

**Soziale Stadt Bonn-Tannenbusch**  
**Quartiersmanagement Neu-Tannenbusch**  
BASTA – Büro für Architektur und Stadtentwicklung

## Bericht zum vierten Tannenbusch-Forum

### "Zukünftige Entwicklung des Tannenbusch-Centers sowie der Fläche rund um den ehemaligen Möbel Boss"

am 3. Juli 2014 im AWO-Gebäude



**Soziale Stadt Bonn-Tannenbusch**  
**Quartiersmanagement Neu-Tannenbusch**  
BASTA – Büro für Architektur und Stadtentwicklung

## **Bericht zum vierten Tannenbusch-Forum**

### **"Zukünftige Entwicklung des Tannenbusch-Centers sowie der Fläche rund um den ehemaligen Möbel Boss"**

am 3. Juli 2014 im AWO-Gebäude

**Erstellt vom Quartiersmanagement Neu-Tannenbusch**

**Hrsg.:** BASTA - Büro für Architektur und Stadtentwicklung  
Borsigstr. 1, 44145 Dortmund  
T (0231) 7281971  
F (0231) 7281359  
E-Mail: [basta.do@cityweb.de](mailto:basta.do@cityweb.de)  
[www.basta-do.de](http://www.basta-do.de)



**Im Auftrag:** Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt  
Stadthaus  
Berliner Platz 2, 53111 Bonn  
[www.bonn.de](http://www.bonn.de)

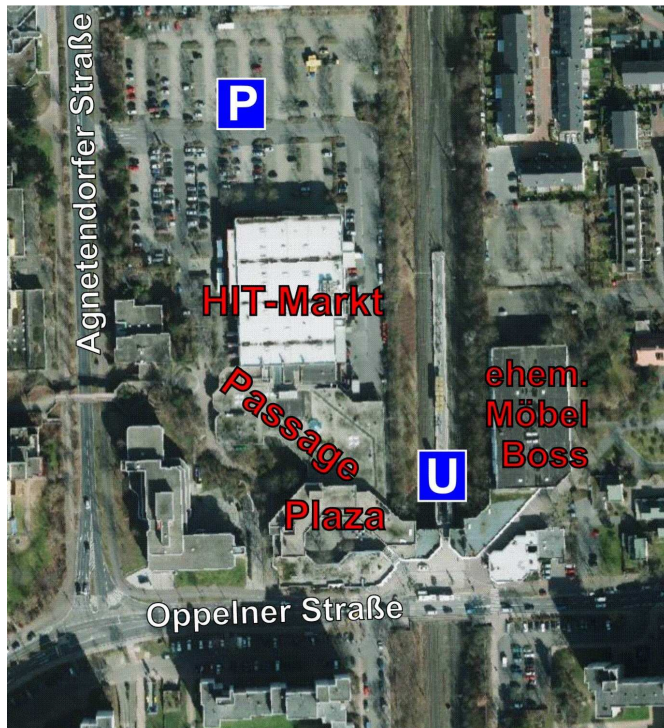
**STADT.  
CITY.  
VILLE.  
BONN.**

**Bearbeitung:** Quartiersmanagement Neu-Tannenbusch, Büro BASTA

**Fotos und Abbild.:** Büro BASTA

Bonn, Juli 2014

## Teil I Anlass und Rahmen



Der 2010 begonnene Stadteilerneuerungsprozess der Sozialen Stadt in Neu-Tannenbusch sieht die strukturelle Aufwertung und funktionale Anpassung Ortsteils an die heutigen Erfordernisse vor. Dabei gilt es, neben dem öffentlichen Engagement auch die Mitwirkung privater zu erreichen. Private Akteure sind gefordert, sich dem Erneuerungsprozess anzuschließen.

Das Quartiersmanagement Neu-Tannenbusch begleitet die Stadt in diesem Prozess und steht den Menschen vor Ort als Ansprechpartner für Informationen, Anregungen und Kritik zur Verfügung. Das öffentliche Veranstaltungsformat des

„Tannenbusch-Forums“ ermöglicht zudem, komplexe Themen - wie das des öffentlichen Raums - im großen Kreis zu behandeln und zu diskutieren.

Thema des 4. Tannenbusch-Forums am 3. Juli 2014 war die Vorstellung der Ziele und das weitere Vorgehen zur zukünftigen Entwicklung des Tannenbusch-Centers sowie der Fläche rund um den ehemaligen Möbel Boss.

