

**Satzung der Bundesstadt Bonn
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
Bonn „Bonn-Tannenbusch“
vom XX.XX.2013**

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat in seiner Sitzung am **xx.xx.2013** aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände wird der unter § 2 näher beschriebene Bereich gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Bonn Tannenbusch“.

Das Gebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 36,5 ha.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird wie folgt begrenzt.

Von der Gemeindegrenze zu Alfter, nördliche Grenze des Grundstückes Schweidnitzer Weg 2-12, Waldenburger Ring, östliche Grenze des Baublock Hirschberger Str. 58 – 66, südliche Grenze Gymnasium Tannenbusch, Brücke Agnetendorfer Str., Nördliche Seite des Parkplatzes Stadtbahn Haltestelle Tannenbusch-Mitte, nördliche Grenze des Grundstückes Oppelner Str. 126, Östliche Seite St. Thomas-Morus-Kirche, Oppelner Straße, Schlesienstraße, Hohe Straße, in nördlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Masurenweges bis zum Chemnitzer Weg, Brücke Stadtbahn, in südlicher Richtung entlang der Trasse der HGK (vorm. Rheinuferbahn) bis Hohe Straße, Hohe Straße, von Hohe Straße in nördlicher Richtung westlich des Blockes Sudetenstraße 63-69, Sudetenstraße, Ostpreußenstraße, Oppelner Straße, Hohe Straße, Schweidnitzer Weg.

Das Sanierungsgebiet „Bonn Tannenbusch“ ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

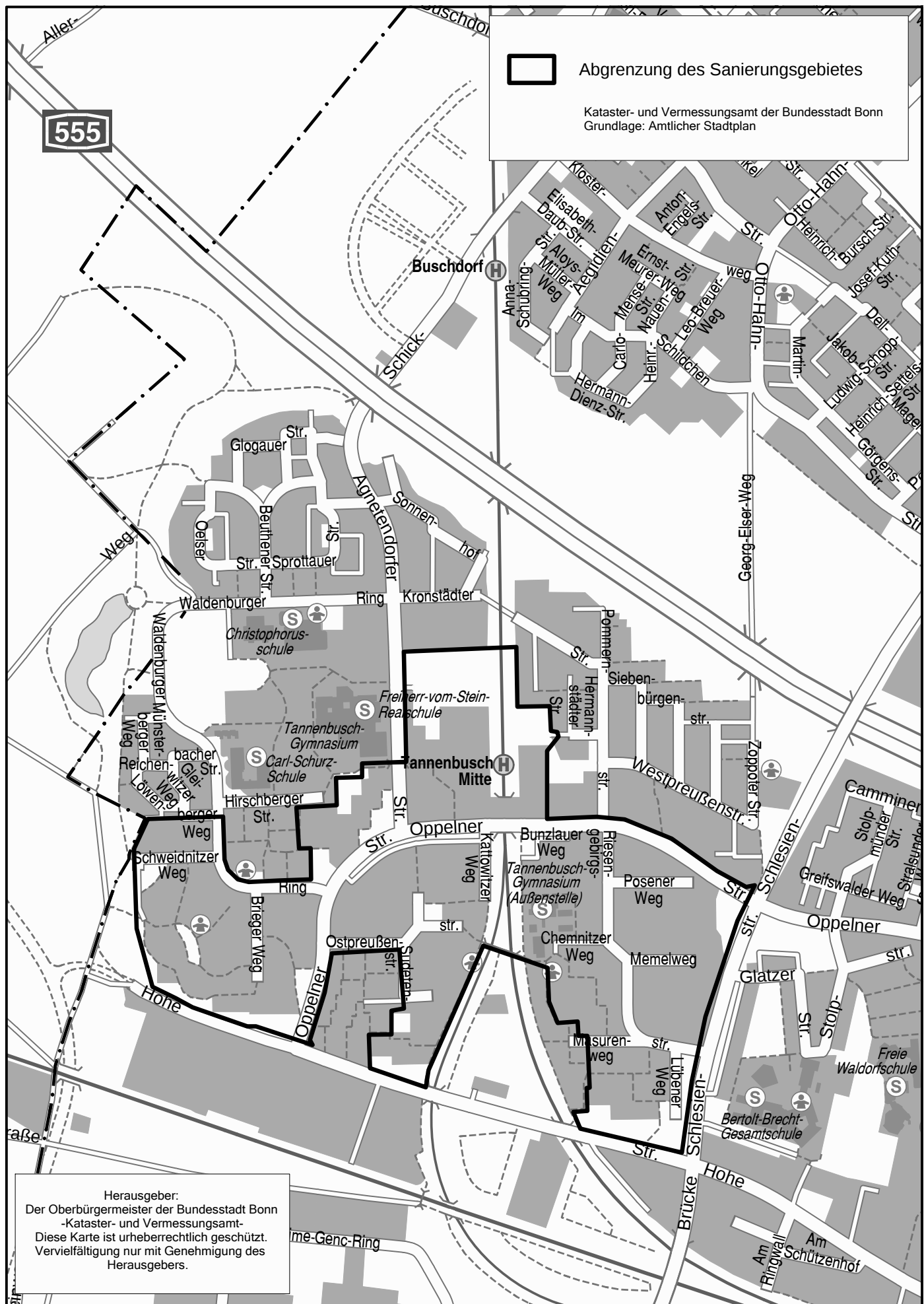
§ 4 Durchführungsfrist

Die Sanierung soll gem. § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von zehn Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Satzung durchgeführt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Bundesstadt Bonn rechtsverbindlich.

Anlage zu:
Satzung der Bundesstadt Bonn über die förmliche Festsetzung des
Sanierungsgebietes "Soziale Stadt Tannenbusch" vom



Die Stadt Bonn weist ausdrücklich auf die Beachtung der Urheberrechte hin.

Demnach sind die in dieser Beschlussvorlage beigefügten Sanierungsuntersuchungen gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze des Urheberrechtes geschützt.

Die Nutzung, Weitergabe und Vervielfältigung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Verfassers zulässig.

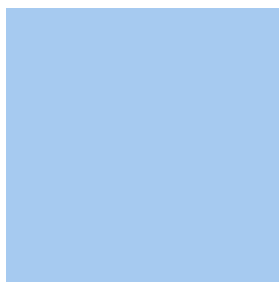
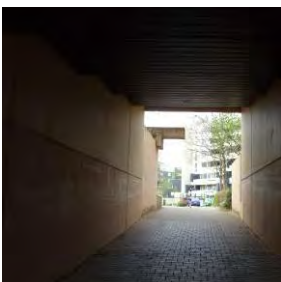
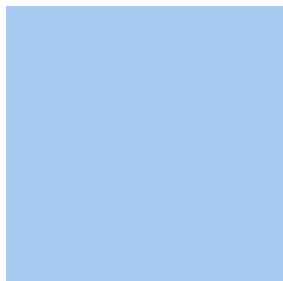
Alle Rechte an dieser Sanierungsuntersuchung, insbesondere Urheberrechte, verbleiben beim Verfasser.



Bundesstadt Bonn

Soziale Stadt Bonn-Tannenbusch

Vorbereitende Sanierungs- untersuchung (VU)





Bundesstadt Bonn

Soziale Stadt Bonn-Tannenbusch

Vorbereitende Sanierungs- untersuchung (VU)

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW Dominik Geyer

Dipl.-Geogr. Barbara Zillgen

B. Sc.-Geogr. Jonas Reimann

Cand. B. Sc. Raumplanung Sascha Denneng

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Stadtplaner AK NW, Bauassessor

Stadt- und Regionalplaner SRL

HRB Köln 62236

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Neumarkt 49, 50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

**Inhaltsübersicht**

1	AUSGANGSSITUATION	6
2	STÄDTEBAULICHE ANALYSE	13
3	GEBÄUDEANALYSE UND EIGENTÜMERSTRUKTUR	29
4	SANIERUNGSKONZEPT	74
5	BEURTEILUNG DER DURCHFÜHRBARKEIT	84
6	WAHL DER VERFAHRENSART	95
7	EMPFEHLUNG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS	99
8	WEITERES VORGEHEN	104



Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSSITUATION	6
1.1	Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB	6
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebiets	8
1.3	Untersuchungsauftrag und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen	11
2	ANALYSE	13
2.1	Bewertungskriterien	13
2.2	Soziale und demografische Bevölkerungsdaten	14
2.3	Stadttraumanalyse	17
2.3.1	Planungs- und Siedlungsgeschichte	17
2.3.2	Räumlich funktionale Struktur	21
2.3.3	Erschließung	22
2.3.4	Grün- und Freiraum	24
2.3.5	Baustruktur	27
3	GEBÄUDEANALYSE UND EIGENTÜMERSTRUKTUR	29
3.1	Reihenhausquartiere	30
3.2	Geschosswohnungsbau	34
3.2.1	Hirschberger Straße 58 - 64, Studentenwohnheim Tannenbusch II (Bereichskennziffer 1)	34
3.2.2	Posener Weg 1, Studentenwohnheim Tannenbusch I (Bereichskennziffer 2)	36
3.2.3	Memelweg 1 - 21, Posener Weg 2, 4 und 6 (Bereichskennziffer 3)	37
3.2.4	Bunzlauer Weg 1, 2, 3 und 4, Riesengebirgsstraße 2 und 4 (Bereichskennziffer 4)	39
3.2.5	Bereich Chemnitzer Weg 1 - 9, Riesengebirgsstraße 6 und 8, Masurenweg 2 (Bereichskennziffer 5)	42
3.2.6	Memelweg 2, 4 und 6, Riesengebirgsstraße 1 - 7 (Bereichskennziffer 6)	44
3.2.7	Riesengebirgsstraße 10 und 12, Lübener Weg 1, 2 und 3, Masurenweg 1, 3 und 5 (Bereichskennziffer 7)	47
3.2.8	Brieger Weg 1 - 19 und 14 - 22, Schweidnitzer Weg 7 - 23 (Bereichskennziffer 8)	50
3.2.9	Brieger Weg 2 - 12, Waldenburger Ring 7, 9 und 11, Schweidnitzer Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 und 12 (Be- reichskennziffer 9)	54
3.2.10	Oppelner Straße 51 - 67, Ostpreußenstraße 1 - 9, Kattowitzer Weg 1, 2 und 3 (Bereichskennziffer 11)	57
3.2.11	Sudetenstraße 1 - 7 (Bereichskennziffer 12)	60
3.2.12	Oppelner Straße 132 - 136, Waldenburger Ring 3 - 5 (Bereichskennziffer 10)	62
3.2.13	Sudetenstraße 63-69 (Bereichskennziffer 13)	63
3.2.14	Tannenbusch-Center Oppelner Straße 126 und 128	64
3.3	Weitere Wohnanlagen in Neu-Tannenbusch	66
3.3.1	Oppelner Straße 130	66
3.3.2	Westpreußenstraße 2 - 18 und 20 - 30 (Bereichskenn- ziffer 19)	67
3.4	Übersicht der Wohneinheiten in Großwohnanlagen in Neu-Tannenbusch	68



3.5	Zusammenfassung der Missstände und Sanierungserfordernisse	69
4	SANIERUNGSKONZEPT	74
4.1	Vorbemerkung	74
4.2	Sanierungsziele	74
4.3	Entwicklungskonzept	75
5	BEURTEILUNG DER DURCHFÜHRBARKEIT	84
5.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	84
5.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137	84
5.2.1	Durchführung und Ergebnisse der Bewohnerbefragung	85
5.2.2	Durchführung und Ergebnisse der Eigentümerbefragung	89
5.3	Bewertung der Durchführbarkeit	92
5.4	Abwägung öffentlicher und privater Belange § 136 Abs. 4	92
5.5	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	93
5.6	Sozialplan und Härteausgleich	94
6	WAHL DER VERFAHRENSART	95
6.1	Vorbemerkung	95
6.2	Das vereinfachte Sanierungsverfahren	95
6.3	Das „klassische“ Sanierungsverfahren	95
6.4	Empfehlung	96
7	EMPFEHLUNG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS	99
7.1	Abgrenzung	99
7.2	Prioritäten	100
7.3	Kosten	102
8	WEITERES VORGEHEN	104
8.1	Beschlussfassung über die Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und zur Durchführung der Sanierung	104
8.2	Erstellung architektonischer und bautechnischer Machbarkeitsstudien	104
8.3	Konkretisierung des Zeit- und Kostenplans	104
8.4	Erstellung eines Sozialplans	105
8.5	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	105

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und Gliederung in Bereichskennziffern	9
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung in Neu-Tannenbusch	14
Abbildung 3	Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung (in %)	15
Abbildung 4	Häufigste Herkunftsländer und mit Zahl der Zuwanderer	16
Abbildung 5	Luftbild von Tannenbusch und Bonn aus den 1960er Jahren, im Vordergrund das freie Feld des Polackers und (Alt-)Tannenbusch, im Hintergrund Bonner Innenstadt, Rhein und Siebengebirge	17
Abbildung 6	Entwicklungsstand des ersten Bauabschnitts südlich der Oppelner Straße 1972, im Weiteren wurde die Planung nicht vollständig umgesetzt	19
Abbildung 7	Übergang vom Geschosswohnungsbau zur Reihenhaussiedlung	20
Abbildung 8	Blick von Norden auf die Wohnanlagen der Bereichskennziffern 2 bis 7, rechts im Bild das KBE-Dreieck	49
Abbildung 9	Blick von Norden auf die Wohnanlagen der BKZ 1 sowie 8 - 13, im Vordergrund das Schulzentrum Tannenbusch	68
Abbildung 10	Bewertung des Gebäudezustands	73
Abbildung 14	Zusammenlegung von Wohnungen am Beispiel der Bereichskennziffer 9	77
Abbildung 15	Umwandlung von Einzelwohnungen für gemeinschaftliches Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen	78
Abbildung 16	Vandalismussichere Gestaltung des Fassadensockels	79
Abbildung 17	Aufwertung der Eingangssituation	80
Abbildung 18	Aufweitung von Durchgängen	81
Abbildung 19	Nach-/Zwischennutzung und Gestaltung von Tiefgaragen	82
Abbildung 11	Abgrenzung des Befragungsgebiets Neu-Tannenbusch	86
Abbildung 12	Abgrenzung des Befragungsgebiets Neu-Tannenbusch	89
Abbildung 13	Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	100
Abbildung 20	Räumliche Prioritätensetzung für eine Sanierung	102



In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB

Der Stadtteil Bonn Tannenbusch liegt im Nordwesten der Innenstadt, südlich von Buschdorf und nördlich von Dransdorf. Die Siedlung Neu-Tannenbusch wurde im Zuge der Wohnungsknappheit der 1970er Jahre in Bonn als neuer Vorort gebaut. Heute weist der Stadtteil immense städtebauliche und soziale Probleme auf und gilt in der Stadt als sozialer Brennpunkt mit einem extrem negativen Image. Fast 60 % der Bevölkerung haben einen Migrationshintergrund, bei den unter 6-Jährigen sind es sogar rund 75 %. In einzelnen Gebäuden sind mehr als 80 % der Mieterschaft Migranten. Gegenüber der Gesamtstadt ist eine um mehr als das Dreifache höhere Bevölkerungsdichte festzustellen. Das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen ist in Neu-Tannenbusch nur halb so hoch wie in Bonn insgesamt. Von den unter 3-Jährigen leben über 60 % von öffentlichen Transferleistungen.

