution: Rep. Iran	30	30	
Muffendorf	Klosterbergstraße	0,3	Staat Iran	8	10	8 - 10 WE im Einfamilienhausbau
Pennenfeld	Röntgenstr., Zanderstr., Theodor-Heuss-Str.		Bund			4 Mehrfamilienhäuser +
Pennenfeld	Zander-/Röntgenstraße	1,3	Siedlungsgesellschaft	200	200	50 - 60 WE im Geschosswohnungsbau
Pennenfeld	Max-Planck-Straße	9,3	VEBOWG	160	160	160 WE im Geschosswohnungsbau
Lannesdorf	Hermann-Löns-/Lyngsbergstraße/Kirchberg	1,6	privat; Stadt Bonn	20	30	20 - 30 WE im Einfamilienhausbau, aber auch nicht zu dichter Geschosswohnungsbau
Lannesdorf	Lannesdorfer Hang, hinter ev. Frauenhilfe	4,0	privat	150	150	150 WE im Einfamilienhausbau, aber auch nicht zu dichter Geschosswohnungsbau
Lannesdorf	Im Gries	0,8	Siedlungsgesellschaft	40	40	40 WE im Geschosswohnungsbau
Mehlem	Rüdiger-/Gernotstraße	0,5	Staat Türkei	15	15	15 WE im Einfamilienhaus- und/oder Geschosswohnungsbau; hoher Standard
Mehlem	Oberaustraße	0,7	Bauträger	20	20	20 WE im Einfamilienhausbau
Mehlem	An der Nesselburg (KV-Leitung)	0,4	privat	10	10	10 WE im Einfamilienhausbau
Beuel-Mitte	Eckbebauung Obere Wilhelmstraße/ Beueler Bahnhofplatz	0,1	Stadt Bonn	25	25	25 WE im Geschosswohnungsbau
Beuel-Mitte	Am Hochwasserdamm	0,5	privat	30	30	30 WE im Geschosswohnungsbau
Beuel-Mitte	Blockinnenbereich Hans-Böckler-/Rathausstraße	0,5	privat	30	40	30 - 40 WE im Geschosswohnungsbau
Beuel-Mitte	Baulücke Sankt Augustiner Straße 13-19	0,1	privat	25	25	25 WE im Geschosswohnungsbau
Beuel-Mitte	Hans-Böckler-Straße/Goetheallee	0,2	Stadt Bonn	15	15	15 WE im Geschosswohnungsbau
Schwarzrheindorf	Frankenweg/L16	0,7	privat	60	60	60 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Schwarzrheindorf	Kommentalweg	0,8	privat	100	100	100 WE im Geschosswohnungsbau
Vilich/Neuvilich	Nonnenpfad	0,8	privat	30	30	30 WE im Einfamilienhausbau
Beuel-Mitte	Baulücke Limpericher Straße	0,4	Kirche; Stadt Bonn	25	25	25 WE im Geschosswohnungsbau
Beuel-Süd	Landgrabenweg	2,2	privat	60	60	60 WE im Einfamilienhausbau
Geislar	Geislar-West	5,7	überwiegend privat; Stadt Bonn	150	150	150 WE im Einfamilienhausbau
Vilich-Müldorf	Wohnpark 1	0,9	NRW.URBAN als Entwicklungsträger	40	40	40 WE im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau
Vilich-Müldorf	Wohnpark 2	9,5	privat; Stadt Bonn	300	300	300 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Vilich-Müldorf	Im Ziegelfeld	1,2	NRW.URBAN als Entwicklungsträger	40	40	40 WE im Einfamilienhausbau
Vilich-Müldorf	Am Herrengarten	1,0	privat	10	10	10 WE im Einfamilienhausbau
Pützchen-Bechlinghoven	Am Mühlenbach	3,9	NRW.URBAN als Entwicklungsträger	40	40	40 WE im Einfamilienhausbau
Pützchen-Bechlinghoven	Holzlarer Weg	2,3	privat; Stadt Bonn	80	80	80 WE im Einfamilienhaus- oder Geschosswohnungsbau
Pützchen-Bechlinghoven	Maar-/Holtorfer Straße	0,8	privat	10	15	10 - 15 WE im Einfamilienhausbau
Küdinghoven	Erlenweg, Dornenkreuzstr., Broichstr., Wehrhausweg		Privat, Institution: Voba Beuel, Immobilienges.	8	8	
Ramersdorf	Obere und Untere Hangstraße	0,9	privat	20	20	20 WE im Einfamilienhausbau
Oberkassel	In der Persch		Privat	10	10	
Oberkassel	Im Bungert, Langemarckstr., Adrianstr., Basaltstr.		Stadt, Private			Anzahl noch nicht bekannt

Oberkassel	In der Profpe	0,5	private Stiftung	30	30	30WE im Geschosswohnungsbau
Oberkassel	Karl-Duwe-Straße	0,7	NRW.URBAN als Entwicklungsträger	80	80	80 WE im Geschosswohnungsbau
Oberkassel	Gringelsfeld	2,9	privat	60	60	60 WE im Einfamilienhausbau
Oberkassel	Blockinnenbereich Kalkuhlstraße	1,2	privat	30	30	30 WE im Einfamilienhausbau
Holzlar	Siebengebirgsstr., Heideweg		Privat	18	18	
Holzlar	Siebengebirgsstraße	0,8	privat	60	60	60 WE im Geschosswohnungsbau
Holzlar-Roleber	Landwirtschaftskammer	4,3	Landwirtschaftskammer	70	70	70 WE im Einfamilienhausbau
Niederholtorf	Niederholtorf-Süd	3,8	privat	60	60	60 WE im Einfamilienhausbau
Duisdorf	Heilsbachstraße	3,4	privat	150	150	150 WE im Geschosswohnungsbau
Duisdorf	Am Dichbach	2,9	privat; Wohnungsbaugesellschaft	60	80	60 - 80 WE im Einfamilienhausbau
Duisdorf	Gallwitz Kaserne	4,5	Stadt Bonn	150	200	150 - 200 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Duisdorf	An der Burg Medinghoven	1,2	Wohnungsbaugesellschaft	50	60	50 - 60 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Lengsdorf	In der Grächt/Treckengäßchensweg	6,3	privat	150	150	150 WE im Einfamilienhausbau; teilweise Geschosswohnungsbau
Lengsdorf	An der Ohligsmühle		Stadt, privat, Institution	60	80	60-80 WE im Einfamilienhausbau
Lengsdorf	An der Ohligsmühle	1,7	privat	30	30	30 WE im Einfamilienhausbau
Lengsdorf	Im Brandengarten, Schulstr. Ippendorfer Weg		privat	60	80	60-80 WE im Einfamilienhausbau
Lengsdorf	Lengsdorf-Süd	17,8	privat	200	200	200 WE im Einfamilienhausbau
Duisdorf	Am Bruch 1	5,8	privat	200	230	200 - 230 WE im Einfamilienhausbau; teilweise Geschosswohnungsbau
Lengsdorf	An den Lappenstrünken	2,1	privat	80	80	80 WE im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
Insgesamt				6.435	7.192	

Ca. 50 % der auf diesen Potentialflächen zu errichtenden Wohnungen können im Geschosswohnungsbau entstehen entsprechend dem hohen Bedarf an Wohnungen für 1-2 Personen-Haushalte in der Stadt Bonn. Hierin enthalten sind vor allem besondere Wohnformen für Senioren und Studenten.

Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag in der Stadt Bonn im Jahr 2008 bei 28,6 % gegenüber 43,1 % im Landesdurchschnitt.²³ Im „WohnPark I“ wird nach Fertigstellung aller Wohnungen ein Anteil an Einfamilienhäusern von knapp 75 % erreicht sein. Grundsätzlich soll auch im „WohnPark II“ ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern realisiert werden, um gerade jungen Familien mit Kindern ein attraktives Angebot im Stadtgebiet unterbreiten zu können. Gleichzeitig soll aber auch der große Bedarf der 1-2-Personenhaushalte unterschiedlichen Alters durch ein gegenüber dem WohnPark I deutlich erhöhtes Angebot von Mehrfamilienhäusern d.h. von Geschosswohnungsbau stärker berücksichtigt werden. Insgesamt wird mit der Entwicklung dieser Potentialflächen zu Wohnbauland dem ausdrücklichen Ziel der Städte eines arbeitsplatznahen Wohnungsangebotes Rechnung getragen.

²³ Bertelsmann Stiftung, Demographie-Bericht: Daten + Prognosen, 2008 [unter: www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

„Die Lage zählt“

überschrieb der General Anzeiger Bonn am 8. Oktober 2008 seinen
: Kommentar zur Lage auf dem regionalen Immobilienmarkt

„Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt. Prognosen zufolge fehlen allein im Regierungsbezirk Köln in den nächsten 15 Jahren mehr als 160.000 Wohnungen. Neue Wohnungen werden kaum noch erstellt. Wer kaufen oder mieten will, konzentriert daher seine Suche noch mehr auf den Gebrauchtwohnungsmarkt. Überdurchschnittlich hoch wird der Bedarf an Wohnungen in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis sein. Weder teure Mieten noch hohe Verkaufspreise schrecken Interessenten ab. Das dürfte Vermieter und Verkäufer freuen. Bleibt es dabei, dass weniger neu gebaut als nachgefragt wird, ist absehbar, dass Mieten und Preise steigen werden. („)

„Bonn boomt.“

Auch die Sparkasse KölnBonn stellt in ihrem Finanz-Journal im September 2010 fest

„ (Das Wachstum) wirkt sich freilich auf die Immobilienpreise in Bonn und Umgebung aus, die sich unabhängig von der Konjunktur entwickeln. Die positive Bevölkerungsentwicklung macht den Wohnungsmarkt in Bonn zu einem der attraktivsten in ganz Deutschland. Schon seit Jahren gibt es in Bonn mehr neue Haushalte als neue Wohnungen. Angezogen haben die Preise insbesondere im stark nachgefragten Neubausegment. Als Grund werden neben der starken Nachfrage gestiegene Grundstückspreise und höhere Anfangsinvestitionen in die Gebäudeenergiebilanz angeführt. (...) Die positive Entwicklung der Stadt macht sich auch bei Preisen für Einfamilienhäuser bemerkbar. Sowohl bei Alt- als auch bei Neubauten im Bonner Stadtgebiet zogen die Preise im vergangenen Jahr an. Günstige Alternativen finden Käufer in den Nachbargemeinden im Umland. (...) Weil aber auch dort das Angebot mittlerweile zurück geht, könnten die Preise in Zukunft anziehen.

Fazit zum Wohnungsbedarf

- I. Während in den meisten Städten die Bevölkerungszahl weiter abnimmt, findet in der Region Bonn seit Jahren ein anhaltend positives Bevölkerungswachstum statt, das auch für die Zukunft prognostiziert wird.
- II. Die Aussagen von Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen bis zum Jahr 2010, auf denen die Voruntersuchungen zur Festsetzung der Entwicklungsmaßnahme WTP im Jahr 1998 fußen, wurden durch die Ergebnisse der für das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 vorgenommenen Untersuchungen bereits im Jahr 2005 bestätigt. Die für den Prognosezeitraum 2005 bis 2020 des Regionalen Handlungskonzeptes getroffenen Annahmen eines anhaltenden Bevölkerungswachstums werden durch aktuelle Datenauswertungen des IT.NRW und des Instituts der Deutschen Wirtschaft – IW Köln im Jahr 2009 wiederum verifiziert und sogar bis ins Jahr 2030 fortgeschrieben.
- III. Damit behalten die Aussagen und Festsetzungsvoraussetzungen aus der Voruntersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP aus dem Jahr 1998 auch weiterhin Gültigkeit:

Aus der Gegenüberstellung des quantitativen Wohnungsbedarfs und der in der Stadt Bonn vorhandenen und aus heutiger Sicht mobilisierbaren Wohnbaulandpotentiale zeigt sich, dass auch bei Mobilisierung und Ausschöpfung aller Wohnbaulandpotentiale incl. der Entwicklung des WohnPark II in Vilich-Müldorf und des Wohngebietes Am Mühlenbach weiterhin ein Defizit an Wohnungen bestehen bleiben wird.
- IV. Folge dieses Defizites wird sein, dass vor allem Familien mit Kindern bei ihrer Wohnungssuche in das Umland ausweichen und dabei weite Anfahrtswege zum Arbeitsplatz in Kauf nehmen müssen. Ziel der Stadt Bonn ist es aber auch weiterhin, die bereits vorhandenen negativen Folgen der Stadt-/Umlandwanderung zu mildern, indem arbeitsplatznahe Wohnungen bzw. Wohnbauflächen entwickelt werden.
- V. Die Entwicklung der Wohngebiete ‚Hangelar-Buschweg‘, ‚Im Ziegelfeld‘ und des ‚WohnPark I‘ wird in absehbarer Zeit abgeschlossen sein. Dort werden in erster Linie Einfamilienhäuser entstanden sein, die zu einem weit überwiegenden Anteil von Familien mit Kindern bewohnt werden. Damit können die Ziele der Entwicklungsmaßnahme in diesen Bereichen vollständig umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden Versorgungsdefizites ist für die Stadt Bonn auch für die Zukunft ein erhöhter Wohnungsbedarf evident, der die weitere Mobilisierung noch vorhandener Baulandreserven zum Wohl der Allgemeinheit unabdingbar werden lässt. Die Ergänzungsfläche WohnPark II soll dem Bedarf entsprechend zum einen weiterhin für ein Angebot an Bauland für Einfamilienhäusern, in verstärktem Maße aber auch für den Geschosswohnungsbau und damit den erhöhten Bedarf von 1-2-Personen-Haushalten entwickelt werden.