Das Tannenbusch-Center, 1982 als Einkaufspassage zur wohnortnahen Versorgung errichtet, liegt direkt im Herzen von Neu-Tannenbusch und nimmt somit eine herausragende und den Stadtteil in vielerlei Hinsicht prägende Stellung ein. Der Vertreter der von den Eigentümern mit der Projektentwicklung beauftragten Gesellschaft, Herr Böning, präsentierte die bisherigen Pläne und stand für vertiefende Informationen und Rückfragen zur Verfügung.

## Teil II Begrüßung

Frau Kabis-Staubach, Projektleiterin des Quartiersmanagements, begrüßte die über 80 Teilnehmenden und erläuterte den Hintergrund und Ablauf des vierten Tannenbusch-Forums unter dem Titel „Zukünftige Entwicklung des Tannenbusch-Centers sowie der Fläche rund um den ehemaligen Möbel Boss“.



Wichtiges Ziel des Tannenbusch-Forums sei es, Bewohnerinnen und Bewohner über Maßnahmen und Entwicklungen im Stadtteil zu

informieren und sie an diesen zu beteiligen, aber auch den Dialog und Austausch untereinander zu fördern. Beide zeigten sich gespannt auf die Ergebnisse der Veranstaltung, die sie als Möglichkeit zum gegenseitigen Informationsaustausch nutzen wollten.

Frau Anne Fischer von der Acrest Property Group und der mit der Konzeption beauftragte Einzelhandelsberater Matthias Böning, begrüßten ebenfalls die Teilnehmenden. Des Weiteren waren von der Acrest Property Group Herr Stefan Woyde und Herr Christian Strauß anwesend.

## Teil III Vortrag



Den inhaltlichen Auftakt machte Herr Böning, indem er in seinem Vortrag zunächst die Hintergründe des Entwicklungsvorhabens, den aktuellen Planungsstand sowie die bisherigen Überlegungen zur Zukunft des Centers erläuterte.

### Hintergründe

Jetziger Eigentümer des Tannenbusch-Centers ist seit rund einem Jahr der US-amerikanische Finanzinvestor Cerberus Capital Management<sup>1</sup>. In Deutschland wird der Immobilienbesitz von der Promontoria-Gesellschaft verwaltet, die jetzt teilweise die Acrest Property Group<sup>2</sup> mit der Neuausrichtung des Immobilienbesitzes beauftragt hat. Das Ziel der Eigentümer ist es, das Tannenbusch-Center wieder zu einem rentablen Standort aufzubauen. Das bedeutet u.a. durch einen Mix an unterschiedlichen Geschäften die Attraktivität zu steigern und dem zunehmenden Leerstand entgegen zu wirken. Acrest-intern genieße das Tannenbusch-Center eine „besondere Aufmerksamkeit“.

Herr Böning betonte, dass die Situation rund um das Tannenbusch-Center schwierig und unbefriedigend sei. Dennoch gebe es Faktoren, die die Ausgangslage sowie Voraussetzungen begünstigten, wie etwa dass die Stadt Bonn mit dem Städtebauprogramm Soziale Stadt Willen zeigt, den gesamten Wohnstandort attraktiver zu gestalten. Der städtebauliche Rahmenplan, hervorgegangen aus einer Entwurfsworkstatt im Oktober 2013, stelle auch für die Centerentwickler eine hervorragende Grundlage zur Orientierung dar.



In der derzeitigen Planungsphase zeigten sich zunächst die groben Ideen, erläuterte Herr Böning, während die Details und Einzelschritte noch konkretisiert werden müssten. Er

---

<sup>1</sup> <http://www.cerberuscapital.com/>

<sup>2</sup> <http://www.acrest.de/>

äußerte sich erfreut darüber, dass die Stadt Bonn, aber auch die Bewohnerinnen und Bewohner, großes Interesse zeigten, daran konstruktiv mitzuwirken. Mit Vertretern der Stadt gäbe es bereits erste Gespräche, um den weiteren Planungs- und Umbauprozess zu erörtern und die Entwürfe nach dem Sommer der Politik und der Öffentlichkeit vorzulegen. Ziel sei es, bis Jahresende eine Abrissgenehmigung zu erhalten.

Herr Böning machte zunächst deutlich, dass der derzeitige Eigentümer nicht für den aktuellen Zustand verantwortlich gemacht werden könne. Er sei aber gewillt, zukunftsorientiert Lösungen zu finden.