Städtebaulich ist Neu-Tannenbusch geprägt durch die Massivität des Geschosswohnungsbaus der 70er Jahre. Ungenutzte sowie wenig attraktive Freiflächen auf privatem Grund prägen das Bild. Spiel- und Freiräume für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum sind kaum vorhanden, die Bereiche sind aktuell unattraktiv oder schwer zugänglich. Das Tannenbusch-Center als zentraler und einziger Versorgungsstandort hat mit zunehmenden Leerständen und Vandalismus zu kämpfen. Besorgniserregend ist die Wohnsituation für viele Familien in Neu-Tannenbusch. Die Gebäude insgesamt und die Wohnungen in der Einzelbetrachtung weisen erheblichen Sanierungsstau auf. Die Mieterschaft berichtet von Wohnungen mit Schimmelbefall, Fensteranlagen mit Einfachverglasung, defekter Gebäude-Außenhaut, veralteten Sanitäreinrichtungen und erheblichen Belastungen durch die hohen Nebenkosten usw. Erschwerend kommt hinzu, dass die Gebäude sich im Eigentum von national oder international agierenden Finanzinvestoren oder auch Wohnungsunternehmen global agierender Immobilienkonzerne befinden.

Des Weiteren sind am Standort drei Wohnungseigentümergeinschaften vertreten. Diese Bestände sind allerdings vergleichsweise gut unterhalten.

Eine weitere problematische Situation zeigt die Schilderung der Belegschaft von Kindertagesstätten und Grundschulen: Offensichtlich fühlen sich Kinder durch ihre Wohn- und Lebensumstände stigmatisiert. Eltern sind wegen der mannigfaltigen Problemlagen und des Umfelds im Stadtteil vielfach depressiv, paralysiert und teilweise alltagsunfähig. Ganze Familien haben wegen Jugendbanden bzw. Jugendkriminalität Angst und bewegen sich im Stadtteil nur, wenn es nicht vermeidbar ist.

Angesichts dieser vielfältigen Problemlagen hat die Bundesstadt Bonn die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzepts beauftragt, mit dem Ziel, die Aufnahme des Stadtteils in das Förderprogramm Soziale Stadt NRW zu beantragen. Das Konzept liegt seit 2009 vor, die Aufnahme in das Programm erfolgte 2010; die Umsetzung des Handlungskonzepts startete mit der Besetzung des Quartiersmanagements und verschiedenen Projekten im Jahr 2011.

Ein wesentlicher Baustein der Umsetzung des Handlungskonzepts ist die Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen, um eine Aufwertung, Sanierung und Instandsetzung der Wohnungsbestände durch die Eigentümerschaft zu erreichen. Im Jahr 2011 wurde ein externes Büro beauftragt, den Kontakt zu den Wohnungsunternehmen aufzunehmen und Maßnahmen abzustimmen.

Da durch die vergangene wie aktuelle Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen bereits absehbar ist, dass einige Wohnungsunternehmen im konsensualen Vorgehen nicht zeitnah zur Mitwirkung an der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts zu bewegen sind und damit die Zielerreichung des Konzepts in wesentlichen Teilen gefährdet sein wird, hat die Bundesstadt Bonn entschieden, mittels einer Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung prüfen zu lassen, ob ausreichende städtebauliche Gründe für das Einsetzen des besonderen Städtebaurecht vorliegen.

Mit Beschluss vom 20. Dezember 2011 hat der Rat der Bundesstadt Bonn die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB für das Gebiet Soziale Stadt Tannenbusch eingeleitet. Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen der Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen, der Aufstellung von Sanierungszielen und der Feststellung der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen. Sie erstrecken sich auch auf die Untersuchung nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen, die sich durch die Sanierung evtl. ergeben. Nach Abschluss dient der Bericht als Beurteilungsgrundlage für die durch einen Ratsbeschluss herbeizuführende förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.

Anlass für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für Neu-Tannenbusch sind somit die vermuteten erheblichen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Missstände, für deren Behebung die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geprüft werden soll. Zielsetzung ist, die Potenziale des Stadtteils zu nutzen und Wohn- und Lebensbedingungen den heutigen und modernen Standards anzupassen. Die Kernfrage der Vorbereitenden Untersuchung ist somit, ob mit dem Städtebaulichen Sanierungsrecht die Modernisierung und Sanierung der Bestandsimmobilien erreicht werden kann.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Die Untersuchung bezieht sich auf diejenigen Bereiche des Stadtteils, bei denen Missstände bestehen bzw. zunächst vermutet werden. Das Sanierungsgebiet soll im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen so begrenzt werden, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Das per Ratsbeschluss festgesetzte Untersuchungsgebiet Neu-Tannenbusch gehört verwaltungsstrukturell zum nordwestlich und linksrheinisch gelegenen Bonner Stadtteil Tannenbusch, der in die statistischen Bezirke Alt-Tannenbusch und Neu-Tannenbusch unterteilt ist. Neu-Tannenbusch wird im Norden durch die Bundesautobahn 555 begrenzt, im Osten durch die Schlesienstraße, im Süden durch die Bahnstrecke Köln-Bonn und im Westen durch die Grenze zu den Nachbarkommunen Alfter und Bornheim-Roisdorf. Das Untersuchungsgebiet ist nahezu identisch mit dem statistischen Bezirk Neu-Tannenbusch.

Einzig das Wohngebiet nordöstlich der Schlesienstraße – zwischen Schlesien- und Oppelner Straße sowie der Straße In den Dauen – ist nicht Gegenstand der Untersuchung, da hier offensichtlich keine städtebaulichen Missstände erkennbar sind. Für die Analyse des Untersuchungsraums werden die Daten des gesamten statistischen Bezirks zugrunde gelegt; die Abweichungen sind wegen der geringen Verschiebungen zwischen Untersuchungs- und statistischem Gebiet unerheblich.



Abbildung 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und Gliederung in
Bereichskennziffern

Hier bitte die A3 Seite Eigentümer_Bereichskennziffern.pdf einfü-
gen, danke.

Das Untersuchungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:

Flurstücke aus Flur 6

- 66, 73, 71 (Verkehrsfläche Schlesienstr.); 80 (Verkehrsfläche Zoppoter Str.)

Flurstücke aus Flur 7

- 902-903, 908-909 (Verkehrsfläche Agnetendorfer Str.); 258-271, 331-332, 334, 336 (Sonnenhof und Grünfläche); 101-102, 228-229, 242-245 (Rheinuferbahn); 55-61, 115-117, 212, 218, 227, 330 (Grünzug Autobahn); 139-140, 144-145, 147-152, 154-165, 167-171, 179-185, 190-206, 211-212, 214-215, 219, 221-226 (Verkehrs- und Wohnfläche Kronstädter Str.)

Flurstücke aus Flur 8

- 40, 65-66, 77, 128-129, 134-136, 138, 146, 161-162, 165-168, 173-176, 188, 190-193, 198, 203, 206-207, 230-231, 262, 272, 290-292, 296-297, 301-302, 307-317, 320-323, 332-340, 347-362, 364-405, 407-434, 436-458, 464-470, 475-483, 487-493, 499-500, 502, 550, 552-556, 558-560, 563, 574-579, 605-615, 617-619, 621-623, 625-643, 646-655, 657-672, 675-691, 693-700, 702, 706-707, 710-711, 713-714, 718-732, 734, 736-761, 788, 790, 792-793, 797, 801, 803-862. 71, 185, 494, 571 (Verkehrsfläche Oppelner Str.); 141, 171-172 (Verkehrsfläche Posener Weg); 145 (Verkehrsfläche Memelweg); 147 (Verkehrsfläche Kattowitzer Weg); 177-178, 181 (Verkehrsfläche Bunzlauer Weg); 182 (Verkehrsfläche Chemnitzer Weg); 184 (Verkehrsfläche Riesengebirgsstr.); 260-261, 565-567, 573, 620 (Verkehrsfläche Westpreußenstr.); 557 (Verkehrsfläche Zoppoter Str.); 569, 766 (Verkehrsfläche Hermannstädter Str.); 570 (Verkehrsfläche Pommernstr.); 616, 802, 901 (Verkehrsfläche Agnetendorfer Str.); 712 (Verkehrsfläche Siebenbürgen Str.); 768-771, 786-787, 794, 796, 799 (Verkehrsfläche Kronstädter Str.); 762-767, 772-785 (Rheinuferbahn)

Flurstücke aus Flur 9

- 24, 32-35, 38, 40-41, 70-72, 75-89, 92-96, 105-108, 114-118, 120, 123-159, 168-169, 172-173, 175-179, 181-187, 189-199, 208-219, 222-223, 226, 228, 230-233, 242, 245, 248-263, 265-281, 305-327, 335, 337-339, 354, 409-418, 450-481, 498-509, 520-525, 533-559, 565-566, 572, 581-588, 591, 595-596, 599-626, 630-631, 633-634, 639-644, 652, 687, 700-705, 707-736, 739, 752-760, 765-766, 770-776, 780-811, 814-821, 823-828, 830-845, 861-864, 872-875, 878-887, 889-893, 895-903, 906-913, 567-570 (Verkehrsfläche Waldenburger Ring); 635 (Verkehrsfläche Münsterberger Weg); 636 (Verkehrsfläche Reichenbacher Weg); 637 (Verkehrsfläche Gleiwitzer Weg); 638 (Verkehrsfläche Löwenberger Weg)

Flurstücke aus Flur 57

- 184, 194-195, 200, 209, 212, 226-229, 233, 244, 293-294, 299, 302-315, 317-338, 357, 361, 372, 397, 403, 196, 403 (Verkehrsfläche Hohe Str.); 201, 298, 301, 402, 403 (Verkehrsfläche Schlesienstr.); 211, 213, 215, 295, 316 (Verkehrsfläche Masurenweg); 218 (Verkehrsfläche Lübener Weg); 398 (Rheinuferbahn)

Flurstücke aus Flur 58

- 36, 38, 67-71, 116-118, 120-125, 147, 177-178, 195, 201-202, 205-206, 221-222, 231-232, 236-239, 241-243, 248-254, 257-260, 267-307, 342-390, 392-466, 492, 554, 571-583, 590-593, 611, 613-614, 621-622, 624-629, 638-645, 656-664, 667-682, 685-692, 176, 587, 683-684 (Verkehrsfläche Hohe Str.); 224 (Verkehrsfläche Schweidnitzer Weg); 226 (Verkehrsfläche Brieger Weg); 230 (Verkehrsfläche Ostpreußenstr.); 256 (Verkehrsfläche Hirschberger Str.); 308 (Verkehrsfläche Oppelner Str.); 391, 467-468, 570, 623 (Verkehrsfläche Sudetenstr.); 588-589 (Rheinuferbahn); 694 (Verkehrsfläche Waldenburger Ring)

Die Fläche des Untersuchungsgebiets umfasst ca. 1.220.000 qm (ca. 1.220 ha). Im Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der durch Einzelhandel geprägte Bereich rund um das Tannenbusch-Center ist als Gemischte Baufläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Gemeinbedarfsflächen grenzen darüber hinaus westlich der Agnetendorfer Straße sowie östlich der Bahntrasse an den Masurenweg an.

1.3 Untersuchungsauftrag und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen:

- Analyse der städtebaulichen Missstände
- Allgemeine und spezielle Zielsetzungen der Sanierung
- Befragung und Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Kostenübersicht
- Empfehlung für ein Sanierungsverfahren
- Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung
- Bewertung der nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen
- Vorschlag zur Abgrenzung des formellen Sanierungsgebiets

Nach der städtebaulichen Bestandsaufnahme und der ersten Bewertung städtebaulicher Missstände wurde in den Bereichen, in denen

erhebliche städtebauliche Missstände erkennbar sind, die gesamte Immobilieneigentümerschaft anhand eines Fragebogens interviewt. Darüber hinaus wurde eine Bewohnerbefragung durchgeführt, um neben der Mitwirkungsbereitschaft weitere Handlungsbedarfe zu ermitteln. Beide Beteiligungsschritte wurden gemäß §137 BauGB durchgeführt. Der Bericht wird inhaltlich ergänzt durch eine kriminalpräventive Untersuchung des Büros barrio novo. sowie durch eine aus Untersuchung des Büros Planungsgruppe Stadtbüro, die beispielhaft städtebauliche Lösungsansätze für den Stadtteil aufzeigt. Die Ergebnisse beider Untersuchungen wurden in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt.

2 Städtebauliche Analyse

2.1 Bewertungskriterien

Die Vorbereitende Untersuchung hat nach § 141 BauGB „Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.“

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Grundfälle städtebaulicher Missstände unterschieden:

Substanzmängel

Ein Grundtatbestand der Sanierung besteht in der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Beseitigung von Gefahren für die Sicherheit (Substanzmängel). Zu berücksichtigende Kriterien bilden hier Belichtung, Besonnung und Belüftung, die bauliche Beschaffenheit der Wohngebäude, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, die Einwirkungen von gewerblichen Emissionen und die vorhandene Erschließung.

Funktionsmängel

Den anderen Tatbestand beschreibt das Gesetz allgemein dadurch, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel). Zu berücksichtigende Kriterien betreffen hier die gebietliche Funktionsfähigkeit in Hinblick auf den Verkehr, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets im Verflechtungsbereich, die infrastrukturelle Gebietsausstattung hinsichtlich sozialer und kommerzieller Infrastruktur wie auch der Grün- und Freiraumsituation und dem Zusammenspiel von Wohn- und Versorgungsfunktion.

In den Vorbereitenden Untersuchungen geht es demnach ebenso um die Feststellung des baulichen Zustands im Untersuchungsgebiet wie um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des näheren Umfelds und des Stadtteils insgesamt.

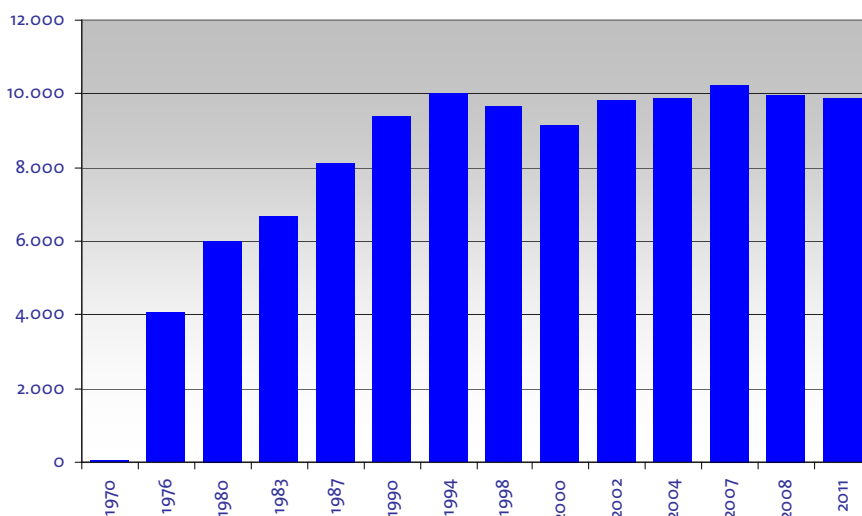
2.2 Soziale und demografische Bevölkerungsdaten

Um die aktuelle Situation der Bevölkerung Bonn-Neu-Tannenbuschs darzustellen, werden sozioökonomische und demografische Daten ausgewertet und erläutert. Dieser Abschnitt ist bewusst kurz dargestellt, da eine Analyse der Sozial- und Bevölkerungsdaten bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts erfolgt ist. Die zentralen der darin untersuchten Aspekte werden nachfolgend um aktuelle Zahlen ergänzt. Grundlegend kann festgehalten werden, dass sich bei den wesentlichen Aussagen der statistischen Analyse bis heute keine bedeutenden Veränderungen ergeben haben. Neu-Tannenbusch nimmt bis heute innerhalb der Bundesstadt Bonn hinsichtlich einer sozialen Benachteiligung eine Sonderstellung ein.