2.4 Fortgeschriebene Entwicklungsziele für das Gesamtvorhaben ‚Wohn- und TechnologiePark – WTP‘

2.4.1 Entwicklungsziel:

Bereitstellung von Wohnbauland, Schaffung von Wohnraum, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

Bereits mit dem Bericht zur Voruntersuchung des städtebaulichen Entwicklungsvorhabens WTP im Jahr 1998²⁴ wurde für den damaligen Zeitpunkt ein erhöhter Bedarf für die Bereitstellung von Wohnbauland nachgewiesen. Begründet wurde dieser Bedarf durch das nachgewiesene Versorgungsdefizit, das sich aus der Gegenüberstellung des quantitativen Wohnungsbedarfs für die verschiedenen Haushaltsgrößen und Bedarfsgruppen und der mobilisierbaren Wohnbaulandpotentiale – prognostiziert bis zum Jahr 2010 - ergab. Dementsprechend wurde als Ziel der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP I die Bereitstellung von Wohnbauland zu tragbaren Preisen und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und zur Eigentumbildung für Familien mit Kindern und andere Bedarfsgruppen formuliert.

Die in den Folgejahren bis zum heutigen Tag aktualisierten Prognosen der Bevölkerungsentwicklung²⁵ in Stadt und Region Bonn haben die damals erwartete Entwicklung umfänglich bestätigt. Die Gegenüberstellung der aktuell in der Stadt Bonn vorhandenen Wohnbaulandreserven (incl. des WTP) und die nunmehr bis ins Jahr 2020 und 2030 aktualisierten Prognosen zeigen deutlich, dass das Wohnungsdefizit weiterhin besteht und dass damit auch der erhöhte Bedarf weiterhin nachzuweisen ist. Bei unveränderter Zielsetzung einer ausreichenden Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen bleibt die Mobilisierung von Wohnbaulandreserven für Ein- und verstärkt auch für Mehrfamilienhäuser unabdingbar.

Zu diesen Reserven zählt auch die für eine 2. Stufe des Gesamtvorhabens WTP als Wohn-Park II bereits im Satzungsbeschluss 1999 vorgesehene Fläche zwischen Stadtbahn und B 56 in Vilich-Müldorf, die auch Gegenstand der ersten Voruntersuchung war. Es ist daher sachgerecht, diese Fläche nunmehr in die Entwicklung des WTP I einzubeziehen und den Satzungsbereich entsprechend zu ergänzen.



²⁴ LEG NRW GmbH a.a.O. S. 49 , S. 71

²⁵ Techn. Univ. Kaiserslautern, 2008 a.a.O. und IT.NRW 2010 a.a.O.

2.4.2 Entwicklungsziel:

Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und zur Schaffung zukunftsträchtiger, innovationsorientierter Arbeitsstätten, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

Als weitere Zielsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP wurde im ersten Bericht zur Voruntersuchung 1998²⁶ die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und zur Schaffung zukunftsträchtiger, innovationsorientierter Arbeitsstätten zur Kompensation der durch den Umzug von Parlament und Regierung wegfallenden Arbeitsplätze und damit zur Bewältigung des Strukturwandels in Stadt und Region Bonn benannt. Hierfür wurde ebenfalls ein erhöhter Bedarf an Bauland zur Ansiedlung innovativer Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe nachgewiesen, das u.a. in den Bereichen ‚WissenschaftsPark-West und –Ost‘ mobilisiert werden sollte.

Auch die Wirtschaft hat sich in Bonn und der Region den damaligen Prognosen²⁷ folgend gegenüber dem Landes- und Bundesdurchschnitt positiv entwickelt; die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat allerdings – vorwiegend aufgrund gesamtwirtschaftlicher Zusammenhänge – weder in der Region noch in der Stadt Bonn die erwartete Höhe erreicht. Wie vorhergesagt sind die neuen Arbeitsplätze maßgeblich im Dienstleistungssektor entstanden und dies vornehmlich an den von der Mehrzahl der Investoren präferierten I a-Standorten im ehemaligen Parlaments- und Regierungsviertel.

Weil auch die jüngsten Zahlen auf eine weiterhin positive Arbeitsplatzentwicklung vornehmlich im Dienstleistungssektor hindeuten und damit die ‚Tertiärisierung‘ weiter fortschreitet, verfolgt die Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn nunmehr verstärkt das Ziel, am Standort Bonn eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur zu erhalten und zu entwickeln. D.h. es werden verstärkt Anstrengungen unternommen, den sekundären Sektor durch die Schaffung eines bedarfs- und nachfragegerechten Angebotes an Gewerbeflächen am Standort Bonn zu halten und zu stärken und Bauland für die weitere Ansiedlung/Standortverlagerung von Gewerbebetrieben zu mobilisieren.

In der Stadt Bonn ist somit ein dringender Bedarf an neuen Gewerbebeständen zur Erreichung dieses Ziels vor dem Hintergrund weiter abnehmender Baulandreserven in bestehenden Gewerbegebieten gegeben, so dass nach einer erneuten Standortuntersuchung der als Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für eine Büroflächenentwicklung mit Fokus auf den Bereich ‚Wissenschaft‘ vorgesehene ‚WissenschaftsPark‘ nunmehr als wichtiges Potential zur Bestandsicherung und Neuansiedlung von klassischem Gewerbe und gewerblichen Dienstleistungen anzusehen ist. Da diese Flächen bereits in städtischem Eigentum und somit verfügbar sind, wird hier ein bedarfsgerechtes Handeln der Stadt zeitnah ermöglicht.

Damit bleibt das Ziel der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP, die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in engem räumlichen Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnstandorten erhalten, geändert wird im Zuge der Baureifmachung allerdings das städtebauliche und das Erschließungskonzept in Richtung auf eine kleinteiligere, flexiblere Grundstücksstruktur innerhalb eines künftigen „Büro- und GewerbeParks Bechlinghoven“.

²⁶ LEG NRW GmbH a.a.O. S. 32, S. 71

²⁷ Prognos Consult 1995 a.a.O.

2.4.3 Entwicklungsziel: Entwicklung des TechnologieParks

Die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und zur Schaffung zukunftsträchtiger, innovationsorientierter Arbeitsstätten in der Region Bonn/Rhein-Sieg sollte entsprechend den Zielen des Gesamtvorhabens WTP auch auf Flächen entlang der BAB 59, dem sog. TechnologiePark, Gemeindegrenzen überschreitend erfolgen. Als Ergebnis der Voruntersuchungen 1998²⁸ wurde die Entwicklung dieses Bereiches in engem Zusammenhang mit der Realisierung des WissenschaftsParks sowie des im Aufbau befindlichen Zentrum-West und der Hochschule in Sankt Augustin gesehen. Aufgrund dieser Verzahnung und aufgrund besonderer infrastruktureller Rahmenbedingungen (Verlagerung einer Kiesgrube, Verkehrsanbindung) sowie Unwägbarkeiten beim Grunderwerb, in den Vermarktungszielen und letztlich der Finanzierung der Gesamtmaßnahme über einen sehr langen Zeitraum wurde die Konkretisierung der Entwicklungsziele und des Nutzungskonzeptes für den TechnologiePark als Stufe 2 des Gesamtvorhabens WTP definiert und für einen späteren Entwicklungszeitraum vorgesehen.

Aus aktueller Sicht behalten die Einschätzungen aus der ersten Voruntersuchung auch heute noch Gültigkeit – es bleibt auch heute bei der perspektivischen Betrachtung eines Zukunftsprojektes. Gleichwohl kommt dem TechnologiePark zunehmend Bedeutung als Potentialfläche zur Stärkung und Weiterentwicklung des regionalen Wirtschaftsstandortes zu:

Im Stadtentwicklungskonzept 2025 der Stadt Sankt Augustin²⁹ werden als wichtige Ziele für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region

- die ‚Ergänzung und Entwicklung von Dienstleistungsstandorten im Bereich (Zentrum-West und im) Wohn- und Technologiepark‘,
- die ‚Aufwertung und der bauabschnittsweise Ausbau des Gewerbegebietes Menden-Süd am S13-Haltepunkt³⁰ sowie
- ‚die Sicherung der regionalen Bedeutung des Verkehrslandeplatzes Hangelar durch den Bau eines Aero-Business-Parks‘ benannt.

Betrachtet man die hierfür anvisierten Standorte im Zusammenhang, so wird deutlich, dass – vor allem vor dem Hintergrund fehlender Gewerbebaulandpotentiale in beiden Städten – ein räumlich eng verzahnbares und miteinander korrespondierendes Entwicklungspotential ‚vor der Haustür‘ der Städte Bonn und Sankt Augustin liegt.

Die mit der gemeinsamen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP begonnene Zusammenarbeit von Bonn und Sankt Augustin zur Stärkung eines regional bedeutsamen Wirtschaftsstandortes an der Nahtstelle der Städte kann im gemeinsam angestrebten Ausbau der beschriebenen Standorte eine Fortsetzung finden.

²⁸ LEG NRW GmbH, a.a.O. S. 58 ff

²⁹ Stadt Sankt Augustin, Stadtentwicklungskonzept 2025, Sankt Augustin 2006

³⁰ Anm.: dieses Gewerbegebiet liegt im Norden des Technologieparks und ist in seiner 3. Entwicklungsstufe deckungsgleich mit dem nördlichen Entwicklungsabschnitt des TechnologieParks



Gesamtvorhaben WTP der Städte Bonn und Sankt Augustin
Potentialflächen TechnologiePark, Gewerbegebiet Menden-Süd, Aero-Business-Park

Das Gesamtvorhaben WTP soll daher auch für den Teilbereich ‚TechnologiePark‘ mit den bereits 1998 beschriebenen Zielen der Schaffung von Arbeitsplätzen zur Stabilisierung der regionalen Wirtschaftsstruktur und des regionalen Arbeitsmarktes beibehalten werden. Die erforderliche Konkretisierung des Nutzungskonzeptes und die zu überprüfende Verknüpfung der Entwicklung mit benachbarten Potentialflächen sollten im Rahmen des Gesamtvorhabens in den nächsten Jahren erfolgen.

3. Städtebauliche Planungen für die Teilbereiche der Gesamtentwicklung des Wohn- und TechnologieParks und die geplante Umsetzung

3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsziele

Die grundsätzlichen Ziele zur städtebaulichen Planung wurden für die einzelnen Teilbereiche des WTP den formulierten Nutzungsabsichten entsprechend im Rahmenplan ‚Wohn- und TechnologiePark Bonn/Sankt Augustin‘ festgelegt. Die städtebauliche Rahmenplanung wurde von den Räten der beiden Städte 1996 beschlossen. Hieraus abgeleitet wurden in der Folgezeit für einen Bürostandort der Bebauungsplan Nr. 8024-14 ‚WissenschaftsPark‘ (Rechtskraft am 16.10.2002) und für die Wohngebiete der Bebauungsplan Nr. 8125-11 ‚WohnPark Vilich-Müldorf‘ (Rechtskraft am 23.01.2003) und der Bebauungsplan Nr. 8024-18 ‚Im Ziegelfeld‘ (Rechtskraft am 26.09.2007) in Bonn und der Bebauungsplan Nr. 218 ‚Hangelar-Buschweg‘ (Rechtskraft am 18.04.2002) in Sankt Augustin aufgestellt.