Anhand eines Luftbilds des Centers wies Herr Böning zunächst vier Abschnitte bzw. Bereiche aus, für die erste Ideen und Entwicklungsziele formuliert werden können:

- Der Bereich des ehemaligen Möbel Boss
- Der Bereich des HIT-Marktes
- Die Passage
- Die Plaza

### **Bereich ehemaliger Möbel Boss**

Für die Gebäude des ehemaligen Möbelhauses, mache eine weitere Einzelhandelsnutzung als Ergänzung des Centers keinen Sinn. Die Lage sei hierfür ungeeignet. Stattdessen biete sich eine Wohnbebauung an. Durch die Nähe zum Center und dem Stadtbahn-Zugang ergäben sich gewisse Herausforderungen.

### **Bereich HIT-Markt**

Der seit Bestehen des Tannenbusch-Centers als Vollversorger ausgerichtete HIT-Markt habe seinen Vertrag nicht verlängert und werde Ende des Jahres den Standort aufgeben. Daran schloss Herr Böning die gute Nachricht an, dass bereits jetzt ein Nachmieter feststehe, nämlich Kaufland, welcher sich sehr gut für den Standort eigne. Ohne bauliche Veränderungen sei dies jedoch nicht möglich, was eine Umbauphase von rund ein Jahr bedeutet. Anfang 2016 werde mit der Eröffnung gerechnet.

Kaufland ist eine Lebensmittel-Einzelhandelskette der Schwarz Beteiligungs GmbH mit Sitz in Neckarsulm, die in Europa 1.153 SB-Warenhäuser (636 in Deutschland), in verschiedenen Größen, Lagen und mit unterschiedlichen Sortimenten betreibt.<sup>3</sup> Kaufland werde – wie bisher HIT – seinen Markt über zwei Geschosse betreiben.

Die Übergangszeit von 15 Monaten ohne einen großen Nahversorger sei momentan leider nicht zu vermeiden. Alle bisherigen Ideen, ein temporäres Alternativangebot für diesen Zeitraum zu schaffen, seien nicht realistisch machbar.

### **Passage**

Die Umbauphase führe unweigerlich zu einer vorübergehenden Verschlechterung der Nahversorgung in Neu-Tannenbusch, sagte Herr Böning. Ebenfalls seien Auswirkungen auf

---

<sup>3</sup> Vgl. Wikipedia

die anderen bestehenden Mieter des Centers zu erwarten. Man werde versuchen, mit einem stufenweisen Umbau eine Komplettschließung vermeiden. Das hieße, dass die anderen Bereiche des Centers zunächst weiterhin geöffnet bleiben würden.

Acrest arbeite an einer guten und ausgewogenen Angebotsmischung, die auch die bestehenden Einzelhändler miteinschließe. Die Mieten würden zudem individuell abgewogen und angepasst, und nicht mit einem einheitlichen Mietniveau gearbeitet.

## Plaza

Geplant ist, die Aufenthaltsqualität auf der Plaza durch den Abbruch der Südseite zu verbessern. Auch die Stadtteilbibliothek soll einen geeigneteren Standort im Erdgeschoss erhalten. Die Öffnung des Centers an der Südseite würde mit der Idee eines „Corsos“ entlang der Oppelner Straße gut harmonieren. Weiterhin soll der Eingangsbereich (Zugang von der Straßenbahn-Halltestelle) eventuell vergrößert werden. Der Gebäudeteil östlich des Stadtbahnaufgangs (ehemaliger Imbiss und Möbel Boss) wird abgerissen.

Der Eigentümer sei aufgeschlossen gegenüber den bisherigen Überlegungen der Stadt bezüglich der angrenzenden Bereiche, so Böning, und erwähnte etwa den geplanten zweiten Aufgang an der Stadtbahn-Haltestelle oder die Ausgestaltung der Oppelner Straße. Jedoch sei man auf verlässliche Pläne und Zusagen der Stadt angewiesen. Das Center könne nicht einen zweiten Anschluss an die Stadtbahn einplanen, ohne die Gewissheit, dass dieser auch zeitnah kommen wird.

## Teil IV Diskussion

### 1. Fragen und Antworten



In der anschließenden ausführlichen Diskussion hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Herrn Böning Fragen zu stellen, oder sich mit Anregungen oder besonderen Hinweise einzubringen. Auf einzelne Punkte, die insbesondere die kommunalen

Pläne betrafen, ging zudem Herr Isselmann, Leiter des Stadtplanungsamts, näher ein.