Im statistischen Bezirk Neu-Tannenbusch lebten zum Stichtag 31. Juni 2011 9.897 Menschen. Dies entspricht einem Bevölkerungsanteil von rund 3,1 % an der Gesamtstadt Bonn. Neu-Tannenbusch verzeichnete seit 1970 bis in das Jahr 2007 einen signifikanten Bevölkerungszuwachs. So stieg die Zahl seit den Anfangsjahren auf den bisherigen Höchststand von 10.253. Seitdem ist die Einwohnerzahl rückläufig und betrug im Jahr 2010 noch 9.983. Seit Beginn der 1990er Jahre schwankt die Zahl der Bewohner zwischen neun- und zehntausend.

Zum Ende des Jahres 2011 ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 7.397 Einwohnern/qkm. Nach inoffiziellen Schätzungen der Polizei Bonn geht man jedoch von ca. 14.000 Einwohnern im Stadtteil Neu-Tannenbusch aus. Der Eindruck eines hohen Anteils von illegal im Stadtteil lebenden Menschen hat sich auch im Rahmen der Bewohnerbefragung gefestigt.

Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung in Neu-Tannenbusch

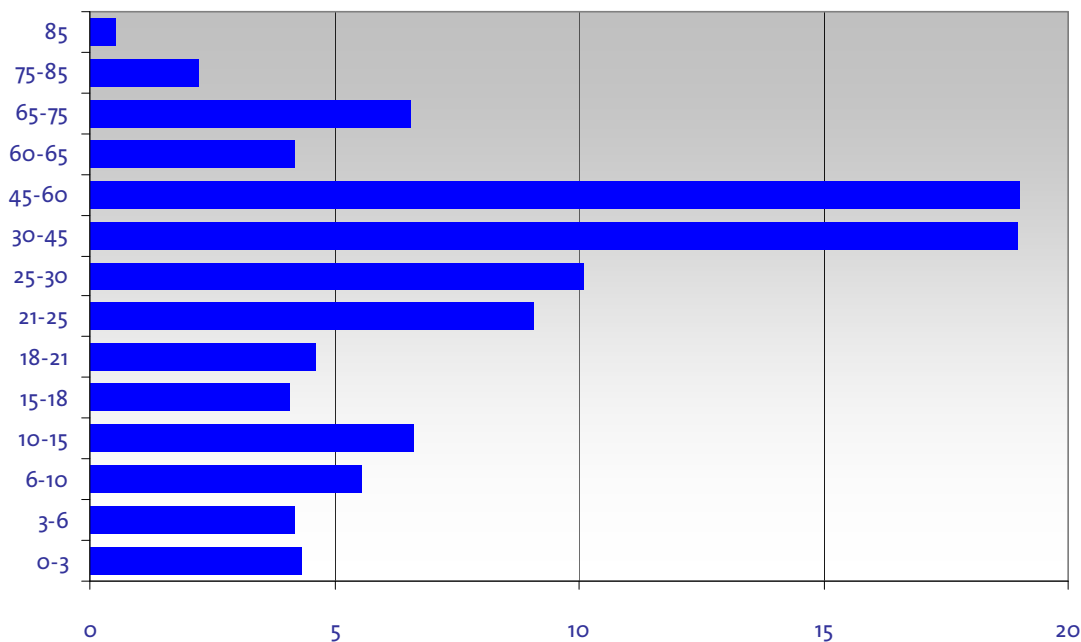


Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Basis von Daten der Bundesstadt Bonn, Stand: 31. Dezember 2011

Gemessen an der Altersstruktur ist Neu-Tannenbusch der jüngste Stadtteil Bonns. Besonders die niedrigen Altersdurchschnittswerte der Zuwanderer und ausländischen Bürger sind signifikant: Im Jahr 2012 beträgt das durchschnittliche Alter der Migranten und Doppelstaatler 29,6 Jahre.

Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt im Untersuchungsgebiet bei 24,7 %. Ebenfalls ausschlaggebend für das geringe Durchschnittsalter ist der mit 23,8 % überdurchschnittliche Anteil an Einwohnern zwischen 18 und 30 Jahren. Bei der Betrachtung einzelner Baublöcke wird deutlich, dass in manchen Bereichen der Anteil der unter 18-Jährigen bis zu 40 % beträgt. Der Anteil an Einwohnern über 65 Jahren ist in Neu-Tannenbusch hingegen unterrepräsentiert, er beträgt hier lediglich 9,3 %.

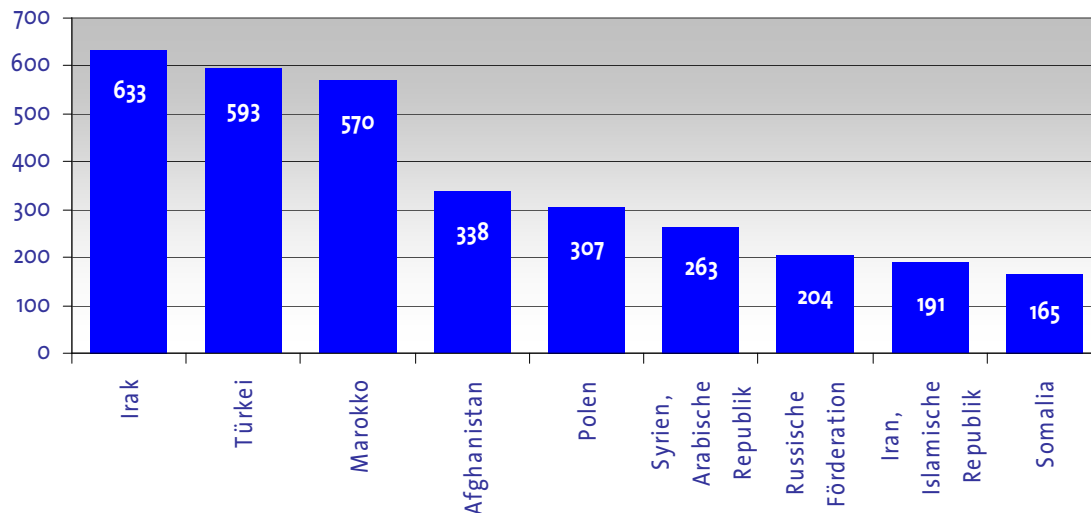
Abbildung 3 Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung (in %)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Basis von Daten der Bundesstadt Bonn (Stand: 30. Juni 2010)

Fast ein Drittel der Einwohner Neu-Tannenbuschs (28,8 %) besitzt keinen deutschen Pass (Wert 2011). Damit nimmt der Stadtteil innerhalb der Gesamtstadt Bonn mit Abstand eine Spitzenposition ein. Auch der Anteil der Zuwanderer, der einen Anteil von 56,5 % bzw. 5.591 Personen an der Gesamtbevölkerung Neu-Tannenbuschs ausmacht, ist innerhalb der Bundesstadt Bonn der höchste Wert. Die drei häufigsten Herkunftsländer sind der Irak, die Türkei und Marokko. Die am häufigsten genutzte Sprache unter den Zuwanderern ist arabisch.

Abbildung 4 Häufigste Herkunftsländer und mit Zahl der Zuwanderer



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Basis von Daten der Bundesstadt Bonn (Stand: 2010)

Anm.: Angaben in absoluten Zahlen

Die Daten zur Sozialstruktur zeigen, dass überdurchschnittlich viele Neu-Tannenbuscher in prekären Verhältnissen leben. Die Arbeitslosenquote lag im September 2010 bei 17,3 %. Ende 2011 lebten 1.142 Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen nach dem SGB II erhielten, was 11,5 % der Bevölkerung Neu-Tannenbuschs entspricht, etwa die Hälfte dieses Personenkreises sind Kinder.

Im gesamten Stadtgebiet leben 4.448 Kinder in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, allein 12,5 % davon wohnen in Neu-Tannenbusch. Hinzu kommen 416 Personen in Neu-Tannenbusch (4,3 %), die städtische Transferleistungen nach dem SGB XII erhielten (Bonn gesamt 2 %). Besonders hoch ist der Anteil der Seniorinnen und Senioren, die auf Grundsicherung nach dem SGB XII angewiesen sind: Dies betraf 16,2 % der über 60-Jährigen in Neu-Tannenbusch, gegenüber 3,3 % dieser Bevölkerungsgruppe in der Gesamtstadt.

Zwischenresümee

Die soziodemografischen Daten für den Stadtteil Neu-Tannenbusch belegen die Segregation in sozialer, ökonomischer und ethnischer Hinsicht. Hier lebt ein im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich erhöhter Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, die zu großen Teilen Transferleistungen beziehen. Eine positive demografische Rahmenbedingung ist, dass Neu-Tannenbusch ein vergleichsweise junger Stadtteil ist.

2.3 Stadtraumanalyse

2.3.1 Planungs- und Siedlungsgeschichte

Im Zuge der Wohnungsknappheit der 1960er und 1970er Jahre eignete sich für die großflächigen Stadterweiterungen der Tannenbusch durch seine Lage im Norden Bonns an der Öffnung des Rheintals zur Kölner Bucht hin sehr gut. Einer Siedlungsausdehnung innerhalb der Bonner Stadtgrenzen (vor der Gebietsreform 1969, Bonn-Gesetz) waren durch das Vorgebirge im Westen, den Rhein im Osten und eine breite Grünzone im Süden andernorts natürliche Grenzen gesetzt.

Abbildung 5 Luftbild von Tannenbusch und Bonn aus den 1960er Jahren, im Vordergrund das freie Feld des Polackers und (Alt-)Tannenbusch, im Hintergrund Bonner Innenstadt, Rhein und Siebengebirge



Quelle: Guthier, Stracke: Bonn Tannenbusch Buschdorf, Planungsbericht, 1967

Der vorhandene Wohnraum in Bonn konnte nicht mit dem stetig steigenden Arbeitsplatzangebot Schritt halten, sodass die Stadt Ende der 1960er Jahre mit der Planung einer Erweiterung des Tannenbuschs begann, die sowohl das „freie Feld“ westlich des Tannenbuschs, den sogenannten Polacker, als auch die nördliche Nachbargemeinde Buschdorf umfasste. Das Gesamtprojekt hieß „Bonn-Tannenbusch-Buschdorf“. Die Planung und Durchführung wurde

Neu-Tannenbusch wurde für 18.000 Einwohner geplant

den Städtebauern Max Guthier und Ferdinand Stracke übertragen. Sie entwarfen eine Großwohnsiedlung, die bis zum Jahr 1985 eine Einwohnerzahl von 30.000 Personen erreichen sollte, davon 12.000 in Buschdorf und 18.000 im neuen Tannenbusch. Das Konzept der Planer wurde wie folgt charakterisiert:

„Die Wohnbebauung beider Stadteinheiten ist in übersehbare, nach gleichbleibenden Prinzipien entwickelte, aber stark differenzierte Wohngruppen gegliedert. Sie sind einander so zugeordnet, dass sie in ihrer Addition ein lebendiges, dichtes Gefüge mit städtischem Charakter ergeben. [...] Auf der anderen Seite sind die einzelnen Wohngruppen nach Aufbau, Gestalt, Erschließung und Versorgung in sich geschlossene Einheiten, die nicht durch Addition einzeln entworfener Häuser, sondern nur durch integrierte Planung entstehen können. [...] Ein besonderes Merkmal dieser Wohngruppen ist eine Mischung verschiedener Wohnformen und Wohngrößen, um eine im Altersaufbau einigermaßen ausgeglichene Belegung zu fördern. [...] Die Wohngruppen haben im Allgemeinen nach Norden und Osten eine winkelförmige, höhere Bebauung, wodurch Räume entstehen, die sich der Nachmittagssonne zuwenden. Auf der Rückseite der höheren Bebauung liegen die Erschließungszonen, wobei die Flächen für den ruhenden Verkehr in die Bebauung einbezogen sind, um den Weg vom Auto zur Wohnung so kurz und geschützt wie möglich zu machen. Jeder Wohnung ist als unabdingbarer Bestandteil ein überdachter Einstellplatz zugeordnet.“¹

Ein lebendiges, dichtes Gefüge mit städtischem Charakter war geplant.

Auf der Trasse der Köln-Bonner-Eisenbahn (KBE), die durch den Polacker führt(e), wurde ein Haltepunkt in Neu-Tannenbusch geplant, um den herum das Stadtteilzentrum entstehen sollte, das durch „die Konzentration möglichst vieler verschiedenartiger Funktionen [...] eine jederzeit lebendige, städtische Atmosphäre erhoffen“ lasse.