Der Sachstand der Durchführung der Bodenordnung, der Erschließung und der Bebauung in den Teilbereichen wurde unter Pkt. 1.2 dieses Berichtes bereits dargestellt. Zusammenfassend ist hierzu festzustellen, dass die mit der Entwicklungssatzung 1999 vorgegebenen Entwicklungsziele³¹ in den Bereichen Wohngebiet Hangelar-Buschweg, WohnPark Vilich-Müldorf und Wohngebiet Im Ziegelfeld vollständig umgesetzt worden sind; die Entwicklung dieser Bereiche ist abgeschlossen bzw. wird in Kürze abgeschlossen sein.

Eine maßgebliche Änderung der städtebaulichen Planung wurde aufgrund der in den vorlaufenden Kapiteln beschriebenen Sachverhalte für den Bereich ‚Wohn- und Gewerbegebiet Mühlenbach‘ (ehem. WissenschaftsPark-Ost) und ‚Büro- und GewerbePark Bechlinghoven‘ (ehem. WissenschaftsPark-West) vorgenommen. Zusätzlich wurde auf der Basis der Rahmenplanung für den Bereich WohnPark II Vilich-Müldorf im Frühjahr 2010 im Rahmen einer durch die Stadt Bonn durchgeführten Mehrfachbeauftragung ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

3.1.1 WohnPark II - Vilich-Müldorf

Der Wohnpark II ist als Fortführung des in weiten Teilen bereits realisierten WohnPark I zu sehen. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte, Flächen für eine mögliche Grundschule und Bolzplatz sind im Wohnpark I bereits vorhanden.

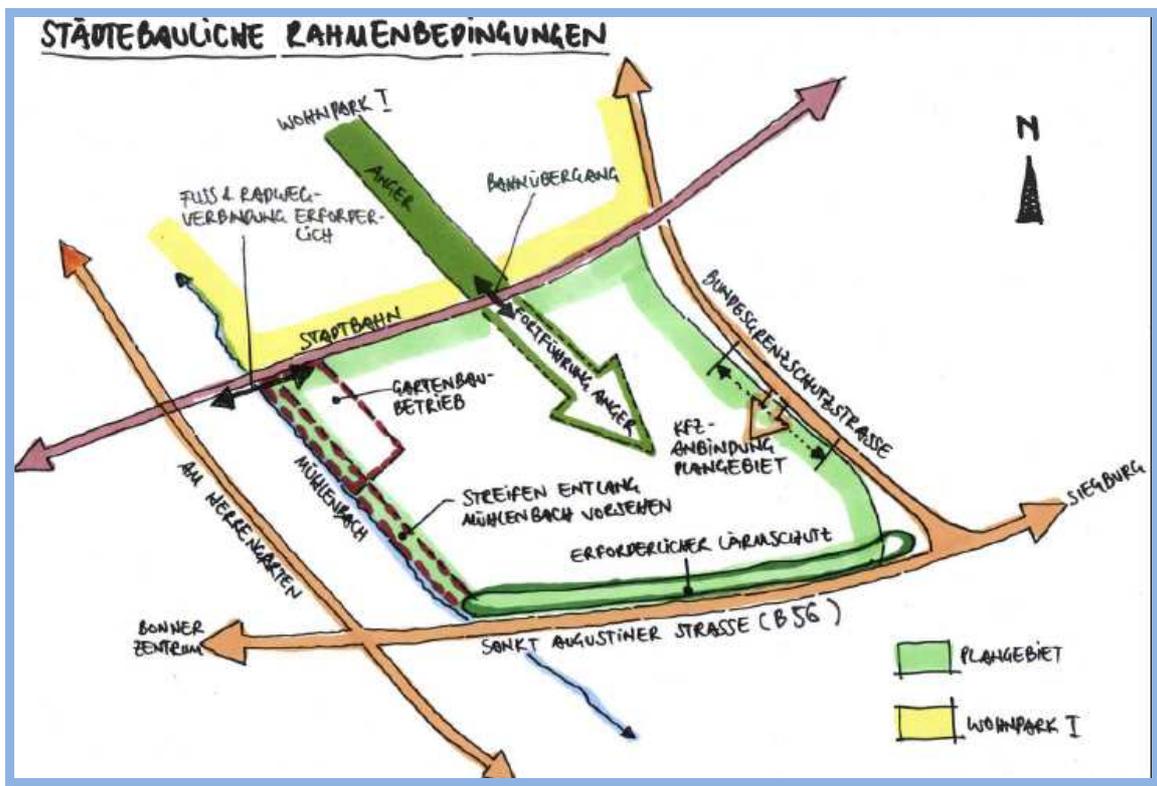
Für das städtebauliche Konzept WohnPark II wurden u.a. folgende Rahmenbedingungen formuliert³²:

- Übertragung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten des Wohngebietes WohnPark I auf den WohnPark II
- Bildung von klar ablesbaren, überschaubaren Quartieren für unterschiedliche Wohnformen
- Fortführung des Angers in das Entwurfsgebiet als wohngebietsbezogener Grün-, Spiel- und Freiraum ohne Erschließungsfunktion (autofreier Anger)
- Verkehrsanbindung nur über Bundesgrenzschutzstraße, wegen Anbaufreiheit der B 56 (Sankt Augustiner Straße)

³¹ vgl. hierzu im Einzelnen: LEG NRW GmbH, Bericht zur Voruntersuchung, .S. 51 ff, Bonn 1998

³² Anforderungsprofil für die Mehrfachbeauftragung durch NRW.URBAN/Stadt Bonn, Herbst 2009

- Lärmschutzwall oder Wall-/Wandkombination in Höhe von ca. 6,00 m entlang der B 56 als Lärmschutz
- Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Erschließungskonzeptes
- Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße ‚Am Herrengarten‘ im Nordwesten des Plangebietes
- Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und einem geringen Anteil an Geschosswohnungsbau
- Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen; hierbei maximale Grundstücksgröße von rund 500 m² für freistehende Einfamilienhäuser
- Berücksichtigung einer ca. 10 m breiten Fläche für eine Aufweitung des Mühlenbaches
- Orientierung der Ausnutzungsziffern an den Kennwerten GRZ 0,4 und GFZ 0,8; bei Geschosswohnungsbau 1,2
- Berücksichtigung einer Fläche von ca. 600 m² für einen Kinderspielplatz



Quelle: NRW.URBAN, Vorgaben für Mehrfachbeauftragung,

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte durch vier eingeladene Planungsbüros. Insgesamt bieten die vier Entwürfe interessante und anschauliche städtebauliche Lösungen für das neue Wohngebiet. Während für die Entwürfe von Scheuven + Wachten sowie von Post Welters die Vernetzung der Landschaftsräume zielgebend ist, zeichnen sich die Entwürfe von Niemann + Steege sowie von Pesch Partner durch eine städtebaulich kompakte und verdichtete Grundstruktur aus.

Städtebauliche Entwürfe aus ‚Mehrfachbeauftragung‘ für den WohnPark II



Entwurf Büro Niemann + Steege, Düsseldorf



Entwurf Büro pp a s Pesch Partner, Herdecke



Entwurf scheuven + wachten, Dortmund



Entwurf Post ▪ Welters, Dortmund

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wird auf der Basis aller vier Entwürfe in der Zeit vom 25.10.2010 bis 09.11.2010 durchgeführt. Bei der Entscheidung für die Umsetzung eines der städtebaulichen Konzepte wird nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit der Schaffung von Bauland im Rahmen des Kosten- und Finanzierungskonzeptes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine wichtige Rolle spielen.

3.1.2 Wohn-/Gewerbegebiet „Am Mühlenbach“

Der städtebauliche Rahmenplan ‚Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin 1996 sieht für diesen Bereich in Ergänzung zu dem durch Planungsrecht bereits definierten WissenschaftsPark gleichfalls einen Bürostandort vor. Entgegen den Erwartungen bei Beschluss der Entwicklungssatzung zeichnet sich aus heutiger Sicht (vgl. Kap. 2.2 dieses Berichtes) ab, dass in der Stadt Bonn nicht genügend Flächenpotentiale für die Bestandssicherung und -entwicklung von Gewerbetrieben vorhanden sind. Speziell im Stadtbezirk Beuel, der traditionell im Vergleich zur Gesamtstadt eher durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, zeichnete sich in den vergangenen Jahren zunehmend ab, dass gewerbliche Bauflächen für kleinere Betriebe kaum noch zur Verfügung stehen. Solche Flächen werden aber von Handwerksbetrieben und gewerbebezogenen Dienstleistern nachgefragt.

Gleichzeitig ist weiterhin für die Stadt und die Region Bonn/Rhein-Sieg ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland nachweisbar (vgl. Kap. 2.3 dieses Berichtes). Da das Plangebiet durch seine Lage im Wohnsiedlungsbereich (vgl. nachstehende Abb.) prädestiniert ist, ebenfalls als Wohnbauland entwickelt zu werden, wurde in der weiteren konzeptionellen Planung eine Zweiteilung vorgenommen:



Siedlungsentwicklung Bonn Beuel-Ost

Das Plangebiet ist in zwei in sich geschlossene Quartiere unterteilt. Wohngebiet und Gewerbegebiet sollen verkehrlich unabhängig voneinander erschlossen und werden durch einen Grünzug, in den der Mühlenbach eingebettet ist, voneinander getrennt werden. Im Gewerbegebiet sollen auf einer Fläche von ca. 2 ha Baufelder mit einer Größe ab ca. 800 m² zur möglichst flexiblen, kleinteiligen Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbetrieben entstehen. Aufgrund der geringen Entfernung zum dem südlich angrenzenden, planungsrechtlich als Reines Wohngebiet festgesetzten Wohnsiedlungsbereich auf der anderen Seite der Siegburger Straße wird bei der Auswahl der Betriebe besonderer Wert auf die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung zu legen sein. Die Planung sieht eine Anbindung des gewerblichen Bereiches über eine Ringstraße an die Siegburger Straße vor.



Städtebauliches Konzept Wohn-/Gewerbegebiet ‚Am Mühlenbach‘

Auch die Erschließung des westlichen Wohnquartiers erfolgt über zwei Anschlusspunkte in Form einer Ringstraße an die Straße Am Herrengarten. Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha sollen 36 Einfamilienhäuser überwiegend als Doppelhaus und Einzelhaus entstehen. Die Höhe wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt dezentral auf den einzelnen Grundstücken.

Der Bebauungsplan Nr. 8124-25 befindet sich in der Aufstellung. Die Offenlage ist für Anfang 2011 vorgesehen. Aufgrund der Berücksichtigung der konkreten Anliegen der von der Neuordnung direkt betroffenen Grundstückseigentümer an der Siegburger Straße wird mit einem zügigen Abschluss des Verfahrens gerechnet.

3.1.3 Büro- und GewerbePark Bechlinghoven

Aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen Überprüfung der Standorteigenschaften (vgl. Kap. 2.2 dieses Berichtes) und der Zielsetzung der Stadt Bonn, ihr Gewerbeflächenpotential zu sichern und weiterzuentwickeln, muss die dem Bebauungsplan Nr. 8024-14 zugrundeliegende Erschließungsstruktur verändert werden. Durch eine Nord-Süd-Aufteilung sollen voneinander getrennte Bereiche für ein Gewerbegebiet auf Flächen entlang der Autobahn und ein Bürogebiet angrenzend an die Gesamtschule entstehen. In beiden Bereichen soll eine Baufeldaufteilung erreicht werden, mit der flexibel auf die unterschiedlichen Anforderungen anzusiedelnder Betriebe an Lage und Grundstücksgröße reagiert werden kann. Aufgrund der Gesamtgröße des Standortes wird in der Folgezeit Wert zu legen sein auf die Aufteilung in Bauabschnitte, um den Standort auch unter gestalterischen Gesichtspunkten weiter entwickeln zu können.