Zunächst werden hier die Fragen und Antworten dokumentiert:

#### **Wie lange wird der Umbau im Center dauern?**

Böning: Der Umbau wird zunächst mit dem HIT-Markt beginnen und könnte bei reibungslosem Ablauf Anfang 2016 abgeschlossen sein.

**Wird der neue Kaufland-Markt auch zweigeschossig sein? Kann das überhaupt funktionieren?**

Böning: Ja, Kaufland ist ein Marktbetreiber, dessen Konzept auch mit zwei Geschossen aufgeht. Der kann das.

**Werden die Mitarbeiter von HIT von Kaufland übernommen?**

Böning: Darüber ist aktuell nichts bekannt. Es ist jedoch ein Anliegen, das zwischen den beiden Unternehmen geklärt werden muss.

**Was wird aus dem ehemaligen Möbel Boss?**

Böning: Der ehemalige Möbel Boss soll abgerissen werden und einer Wohnbebauung Platz machen. Angestrebt wird eine Abrissgenehmigung noch in diesem Jahr. Auf dem Gelände können so neue Wohnungen geschaffen werden, wovon wiederum das Center profitieren wird.

**Das Nachbargrundstück der Epiphanius-Gemeinde (Diakonie) wurde verkauft, auch dort soll eine Wohnbebauung entstehen: Gab es hier schon Gespräche, um die Pläne abzustimmen? Welche Wohnformen sind geplant?**

Böning: Nein, es gab noch keine Gespräche mit dem neuen Eigentümer diesbezüglich. Auch welche Wohnform installiert werden soll, ist noch offen.

**Welchen Einfluss haben Politik und Verwaltung auf die Pläne zur Wohnbebauung? Kommt nun wieder „sozialer Wohnungsbau“?**

Böning: Die Wohnform ist noch nicht festgelegt. Der Eigentümer des Centers hat aber verständlicherweise ein Interesse daran, dass sich die angrenzende Wohnbebauung nicht nachteilig auf das Center auswirkt.

Isselmann: Zunächst bitte ich um die Verwendung des Begriffs „öffentlich geförderter Wohnungsbau“, der in sehr unterschiedlichen Wohntypen Anwendung findet. Beispielweise ist barrierefreier Wohnraum, der in Neu-Tannenbusch stark nachgefragt wird, häufig wegen der hohen baulichen Standards nur als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Öffentlich geförderter Wohnungsbau bietet auch weniger finanzstarken Haushalten die Möglichkeit, adäquaten Wohnraum zu finden.



**Gehören die Gebäudeteile der Sparkasse und der ehemaligen Post auch zum Tannenbusch-Center?**

Böning: Nein, diese gehören nicht zum Immobilienbestand von Cerberus.

**Was ist mit der Passage? Was wird aus den bisherigen Mietern und der Spielhalle?**

Böning: Die Spielhalle wird zum Jahresende ausziehen, der Vertrag wurde nicht verlängert. Der Eigentümer hat ein Interesse daran, dass das Center wieder attraktiver wird und die Passage mit einem Mix an unterschiedlichen Geschäften zu beleben. Dabei wird ein Angebot zusammengestellt, das zu Lage und Kundenpotenzial im Tannenbusch passt.

Mit den aktuellen Mieterinnen und Mietern im Tannenbusch-Center wurden und werden Gespräche geführt. Eine Fortführung im umgebauten Center ist möglich. Es wird auch keine einheitliche, sondern eine individuell angepasste Miethöhe geben.

**Sie erwähnten immer nur den „Handel“? Wie sieht es mit Dienstleistungen im Center aus?**

Böning: Wo verkürzt von Handel gesprochen wurde, sind sowohl der Einzelhandel, als auch Dienstleistungen gemeint. Natürlich soll das Center auch künftig Dienstleister, wie Ärzte, Frisöre oder Postdienstleister, beherbergen.

**Haben Sie die Kaufkraft analysiert und prognostiziert?**

Böning: Selbstverständlich haben wir das jetzige Marktpotenzial in Neu-Tannenbusch bei der Planung herangezogen. Prognosen über Jahre in die Zukunft sind dazu nicht nötig.

**Wird die Barrierefreiheit gewährleistet?**

Böning: Die Barrierefreiheit soll gewährleistet sein, auch während des Umbaus der Passage.

**Kann die Polizei im Center untergebracht werden?**

Böning: Mit der Umgestaltung des Centers und des Stadtteils sollte eine Situation entstehen, die eine Dauerpräsenz von Ordnungsdienst und Polizei nicht notwendig macht.