In einer Informationsbroschüre der Stadt Bonn aus dem Jahre 1972 zur Entwicklung Neu-Tannenbuschs ist zu lesen:

„Auf keinen Fall darf ein Ghetto für eine bestimmte Bevölkerungs- oder Berufsgruppe entstehen. Darauf wurde auch bei der Auswahl der Bauträger geachtet. Alle Einkommens- und Altersgruppen kommen zum Zuge. So gibt es Wohnungen für Bundesbedienstete, Sozialwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Es entstehen Studentenwohnheime. Für ältere Mitbürger werden Kleinwohnungen in größerer Zahl gebaut.“²

Ghettobildung sollte vermieden werden

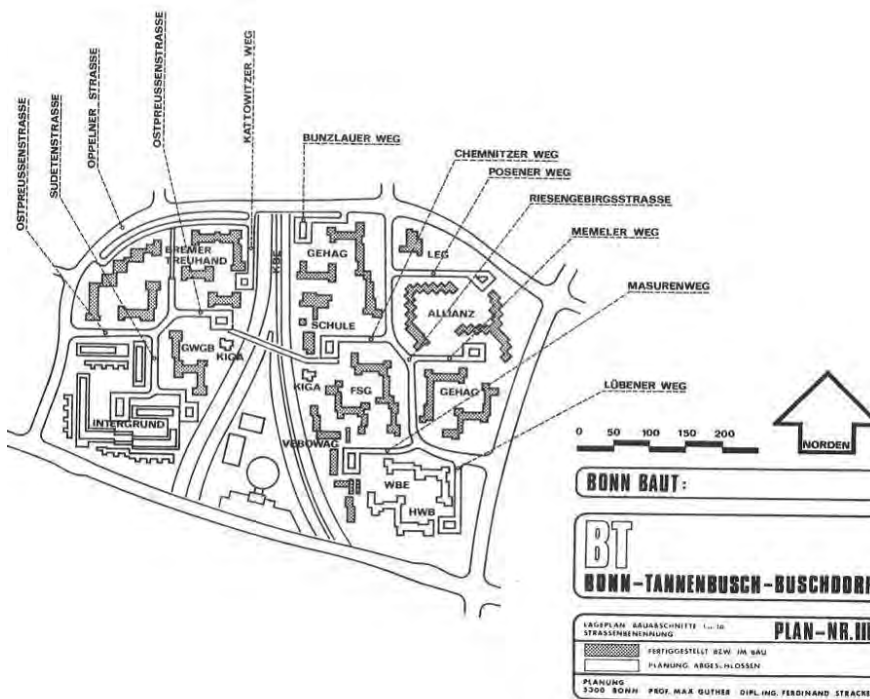
1970 begannen, nachdem die ersten Erschließungsmaßnahmen durchgeführt worden waren, im Abschnitt südlich der Oppelner Straße die Bauarbeiten für Neu-Tannenbusch. Entsprechend der überarbeiteten Planungen wurden drei- bis maximal neungeschos-

¹ Guthier, Stracke: Bonn Tannenbusch Buschdorf Planungsbericht, Darmstadt 1967

² Presseamt der Bundesstadt Bonn (Hrsg.): Bonn-Tannenbusch, Information 1972-1, Bonn 1972

sige Wohnhäuser gebaut, Ausnahmen bildeten ein zwölfstöckiges Studentenwohnheim - bis heute das höchste Gebäude in Neu-Tannenbusch - und einige zweigeschossige Reiheneigenheime. Resultierend aus einer rückläufigen Nachfrage korrigierte die Stadt Bonn 1974 ihren Wohnungsbedarf nach unten. 1976/77, nach der Änderung der bereits festgesetzten Bebauungspläne, setzte die Bautätigkeit wieder ein, nun vor allem im Bereich nördlich und nordwestlich der Oppelner Straße. Die in den darauffolgenden Jahren entstandenen Häuser waren kleiner und niedriger, vermehrt wurden Eigenheime errichtet.

Abbildung 6 Entwicklungsstand des ersten Bauabschnitts südlich der Oppelner Straße 1972, im Weiteren wurde die Planung nicht vollständig umgesetzt



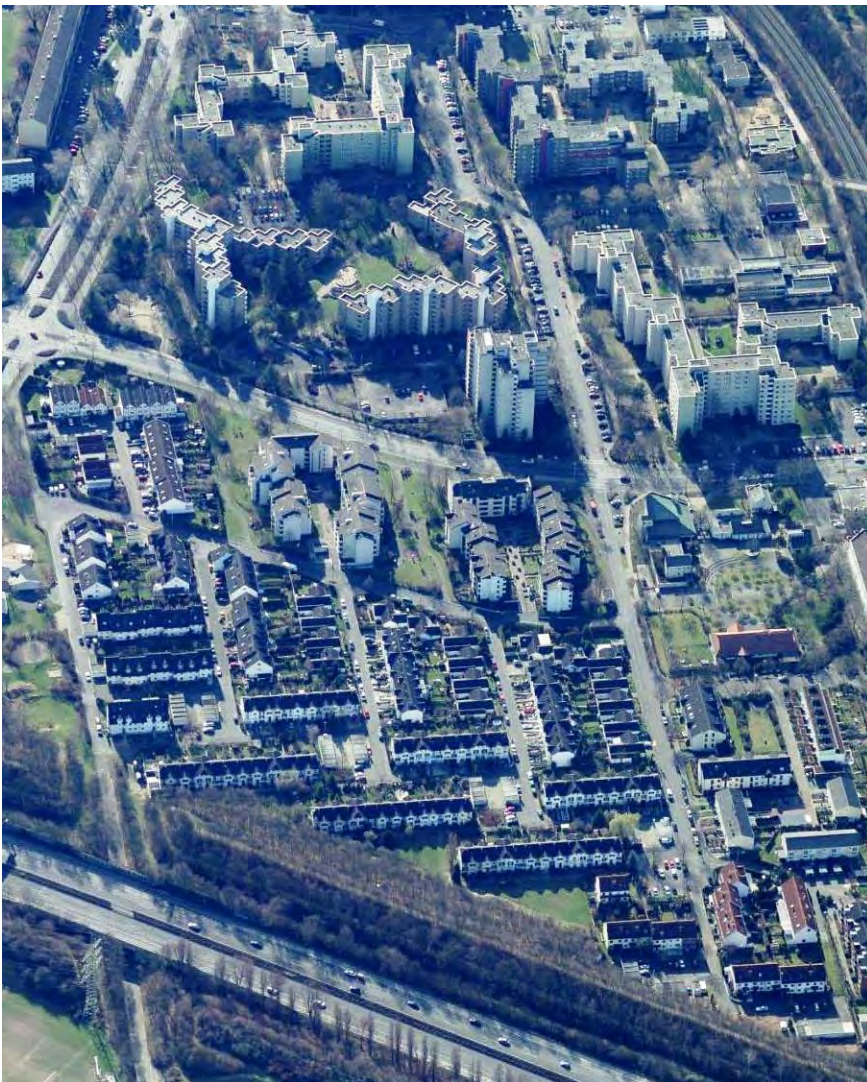
Quelle: Presseamt Stadt Bonn mit Guther, Stracke: Bonn-Tannenbusch Information, 1972

Die Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur hielt nicht mit dem Wohnungsneubau mit. Die Grundschule entstand in den Jahren 1972/73 am Chemnitzer Weg, 1977 wurde das sog. KBE-Dreieck zu einem Freizeitgelände für Kinder und Jugendliche umgestaltet, 1980 der Schulkomplex zwischen Hirschberger Straße und Waldenburger Ring bezogen. Eine Nahversorgung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs war bis zur Einweihung des Einkaufszentrums (Tannenbusch-Center) im Jahr 1982 praktisch nicht vorhanden. Im selben Jahr öffnete auch das Jugendhaus Brücke, 1984 und 1986 schließlich der Neubau der St. Thomas-Morus-Kirche bzw. das Gemeindezentrum. Negative Entwicklungsvoraussetzungen für den Stadtteil waren durch das verzögerte Errichten der Infrastruktur gegeben.

1987 existierten 640 Gebäude in Neu-Tannenbusch mit insgesamt 2.559 Wohneinheiten (WE). In den Jahren 1988 bis 2008 entstanden weitere 730 WE in 393 Wohngebäuden; etwas mehr als die Hälfte der in diesem Zeitraum realisierten Wohnungen sind Einfamilienhäuser. Die Bautätigkeit der letzten zwei Jahrzehnte führte dazu, dass heute von den 1.037 Wohngebäuden im Bestand innerhalb Neu-Tannenbuschs über 85 % Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser sind.³

große Mehrzahl der Wohngebäude bilden Eigenheime

Abbildung 7 Übergang vom Geschosswohnungsbau zur Reihenhaussiedlung



Quelle: Bundesstadt Bonn

Im Jahr 1973 wurden Abfallsauganlagen in Bonn-Tannenbusch in Betrieb genommen. Der Abfall wurde in Einwurfschächte eingeworfen und über ein öffentliches Rohrleitungsnetz mit Unterdruck

³ Bundesstadt Bonn, Stand: 2008

pneumatisch zu einer Sammelstelle befördert, von der er mit Fahrzeugen zur Deponie transportiert wurde. Die Anlage in Bonn-Tannenbusch war die größte ihrer Art weltweit, ist aber aufgrund vielfachen Missbrauchs und Beschädigungen seit dem 1. Januar 2010 außer Betrieb.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Strukturen von Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre in sehr vielen Städten städtebauliche Problemlagen aufweisen. Die Gründe liegen im städtebaulichen Leitbild „Urbanität durch Dichte“, das dem heutigen Anspruch an Wohnen nicht mehr entspricht. Die Probleme treten dann verstärkt auf, wenn es sich um dezentrale Stadtteile handelt, die Infrastruktur unzureichend oder vernachlässigt und auch der Zustand der Gebäude nicht zeitgemäß ist. Wohnen im Hochhaus wirkt in Deutschland vorwiegend stigmatisierend. In vielen Großwohnsiedlungen konzentrieren sich heute benachteiligte Bevölkerungsgruppen.

2.3.2 Räumlich funktionale Struktur

Neu-Tannenbusch dient, abgesehen vom Gewerbegebiet Hohe Straße im Süden des Stadtteils, nahezu ausschließlich dem Wohnen mit Wohnfolge- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen und der Nahversorgung. Die übergeordneten Verkehrsachsen sind die Oppelner -, Agnetendorfer -, Hohe - und Schlesienstraße; letztere bildet die Grenze zu Alt-Tannenbusch. Die Stadtbahnlinie Köln-Bonn durchquert in Tieflage den Stadtteil von Nord nach Süd und bildet eine starke Barriere.

Um den Haltepunkt der Stadtbahn, Tannenbusch-Mitte, der als Hauptanschluss des ÖPNVs dient und über den der Bonner Hauptbahnhof in siebenminütiger Fahrtzeit zu erreichen ist, schließt sich das Nahversorgungszentrum Tannenbusch-Center an. Der Bereich des Stadtbahnhaltepunkts mit dem Tannenbusch-Center ist die räumlich-funktionale Mitte Neu-Tannenbuschs. Die Stadtbahn-Haltestelle besitzt nur einen Ein- bzw. Ausgang, was sowohl die Erreichbarkeit des nördlichen Siedlungsbereichs im Stadtteil erschwert, als auch das subjektive Sicherheitsgefühl der Stadtbahn-nutzer mindert.⁴

Neu-Tannenbusch kann grob in drei Teilgebiete gegliedert werden: Im Norden die von Ende der 1970er Jahre bis heute entstandenen Einfamilienhaus-Wohnsiedlungen, in denen das Reihnhaus als Bautyp vorherrscht, im Zentrum die um 1980 entstandenen Bereiche für die Nahversorgung und soziale Infrastruktur und im Süden die überwiegend bis Mitte der 1970er Jahre fertiggestellte Großwohn-



⁴ Der Eingangsbereich der Haltestelle ist häufig von Jugendgruppen besetzt, was zur Verunsicherung der Anwohnerschaft beitragen kann; eine Ausweichoption besteht nicht.

siedlung. Deutlich wahrnehmbar ist die Funktionstrennung zwischen Handel und Gewerbe auf der einen und Wohnen auf der anderen Seite.

Zwischenresümee

Die räumlich funktionale Struktur des Stadtteils ist durch eine klare Gliederung gekennzeichnet, die stark funktional angelegt ist. Die gute Ausschilderung der öffentlichen Einrichtungen erleichtert die Orientierung, sie sind daher schnell auffind- und erreichbar. Ein Stadtteilzentrum ist vorhanden, jedoch mangelt es an einer ansprechenden Gestaltung und somit auch an Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Nutzergruppen.

2.3.3 Erschließung

Die Großwohnanlagen sind durch Stichstraßen erschlossen, die an die Haupterschließungsstraßen Oppelner Straße, Riesengebirgsstraße oder Waldenburger Ring anbinden. Die Stichstraßen sind im Trennprofil mit beidseitigen Gehwegen und überwiegend als Sackgassen mit Wendeschleifen ausgebildet, sodass hier kein Durchgangsverkehr entsteht. Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum größtenteils parallel zu den Fahrbahnen und/oder kompakt in den Wendeschleifen, vereinzelt auch als Parktaschen angeordnet.

Die Haupterschließungsstraßen innerhalb von Neu-Tannenbusch (Oppelner Straße, Agnetendorfer Straße, Waldenburger Ring und Hohe Straße) und am östlichen Rand zu Alt-Tannenbusch (Schlesienstraße) wurden in den letzten Jahren bereits teilweise umgestaltet (z. B. Kreisverkehr Oppelner Straße/Waldenburger Ring). Die Hohe Straße dient einerseits zur Erschließung der Gewerbeflächen im südlichen Stadtteil und nimmt andererseits über die Oppelner Straße Verkehr aus den westlichen Wohnquartieren sowie teilweise Durchgangsverkehr aus nördlicher Richtung auf. Gestalterisch sind die Straßen in einem guten bis ausreichenden Zustand.

Die abseits der Haupterschließungsstraßen gelegenen Wohnstraßen (Oppelner -, Agnetendorfer -, Hohe - und Schlesienstraße, Waldenburger Ring) profitieren von einem vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommen, bieten aber keinerlei Aufenthaltsqualität. Eine fußläufige Erlebbarkeit des Stadtteils ist nicht gegeben. Der Straßenraum wirkt überdimensioniert und ist rein funktional gestaltet. Die Straßen im klassischen Trennprofil sind vergleichsweise breit und erfüllen lediglich ihre verkehrliche Erschließungsfunktion. Die Straßenraumgestaltung ist schlicht, farblos und geprägt von Beton und Asphalt. Oberflächenbeläge sind einheitlich schwarz-grau und werden teilweise von Baumwurzeln angehoben.

Haupterschließungsstraßen



Die Ausstattung ist größtenteils veraltet bis marode und entspricht überwiegend nicht heutigen Anforderungen an die Barrierefreiheit. Der Straßenraum wirkt, aufgrund der Baustruktur und der fließenden Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen ohne eine eindeutige Zuordnung, nicht gefasst. Diese Flächen zwischen Gebäuden und Straßen wirken – wie auch die Pflanzbeete im öffentlichen Straßenraum – vielerorts verwahrlost und ungepflegt und dienen gerne als Abstellflächen für Sperrmüll, leere Einkaufswagen etc. Es ist keine Unterscheidung zwischen privatem und öffentlichem Raum erkennbar, sodass das hohe Freiraumpotenzial im Stadtteil nicht ausgeschöpft wird. Sitzrondelle und andere Gestaltungselemente werden nicht (mehr) angenommen und/oder weisen Vandalismusschäden auf. Auf den Flächen an den noch bestehenden Müllabwurfschächten und Wertstoffcontainern im öffentlichen Raum sammelt sich Abfall.



Durch die Gleichförmigkeit der Erschließungsanlagen und das Fehlen von Wiedererkennungsmerkmalen und Wegweisern fällt die Orientierung, insbesondere für Ortsfremde, im Bereich der Großwohnanlagen schwer. Das System der Stichstraßenerschließung wirkt unübersichtlich. Insgesamt machen die Wohn- und Anliegerstraßen im Bereich der Neu-Tannenbuscher Großwohnanlagen einen tristen, unbelebten und verlassen Eindruck.



Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr nimmt im Untersuchungsgebiet einen hohen Anteil ein. Insbesondere die den Gebäuden straßenseitig vorgelagerten Flächen sind größtenteils dem ruhenden Verkehr vorbehalten; sie weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Vielfach sind die Flächen von monoton gestalteten Grünbeeten eingerahmt, die aufgrund ihrer Gestaltung und Höhe dazu führen, dass diese Bereiche schlecht einsehbar sind. Dies ist gestalterisch, aber auch aus kriminalpräventiver Sicht negativ zu werten.