Skizze zur kleinteiligen Erschließung des Büro-/GewerbeParks

Zur Zeit der Erstellung dieses Berichtes wurde der Entwurf für die Überarbeitung des Erschließungskonzeptes in Auftrag gegeben, auf dessen Grundlage die Änderung des Bebauungsplans erfolgen soll.

3.2 Inhaltliche und zeitliche Umsetzung des Gesamtmaßvorhabens WTP und der Entwicklungsmaßnahme WTP I

Die Umsetzung des gesamten Entwicklungsvorhabens ‚Wohn- und TechnologiePark – WTP ist weiterhin in **zwei aufeinander folgenden Stufen** vorgesehen:

Der **WTP I**, der als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Jahr 1999 genehmigt wurde und dessen Satzungsgebiet aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung ergänzt werden soll, wird dann aus den Wohnbereichen WohnPark I, Ziegelfeld, Hangelar-Buschweg und dem Erweiterungsbereich WohnPark II sowie dem Wohn-/Gewerbegebiet Am Mühlenbach und dem Büro-/GewerbePark Bechlinghoven bestehen.

Der **WTP II**, für den die Nutzungsziele aufgrund der aktuellen und künftigen strukturellen Entwicklung des Arbeitsmarktes der Region Bonn/Rhein-Sieg weiterhin überprüft und angepasst werden müssen, umfasst wie bisher den bislang als Büro-/Gewerbestandort vorgesehenen Technologiepark entlang der A 59. Er könnte zu gegebener Zeit als Ergebnis weiterer Abstimmungen zwischen den Städten Bonn und Sankt Augustin auf das Gewerbegebiet Menden-Süd und einen projektierten AeroPark Hangelar ausgedehnt werden.

Die Entwicklung des **WTP I** wird nach den derzeit geplanten Zeitabläufen im Jahr 2019 vollständig abgeschlossen sein; die Realisierung des **WTP II** wird als ein Zukunftsprojekt für die regionale Gewerbeflächenentwicklung angesehen. Hierfür können erst nach weiterer Klärung wichtiger Rahmenbedingungen realistische Entwicklungsabschnitte gebildet und ein Zeithorizont kalkuliert werden. Auch kann erst dann abgeschätzt werden, ob und inwieweit die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes zur Umsetzung der dann formulierten Ziele notwendig sein wird.

Für die **Teilbereiche des WTP I** sind folgende Realisierungszeiträume vorgesehen:

- Die Entwicklung des **Wohngebietes Hangelar-Buschweg** ist abgeschlossen.
- Die Entwicklung des **WohnPark I** wird im Jahr 2012 abgeschlossen sein.
- Auch das **Wohngebiet Im Ziegelfeld** wird im Jahr 2012 vollständig entwickelt sein.
- Für die Entwicklung des **Wohn- und Gewerbegebietes Am Mühlenbach** ist ein Zeitraum bis 2016 veranschlagt.
- Die Entwicklung des **WohnPark II** wird einen Zeitraum bis 2019 in Anspruch nehmen.
- Für die Entwicklung des **Büro-/GewerbeParks Bechlinghoven** ist ebenfalls ein Zeitraum bis 2019 anzunehmen.

Diese Entwicklungsperspektive stellt weiterhin ab auf das Ziel, die Wohnbauflächen nicht nur zur allgemeinen Bedarfsdeckung, sondern auch speziell arbeitsplatznah bereit zu stellen.

Der aufgezeigte Zeithorizont umfasst die Umsetzung aller Maßnahmen der Bodenordnung, der Erschließung und der vollständigen Vermarktung der neugeordneten Grundstücke in den einzelnen Teilbereichen.

Die ‚Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme WTP I‘ wird hingegen bereits 2016 abgeschlossen werden. Es ist angestrebt, bis zu diesem Zeitpunkt die Entwicklungssatzung Schritt für Schritt für alle Teilbereiche aufzuheben, sobald die Bodenordnung im jeweiligen Bereichen abgeschlossen ist und das Regelungsinstrumentarium des BauGB nicht mehr benötigt wird. Den Anfang hierbei macht in absehbarer Zeit das Wohngebiet Buschweg, gefolgt vom Wohngebiet Im Ziegelfeld, dem WohnPark I und dem Wohn-/Gewerbegebiet Am

Mühlenbach. Auch der Büro-/GewerbePark Bechlinghoven und der WohnPark II können bis 2016 aus dem Satzungsbereich entlassen werden. Weiterhin erfolgt mit Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum 31.12.2016 die Abrechnung der Entwicklungskosten mit dem Fördergeber (vgl. hierzu Kap. 3.3 und 7 dieses Berichtes).

3.3 Kosten der geplanten Maßnahmen im WTP I und Plan zur Finanzierung

Für die Umsetzung des Gesamtvorhabens ist ein Kosten- und Finanzierungsplan zu erarbeiten und während der Durchführung der Maßnahme fortzuschreiben. Bei der Grundlagenermittlung für diesen Kosten- und Finanzierungsplan waren die in der Rahmenplanung angelegten Einzelmaßnahmen aufzulisten und zu bewerten: Grunderwerb, Erschließung, Entschädigungen, Freilegungen, Neuordnung und die Kosten für die Zwischenfinanzierung. Diesen Kosten (Ausgaben) waren die Finanzierungsmöglichkeiten (Einnahmen - hier vor allem die Einnahmen aus den Erlösen des Grundstücksverkaufs und aus möglichen Ausgleichsbeträgen -) gegenüberzustellen.

Für die nicht durch Einnahmen aus der Maßnahme gedeckten, d.h. die „unrentierlichen“ Kosten, war die anderweitige Deckung zu planen. Im gegebenen Fall wurden der Einsatz städtischer Mittel und die Förderung durch das Land NRW eingeplant und umgesetzt.

Da die Durchführung des Gesamtvorhabens bereits als Ergebnis der Voruntersuchungen 1998 in zwei Stufen geplant wurde, wurde nur für die erste Stufe ein Kosten- und Finanzierungsplan aufgestellt. Der Kosten- und Finanzierungsplan (KoFi) für die als Satzung beschlossene Entwicklungsmaßnahme WTP I wurde nach Prüfung am 17.03.2000 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Diese KoFi bildet seitdem die Grundlage der finanziellen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme und wurde entsprechend kontinuierlich fortgeschrieben.

Als Gesamtkosten wurden zum damaligen Zeitpunkt umgerechnet 63,1 Mio. Euro errechnet, denen als Einnahmen aus der Maßnahme, d.h. überwiegend aus Erlösen aus Grundstücksverkäufen, 56,7 Mio. Euro gegenüberstanden. Der ‚unrentierliche‘ Teil betrug demnach 6,4 Mio. Euro; diese wurden nach abschließender Prüfung in einer Höhe von 5,9 Mio. Euro zu 70% vom Land NRW mit Mitteln der Städtebauförderung gedeckt. Der 30%ige Restanteil wurde im Verhältnis 93:7 entsprechend den auf dem jeweiligen Stadtgebiet zu entwickelnden Bruttobaulandflächen zwischen den Städten Bonn und Sankt Augustin aufgeteilt.

In der fortgeschriebenen auf den erweiterten Satzungsbereich bezogenen Kosten- und Finanzierungsplanung (Stand 30.09.2010) stehen Gesamtentwicklungskosten von 76,2 Mio. Euro Einnahmen aus Erlösen in Höhe von 74,0 Mio. Euro gegenüber. Damit hat sich der ‚unrentierliche‘ Teil der Entwicklung auf 2,1 Mio. Euro reduziert. Die Ergänzung des Entwicklungsbereiches um den WohnPark II führt zu einer deutlichen Verringerung der unrentierlichen Kosten und damit zur Einsparung von Fördermitteln.

Wesentlicher Bestandteil dieser Kosten- und Finanzierungsplanung sind die im Vorfeld zur beantragten Satzungsergänzung mit der Bezirksregierung Köln getroffenen Vereinbarungen hinsichtlich der Übernahme der Risiken einer nicht vollständigen Veräußerung der Gewerbegrundstücke im Bereich des Büro-/GewerbeParks Bechlinghoven im geplanten Zeitraum: Das vorgenannte wirtschaftliche Resultat der Entwicklung des WTP I kann nur erreicht werden, wenn in einem Zeitraum von 2012 bis 2016 tatsächlich Erlöse in geplanter Höhe aus

dem Verkauf gewerblicher Grundstücke in diesem Bereich der Maßnahme zufließen. Sollten diese Erlöse durch den Verkauf an Dritte ganz oder teilweise nicht erzielt werden, so wird die Stadt Bonn die Grundstücke unter Zahlung der entsprechenden Verkehrswerte ab 2012 sukzessive (entsprechend der Höhe der jeweils fehlenden Erlöse) in ihr Vermögen übernehmen und so während der Laufzeit der Maßnahme die Finanzierung sicherstellen. Außerdem wurde vereinbart, dass sich die Förderung des Landes auf keinen Fall erhöht.

Im Kapitel 7 des Berichtes wird im Einzelnen dargelegt, wie in den Folgejahren die erforderliche Kostendeckung geplant ist.

4. Mitwirkung und Beteiligung der Betroffenen im Ergänzungsbereich ,WohnPark II‘ Vilich-Müldorf

4.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden zur Überprüfung der zügigen Abwicklung sowie der zweckmäßigen Abgrenzung und um ausreichende Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen zu gewinnen neben den Eigentümern und den sonstigen Betroffenen die öffentlichen Aufgabenträger gem. § 165 Abs. 4 in Verbindung mit § 139 BauGB beteiligt sowie deren Mitwirkungsbereitschaft abgeklärt. Dabei beschränkte sich die Abfrage zum jetzigen Zeitpunkt auf die den bereits bestehenden Satzungsbereich ergänzenden Flächen für den geplanten Wohn Park II.

Mit Schreiben vom 25.03.2010/06.04.2010 wurden die im Folgenden aufgeführten TÖB/Bedarfsträger frühzeitig von der geplanten Ergänzung des Entwicklungsbereiches in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme bis möglichst zum 15.04./30.04.2010 gebeten.

Liste der beteiligten TÖB

- ✓ Erzbistum Köln
- ✓ RWE-Net AG
- ✓ EON Ruhrgas AG
- ✓ WasserversorgungsGmbH
- ✓ Wahnbachtalsperrenverband Siegburg
- ✓ Stadtwerke Bonn GmbH
- ✓ Verkehrsverbund Rhein-Sieg GmbH
- ✓ Elektrische Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises - SSB- oHG
- ✓ Landwirtschaftskammer NRW
- ✓ Kreisbauernschaften Bonn-Rhein-Sieg e.V.
- ✓ Landrat des Rhein-Sieg-Kreises
- ✓ Verkehrsverbund Rhein-Sieg GmbH
- ✓ Straßen NRW
- ✓ Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
- ✓ Landesverband für Naturschutz und Umwelt e.V.
- ✓ NABU Kreisgruppe Bonn
- ✓ Bund für Umwelt und Naturschutz NW e.V.

Zusätzlich wurden einzelne Bedarfsträger, die über Grundstückseigentum im Untersuchungsgebiet verfügen, bereits mit Schreiben vom 01.03.2010 im Rahmen der Eigentümerbefragung (vgl. Pkt. 4.2) gesondert angeschrieben und um Zustimmung zur Einbeziehung ihrer Grundstücke in den ergänzten Entwicklungsbereich gem. § 165 (5) BauGB gebeten.

Darüber hinaus wurde von der Stadt Bonn die einzelnen betroffenen Fachämter über das geplante Wohnbauvorhaben WohnPark II informiert und als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans um Stellungnahme gebeten.

Ergebnisse der TÖB-Beteiligung

Das gesamte Beteiligungsverfahren wurde mit einem überwiegend positiven Ergebnis abgeschlossen, d.h. insbesondere wurden nur wenige Aspekte erkennbar, aufgrund derer von der Ergänzung des Entwicklungsbereiches um den WohnPark II abzusehen wäre.

Nicht von allen Aufgabenträgern wurde eine Stellungnahme zu der beabsichtigten Entwicklung abgegeben. Unter Bezugnahme auf die Beteiligungsschreiben wird hier in Verbindung mit § 4 BauGB davon ausgegangen, dass die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Maßnahme nicht berührt werden.