**Kann der geplante Abriss der Brücke am Jugendhaus/Agnetendorfer Straße nicht eingespart werden und damit der Neubau des zweiten Stadtbahnzugangs finanziert werden?**

Isselmann: Der Vorschlag zum Abriss der Brücke über die Agnetendorfer Straße, welcher aus der Entwurfswerkstatt zur Gestaltung des öffentlichen Raums resultiert, ist keineswegs beschlossene Sache. Es gibt weiterhin gute Argumente für und wider den Erhalt. Die einfache Rechnung, die Kosten für den Abriss einzusparen und die für die Herstellung eines zweiten Stadtbahnaufgangs zu verwenden, geht jedenfalls so nicht auf, da es sich um gänzlich unterschiedliche Budgets und Förderquellen handelt.

## **2. Hinweise und Anregungen**

Einige Fragen blieben offen und wurden unter den Teilnehmenden diskutiert:

Ein Teilnehmer fragte, was mit den Kunden der Spielhalle geschehe? Wo werden sie sich aufhalten, wenn die Spielhalle weg ist? Geäußert wurde damit die Befürchtung, dass diese Gruppe neue Orte im Stadtteil suchen würde. Eine Teilnehmerin wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass man auch mit diesen Menschen sprechen könne. Die Spielhalle sei kein „Angstraum“, wenn man nur den Dialog sucht.

Das Center habe auch eine große Bedeutung für Alt-Tannenbusch, auch hier werde man die Einschränkungen in der Umbauphase spüren. Mehrere Teilnehmende sprachen sich für eine Zwischenlösung bei der Versorgung aus. Man solle doch noch mal prüfen, ob es nicht möglich sei, die Lebensmittelversorgung im Tannenbusch-Center auch während des Umbaus einigermaßen aufrecht zu erhalten – z.B. durch mobile Händler.



Auf dem Gelände des ehemaligen Möbel Boss sollten keine „Sozialwohnungen“ entstehen. Ein Mehrgenerationenhaus oder ähnliches als Wohnform auf der Möbel Boss-Fläche wäre wünschenswert, da gerade für Ältere Wohnungen fehlen. Ideal wäre zu 100% barrierefreies Wohnen im Tannenbusch zu ermöglichen (Beispiel „Am Frankenbad“, nach dem Bielefelder Modell). Die benachbarten Anlieger der geplanten Wohnbebauung sollte über die Planungen informiert werden.

Beim Umbau bzw. Renovierung des Tannenbusch-Centers sollten möglichst die Angsträume beseitigt und neue vermieden (Beleuchtung, Einsehbarkeit etc.) und die neue Anbindung an die Stadtbahn eingeplant werden. Eine „gutbürgerliche“ (bezahlbare) Gastronomie sollte im neuen Konzept ebenfalls mitberücksichtigt werden, wie auch Möglichkeiten für größere kulturelle Veranstaltungen geben (wie z.B. das Gesangsfest im Juni 2014), ein Fitness-Center oder ein Gymnastikraum, sowie ein separater, ausgelagerter Getränkeverkauf im Center. Architektonisch könnte der Eingangsbereich der Stadtteilbibliothek künftig einladender als bisher gestaltet werden.

Bei der Ansiedlung neuer Einzelhändler sollte auch die Kaufkraft und die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner Berücksichtigung finden, wobei auch die kleinen Geschäfte im neuen Center erhalten bleiben sollen. Dafür wäre es wichtig, dass die Mieten nicht zu hoch angesetzt werden – die Mietpolitik sollte „human“ bleiben! Sorge äußerten einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer über die starke Konkurrenz im Umland, die sie am Erfolg des neuen Centers Zweifeln lassen.

Zu guter Letzt gab es auch Äußerungen von Teilnehmenden, dass man doch positiv überrascht sei von den vorgestellten Plänen. Die momentan absehbaren Entwicklungen sind ein tatsächlicher Fortschritt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils.

## **Teil V Abschluss**

Herr Böning und Frau Kabis-Staubach zogen ein positives Fazit. Sie bedankten sich für das große Interesse und insbesondere die rege Teilnahme an der Diskussion. Es sei der Auftakt, aber sicherlich nicht die letzte Gelegenheit, sich über die Planungen zu informieren und darüber miteinander zu sprechen.

Die Ergebnisse der Veranstaltung würden ausführlich dokumentiert und stünden sowohl Acrest, wie auch der Öffentlichkeit zeitnah zur Verfügung, so Frau Kabis-Staubach.