Daneben gibt es ein hohes Stellplatzangebot in den vorhandenen Tiefgaragen. Jeder Wohngruppe ist eine Tiefgarage zugeordnet. Das Studentenwohnheim verfügt über ein Parkdeck mit zwei Parkebenen. Die einzelnen Tiefgaragen sind z. T. miteinander verbunden. Zum öffentlichen Raum hin sind die Tiefgaragenzufahrten in der Regel geschlossen. Ergebnis der Vor-Ort-Begehung durch das Büro *barrio novo*. ist u. a., dass diese Tiefgaragen größtenteils nicht mehr genutzt werden. Ein schlechter baulicher Zustand, Vandalismus, eine unzureichende Beleuchtung und fehlende Sicherheitsstandards sind als Gründe hierfür anzunehmen. Der Zustand der Tiefgaragen kann insgesamt als sehr erneuerungswürdig bezeichnet werden.⁵

⁵ Mündliche Aussage während einer Gesprächsrunde zur Kriminalprävention am 10. Juni 2009.

Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind nach Erkenntnissen der Bundesstadt Bonn und der Wohnungseigentümerschaft bei Weitem nicht ausgelastet. Insbesondere die Tiefgaragen und Parkdecks sind unter kriminalpräventiven Aspekten kritisch zu werten, sodass die Beseitigung potenzieller Angsträume, die Sicherung und ggf. eine Neuorganisation der privaten Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung des tatsächlich notwendigen Stellplatzbedarfs wichtige Maßnahmen zur Attraktivierung der Großwohnanlagen darstellen.

Die Fuß- und Radwege sind entlang der Haupteerschließungsstraßen ausreichend dimensioniert und in einem guten Zustand. Innerhalb der großdimensionierten Erschließungsstraßen der Wohnblöcke sind zum größten Teil lediglich Gehwege vorhanden – Fahrradwege sind überwiegend nicht explizit ausgewiesen.

Zwischenresümee

Funktional sind die Straßen in einem guten bis ausreichenden Zustand, sodass sich Umgestaltungsmaßnahmen vor allem auf gestalterische Elemente beziehen sollten, um dem Straßenraum insgesamt eine bessere Aufenthaltsqualität zu verleihen: Beispielhaft seien die Gestaltung des Tannenbusch-Center-Vorplatzes unter Berücksichtigung der ÖPNV-Haltepunkte und Querungshilfen an der Schlesienstraße genannt. Des Weiteren sollte eine Aufwertung vorhandener Ausstattungselemente (Beläge, Beleuchtung, Möblierung usw.) unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine barrierefreie Gestaltung auf Grundlage eines Konzepts für die Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgen. Der Verkehrsraum ist gestalterisch deutlich von privaten Flächen und öffentlichen Grünflächen zu differenzieren.

2.3.4 Grün- und Freiraum

Größere öffentliche Freiräume bestehen am Tannenbusch-Center, am sog. KBE-Dreieck und im Grünzug-Nord, der sich am westlichen Stadtteilrand entlang zieht und in südlicher Richtung noch erweitert bzw. ausgestaltet werden soll. Der landschaftsgärtnerisch neu gestaltete und neu ausgestattete Grünzug ist bisher aus den Großwohnanlagen nur am südwestlichen Stadtteilrand unmittelbar erreichbar. Der Grünzug stellt eine wichtige Naherholungsfunktion für Gesamt-Tannenbusch dar und wurde landschaftsarchitektonisch aufwändig gestaltet. Künstlich errichtete Hügel fungieren als Aussichtspunkte. Weiterhin sind ein Spielplatz, Basketballkörbe und diverse Sitzmöglichkeiten sowie Aufenthaltsräume vorhanden.

Die Spielplatzsituation im Stadtteil Neu-Tannenbusch zeigt ein diffuses Bild. Während die Spielplätze in den kleinteiligen Einfamilienhausquartieren bzw. dem Erweiterungsgebiet und auch im angrenzenden Grünzug Nord durchaus als ausreichend im gesamtstädti-

öffentliche Freiräume



schen Standard, vereinzelt auch als „in die Jahre gekommen“, zu bewerten sind, kann die Situation im engeren Untersuchungsgebiet des Geschosswohnungsbaus als äußerst desolat bezeichnet werden. Es gibt weder im öffentlichen noch im privaten Freiraum ein attraktives Angebot an Spielgeräten und Spielplätzen, das den von Schule und Kitas bestätigten großen motorischen Defiziten der Kinder im Stadtteil entgegenwirken kann. Die Spielplätze sind entweder nicht mehr als solche zu erkennen, da sie (fast) komplett geräumt wurden, oder aber sie sind nur marginal bestückt und schlecht gepflegt, sodass sie wenig einladend wirken. Die Prüfung der Spielflächen durch das Büro *barrio novo*. hat zudem ergeben, dass die vorhandenen Betonelemente in den Sandkisten ein erhebliches Verletzungsrisiko für Kinder bergen.

Hinzu kommt, dass fast alle öffentlichen Spielplätze verkehrlich ungünstig liegen, nämlich dort, wo die Bebauungsstruktur der Erstbebauung Restflächen aufzeigt, die nicht weiter bebaut werden können. Das gilt sowohl für das KBE-Dreieck als auch die Spielplätze Oppelner Straße und Waldenburger Ring, die entweder schlecht einsehbar oder abgelegen sind bzw. sich in der Nähe stark befahrener Straßen befinden. Da in dem sehr verdichteten Stadtteil insgesamt keine öffentlichen Flächen mehr verfügbar sind, die für eine (Um-)Nutzung als Spielplatz geeignet wären, ist eine potenzielle Verbesserung dieser Situation durch Neuplanung nicht erkennbar. Das zusammenfassende Ergebnis lautet, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein akzeptables Spielangebot im öffentlichen Raum besteht – weder auf den Spielplätzen, noch auf den Schulhöfen.

Der defizitären Situation wird nun mit einer ersten Maßnahme – der umfassenden Umgestaltung des KBE-Dreiecks zu einem vielfältigen und interessanten Spiel- und Freizeitangebot für alle Altersgruppen (Kinder und Jugendliche) auf der weiten Fläche – entgegengewirkt. Die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse von Kindern und Jugendlichen kann nach der Umsetzung ein Spielplatz-Highlight im Stadtteil werden. Allerdings muss dauerhaft sichergestellt sein, dass der sehr dezentral gelegene Bereich sozial kontrolliert und einsehbar hergerichtet wird, damit er ein attraktives Zentrum für Spielen im Stadtteil bildet und sich nicht zu einem Angstraum verändert.

Die geplanten Projekte wie die Erneuerung des Schulhofs an der neu errichteten Carl-Schurz-Grundschule und die vorstehend beschriebene Umgestaltung im KBE-Dreieck werden neue Maßstäbe setzen. Diese Ansätze reichen allerdings bei Weitem nicht aus.

Der Bereich des Schulzentrums Neu-Tannenbusch hat den Charakter eines öffentlichen Raums, da die Schulhöfe nach der Schulzeit an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ferien weitgehend für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die Freiflächen, die den Kindertagesstätten angegliedert sind, sind zum Teil zu klein und/oder unzurei-

chend ausgestattet und bedürfen überwiegend einer Neugestaltung.

Innerhalb der Großwohnsiedlung sind die Übergänge zwischen öffentlichem und privatem (Frei-)Raum gemäß dem damaligen Leitbild der aufgelockerten Stadt fließend und häufig ungestaltet; zudem sind die großen privaten Freiflächen an den Großwohnanlagen für jedermann begehbar. So besteht ein durchlässiges Freiraumnetz mit zum Teil großen, grünen, inneren Freiflächen, die jedoch wenig bis gar keine Aufenthaltsqualität besitzen. Das Erscheinungsbild der privaten Freiflächen wird zusätzlich durch zahlreiche Parabol-Antennen, die nicht nur an den Balkonen befestigt sind, sondern auch zu ebener Erde stehen, beeinträchtigt. Individuelle Versuche von Erdgeschossbewohnern, sich einen Teil der Freiflächen als Privatgarten oder Terrassenerweiterung „anzueignen“, tragen darüber hinaus zu einem diffusen Bild bei. Mietergärten sind in der gesamten Großwohnsiedlung (bisher) kaum vorhanden.

Der Verlauf der Fuß- und Radwege zwischen den Gebäuden ist gradlinig, ihre Gestaltung wirkt rein funktional und einheitlich monoton. Die privaten Grünflächen werden häufig von Wegen zerschnitten und enthalten als einzige Abwechslung rechteckige Sandspielflächen und vereinzelt Spielgeräte für jüngere Kinder. Sitzgelegenheiten, Treffpunkte und Spielmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene sowie eine ansprechende Bepflanzung fehlen in weiten Teilen.

Die Unterschiede, die die einzelnen Wohngruppen in Bezug auf ihre Fassadengestaltung aufweisen, sind bei den Freiräumen verwischt. Die rein funktionale, unambitionierte Gestaltung, die mangelhafte bis fehlende Ausstattung mit Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie Treffpunkten und der häufig ungepflegte Bewuchs lassen die privaten Freiflächen monoton und nicht einladend wirken.

Bei dem um 1975 fertiggestellten Bereich Waldenburger Ring/ Brieger Weg wurden in der Freiflächengestaltung nicht nur rechteckige, sondern auch andere geometrische Formen verwendet. Das Konzept ist veraltet, es fehlen Anregungen und Nutzungsmöglichkeiten in den privaten Freiräumen.

Daneben bestehen punktuell (grüne) Rest- bzw. Teilflächen, die, da sie funktional nicht eindeutig zugeordnet und ungepflegt sind, zur „wilden“ Abfallentsorgung einladen. Ohnehin stellen die Übergangszonen zwischen öffentlichem und privatem Raum – Hausein- und -durchgänge, Keller- und Hofzugänge, Tiefgaragen- und Parkdeckeinfahrten – durch nicht erkennbare Zuständigkeiten und ihre unzureichende, oft abweisende Gestaltung potenzielle Angsträume dar. Diese Bereiche bedürfen einer eindeutigen Funktionszuweisung und der regelmäßigen Pflege.

private Freiräume



Eine Ausnahme bilden die Bereiche der kleinteiligen Reihenhausbauung. Hier gibt es private Gärten sowie hinsichtlich Bepflasterungs- und Bepflanzungsform ansprechend gestaltete Freiräume.

Zwischenresümee

Insgesamt besteht aufgrund der Baustruktur in den Großwohnanlagen ein großes Freiflächenpotenzial auf privatem Grund, das durch eine umfassende und abwechslungsreiche Neugestaltung und nachhaltige Pflege für eine intensive Nutzung durch die Bewohner aktiviert werden muss, um wieder einen qualitätsvollen Wohnstandort zu schaffen.

2.3.5 Baustruktur

Die bauliche Struktur der Wohn- und Gewerbeimmobilien in Neu-Tannenbusch ist sehr heterogen. Die überwiegend durch Reihenhäuser geprägten Gebiete nördlich des Schweidnitzer Wegs, des Waldenburger Rings und der Oppelner Straße sind vornehmlich in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand. Hier herrscht ein kleinstädtisches Wohnambiente in ruhiger Lage und direkter Nähe zum westlich gelegenen Landschaftsraum mit einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität.

Die weiter südlich gelegenen Reihenhäuser weisen gestalterisch und baulich einen etwas schlechteren Zustand auf und bedürfen punktuell der Modernisierung. Grundlegend sind diese Bereiche jedoch im Sinne einer angestrebten Sanierung in Neu-Tannenbusch als nicht problematisch einzustufen.

Deutlich davon abweichend ist die Situation in den überwiegend winkel- oder schlangenförmig angeordneten Großwohnkomplexen im Süden des Stadtteils. Sie variieren in Höhe bzw. Geschosszahl, Form und Fassadengestaltung, wobei alle Dächer als Flachdächer ausgebildet sind. Die Gebäudestellung ist überwiegend Ost-West- und teilweise Nord-Süd-orientiert.

Die Geschosszahl nimmt innerhalb eines Gebäudebereichs in der Regel von außen nach innen ab. An den öffentlichen Erschließungsstraßen liegen üblicherweise die höheren Gebäude, auf den straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksteilen die Objekte mit geringer Geschosszahl. Sie sind teilweise nur über Privatwege zu erreichen.

Die Gebäude werden innen überwiegend konventionell erschlossen (Mehrspanner), in einigen Komplexen sind die Wohnungen über Laubengänge zu erreichen. Ein Großteil der Wohnungen verfügt über Balkone.

Hinsichtlich des baulichen Zustands der Geschosswohnungsbauten gibt es nennenswerte Unterschiede. Allen Beständen gemein sind jedoch eine monotone und anonyme Gestaltung des Innenbereichs,

Restflächen und Übergangszonen



der Fassaden und des Wohnumfelds, zahlreiche bauliche sowie gestalterische Mängel, fehlende Orientierungshilfen und deutliche Spuren von Vandalismus. Trotz der vorhandenen Balkone fehlt es an Aufenthaltsqualität, sowohl für den individuellen Bewohner als auch für die nachbarschaftliche Kommunikation.

Aus kriminalpräventiver Sicht ist die räumliche Beschaffenheit insbesondere vor dem Hintergrund des vorherrschenden Vandalismus⁶ als verbesserungswürdig einzustufen.

Die einzelnen Gebäude werden in den folgenden Kapiteln separat beschrieben; zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in vielen Gebäuden seit ihrer Fertigstellung in den 1970er Jahren keine bzw. kaum Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, entsprechend groß ist hier der Handlungsbedarf. Während gerade die Objekte der Wohnungseigentümergeinschaften doch einen eher gepflegten Zustand aufweisen, sind an denen der großen Wohnungsbaugesellschaften zahlreiche Unzulänglichkeiten durch Inaugenscheinnahme erfasst worden. Die Gebäude befinden sich nicht in einem zeitgemäßen energetischen Zustand; eine bauthermografische Untersuchung von Februar 2009 eines Teils der Gebäude der Großwohnsiedlung zeigt,⁶ dass vor allem über die Fenster und Balkone bzw. Laubengänge, zum Teil auch über die Außenfassaden, ein erheblicher Wärmeverlust stattfindet. Eine energetische Modernisierung praktisch aller Häuser muss daher ein vorrangiges Ziel von Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteil sein.

Gebäudezustand



⁶ Die Untersuchung wurde von unbekannter Seite (vermutlich Mieterverein) durchgeführt; die erstellten Wärmebilder anschließend der Bundesstadt Bonn zugesandt.

3 Gebäudeanalyse und Eigentümerstruktur

Die einzelnen Großwohnanlagen im Geschosswohnungsbau werden nach Eigentümern differenziert beschrieben. Der Handlungsbedarf wird steckbriefartig skizziert. Den Beschreibungen der Wohnanlagen liegt neben einer Bestandsaufnahme vor Ort ein Fragebogen zugrunde, den Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt hat und der von der Eigentümerschaft zur Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft ausgefüllt werden sollte. Der Fragebogen enthält Angaben zu Haus- und Wohnungstypologie sowie Einschätzungen der Eigentümerschaft zu Gebäudezustand, Mieterstruktur und erforderlichen Verbesserungsmaßnahmen. Die wesentlichen Objektdaten werden hier wiedergegeben. Eine Auswertung der Eigentümerbefragung erfolgt in einem separaten Dokument – eine Zusammenfassung der Befragungsergebnisse erfolgt in Kapitel 4.3.2. Aus den Ausführungen zur Objekt- und Problembeschreibung und der Auswertung der Fragebögen werden im Anschluss Handlungsbedarfe aus gutachtlicher Sicht abgeleitet und zusammengefasst.