Name der Institution	Abteilung	Stellungnahme am	Bemerkungen
Erzbistum Köln	Generalvikariat Hauptabteilung Recht		
RWE-Net AG	RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH Regionalzentrum Sieg		
EON Ruhrgas AG		31.03.2010	keine Bedenken
Wasserversorgungs GmbH		14.04.2010	keine Bedenken
Wahnachtalsperrenverband			
Stadtwerke Bonn GmbH			
Verkehrsverbund Rhein-Sieg GmbH			
Elektrische Bahnen der Stadt Bonn u. des Rhein-Sieg-Kreises-SSB-oHG		21.04.2010	Keine Bedenken - Hinweis auf Schallemissionen
Landwirtschaftskammer NRW	Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis	12.04.2010	wertvolle Ackerflächen werden entzogen, Ersatzflächen fehlen
Kreisbauernschaften Bonn-Rhein-Sieg e.V.			
Landrat des Rhein-Sieg-Kreises	als untere staatliche Verwaltungsbehörde	27.04.2010	Beteiligung der Flughafenges. Hangelar mbH wird empfohlen, Hinweis auf Fluglärm
Straßen NRW	Landesbetrieb Straßenbau NL Ville-Eifel Abt.4	14.04.2010	beabsichtigter Ausbau der B 56 ist zu beachten
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		12.04.2010	mit Entdeckung von Bodendenkmälern wird gerechnet, Sondagen erforderlich

Landesverband f. Naturschutz u. Umwelt e.V.		12.04.2010	grunds. Bedenken bestehen aufgrund der Folgen für Natur und Umwelt
NABU Kreisgruppe Bonn	Naturschutzstation Swisttal		
Bund für Umwelt und Naturschutz NW e.V.	Kreisgruppe Bonn Ökozentrum		

Für die weitere Beurteilung über die Voraussetzungen zur Ergänzung des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereiches WTP I sind insbesondere folgende Äußerungen von Bedeutung:

- Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft bzw. Befürchtungen der Existenzgefährdung eines Haupterwerbsbetriebes
- Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes in der weiteren Planung;
- Berücksichtigung der Belange des Flugplatzes Hangelar;
- Berücksichtigung der beabsichtigten Ausbaupläne der B 56.

Im Einzelnen wurden hierzu folgende Stellungnahmen abgegeben:

Die **Landwirtschaftskammer NRW** geht davon aus, dass die Belange der Landwirtschaft in der vorliegenden Planung nicht genügend Berücksichtigung gefunden haben und dass bei Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der betroffene Haupterwerbsbetrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Auf diese Stellungnahme wird im Kap. 4.3 gesondert eingegangen.

Der **Landrat des Rhein-Sieg-Kreises** weist auf den bestehenden Fluglärm hin. Er empfiehlt weiterhin eine frühzeitige Beteiligung der Flughafengesellschaft Hangelar mbH. Diese Empfehlungen werden bei der Konkretisierung der Planung Berücksichtigung finden.

Straßen NRW weist darauf hin, dass der beabsichtigte Ausbau der B 56 zu beachten ist. In einem zwischenzeitlich bereits mit Straßen NRW geführten Gespräch konnte eine Klärung dazu erreicht werden, dass die beabsichtigte Ausbauplanung der B 56 durch die Planungen im Ergänzungsbereich WohnPark II nicht tangiert wird.

Die **Elektrischen Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises** verweisen auf erhöhte Schallpegel aus dem S-Bahnbetrieb, der Schallschutz-Einrichtungen erforderlich macht, deren Errichtung genauso wie die Zuwegungen zur Bahnanlage zulasten der Maßnahme finanziert werden müssten. Diese Verweisungen werden bei der Konkretisierung der Planung und der Realisierung Berücksichtigung finden.

Das **Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege** rechnet aufgrund der Funde im bisherigen Entwicklungsbereich auch im Untersuchungsgebiet mit wichtigen Bodendenkmälern, die gesichert werden müssen.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird unmittelbar nach Satzungsbeschluss in die weiteren Umsetzungsschritte einbezogen.

Der **Landschaftsverband für Naturschutz und Umwelt e.V.** hat gegen die Inanspruchnahme der Fläche grundsätzliche Bedenken aufgrund des Fortfalls von Naturräumen und von verknüpften Lebensräumen.

Die Mehrzahl der vorgebrachten Anregungen und Bedenken bezog sich darüber hinaus eher auf konkrete Planungen als auf das Verfahren der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Diese Anregungen und Bedenken wurden auch bereits in die Diskussion der vier verschiedenen Entwurfskonzepte aus der Mehrfachbeauftragung eingebracht. Sie werden im weiteren im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Die **öffentlichen Bedarfsträger** haben die Zustimmung zur Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Entwicklungsbereich grundsätzlich erteilt, überwiegend unter dem Vorbehalt, dass ihre Belange und ihre Interessen auch in die weitere Konkretisierung der Planung Eingang finden.

Im Vorfeld der Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan wurden die einzelnen **Fachämter der Stadt Bonn** bereits im November 2009 um das Einbringen spezifischer Kenntnisse über Rahmenbedingungen gebeten, die von den Planungsbüros berücksichtigt werden müssten. Von den 15 beteiligten Ämtern sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Entwicklung und die Erweiterung des Satzungsgebietes vorgebracht worden. Sofern Anregungen vorgebracht wurden, bezogen sich diese auf konkrete Planungsvorgaben, die zum Teil bereits in die Entwurfskonzepte aufgenommen wurden bzw. bei der weiteren Detaillierung und Konkretisierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden werden.

Im Mai 2010 wurden den Ämtern vier verschiedene Entwürfe des Städtebaulichen Konzeptes als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zur Beurteilung vorgestellt, bevor diese im Zeitraum vom 25. Oktober bis 08. November 2010 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt gemacht wurden.

4.2 Beteiligung und Abklärung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer

Verfahren:

Im Zuge der vorbereitenden Ermittlungen wurde von der NRW.URBAN im Sinne von § 165 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 137 und 138 BauGB den Grundstückseigentümern und sonstigen Betroffenen die beabsichtigte Ergänzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit Schreiben vom 01.03.2010 frühzeitig bekannt gemacht. Das Verfahren und die wesentlichen Auswirkungen wurden dargelegt und erörtert. Den Betroffenen wurde ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Betroffenen im Vorfeld der Satzungserstellung dient

- der Ermittlung der privaten Belange als Grundlage einer gerechten Abwägung,
- der Abklärung, inwieweit "mildere" städtebauliche Instrumente geeignet sind, einvernehmlich die Entwicklungsziele zu erreichen,
- der Ermittlung der Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft und ggf. dem Nachweis der Erforderlichkeit des besonderen enteignungsrechtlichen Instrumentariums,
- der Abstimmung des groben Entwicklungskonzeptes mit den Betroffenen und
- der Ermittlung der Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen.

Mit o.g. Schreiben der NRW.URBAN wurde ein Fragebogen versandt, mit dem Angaben zur derzeitigen Nutzung des Grundstücks und zur grundsätzlichen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sowie Hinweise auf weitere Betroffene (Pächter, Miteigentümer etc.) erbeten wurden.

Der Untersuchungsbereich umfasst 143 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 17,7 ha, wovon sich ca. 45% im Eigentum der Stadt Bonn bzw. im Treuhandbesitz der NRW.URBAN befinden. Die Mehrzahl der Flurstücke befindet sich im Eigentum von 42 einzelnen Grundstückseigentümern und Eigentümergemeinschaften. Zu unterrichten und zu befragen sind dadurch insgesamt 106 Eigentümer bzw. Teileigentümer. Auch im geplanten Erweiterungsbereich des WTP I ist das Grundeigentum somit wiederum sehr kleinteilig gestreut. Durch die Vielzahl von Erbgemeinschaften wird die Anzahl der zu Beteiligten zusätzlich erhöht. Auch der bereits verfügbare Flächenanteil im Eigentum der Stadt bzw. des Entwicklungsträgers ist mit 68 einzelnen Parzellen über das ganze Gebiet verstreut.

Während der Laufzeit dieser Voruntersuchungen wurden zusätzlich Gespräche mit einzelnen Grundstückseigentümern geführt. Dabei handelt es sich zum einen um einen Eigentümer mit relativ hohem Eigentumsanteil (rd.1,9 ha), und einen Gewerbetreibenden, dessen Betrieb zumindest in Teilen erhalten bleiben wird, zum anderen um sonstige Einzeleigentümer, die aufgrund des Informationsschreibens telefonische Nachfragen gestellt und weitergehende Informationen abgefragt haben.

Ergebnis:

Grundsätzlich waren vielen der Befragten das Entwicklungsvorhaben und die Rahmenbedingungen des Grunderwerbs durch den Entwicklungsträger bekannt, da sie bereits Grundeigentum im bisherigen Satzungsbereich hatten und dementsprechend in der jüngeren Vergangenheit Verkaufsverträge abgeschlossen haben oder aufgrund ihrer Ortskenntnis die Entwicklung im WohnPark I in den vergangenen Jahren beobachtet haben. Damit ist auch begründbar, warum sich nicht alle Grundstückseigentümer und Mitglieder der Eigentümergemeinschaften zu der geplanten Entwicklung geäußert haben. Die Fragebogenaktion ergab dennoch einen für die Beurteilung ausreichenden 67 %igen Rücklauf – bezogen auf alle Einzeleigentümer. Den Städten obliegt hier auch keine umfassende Ermittlungspflicht. Bereits die ermittelte Eigentumsstruktur – vor allem die Kleinteiligkeit des Eigentums und die Vielzahl von Eigentümergemeinschaften – kann als hinreichende Beurteilungsgrundlage für eine Entscheidung zur Anwendung des Entwicklungsrechts auch im Ergänzungsbereich gewertet werden:

Die Schaffung von Bauland ist aufgrund der vorgefundenen Eigentums- und Flächenstruktur nur durch eine umfängliche Neuordnung möglich, nicht allein durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Und: durch das ‚weichere‘ Instrumentarium der Baulandumlegung kann bei

der angetroffenen Vielzahl von Einzeleigentümern und der damit erfahrungsgemäß einhergehenden sehr divergierenden Interessenlage zur Verwertung der Flächen das Ziel der Schaffung von Bauland nicht vollständig und nicht in einem absehbaren Zeitraum erreicht werden. Und: die Mobilisierung, d.h. die Veräußerung des Baulandes an Bauwillige und damit die Schaffung von Wohnraum wäre auch nach Neuordnung nicht sichergestellt, da die Grundstückseigentümer nicht zur Bebauung oder einem Weiterverkauf verpflichtet sind. Auch ist nicht sichergestellt, dass Bauland zu ‚tragbaren‘ Preisen an die Bevölkerungsgruppen abgegeben wird, die gem. der Wohnungsprognosen zu den Bedarfsgruppen zu rechnen sind.

Die große Mehrheit der befragten Grundstückseigentümer ist allerdings grundsätzlich bereit, über den Verkauf ihres Grundstücks an die Stadt bzw. den Entwicklungsträger zu verhandeln. Bislang wünschen nur 3 Eigentümer einen Grundstückstausch gegen Ersatzland, 4 Grundstückseigentümer haben Interesse, selbst im geplanten Wohngebiet zu bauen. Die in der Vergangenheit aus den Ankaufsverhandlungen gewonnenen Erfahrungen lassen allerdings erwarten, dass die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft vieler Eigentümer im Zuge der konkreten Ankaufsangebote schwindet, da ihre Erlös-Erwartungen regelmäßig auf einen den gesetzlich vorgegebenen ‚Anfangswert‘ um ein Vielfaches überschreitenden Bodenwert ausgerichtet sind. Diese Einschätzung trifft auch auf einen Einzeleigentümer mit größerem Grundbesitz zu, der bereits im bestehenden Satzungsgebiet nur nach sehr langwierigen Verhandlungen verkaufsbereit war. Dieser Eigentümer wurde daher bereits im Vorfeld dieser Untersuchung in die Überlegungen der Stadt Bonn zur weiteren Wohnbaulandentwicklung einbezogen, um sein besonderes Interesse möglichst frühzeitig zu erkunden. Nach der Entscheidung der Städte über die städtebauliche Konzeption des WohnPark II wird in weiteren Gesprächen mit dem Eigentümer zu klären sein, ob das ihm als ‚Alteigentümer‘ zustehende Recht der bevorzugten Berücksichtigung beim Verkauf neugeordneter Grundstücke seine Akzeptanz der für die Verkaufsverhandlungen gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen erhöht.