Zusätzlich zu den Fragebögen wurden die einzelnen Gebäude äußerlich auf ihren Bauzustand geprüft. Weiterhin spielten die Wirkung von Fassade, architektonischen Details, Ensemble sowie Freiräumen im Stadtbild eine Rolle. Aufgrund defekter Türen waren einige Treppenhäuser zugänglich und somit eine Einschätzung des Zustands möglich. Weitere Innenbereiche der Gebäude sowie Tiefgaragen konnten durch Mitarbeiter des Büros *barrio novo*. beurteilt werden, die Erkenntnisse fließen in die Analyse mit ein.

Das Belegungsrecht, das die Bundesstadt Bonn zwischen 1972 und 2002 für die Wohnungen der Großsiedlung hatte, wurde nicht erneuert, sodass es aktuell keine kommunalen Belegungsrechte mehr in Neu-Tannenbusch gibt. Ca. 750 der insgesamt 2.548 Wohnungen sind noch in der Sozialbindung. Dies entspricht einem Anteil von 29,4 %.

*kommunales Belegungsrecht
abgelaufen*

Hauptwohnungseigentümer ist die Deutsche Annington Immobilien-Gruppe, deren Bestand in Neu-Tannenbusch ca. 910 Wohneinheiten umfasst, davon 701 gefördert.⁷ Bei den 910 WE handelt es sich um 47 Ein-, 116 Zwei-, 260 Drei- sowie 487 Vier- und Fünfstückerwohnungen. Viele Objekte befinden sich noch im Erstellungszustand mit ungedämmten Fassaden und Holzfenstern. Einige Gebäude haben bereits eine Wärmedämmung und neue Fenster erhalten, die Treppenhäuser wurden neu gestrichen. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung wurde ein weiteres Objekt (Bereich Chemnitzer Weg 1-9, Riesengebirgsstraße 6 und 8, Masurenweg 2 – Bereichskennziffer 5) wärmegeklämt und mit Kunststofffenstern versehen. Zur Müllentsorgung werden eingezäunte Müllplätze angelegt. Die

*der Deutschen Annington gehört ca.
ein Drittel der Wohnungen.*

⁷ Stand 2009 gemäß Integriertem Handlungskonzept

Fluktuationsrate lag im Jahr 2009 mit 10,3 % vergleichsweise hoch, der Leerstand bei 6,9 %.

Analog des Integrierten Handlungskonzepts erfolgt die Beschreibung der Gebäude für abgegrenzte Bereichskennziffern (BKZ). Diese Unterteilung wurde so vorgenommen, dass einheitlich zu beschreibende Wohnkomplexe zusammengefasst wurden, die auch nur einem Eigentümer zuzuordnen sind. Auf diese Weise ist eine direkte Gegenüberstellung der fachgutachterlichen Bewertung zur Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft möglich. Die kartografische Darstellung zur Abgrenzung der Bereichskennziffern findet sich in Abbildung 1.

Anhand einer umfassenden Ortsbegehung wurde der bauliche Zustand aufgenommen und darauf aufbauend eine Bauzustandskartierung erstellt. Es wurden sämtliche Gebäude begutachtet und die Zustände ermittelt, die von außen einschätz- und sichtbar sind. Die Ergebnisse wurden durch die kriminaltechnische Untersuchung des Büros barrio novo. ergänzt. Die Projektbearbeiterin Frau Kaldun hat im Rahmen ihrer Gespräche mit der Mieterschaft viele Wohnungen auch von innen begutachten können. Darüber hinaus hat die Bundesstadt Bonn im Zeitraum zwischen 2007 und 2011 örtliche Kontrollen in geförderten Wohnungen vorgenommen und protokolliert. Die zentralen Ergebnisse dieser Wohnungsbegehungen wurden ebenfalls in die nachfolgende Auswertung einbezogen.

3.1 Reihenhausquartiere

Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es sechs Areale mit Reihenhausbebauung. Der erste Bereich (BKZ 20) liegt im Nordosten des Untersuchungsgebiets, er wird von der A 555 im Norden und der Oppelner Straße im Süden eingefasst. Westlich grenzt der Bereich an die Trasse der Rheinuferbahn an. Die Schlesienstraße stellt die östliche Grenze dar. Erschlossen wird das Areal durch die Pommernstraße. Am Eingang zur Pommernstraße befinden sich eine Wohnanlage und ein Hotel (BKZ 14). Nördlich an die Wohnanlage schließt sich die Einfamilienhaussiedlung an. Die Gebäude sind in sehr gutem Bauzustand, häufig handelt es sich um Neubauten oder renovierte/modernisierte Gebäude. Durch die individuell gestalteten Gärten und unterschiedliche architektonische Details wirkt die Siedlung um die Pommernstraße gestalterisch sehr abwechslungsreich. An der Zoppoter Straße, am östlichen Rand der Siedlung, befindet sich ein Kindergarten. Daneben liegt ein gut zugänglicher Freiraum, der teilweise als Spielplatz gestaltet wurde. Im Neubaugebiet, der Kronstädter Straße, befindet sich ein weiterer neuer und attraktiv gestalteter Spielplatz. Insgesamt sind im gesamten Teilbereich keine gravierenden Mängel festzustellen. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Gebäudestruktur als auch für die Freiraumgestaltung.

Die Kronstädter Straße stellt eine Verbindung zur zweiten Reihenhaussiedlung (BKZ 18) her. Diese schließt sich nordwestlich an die Siedlung mit der Bereichskennziffer 20 an und grenzt im Norden an die A 555. Südlich wird die Grenze durch den Waldenburger Ring, östlich durch die Trasse der Stadtbahn gezogen. Die Einfamilien- und Reihenhäuser werden im Westen Richtung Roisdorf von einem Grünzug eingerahmt. Erschlossen wird das Gebiet durch die Beuthener -, Sprottau- und Oelser Straße. Unmittelbar hinter den Gleisen beginnt die Neubausiedlung Sonnenhof. Die moderne Gestaltung und unterschiedliche Farbwahl des Anstrichs der Fassaden sorgt hier, trotz einheitlicher Architektur, für ein variierendes Erscheinungsbild. Die privaten Gärten bieten eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten von Seiten der Bewohnerschaft. Häufig sind die Gärten mit Lauben ausgestattet und es werden Gemüse sowie Obst angebaut, was auch auf eine intensive Freizeitnutzung schließen lässt. Auffällig ist, dass auf einigen Gebäudedächern Solarzellen installiert wurden. Weiter östlich ist die Architektur der Gebäude weniger gleichförmig. Auch wenn die Gebäude hier älteren Baujahrs sind, wirken sowohl die Bausubstanz als auch die Freiräume im gesamten Areal gepflegt. Durch eine verwinkelte Erschließung und unterschiedliche architektonische Besonderheiten der Gebäude bekommt dieser Siedlungsteil einen sehr individuellen Charakter. Verschiedene kleinere Freiräume des Gebiets lockern die Bebauung auf und können als Treffpunkte genutzt werden. Der Platz im Zentrum der Siedlung an der Gabelung der Beuthener Straße präsentiert sich hingegen als relativ ungepflegter Sandspielplatz.

Insgesamt sind die Reihenhäuser in sehr gutem Bauzustand, die älteren Gebäude wurden oftmals renoviert/modernisiert und teilweise nachträglich mit Solarzellen ausgestattet. Der Großteil der Privatgärten ist individuell gestaltet. Daneben stehen öffentliche Grünflächen und Spielplätze, zur Verfügung. Selbst in den schlecht einsehbaren Teilen wirkt das Straßenbild sehr gepflegt.

Am westlichen Rand, zwischen Waldenburger Ring und Rheinweg, liegt die dritte Siedlung (BKZ 16). Die Erschließungsstraßen sind der Löwenberger - und der Münsterberger Weg. Dieser Bereich weist eine sehr homogene Architektur der 1980er Jahre auf. Da die Reihenhäuser jedoch versetzt zueinander angeordnet und die Vorgärten oft sehr aufwändig gestaltet sind, entsteht kein monotones Erscheinungsbild. Zusätzlich sorgen die organische Wegführung und ein kleiner begrünter Platz im Zentrum für Abwechslung. Die Eingangsbereiche zur Siedlung wirken hingegen eher abweisend. Hier dominieren wegen der Parkflächen und Garagen die Materialien Beton und Asphalt. Die Privatgärten bieten hingegen genügend Freiraum zur persönlichen Gestaltung und Erholung. Die Häuser mit ihrer Rauputz-Schiefer-Fassade sind insgesamt in gutem baulichem Zustand.

Die Gebäude innerhalb der Bereichskennziffer 15 werden von der Hirschberger Straße im Norden, dem Waldenburger Ring im Westen und südöstlich von der Oppelner Straße eingekreist. Im Osten schließt der Bereich an das Studentenwohnheim Tannenbusch II (BKZ 1) an. Die Siedlung besteht aus schieferverkleideten Reihenhäusern mit Flachdach. Der Schiefer ist vielerorts verwittert, dennoch ist bei den meisten Häusern eine Gestaltungs- und Investitionsbereitschaft zu erkennen: An vielen Stellen werden Renovierungen/Modernisierungen vorgenommen. Nur bei wenigen Häusern sind Mängel an der Fassade und den dazugehörigen Privatgärten erkennbar. Die Wege zwischen den Häuserreihen sind nicht gestaltet und zum Teil überwuchert. Auch die Baumscheiben entlang der Parktaschen in der Hirschberger Straße sind in schlechten Zustand. Eine direkte Verbindung zum Freiraum in Richtung Studentenheim (BKZ 1) ist nicht vorhanden. Der Kindergarten am Waldenburger Ring 30 hat wegen seiner verwitterten Fassade kein positives Erscheinungsbild. Auch der sich daran anschließende Spielplatz ist ungepflegt und wenig liebevoll gestaltet. Insgesamt befriedigen die Einfamilienhäuser die Ansprüche an gesundes und sicheres Wohnen, punktuell sind allerdings Mängel an der Bausubstanz und der Gestaltung der Freiräume zu erkennen.

Südlich an die Hohe Straße angrenzend liegen die Gebäude, die der Bereichskennziffer 4 zugeordnet wurden. Eingerahmt wird das Gebiet durch die Oppelner Straße im Westen und die Ostpreußenstraße im Norden. Die Sudetenstraße begrenzt den Bereich gen Osten. Der Bereich setzt sich aus zweigeschossigen Reihenhäusern zusammen. Im Norden ist deren Fassade einheitlich schwarz-weiß gestaltet, die Fensterbereiche sind in unterschiedlichen Farben gestrichen. Weiter südlich weisen die Häuser eine rote Ziegelfassade mit Holzelementen auf. Architektonische Details, die individuell angelegten Privatgärten sowie vielfältig gestaltete Hauseingänge schaffen eine einladende Atmosphäre. Zwischen den Ziegelhäusern wird die Bebauung durch eine Freifläche um den Parkplatz aufgelockert, dieser könnte beispielsweise durch Sitzgelegenheiten aufgewertet werden. Die Bausubstanz ist im gesamten Bereich als gut einzustufen. Einige Wohnhäuser wurden sogar mit Solartechnik nachgerüstet.

Der sechste Bereich (BKZ 18) schließt sich westlich an die Großwohnanlage Riesengebirgsstraße, Lübener Weg und Masurenweg (BKZ 7) an. Er erstreckt sich zwischen den Gleisen der Straßenbahnlinie und dem Masurenweg. Südlich grenzt er an die Hohe Straße. Der Bereich besteht aus lediglich fünf kurzen Häuserreihen und nimmt daher auch nur einen geringen Flächenanteil des Untersuchungsgebiets ein. Der Großteil der Gebäude befindet sich in einem guten bis durchschnittlichen Bauzustand. Ein Haus wurde saniert und mit Solartechnik ausgestattet, einige Objekte wirken hingegen weniger gepflegt und zeigen kleine Mängel an der Fassade. Der Parkplatz am Rand der Einfamilienhäuser ist nicht optimal gepflegt.

Die eintönigen Garagenbereiche wirken als Barriere zwischen der Großraumanlage und den Reihenhäusern.

Zwischenresümee

Insgesamt sind die kleinteilig strukturierten Quartiere mit überwiegender Reihenhausbauung in einem unproblematischen Zustand. Insbesondere die Gebäude in den Bereichskennziffern 20 und 18 sind sehr positiv zu bewerten. Punktueller Modernisierungsbedarf an Immobilien wurde in den Bereichskennziffern 15 und 7 ermittelt. Insgesamt liegen jedoch keine städtebaulichen Missstände vor, die als Substanz- oder Funktionsmängel einzustufen sind. Durch punktuelle Investitionen kann der Erhalt des Gebäudewerts gewährleistet werden. Die Wohnfunktion wird in diesen Bereichen nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurde von einer weiteren Untersuchung der o. g. Teilbereiche abgesehen.

3.2 Geschosswohnungsbau

3.2.1 Hirschberger Straße 58 - 64, Studentenwohnheim Tannenbusch II (Bereichskennziffer 1)

Objektdaten

Eigentümer:	Studentenwerk Bonn
Baujahr:	1978
Geschosszahl:	8 - 10
Wohneinheiten:	565
Heizungsart:	Gas
Leerstand:	0,2 %

Objekt- und Problembeschreibung

Das Objekt wurde in Plattenbauweise errichtet; die Fenster sind aus Kunststoff und verfügen über Wärmedämm-Verglasung. Im Jahr 1991/1992 wurde das Dach saniert, im Jahr 2011 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich in unterschiedlichen Farben. Hierdurch wird die großflächige Fassade gegliedert und unterteilt. Farblich wurden dabei die Gebäudeteile mit einer geringeren Geschossigkeit hervorgehoben, sodass die höheren Geschosse vor allem aus der Fernsicht farblich zurücktreten. Insgesamt verbessert der neue Anstrich in hohem Maße das Erscheinungsbild der Immobilie und mildert die wahrgenommene Massivität. An wenigen Stellen der Fassade sind weiterhin Abnutzungen festzustellen. Durch die unterschiedliche Farbgebung einzelner Gebäudeteile wird darüber hinaus die Orientierung am Gebäude erleichtert, allerdings fehlen Orientierungshilfen auf der Seite der Oppelner und Agnetendorfer Straße, die Hausnummern und Zugangsbereiche sind von dort nicht erkennbar. Die Hauseingänge sind funktional gestaltet und gepflegt. Die Briefkastenanlage befindet sich in einem Vorraum, der durch eine Tür vom Treppenhaus abgetrennt ist.