4.3 Situation und Mitwirkungsbereitschaft eines betroffenen Landwirtes und eines Gewerbetreibenden

Von der geplanten Ergänzung des Entwicklungsbereiches ist nur noch **ein landwirtschaftlicher Betrieb** betroffen. Der betroffene Landwirt bewirtschaftet dabei im Untersuchungsgebiet nur ein Flurstück von untergeordneter Größe, das sich in seinem Eigentum befindet; alle übrigen Flächen sind gepachtet. Bereits im bisherigen Satzungsgebiet sind diesem Landwirt im Laufe der Entwicklungszeit nach und nach Pachtflächen im WohnPark I und im Wohn-/Gewerbegebiet am Mühlenbach entzogen worden. Allerdings bewirtschaftet er im Tausch dazu seit 2001 die Flächen des WissenschaftsParks. Da es sich um einen Haupterwerbsbetrieb handelt, wurden kontinuierlich während der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im bestehenden Satzungsgebiet wie auch gezielt bereits im Vorfeld dieser Untersuchung Gespräche mit dem Landwirt zu seiner wirtschaftlichen Situation und seiner Zukunftsperspektive geführt.

Der weitere Entzug landwirtschaftlicher Flächen – vor allem der rübenfähigen Böden im Untersuchungsgebiet – ist für den Betrieb nach bisheriger Einschätzung und Hinweisen der Landwirtschaftskammer existenzgefährdend, wenn keine adäquate Ersatzflächen zur Verfügung gestellt bzw. vermittelt werden können. Allerdings erreicht der Landwirt in ca. 5 Jahren die berufliche Altersgrenze und beabsichtigt, danach den Betrieb nicht weiter zu führen. Im

Zuge der Bodenordnung im Ergänzungsbereich wird es erforderlich werden, in enger Abstimmung mit dem Landwirt die negativen Folgen der vorzeitigen Inanspruchnahme des Gebietes für die städtebauliche Entwicklung durch Anwendung und Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten, wie z.B. Ersatzlandbeschaffung, Sozialplan oder Härteausgleich zu mildern oder abzuwenden. Hierzu sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens einvernehmliche Lösungen gesucht werden; die Mitwirkungsbereitschaft des Landwirtes zeichnet sich ab.

Die Interessen des **betroffenen gewerbetreibenden Eigentümers** wurden ebenfalls in mehreren Gesprächen bereits im Zuge der vorangehenden Voruntersuchung 1998 ermittelt und in den Jahren 2008 und 2010 aktualisiert. Da sich dieser Betrieb selbst aktuell in einer Phase der Neuorientierung (Generationenwechsel) befindet, konnten bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für das Untersuchungsgebiet die betrieblichen Belange Berücksichtigung finden. Grundsätzlich wird derzeit von dem Erhalt des Betriebes bei einer auch betrieblicherseits gewünschten Verkleinerung der Produktionsflächen ausgegangen. Hier werden im Zuge der weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Planung einerseits und des betriebswirtschaftlichen Konzeptes andererseits einvernehmliche Lösungen zu finden sein, so dass dem Gewerbetreibenden keine Nachteile durch die beabsichtigte Entwicklung verbleiben. Seine Mitwirkungsbereitschaft ist unter dieser Voraussetzung überwiegend positiv zu bewerten.

5. Umsetzung der Planungsziele im Ergänzungsbereich des WohnPark II durch Anwendung des Instrumentariums der “Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme” nach BauGB

5.1 Rückblick: Allgemeine Ziele des Gesamtvorhabens “Wohn- und Technologiepark WTP der Stadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin”

Die Ziele des Entwicklungsvorhabens “Wohn- und Technologiepark – WTP der Stadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin wurden aus den Erfordernissen des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Region Bonn und der Stadt Bonn abgeleitet. Sie entsprechen den vom Gesetzgeber im § 165 Abs.3 Nr. 2 BauGB genannten Zielen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bzw. sind als gleichwertig mit ihnen zu betrachten. Sie wurden im Voruntersuchungsbericht zum Gesamtvorhaben und zum Entwicklungsbereich WTP I im Jahr 1998³³ wie folgt formuliert:

- 1. Entwicklung eines Stadtgebietes als Standort für Wohn- und Arbeitsstätten**
Mit der Entwicklungsmaßnahme wird ein Gebiet an der Stadtgrenze zeitgerecht und nachhaltig als Standort für die Errichtung von zukunftssträchtigen, innovationsorientierten Arbeitsstätten und von Wohnungen bereitgestellt. Die koordinierte Entwicklung von Büro- und Gewerbestandorten und Wohnstandorten stellt einen Beitrag zum weiterhin notwendigen Strukturwandel und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Stadt Bonn und der Region dar.

³³ LEG NRW GmbH, a.a.O. S. 71 ff, 1998

2. Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und zur Schaffung zukunftssträchtiger, innovationsorientierter Arbeitsstätten

Mit der Bereitstellung von gewerblichem Bauland innerhalb des Entwicklungsbereiches werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung innovationsorientierter Unternehmen geschaffen und damit ein Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes geleistet. Aufgrund der generellen Flächenknappheit in der Region und der Stadt Bonn ist ein erhöhter Bedarf an Gewerbeflächen für Handwerk, Produktion und gewerbliche Dienstleistungen sowie an modernen Arbeitsstätten in zukunftssträchtigen, innovationsorientierten Branchen gegeben, der gedeckt werden soll, um die Wirtschaftsstruktur zu stabilisieren und weiterzuentwickeln und damit den bislang erfolgreich verlaufenden Strukturwandel weiter zu verstetigen.

3. Bereitstellung von Wohnbauland, Schaffung von Wohnraum

Mit der Bereitstellung von Wohnbauland wird ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnungsdefizites und des erhöhten Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Bonn und der Wohnungsmarktregion Bonn geleistet. Insbesondere wird Wohnbauland zu Preisen zur Verfügung gestellt, die auch Familien mit Kindern die Eigentumsbildung ermöglichen und zum Bau von Mietwohnungen/Miethäusern zu tragbaren Mieten anregen.

4. Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

Mit der parallelen Entwicklung eines Büro- und GewerbeParks und von Wohngebieten soll die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten an einem Standort zeitgleich ermöglicht und gefördert werden. Im Sinne der Siedlungsstrukturpolitik des Landes NW sowie des gemeinsamen Rahmenplans der Städte Bonn und Sankt Augustin sollen durch den zeitgerechten Bau von Wohnungen in fußläufiger Entfernung zu den neu entstehenden Arbeitsstätten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, weiteres Verkehrsaufkommen mit den daraus resultierenden negativen Folgen zu vermindern bzw. zu vermeiden.

5. Entwicklung eines Wohn-/Gewerbestandortes 'an der Schiene'

Mit dem Wohn- und Technologiepark wird ein verkehrsgünstig 'an der Schiene' gelegener Standort entwickelt. Dieser Standort ist aus den übergeordneten Planungen abgeleitet worden und entspricht insbesondere den siedlungs- und verkehrsstrukturellen Anforderungen der Landes- und Regionalplanung. Durch die konzentrierte Baulandentwicklung an diesem Standort mit direkter Anbindung an die Stadt-Bahn soll eine Alternative zum Individualverkehr geboten und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV (u.a. auch des Flughafens Köln/Bonn und der ICE-Anbindung) verbessert werden.

6. Grenzüberschreitendes gemeinsames Handeln

Bei der gegebenen Lage des Entwicklungsbereiches an der Kreis- und Gemeindegrenze soll die Durchführung der Entwicklung im grenzüberschreitenden Gebiet als gemeinsame Aufgabe der beiden Städte Bonn und Sankt Augustin auf der Grundlage der gemeinsam beschlossenen Rahmenplanung als beispielhafter Beitrag zum regionalen Strukturwandel geleistet werden. Um zeitgerecht Bauland für neue Arbeitsstätten und Wohnungen zur Verfügung zu haben, ist die koordinierte Umsetzung der Ge-

samtmaßnahme in aufeinander abgestimmten Realisierungsabschnitten von besonderer Bedeutung.

7. Optimale Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die optimale Einfügung der Baugebiete in die Landschaftsstruktur als Ausgangspunkt der städtebaulichen Planungen für den Gesamtbereich des Wohn- und Technologieparks werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestmöglich berücksichtigt. Durch Sicherung der zügigen Bebauung aufgrund der Veräußerung der Baugrundstücke ausschließlich an Bauwillige mittels bindender Verpflichtungen in den Kauverträgen sollen die Bebauungsmöglichkeiten im Entwicklungsbereich vollständig genutzt werden. Einer weiteren Zersiedlung der Landschaft soll damit entgegengewirkt werden.

8. Zügige Durchführung und besondere Berücksichtigung der Belange der nachteilig Betroffenen

Zur Entwicklung eines modernen Teils des Stadtgefüges sollen zügig Bebauungspläne aufgestellt werden. Die Auswirkungen sollen mit den nachteilig Betroffenen erörtert und durch geeignete Maßnahmen - soweit wie möglich - ausgeglichen oder gemindert werden.

Bei der nunmehr beabsichtigten Ergänzung des geltenden Satzungsgebietes handelt es sich um einen Teil des Gesamtvorhabens WTP, der als Ergebnis der damaligen Voruntersuchung zur Realisierung in der 2. Stufe vorgesehen war – den WohnPark II.

Die formulierten Ziele der Gesamtmaßnahme gelten auch heute fort: In den Kap. 2 und 3 dieses Berichtes wurden diese Ziele auf der Grundlage aktueller Daten zur Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung erneut untersucht und bestätigt. Dementsprechend sind diese Ziele auch weiterhin für die Entwicklung des Ergänzungsbereiches WohnPark II maßgeblich.

Auch für den bisherigen WissenschaftsPark-West und -Ost als Teilbereiche des geltenden Satzungsgebietes gelten die Entwicklungsziele grundsätzlich fort.

Die Entwicklung eines ‚TechnologieParks‘ bleibt ebenfalls gemeinsames Ziel der Städte Bonn und Sankt Augustin als Gesamtvorhaben WTP. Über die Konkretisierung der Ziele und die Umsetzungsmodalitäten dieses Bereiches soll aber erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

5.2 Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechtes im WTP und insbesondere im Ergänzungsbereich WohnPark II

Im Voruntersuchungsbericht zum Gesamtvorhaben WTP und zur Festsetzung des Satzungsgebietes WTP I wurden die vorgenannten Ziele der Entwicklungsmaßnahme einer detaillierten Prüfung im Hinblick auf die Voraussetzungen zur Anwendung des Entwicklungsrechtes gem. §§ 165 ff BauGB unterzogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle Anwendungsvoraussetzungen zum Einsatz des besonderen städtebaulichen Instrumentariums gem. §§ 165 ff BauGB für die Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele gegeben waren.³⁴

³⁴ LEG NRW GmbH a.a.O. S. 73 ff, 1998

So wurde bereits im Jahr 1998 festgestellt:

- ✓ Die **Ziele des Entwicklungsvorhabens** „Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin – WTP“ entsprechen den vom Gesetzgeber im § 165 Abs.3 Nr. 2 BauGB genannten Zielen bzw. sind als gleichwertig einzustufen.
- ✓ Es besteht ein **qualifiziertes öffentliches Interesse** (gem. § 165 Abs. 1 BauGB) an der einheitlichen und zügigen Durchführung der vorgesehenen Entwicklung für den gesamten Bereich WTP.
- ✓ Zum erforderlichen **Raum- und Planungsbezug** (gem. § 165 Abs.2 BauGB) ist festzustellen, dass es sich bei dem Gesamtvorhaben WTP um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme i. S. v. § 165 Abs. 2 BauGB handelt, mit deren Hilfe “andere Teile des Gemeindegebietes” (Raumbezug) entsprechend ihrer besonderen Bedeutung und angestrebten Entwicklung für die Region Bonn (Planungsbezug) erstmalig entwickelt werden sollen.
- ✓ Das **Wohl der Allgemeinheit** (gem. § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) erfordert die Durchführung des städtebaulichen Entwicklungsvorhabens WTP, da es im öffentlichen Interesse liegt und insbesondere zur Bewältigung des notwendigen wirtschaftlichen Strukturwandels in der Region Bonn mit der Bereitstellung von Bauland zur Deckung des erhöhten Bedarfs an zukunftsorientierten Arbeitsstätten und zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnungen erforderlich ist.
Auch ist die Anwendung des **besonderen Entwicklungsrechtes als Ganzes** erforderlich, da die Entwicklungsziele mit den “allgemeinen” Instrumenten des Städtebaurechtes nicht zu erreichen sind.
- ✓ Die **Mitwirkungsbereitschaft der Träger Öffentlicher Belange und der öffentlichen Bedarfsträger** (gem. § 165 Abs. 5 mit §139 BauGB) ist für die Gesamtmaßnahme WTP im erforderlichen Umfang gegeben. Über die grundsätzlichen Einwände der Landwirtschaftskammer Rheinland und des Rheinischen Landwirtschaftsverbandes hinsichtlich der erheblichen existenziellen Betroffenheit einiger Haupterwerbsbetriebe bleibt zu befinden, sobald die Entwicklung des Teilbereichs Technologiepark ansteht.
- ✓ Der **Wille zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme WTP nach einheitlichen Zielen und Plänen** (gem. § 166 BauGB) ist gegeben. Er wird durch den Planungsstand und den Abschluss einer Vereinbarung zwischen den Städten Bonn und Sankt Augustin zur interkommunalen Zusammenarbeit dokumentiert.
- ✓ Bei gerechter **Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen** (gem.§ 165 Abs.3 Satz 2 BauGB) ist festzustellen und durch Ratsbeschluss zu bestätigen, dass das öffentliche Interesse der Entwicklung des Wohn- und Technologieparks die privaten Interessen der Grundstückseigentümer überwiegt. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der geplanten Entwicklung ist ohne den gemeindlichen Durchgangserwerb der Grundstücke im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht möglich, weil die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke in der Regel nicht in absehbarer Zeit im Sinne der Ziele und Zwecke der geplanten Entwicklung des Gebietes nutzen wollten oder konnten.

- ✓ Die Voraussetzungen einer **einheitlichen und zügigen Durchführung in absehbarer Zeit** (gem. § 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und einer **gesicherten Finanzierung** sind für eine Entwicklungsmaßnahme, die die Teilbereiche des Wohn- und Wissenschaftsparks umfasst, gegeben.

Diese Prüfung ergab somit bereits zu diesem Zeitpunkt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Gesamtvorhaben, also auch für den heutigen Ergänzungsbereich des WohnPark II, gegeben waren bis auf die Sicherheit hinsichtlich des Durchführungszeitraumes und der Finanzierung. Da zudem die parallele Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auch für den WohnPark II gesichert werden sollte, wurde das Gesamtvorhaben in 2 Entwicklungsstufen aufgeteilt und nur die Stufe I, der Wohn- und WissenschaftsPark – WTP I, als Satzungs-bereich festgelegt.

Nach erneuter Prüfung zum aktuellen Zeitpunkt kann festgestellt werden,

- ✓ **dass die Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts weiterhin bestehen,**
- ✓ **dass insbesondere für den WohnPark II nunmehr auch die Sicherheit hinsichtlich des Durchführungszeitraumes und der Finanzierung gegeben sind**
- ✓ **und dass dieser Bereich weiterhin allein mit den allgemeinen Instrumenten des Städtebaurechts nicht den Entwicklungszielen entsprechend entwickelt werden kann:**

Im Einzelnen:

Die **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung** der Entwicklung des WohnPark II, die im **öffentlichen Interesse** liegt, kann ohne die Anwendung des Entwicklungsrechts nicht gewährleistet werden. Weil die Grundstückseigentümer auch in diesem Bereich nicht an der Bebauung ihres Besitzes interessiert sind bzw. weil die Bebauung für die wenigen interessierten Eigentümer nur nach Neuordnung ihres Besitzes möglich ist, sind nicht nur Bodenordnungsmaßnahmen, sondern auch die Verfügbarkeit der Flächen notwendige Voraussetzung für die geplante Entwicklung des Wohnbaulandes. Mit dem ‚weicheren‘ Instrument der Baulandumlegung und nachfolgender Erschließung könnten nur die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die neugeordneten Grundstücke bebaubar werden; die Umlegung sichert aber nicht gleichzeitig die geplante Bebauung. **Zum Wohle der Allgemeinheit** soll aber nicht nur Bauland geschaffen und bereitgestellt, sondern es soll das geschaffene Bauland auch mobilisiert und mit der gebotenen Zügigkeit und entsprechend den Entwicklungszielen der Bebauung zugeführt werden.

Um dem gegebenen Wohnungsbedarf gerecht zu werden, ist eine zeitnahe Umsetzung geboten. Bei einer Baulandumlegung müsste aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur und notwendigen Verhandlungen mit ca. 106 Eigentümern mit erheblichen Verzögerungen bei der Bebauung durch einzelne Eigentümer gerechnet werden. Zusätzlich können im Umlegungsverfahren neben den örtlichen Verkehrs-, Grün- und Immissionsschutzflächen weitere Flächen für öffentliche Zwecke (§ 55 Abs. 5 BauGB) nur gegen Bereitstellung von Ersatzland erworben werden.

Weiterhin hätten die Städte im Rahmen des allgemeinen Städtebaurechts keinen wirksamen Einfluss auf die Vergabe der Baugrundstücke hinsichtlich der Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung, die auf die Bereitstellung von preiswertem Bauland angewiesen sind. Da aber gerade die gezielte Vergabe der Baugrundstücke für den geplanten Erfolg der Gesamtmaßnahme wesentlich ist und nur so besondere Bauvorhaben z.B. das Mehrgenerationenwohnen oder der öffentlich geförderte Wohnungsbau unterstützt werden können, ergibt sich auch hinsichtlich der erforderlichen Vergabe an Bauwillige das Erfordernis der "freien Verfügbarkeit der neugeordneten Flächen".

Auch können die mit der Entwicklungsmaßnahme WTP angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Sinne von § 165 Abs. 3 Nr. 3 erreicht werden. Der Umfang der Aufgaben und die Vielzahl der privaten Eigentümer lassen den Einsatz dieses Instrumentariums erfolversprechend nicht zu. Auch ist die Mehrzahl der Eigentümer nicht bereit und in der Lage ihre Grundstücke entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und der zugrundeliegenden Planung im Sinne des § 166 Abs. 3 selbst baulich zu nutzen.

Die Anwendung des Entwicklungsrechts ist aber auch erforderlich, um auf die **Baulandpreise** auch in diesem Gebiet Einfluss zu nehmen. Bereits durch die Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Voruntersuchungen wurden im Untersuchungsgebiet qualitätsmäßige Wertsteigerungen der Grundstücke im Hinblick auf den Anfangswert und damit den Ankaufswert ausgeschlossen. Nur dieser Ausschluss der entwicklungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke ermöglicht einen für die Stadt Bonn finanzierbaren Grunderwerb und damit die Finanzierung der Entwicklung im Sinne ihrer planerischen Vorstellungen.

Schließlich müssen die entwicklungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke zur **Finanzierung** der Gesamtmaßnahme herangezogen werden. Aufgrund der bekannten bestehenden Belastungen kann die Stadt die vorgesehene städtebauliche Entwicklung im geplanten Zeitraum nur bei Abschöpfung der entwicklungsbedingten Wertsteigerungen finanzieren. Auch hierfür benötigen sie das rechtliche Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Auch für die Ergänzung des Entwicklungsbereiches um die Flächen des WohnPark II sind die **öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen**. Auch hier stehen die Interessen zahlreicher Grundstückseigentümer der geplanten Entwicklung entgegen. Diese Interessen richten sich auf den Erhalt des Bestandes oder die uneingeschränkte freie Verfügung über das Eigentum, insbesondere aber auf die freie Bestimmung über den Preis und den Zeitpunkt für Verkauf oder Bebauung. Da die Grundstückseigentümer i.d.R. ihren Besitz nicht bzw. nicht selbst baulich nutzen können oder wollen, ist der Erfolg der Maßnahme in hohem Maß von der Übertragung der Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihre Grundstücke auf Bauwillige abhängig. Die Ziele und Zwecke der Entwicklung können nicht erreicht werden, wenn der jeweilige Eigentümer den Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs und die Höhe des Verkaufspreises beliebig bestimmen sowie die Auswahl der Interessenten beliebig vornehmen würde. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der baulichen Entwicklung ist folglich im Regelfall nur über den gemeindlichen Durchgangserwerb im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gewährleistet.

Bei der **Abwägung ist speziell aber auch die Situation eines Landwirtes** zu beachten (vgl. Pkt. 4.3). Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung betrifft diesen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit wichtigen Teilen seiner Gesamtbetriebsfläche. Da dieser Landwirt allerdings in absehbarer Zeit aufgrund des Erreichens der beruflichen Altersgrenze seinen Betrieb aufgeben wird, steht der Inanspruchnahme der durch ihn bewirtschafteten Flächen für die städtebauliche Entwicklung grundsätzlich nichts entgegen. Im Zuge der Bodenordnung im Ergänzungsbereich wird es allerdings erforderlich werden, in enger Abstimmung mit ihm die negativen Folgen einer vorzeitigen Inanspruchnahme dieser Flächen durch Anwendung und Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten zu mildern oder abzuwenden. Hierzu sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens einvernehmliche Lösungen gesucht werden; die Mitwirkungsbereitschaft des Landwirtes zeichnet sich ab.

Gleichfalls abzuwägen sind bei der geplanten Entwicklung die **Interessen eines Gewerbebetriebes**. Da sich dieser Betrieb selbst aktuell in einer Phase der Neuorientierung (Generationenwechsel) befindet, konnten bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für das Untersuchungsgebiet die betrieblichen Belange Berücksichtigung finden. Da aber in jedem Fall Flächen dieses Betriebes für die Entwicklung des WohnPark II in Anspruch genommen werden müssen, ist die Anwendung des besonderen Instrumentariums gem. §§ 165 ff BauGB auch für diesen Fall unabdingbar.

Die **Befragung der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie der städtischen Ämter hat im wesentlichen keine der geplanten Entwicklung des WohnPark II zuwider laufenden Einschätzungen erbracht, denen nicht mit einer entsprechend abgestimmten Planung bei der Erschließung und Bebauung begegnet werden könnte.

Auch kann **die einheitliche und zügige Durchführung der Entwicklung** des Ergänzungsbereiches zum WTP I in absehbarer Zeit als gegeben angesehen werden. Die Beratungen über das städtebauliche Konzept werden zurzeit durchgeführt, so dass bereits im Laufe des Jahres 2012 auch Baurecht geschaffen werden kann. Auch ist davon auszugehen, dass die Verhandlungen mit der Mehrzahl der Grundstückseigentümer zügiger als bislang erfolgen werden, da vielen Eigentümern die Rahmenbedingungen bereits aus vorangegangenen Verkaufsabschlüssen bekannt sind und dadurch der zu erwartende grundsätzliche Widerstand schneller überwunden werden kann.

Die **gesicherte Finanzierung** der Entwicklung des WohnPark II wird im Rahmen des bisherigen Kosten- und Finanzierungsreislaufs der Entwicklungsmaßnahme WTP I dargestellt. Dabei wird nachgewiesen, dass die aus der Veräußerung der Grundstücke zu erzielenden Erlöse die Kosten der Baulandentwicklung im Ergänzungsbereich übersteigen werden und somit durch die Ergänzung des Entwicklungsbereiches der ‚unrentierlichen‘ Anteil der Finanzierung des WTP I insgesamt verringert wird.

Gleichzeitig wird durch die mit dem Fördergeber getroffene Vereinbarung, dass die Stadt Bonn ab dem Jahr 2012 die nicht durch Grundstücksverkäufe an Dritte im Büro- und GewerbePark Bechlinghoven zu erzielenden Erlöse durch Haushaltsmittel ersetzt, sichergestellt, dass die Kreditkosten im weiteren Verlauf nicht unverhältnismäßig steigen und die Entwicklungsmaßnahme mit Ablauf des Jahres 2016 abgeschlossen werden kann.