Eine direkte Wegeverbindung von der Hausnummer 64 zur Oppelner Straße ist nicht vorhanden, daher wird die Feuerwehreinfaht als „Trampelpfad“ genutzt. Der barrierefreie Zugang zur Hausnummer 58 ist, aus Richtung der Agnetendorfer Straße kommend, nicht optimal gelöst.

Um die „schlangenförmig“ angeordnete Wohnanlage herum sind große private Freiräume vorhanden, die allerdings kaum gestaltet sind. Die Wohnumfeldgestaltung wirkt funktional geordnet. Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter sind vorhanden, jedoch in einem wenig ansprechenden Zustand. Es fehlt an Gestaltungselementen und attraktiven Aufenthaltsorten. Auf dem Grundstück befinden sich einige ältere Bäume, die Wege und Sitzgelegenheiten säumen. Zwischen den Bäumen befindet sich jedoch eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bodendeckern, durch welche diese Bereiche schlecht einsehbar sind. Dies bildet potenzielle Verstecke und daher Angsträume.



Negativ ist der bauliche Zustand des kaum genutzten Parkdecks. Das untere Parkdeck ist schlecht beleuchtet und kaum einsehbar, wodurch potenziell ein Gefühl der Unsicherheit entsteht. Aus dem aufgebrochenen Asphalt wachsen Pflanzen, was diesen Raum stark vernachlässigt erscheinen lässt.

Laut Eigentümerschaft sind die Mängel an den Gebäuden gering, sie sind demnach mit einem vertretbaren Aufwand zu modernisieren. Dabei wird von Seiten des Vermieters die Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen oder eine Gesamtmodernisierung, wenn finanzierbar, erwogen. Weiterhin wird ein Abriss mit anschließendem Neubau in Betracht gezogen.

Handlungsbedarfe

- Flächen und Räume für Austausch und Begegnung von Studierenden und Anwohnerschaft schaffen
- Neuorganisation der Stellplatzsituation (nach Möglichkeit Abriss des Parkdecks, Vorsehen neuer Stellplätze)
- Gestaltung privater Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Orientierung
- Energetische Erneuerung

Objektfotos



3.2.2 Posener Weg 1, Studentenwohnheim Tannenbusch I (Bereichskennziffer 2)

Objektdaten

Eigentümer: Bundesstadt Bonn
Nutzer: Studentenwerk Bonn
Baujahr: 1973
Geschosszahl: wird rückgebaut
Wohneinheiten:
Heizungsart:
Leerstand:

Objekt- und Problembeschreibung

Das Studentenwohnheim wird abgerissen und soll durch eine niedrig-geschossigere Neubebauung ersetzt werden. Die Bebauungsdichte soll dadurch reduziert und die Wohnqualität gesteigert werden. Hierzu wurde ein Landeswettbewerb zu „Innovativen Wohnformen für Studierende in gemischten Quartieren“ initiiert. Der erste Platz schlägt eine Blockrandbebauung mit halböffentlichem Innenbereich vor. Der Wohnraum soll gleichwohl von Einzelpersonen, studentischen und nicht-studentischen Paaren, Familien und Wohngemeinschaften genutzt werden können. Das Konzept berücksichtigt weiterhin die Umgestaltung und Einbindung der Opelpner Straße. Vom Studentenwerk ausgehend soll eine Flaniermeile den Straßenraum in Richtung Einkaufszentrum aufwerten und somit die Qualität des Wohnumfelds verbessern.

Objektfoto



3.2.3 Memelweg 1 - 21, Posener Weg 2, 4 und 6 (Bereichskennziffer 3)

Objektdaten

Eigentümer:	WEG (GEBE Immobilien Management GmbH)
Baujahr:	1971
Geschosszahl:	3 - 8
Wohneinheiten:	152
Heizungsart:	überwiegend Fernwärme
Leerstand:	ca. 5 % (gemäß Klingelschildauswertung 2012)

Objekt- und Problembeschreibung

Trotz eines gestalterisch nicht mehr zeitgemäßen Erscheinungsbilds wirkt die Anlage weitgehend intakt und gepflegt. Durch die helle Klinkerfassade hebt sie sich von den anderen Wohngruppen ab. Nicht alle Balkone wurden neu überstrichen, sodass die Betonoberfläche an einigen Gebäudeteilen verwittert ist. Der größte Teil der Fenster ist in einem gut erhaltenen Zustand, lediglich in den Treppenhäusern sind sie vereinzelt abgenutzt. Die Hauseingänge zeigen zumeist ein ordentliches Erscheinungsbild. Allerdings sind die Briefkastenanlagen überwiegend innenliegend, sodass eine Zugangskontrolle zum Haus nicht gewährleistet werden kann.

Nicht alle Gebäudeeingänge sind barrierefrei hergerichtet. Einige Hauseingänge können über leicht ansteigende Rampen erreicht werden, einige nur über Treppen.

Die Tiefgarageneinfahrt zeigt stärkere Verschmutzungen durch Verwitterung auf. Eine Begehung ist nicht erfolgt.

Der private Freiraum erscheint vergleichsweise gepflegt, allerdings ist die Ausstattung veraltet oder beschädigt. Der straßenseitige Außenraum hingegen ist nicht klar definiert, zur Schlesienstraße hin bildet sich eine große „Restfläche“ mit einem abseitigen, ungestalteten Spielplatz. Der Asphalt des Spielplatzes ist durch Baumwurzeln beschädigt und der Zugang nicht barrierefrei. Der dichte Baumbewuchs führt zu einer starken Abdunkelung der Wohnungen, die parallel zur Schlesienstraße gelegen sind. Die Sitzmöglichkeiten im gesamten Freiraumbereich sind stark verwittert.

Insgesamt ist die Aufenthaltsqualität für die Bewohner verbesserungswürdig.

Nach Aussage der Hausverwaltung ist der Modernisierungsaufwand für die Gebäude vertretbar, da nur geringe Mängel vorhanden sind.

Handlungsbedarfe

- Reinigung bzw. Anstrich einzelner Fassadeteile und Fenster
- Neugestaltung von Hauseingangsbereichen inklusive der Briefkastenanlagen
- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Verbesserung der Barrierefreiheit



- Gestaltung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen für eine kommunikationsfördernde Nutzung durch die Bewohnerschaft
- Neugestaltung der Spielplätze
- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen, ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation

Objektfotos



3.2.4 Bunzlauer Weg 1, 2, 3 und 4, Riesengebirgsstraße 2 und 4 (Bereichskennziffer 4)

Objektdaten

Eigentümer:	Deutsche Annington Immobilien GmbH
Baujahr:	Anfang der 1970er Jahre
Geschosszahl:	max. 9
Wohneinheiten:	84 (Bunzlauer Weg) 264 (Riesengebirgsstraße 1 - 12) ⁸
Heizungsart:	Fernwärme
Leerstand:	ca. 6 % (gem. Klingelschildauswertung 2012)

Objekt- und Problembeschreibung

Der äußere Gebäuderiegel verläuft entlang des Bunzlauer Wegs und der Riesengebirgsstraße. Der zweite, in geringerer Höhe ausgebildete Teil der Anlage befindet sich an dessen Rückseite. Die Wohngebäude machen einen monotonen und ungepflegten Gesamteindruck. An der Fassade lassen sich in vielen Bereichen deutliche Verfärbungen erkennen, zudem sind viele der grau-grünen Abdeckplatten beschädigt oder wurden durch andersfarbige ersetzt. Die Verkleidung der Balkone ist aufgrund der Witterungseinflüsse mit schwarzen Schlieren überzogen und teilweise beschädigt. Ein Teil der Fassaden und Fenster wurde vermutlich in den 1990er Jahren erneuert. Entlang der Riesengebirgsstraße sind in den Hausfluren weiterhin einfache Milchglasfenster verbaut, von den Holzrahmen blättert der Lack ab, einige Rahmen sind gesplittert. Parabol-Antennen und diverse Kabelinstallationen tragen zu dem negativen Erscheinungsbild der Wohnanlage bei.

Die Hausein- und -durchgänge, besonders die Türen, zeigen deutliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und Beschädigungen. Eingangstür, Klingeln und Briefkastenanlagen sind schlecht beschriftet, schmutzig und teilweise defekt. Nur selten sind diese Eingangsbereiche barrierefrei gestaltet, sie weisen Mängel in Form beschädigter Fenster oder defekter Schließmechanismen auf. Bemängelt wurde während der örtlichen Kontrollen von Wohnungen durch die Bundesstadt Bonn die Störungshäufigkeit der Aufzugsanlage und des Tiefgaragentors.

Im Treppenhaus des Objekts Bunzlauer Weg 2 wurde im Oktober 2011 im 8. Obergeschoss ein Feuchteschaden festgestellt, der evtl. durch Dachundichtigkeiten ausgelöst wurde und zu einer Ablösung des Wandbelags geführt hat.



⁸ Zu einzelnen Objekten wurden von der Eigentümerschaft keine differenzierten Angaben über die Anzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen Gebäuden gemacht. Daher ist an dieser Stelle die Summe der Wohneinheiten genannt, auch wenn dadurch einzelne Wohnungen an verschiedenen Stellen doppelt gezählt werden.

Im Verlauf der örtlichen Kontrollen durch die Bundesstadt Bonn beklagten einige Mieter die undichten Holzfensterrahmen zu den Balkonen. Die Fensteranlagen sind schwergängig zu öffnen und zu schließen.

Darüber hinaus sind in einigen von der Bundesstadt Bonn besichtigten Wohnungen im Bunzlauer Weg 1,2,3 und 4 Schimmelbefall und Feuchteschäden zu erkennen. Punktuell sind Schäden am Putz oder gebrochene Fensterbänke sichtbar, an denen sich bereits Schimmel gebildet hat. Auch die schlechte Belüftung der Bäder wird von einigen Mietern moniert. Als nachteilig wird auch die schlechte Erreichbarkeit und fehlende Reaktion der Deutschen Annington auf Mängelanzeigen genannt. Es bestand zum Zeitpunkt der Kontrollen ein deutlicher Optimierungsbedarf bei der Zuordnung der Kellerräume. Einigen Mietern konnten aufgrund eigenmächtiger Kelleraneignungen durch Dritte oder Feuchteschäden keine Kellerräume zugewiesen werden. Die Deutsche Annington kündigte daraufhin an, sich dieser Problematik anzunehmen, Erkenntnisse zum aktuellen Stand liegen nicht vor.

Der innenliegende Freiflächenbereich wirkt undefiniert und überwiegend ungepflegt. Die Holzbänke, Mülleimer, Lüftungsgitter und Beet-Einfassungen sind stark abgenutzt oder beschädigt. Der Spielbereich besteht lediglich aus einem Sandkasten.

Im Innenbereich in Richtung Bunzlauer Weg ist ein Teil der Umzäunung beschädigt, sodass ein breiter „Trampelpfad“ zum Tannenbusch-Center hin entstehen konnte. Ein weiterer Pfad zur Chemnitzer Straße weist auf eine unzureichende Erschließung bzw. fußläufige Zuwegung zu den Innenbereichen hin. Teilweise fehlen in den Gehwegen Pflastersteine.

An der Einmündung Riesengebirgs- und Oppelner Straße befindet sich in ungünstiger Lage ein nur schlecht (mit lediglich einem intakten Spielgerät) ausgestatteter Spielplatz. Auch die Baumscheiben, Blumenkübel und Grünstreifen entlang der Straßen sind vernachlässigt. Einige Schäden an der Wohnanlage können auf Vandalismus zurückgeführt werden. Aus kriminalpräventiver Sicht bieten zu hohe Hecken und Sträucher ideale Verstecke für z. B. Einbrecher.

Handlungsbedarfe

- Instandsetzung des Gebäudes
- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Neugestaltung von Hauseingangsbereichen und -durchgängen sowie der Fassaden und Balkone unter den Gesichtspunkten Sicherheit und Barrierefreiheit
- Schaffung privater Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen
- Gestaltung privater Grün- und Freiflächen sowie Übergangszonen zur besseren Zugänglichkeit

- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen, ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation
- Kriminalpräventive Maßnahmen, Entfernen von Parabol-Antennen und Rückschnitt der Sträucher auf maximal 60 cm Höhe

Objektfotos



3.2.5 Bereich Chemnitzer Weg 1 - 9, Riesengebirgsstraße 6 und 8, Masurenweg 2 (Bereichskennziffer 5)

Objektdaten

Eigentümer:	Deutsche Annington Immobilien GmbH
Baujahr:	Anfang der 1970er Jahre
Geschosszahl:	max. 8
Wohneinheiten:	86 (Chemnitzer Weg) 264 (Riesengebirgsstraße 1 - 12) ⁹
Heizungsart:	Fernwärme
Leerstand:	0 % (gemäß Klingelschildauswertung 2012)

Objekt- und Problembeschreibung

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung wurden in diesem Bereich Sanierungsmaßnahmen vorgenommen; dazu gehörten Dämmung und farbliche Gestaltung der Fassade. Darüber hinaus erfolgte ein Austausch der Holz- gegen Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung. Von außen ist ersichtlich, dass ein Großteil der Wohnungen über Eingangstüren aus Holz ohne Einbruchsschutz verfügt. Dies ist aus kriminalpräventiver Sicht, insbesondere vor dem Hintergrund der schwierigen sozialen Situation im Stadtteil, negativ zu werten.

Viele der Wohnhäuser und Freiflächen sind nur über Treppenstufen zu erreichen. Diese Verkehrswege sind vielfach verwinkelt, nicht ausreichend ausgeleuchtet und stellen somit potenziell „Angsträume“ dar. Insbesondere in diesen Bereichen sind Vandalismusschäden auffällig, da eine soziale Kontrolle hier nicht gewährleistet werden kann. Der Zugang zu den Kellerräumen erfolgt nur von außen über steile Treppen. Diese Bereiche sind meist durch Laub und Müll verschmutzt, wodurch ein verwahrloster Eindruck entsteht.

An den innenliegenden wie äußeren Freiflächen erfolgten während der Bestandsaufnahmen keine Aufwertungsmaßnahmen. Die Blumenkästen und Baumscheiben sind in einem schlechten Zustand; auch das Pflaster des Gehwegs weist Schäden auf und ist erneuerungsbedürftig. Teilweise bestehen geschützte private Freiflächen, die aber aufgrund ihrer veralteten oder stark abgenutzten Ausstattung kaum noch Aufenthaltsqualität besitzen.

Die Spielplätze im Innenbereich der Wohngruppe sind nicht ausreichend ausgestattet, um den Nutzerbedürfnissen zu entsprechen, gegenteilig befinden sich in diesem Bereich zahlreiche potenzielle Unfallstellen für spielende Kinder.

Insgesamt wirken die Außenflächen weiterhin trist und ungestaltet. Eine sinnvolle Strukturierung der freien Flächen in öffentliche, halb-



⁹ Zu einzelnen Objekten wurden von der Eigentümerschaft keine differenzierten Angaben über die Anzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen Gebäuden gemacht. Daher ist an dieser Stelle die Summe der Wohneinheiten genannt, auch wenn dadurch einzelne Wohnungen an verschiedenen Stellen doppelt gezählt werden.

öffentliche und private Bereiche lässt sich nicht erkennen. Es fehlen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Die Beleuchtungssituation, insbesondere rund um die Eingangsbereiche bis zum Straßenraum hin, scheint nicht ausreichend zu sein und ist zu überprüfen.