6. Abgrenzung des erweiterten Satzungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme WTP I gem. 165 Abs. 5 BauGB

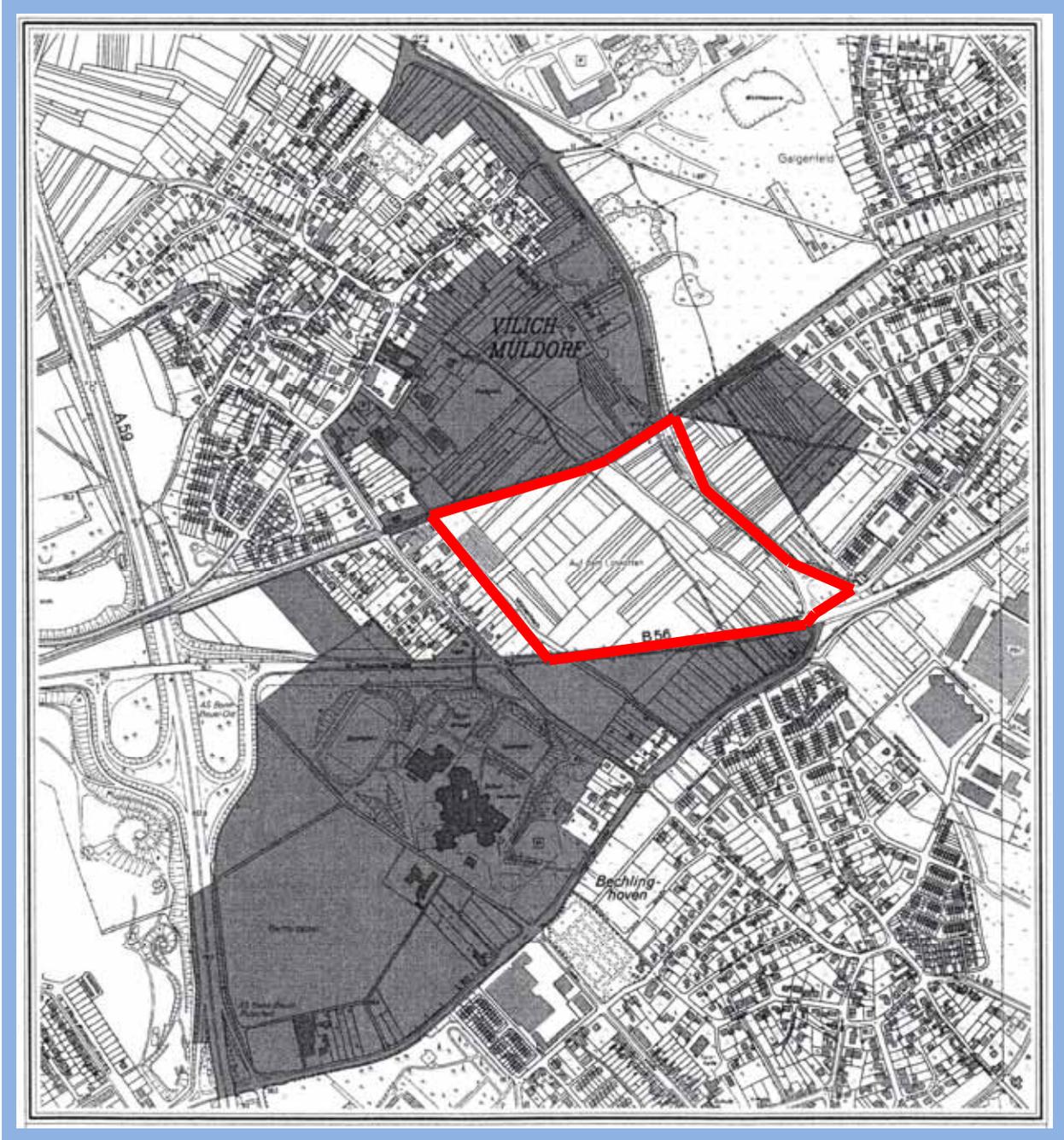
Die für die Abgrenzung des Entwicklungsbereiches maßgebenden Gesichtspunkte ergeben sich in erster Linie aus den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme. Darüber hinaus ist die Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs so festzusetzen, dass die Flächen in den Entwicklungsbereich einbezogen werden, die für eine zweckmäßige, einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahme erforderlich sind (§ 165 Abs.5 Satz 1 BauGB). Die Zweckmäßigkeit wird bestimmt durch die örtlichen Gegebenheiten ebenso wie durch die Ziele der geplanten Entwicklungsmaßnahme, die Bedingungen an einen Zeitrahmen und die Finanzierungsmöglichkeiten.

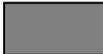
Als **Grundlage für die Abgrenzung** des Entwicklungsbereichs und darüber hinaus für die aufzustellenden Bebauungspläne diente 1998 der bereits beschlossene städtebauliche **Rahmenplan**, der speziell zum Gesamtvorhaben WTP erarbeitet wurde. Zur Umsetzung des Gesamtvorhabens wurden danach 2 Entwicklungsstufen gebildet (vgl. S. 5 + 6 dieses Berichtes), wovon die Stufe I ‚Wohn- und WissenschaftsPark – WTP I‘ als Satzungsbereich festgelegt wurde.

Auf der Basis der Ergebnisse der aktualisierten Voruntersuchungen soll der Satzungsbereich WTP I um die Flächen ergänzt werden, die vorher als WohnPark II der 2. Entwicklungsstufe zugeordnet waren. Dabei handelt es sich örtlich um den Bereich, der begrenzt wird durch die Stadtbahnlinie im Norden und die Sankt Augustiner Straße (B 56) im Süden sowie die Bonner Stadtgrenze im Osten und den Verlauf des Mühlenbaches im Westen.

In der beschriebenen Abgrenzung hat die Ergänzungsfläche eine Größe von ca.12 ha.

**Ergänzungsbereich ,WohnPark II zum
Entwicklungsbereich ,Wohn- und WissenschaftsPark – WTP I
der Stadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin**



 Ursprüngliches Satzungsgebiet WTP I

 Ergänzungsbereich

nicht durch Einnahmen gedeckt sind) von zu Beginn 5,9 Mio. Euro auf 2,0 Mio. Euro reduziert. Die Ergänzung des Entwicklungsbereiches um den WohnPark II führt zu einer deutlichen Verringerung der unrentierlichen Kosten und damit auch zur Einsparung von Fördermitteln.

Wesentlicher Bestandteil dieser Kosten- und Finanzierungsplanung sind die im Vorfeld zur beantragten Satzungsergänzung mit der Bezirksregierung Köln getroffenen Vereinbarungen hinsichtlich der Begrenzung der Fördermittel auf den bewilligten Umfang und hinsichtlich der Übernahme der Risiken einer nicht vollständigen Veräußerung der Gewerbegrundstücke im Bereich des Büro-/GewerbeParks Bechlinghoven im geplanten Zeitraum durch die Stadt Bonn:

Das vorgenannte wirtschaftliche Resultat der Entwicklung des WTP I kann nur erreicht werden, wenn in einem Zeitraum von 2012 bis 2016 tatsächlich Erlöse in geplanter Höhe aus dem Verkauf gewerblicher Grundstücke in diesem Bereich der Maßnahme zufließen. Sollten diese Erlöse durch den Verkauf an Dritte ganz oder teilweise nicht erzielt werden, so wird die Stadt Bonn die Grundstücke unter Zahlung der entsprechenden Verkehrswerte ab 2012 sukzessive (entsprechend der Höhe der jeweils fehlenden Erlöse) in ihr Vermögen übernehmen und so während der Laufzeit der Maßnahme für die Sicherstellung der Finanzierung eintreten.

Während der weiteren Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme 2011 bis 2016 sind dementsprechend als Einnahmen aus dem Bereich des künftigen Büro-/GewerbeParks Bechlinghoven folgende Erlöse und/oder Zuführungen aus Haushaltsmitteln geplant:

Einnahmen im Büro-/GewerbePark Bechlinghoven

Jahr	Beträge in Euro	Art der Einnahmen
2011	500.000	Erlöse
2012	800.000	Erlöse/Haushaltsmittel
2013	1.500.000	Erlöse/Haushaltsmittel
2014	2.500.000	Erlöse/Haushaltsmittel
2015	3.500.000	Erlöse/Haushaltsmittel
2016	4.500.000	Erlöse/Haushaltsmittel
2017	4.000.000	Erlöse/Haushaltsmittel
Summe	17.300.000	

Bei Abrechnung der Entwicklungsmaßnahme mit Stichtag zum 31.12.2016 wird die Stadt Bonn zusätzlich die noch nicht veräußerten Grundstücke im WohnPark II übernehmen und die dann ggf. ausgewiesenen überschüssigen Fördermittel an den Fördergeber zurückzahlen.

Unter Einbeziehung aller kalkulierten Kosten und Erlöse auch für die Entwicklung des Ergänzungsbereiches WohnPark II in die Kosten- und Finanzierungsplanung WTP I sind bis zum 31.12.2010 mit 37,9 Mio. Euro rd. 50 % aller veranschlagten Kosten verausgabt und mit 27,2 Mio. Euro rd. 34% aller Erlöse realisiert worden. Hiermit ist die Entwicklung des Wohngebietes Hangelar-Buschweg zu 100%, des WohnPark I zu ca. 75% und des Wohngebietes Im Ziegelfeld zu ca. 40% abgeschlossen worden, während im Wohn-/Gewerbegebiet Am Müh-

beim Grundstücksverkauf (-4%) und Wegfall von Fördermitteln und/oder Zuschüssen Dritter für nicht oder kostengünstiger ausgeführte Baumaßnahmen (-6%).

Durch die Ergänzung des Entwicklungsbereiches um den WohnPark II wird davon ausgegangen, dass sich die Kosten-Erlös-Relation insgesamt positiv entwickelt und bei Abschluss der Entwicklung der Anteil der unrentierlichen Kosten gegenüber der ursprünglichen Kalkulation erheblich niedriger ausfallen wird (s.o.). Diese Einschätzung ergibt sich daraus, dass für die Entwicklung des **WohnParks II** auf der Basis erster konzeptioneller Überlegungen Entwicklungskosten für Grunderwerb, Bodenordnung, Erschließung sowie öffentliche Grünanlagen und Ausgleichsflächen in Höhe von rd. 16 Mio. Euro veranschlagt werden, denen Erlöse aus dem Verkauf der neugeordneten Grundstücke in Höhe von rd. 22 Mio. Euro gegenüberstehen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Schema zur Erläuterung der Darstellung -
(Vollversion vgl. Anhang S. 3)

Höhe des aufgenommenen Darlehens - Darlehensbestand pro Jahr

Vorkostenart	Richtplanwert / Betragsumme	Gesamtwert 2000-2019		Anteil 2000-2009	Summe 2000-2019	Anteil 2000-2019	Zeitraum der Finanzierungsrechnung																				
		17.03.2004	Differenz				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019											
<i>2. Anmerkungen zu den Angaben Zeile 6 in Verbindung mit Einträgen Zeile 2</i>																											
Zinsen							3,0%	3,0%	4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%										
Darlehens-Restschuldzinsen							13.774	14.907	16.103	17.308	18.513	19.717	20.922	22.127	23.332	24.537	25.742										
Jahres-Zinsen		1.084	3.159	7.241	2.451	34%	4.981	5.987	7.000	8.013	9.026	10.039	11.052	12.065	13.078	14.091	15.104										

Die Finanzierung der Entwicklung wird während der gesamten Laufzeit der Maßnahme durch die Aufnahme von Darlehen gewährleistet. Dieses Darlehen wird durch eine Bürgschaft der Stadt Bonn gesichert. Die bis Ende des Jahres 2010 gültige Bürgschaft deckte einen Darlehensrahmen bis zu 15,5 Mio. Euro ab. Diese Bürgschaft wurde für die Jahre 2011 ff entsprechend verlängert und für eine Darlehensaufnahme bis zu 18,1 Mio. Euro erhöht, um den auf Grundlage der aktuellen Kosten- und Finanzierungsplanung ermittelten Spitzenbedarf im Jahr 2013 abzudecken.

Wie mit dem Fördergeber vereinbart, ist zu keinem Zeitpunkt die Erhöhung von Fördermitteln vorgesehen.

Anhang

Kosten- und Finanzierungsübersicht – Stand 31.12.2010