Aus dem Gutachten des Büros barrio novo. geht hervor, dass die unter den Freiflächen befindlichen Tiefgaragen kaum genutzt werden. Die Orientierung fällt aufgrund fehlender Beleuchtung und Markierungen schwer. Die Einfahrt ist von der Straße kaum einsehbar, die Betonmauern sind verschmutzt. Zudem werden häufig abgemeldete Autos und Sperrmüll in den Garagen abgestellt. Die Luftschächte sind nicht ausreichend gesichert, sodass Müll dort entsorgt wird. Weiterhin können sie als Einstiegs Luke und Drogenverstecke genutzt werden. Auch erscheint eine Umgestaltung der Einfahrten zur Verbesserung der Orientierung sinnvoll.

Handlungsbedarfe

- Gestaltung privater Grün- und Freiflächen sowie barrierefreier Übergangszonen
- Beseitigung von Angsträumen
- Verbesserung der Sichtbeziehungen im Wohnumfeld
- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen, ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation
- Spielplatzsituation optimieren
- Verbesserung des technischen Einbruchsschutzes

Objektfotos



3.2.6 Memelweg 2, 4 und 6, Riesengebirgsstraße 1 - 7 (Bereichskennziffer 6)

Objektdaten

Eigentümer:	Deutschen Annington Immobilien GmbH
Baujahr:	Anfang der 1970er Jahre
Geschosszahl:	max. 8
Wohneinheiten:	60 (Memelweg) 264 (Riesengebirgsstraße 1 - 12) ¹⁰
Heizungsart:	Fernwärme
Leerstand:	ca. 6 % (gem. Klingelschildauswertung 2012)

Objekt- und Problembeschreibung

Die Immobilien innerhalb der Bereichskennziffer 6 wirken mit ihrer hellen Gestaltung aus der Distanz vergleichsweise gepflegt und einheitlich. Allerdings bringen die Geschossigkeit und fehlende gestalterische Gliederung der Fassade einen Eindruck von Massivität und Tristesse mit sich. Die Fassade ist ungedämmt und verklinkert, beschädigte Fassadenteile wurden durch andersfarbige Abdeckplatten ersetzt, wodurch ein provisorischer und uneinheitlicher Gesamteindruck entsteht. An den Laubengängen sind die Fenster oftmals nur einfach verglast und weisen Beschädigungen auf. Die Balkone der Wohnungen liegen überwiegend in Richtung der Innenbereiche, nach Osten oder Süden orientiert, und sind partiell ungleichmäßig verwittert. In den Balkonbereichen der Erdgeschosse ist kein optimaler Schutz gegen Einbruchsversuche gegeben, da die Fenster und Türen nicht ausreichend gesichert sind und eine wahrnehmbare Grenze zwischen privatem und öffentlichem Raum fehlt.

Während einer Kontrolle von 51 der 60 Wohneinheiten im Memelweg 2 - 6 durch die Bundesstadt Bonn im März/April 2011 beklagten nahezu alle Mieter undichte Fensteranlagen, die Holzrahmen an den Balkonfenstern wurden dabei immer besonders hervorgehoben. Darüber hinaus wurde von der Mieterschaft die mangelhafte Heizungsanlage erwähnt, die die Heizkörper nur unregelmäßig erwärmt. Einige Mieter beklagten die schlechte Erreichbarkeit und fehlende Reaktion der Deutschen Annington auf Mängelanzeigen. Es bestand zum Zeitpunkt der Kontrollen ein deutlicher Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Zuordnung der Kellerräume. Einigen Mietern konnten aufgrund von eigenmächtigen Kelleraneignungen durch Dritte oder Feuchteschäden keine Kellerräume zugewiesen werden. Die Deutsche Annington kündigte daraufhin an, sich dieser Problematik anzunehmen. Es liegen keine Kenntnisse zum aktuellen Stand vor.



¹⁰ Zu einzelnen Objekten wurden von der Eigentümerschaft keine differenzierten Angaben über die Anzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen Gebäuden gemacht. Daher ist an dieser Stelle die Summe der Wohneinheiten genannt, auch wenn dadurch einzelne Wohnungen an verschiedenen Stellen doppelt gezählt werden.

Hauseingangsbereiche und -durchgänge machen einen ungestalteten und verwahrlosten Eindruck. Die Mehrheit der Zugänge ist nicht barrierefrei gestaltet. Die Eingangstüren sind veraltet und weisen bauliche Mängel auf. Im Weiteren besteht keine Möglichkeit der Orientierung. Die Hauseingänge liegen vielfach rückversetzt in verschatteten Winkeln. Häufig sind Lichtschalter defekt, Türgriffe fehlen oder deren Oberfläche ist stark zerkratzt sowie oxidiert. In Bodennähe ist die Fassade fast durchgehend mit Moos bewachsen oder verschmutzt. Zusätzlich sorgen marode Lüftungsschächte aus Beton für ein unaufgeräumtes Erscheinungsbild des Fassadensockels und der Freiflächen.

Der Freiraum ist unübersichtlich und unambitioniert gestaltet. Aufenthaltbereiche sind kaum vorhanden. Die Rasenflächen sind an vielen Stellen schadhaft, die Blumenkästen aus Waschbeton unbepflanzt, sodass ein negativer Gesamteindruck entsteht. An einigen schlecht einsehbaren Stellen wie z. B. Gebäudevorsprüngen, hohen Bepflanzungselementen sowie den Tiefgaragenzugängen, wird Sperrmüll gelagert bzw. irregulär entsorgt. Auch der innere Freiraum lädt kaum zum Verweilen ein, da nur eine geringe Zahl an Sitzgelegenheiten vorhanden ist. Breite betonierte Wege zerschneiden die größtenteils mit dichten Sträuchern bewachsenen Grünflächen. Die Pflanzen scheinen zwar regelmäßig gepflegt bzw. beschnitten zu werden, allerdings ist die Zusammenschau von Betonflächen und einheitlich gestaltetem Strauchwerk wenig einladend. Neben der funktionalen Gestaltung sind deutliche Anhaltspunkte für eine fehlende Identifikation mit dem Wohnumfeld augenscheinlich: Werbeprospekte verstreuen sich über den Freiraum, Müll wird in den Sträuchern und Bodendeckern entsorgt. Darüber hinaus wird der Innenbereich durch Treppenabgänge und Lüftungsschächte aus Beton zerteilt. Die Betoneinfassungen weisen wegen unzureichender Instandhaltung eine schwarz-grüne Oberflächenverfärbung auf, was den vernachlässigten Gesamteindruck verstärkt. Bodengitter, Blechabdeckungen und Betonbegrenzungen sind beschädigt und gelockert, scharfe Kanten und ungesicherte Schächte stellen hier auch eine große Verletzungsgefahr dar. Die Gehwegoberfläche entlang der Riesengebirgsstraße ist stellenweise sehr wellig. Besonders um die Baumscheiben herum sind die Pflastersteine stark gelockert bzw. fehlen zum Teil. Insgesamt sind genügend Zugänge zu den Freiflächen vorhanden, die jedoch unattraktiv gestaltet und teilweise ungünstig an die Gehwege angebunden sind, weshalb sich zahlreiche „Trampelpfade“ ausgebildet haben.

An der Ecke Riesengebirgs-/Schlesienstraße befindet sich ein dürftig ausgestatteter und wenig gepflegter Spielplatz. Die Grünflächen im Memelweg sind beidseitig des Straßenraums kaum ausgestaltet. Im Zusammenspiel mit den Parktaschen verhindern sie vielmehr einen fließenden Übergang vom Memelweg 2 und 4 zu der Wohnanlage Memelweg 1 bis 21. Der Memelweg dient lediglich als Parkzone, die Freiflächen bleiben hier weitestgehend ungenutzt.

Die Tiefgarageneinfahrt an der Riesengebirgsstraße wirkt verwahrlost, wodurch der Zugang zum Innenhof einen abweisenden Charakter erhält, der durch die oxidierten Metallgeländer entlang des Gehwegs verstärkt wird.

Handlungsbedarfe

- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Neugestaltung und Sicherung von Hauseingangsbereichen und -durchgängen, Fassaden und Balkonen
- Gliederung und Gestaltung privater Grün- und Freiflächen, insbesondere unter kriminalpräventiven Aspekten
- Beseitigung von Objekten mit Verletzungsgefahr im Wohnumfeld
- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen, ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation

Objektfotos



3.2.7 Riesengebirgsstraße 10 und 12, Lübener Weg 1, 2 und 3, Masurenweg 1, 3 und 5 (Bereichskennziffer 7)

Objektdaten

Eigentümer:	Deutsche Annington Immobilien GmbH
Baujahr:	Anfang/Mitte der 1970er Jahre
Geschosszahl:	max. 9
Wohneinheiten:	118 (Masurenweg, Lübener Weg) 264 (Riesengebirgsstraße 1 - 12) ¹¹
Heizungsart:	Fernwärme
Leerstand:	1 % (gemäß Klingelschildauswertung 2012)

Objekt- und Problembeschreibung

Durch die Gebäudehöhe, die Massivität des Baukörpers und die in die Jahre gekommene Fassadengestaltung wirkt der nördliche Gebäuderiegel der Wohngruppe wenig einladend. Insbesondere die Hauseingänge sind monoton gestaltet, die Durchgänge beengend und dunkel; teilweise sind Spuren von Vandalismus und starker Abnutzung zu erkennen. Die Kriterien der Barrierefreiheit sind nicht erfüllt. Durch die Betonvergitterung an einigen Fensterelementen und den Einsatz von Milchglas im Treppenhaus entsteht eine unwohnliche Atmosphäre. Die Laubengang-Erschließung wirkt wegen ihrer Länge unwirtlich und die Fassadenflächen und Geländer sind stark verwittert.

Der südliche Gebäuderiegel weist mit seiner geringeren Geschosszahl ein positiveres Erscheinungsbild auf. Helle Durchgänge und ein südlich verlaufender Grünhügel, der neu mit Bäumen bepflanzt wurde, schaffen ein wohnliches Umfeld. Jedoch sind auch hier die Betonteile der Fassade verwittert. Die Orientierung in der Anlage ist verbesserungswürdig.

Einige hohe Bäume im Innenbereich der Anlage verdunkeln Balkone und Wohnräume in hohem Maße. Die Randzonen zwischen den Wohnhäusern und den Freiflächen sind, sowohl im innen- als auch außenliegenden Bereich der Wohngruppe, unübersichtlich und von Wildkräutern überwuchert. Bänke und Beet-Einfassungen sind komplett erneuerungsbedürftig. Die einzige Spielmöglichkeit besteht in einem einfachen Sandkasten. Von einigen Bodengittern geht eine Verletzungsgefahr aus, da sie beschädigt und/oder nicht sicher befestigt sind.

Der Bereich der Tiefgarageneinfahrten wirkt verwahrlost und ist unattraktiv gestaltet. Die Dächer der Tiefgaragen werden nicht ausreichend in das Erscheinungsbild der Innenbereiche integriert. Im



¹¹ Zu einzelnen Objekten wurden von der Eigentümerschaft keine differenzierten Angaben über die Anzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen Gebäuden gemacht. Daher ist an dieser Stelle die Summe der Wohneinheiten genannt, auch wenn dadurch einzelne Wohnungen an verschiedenen Stellen doppelt gezählt werden.

Weiteren besteht zwischen der Einfahrt und dem Objekt Masurenweg 1 keine fußläufige Anbindung an den Innenbereich.

Am Ende des Lübener Wegs befindet sich ein Parkplatz, an den sich in südlicher Richtung ein Spielplatz anschließt. Die Lage des Spielplatzes ist nicht optimal gewählt, er ist nicht in die Wohnanlage integriert und wegen der ungepflügten bzw. nicht zurückgeschnittenen Bepflanzung zudem schlecht einseh- und auffindbar.

Handlungsbedarfe

- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Instandsetzung und Neugestaltung der Hauseingangsbereiche, Fassaden, Laubengänge und Balkone
- Gestaltung von privaten Grün- und Freiflächen sowie Übergangszonen
- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen
- Ggf. Neuorganisation der Stell- und Spielplatzsituation
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Orientierung
- Beseitigung von Objekten mit Verletzungsgefahr

Objektfotos



Abbildung 8 Blick von Norden auf die Wohnanlagen der Bereichskennziffern 2 bis 7, rechts im Bild das KBE-Dreieck



Quelle: Bundesstadt Bonn

3.2.8 Brieger Weg 1 - 19 und 14 - 22, Schweidnitzer Weg 7 - 23 (Bereichskennziffer 8)

Objektdaten

Eigentümer:	Deutsche Annington Immobilien GmbH
Baujahr:	1975
Geschosszahl:	max. 7
Wohneinheiten:	240
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Leerstand:	ca. 7,6 % (gem. Klingelschildauswertung 2012)

Objekt- und Problembeschreibung

Die Geschosswohnungsbauten sind an der Eingangsseite teilweise mit Schieferplatten verkleidet, wodurch die Wohnanlage sehr massiv und dunkel wirkt. Der beigefarbene Anstrich der unbedeckten Bereiche ist „vergilbt“, die Schieferverkleidung ist an vielen Stellen beschädigt, locker oder fehlt. Die Reihen sind überwiegend so zueinander versetzt, dass die Gebäude einen terrassenförmigen, abgestuften Querschnitt aufweisen. Das Bild der rückwärtigen Fassadenflächen wird von helleren, nahezu durchgängigen Balkonreihen bestimmt. Deutlich erkennbar an den Balkonanlagen sind allerdings Witterungsspuren; es kann davon ausgegangen werden, dass über Balkone und Fenster ein hoher Wärmeverlust erfolgt, es sind Feuchteschäden und Schimmelbefall erkennbar.

Die meisten Fenster befinden sich in sehr schlechtem Zustand: Oftmals blättert der Lack von den Holzrahmen oder sie sind brüchig und beginnen zu verrotten. Viele Fensteranlagen sind gegliedert in einen oberen, verglasten Bereich mit Holzrahmen und einen darunterliegenden Bereich, der lediglich mit Span- oder Plastikplatten ausgekleidet ist, was einen vernachlässigten Eindruck leider noch verstärkt. An den Fassaden und in den Eingangsbereichen haben Wasserabflüsse unansehnliche Verwitterungsspuren verursacht. An einigen Stellen droht die Schieferabdeckung durch nicht unterbundenen Efeubewuchs weiteren Schaden zu nehmen.

Vereinzelte sind allerdings Instandsetzungsmaßnahmen zu erkennen.

Wie bei den anderen Wohngruppen besteht zudem Handlungsbedarf bei der optischen und funktionalen Optimierung der Hausein- und -durchgänge. Auffallend viele Türen wiesen zum Zeitpunkt der Begehung einen defekten Schließmechanismus auf. Zahlreiche Scheiben sind eingeschlagen und teilweise nur provisorisch instandgesetzt. Die Briefkastenanlagen sind im Eingangsbereich der Immobilien angebracht, wegen dieses Umstands, verstärkt noch durch ohnehin aufgebrochene bzw. defekte Türschlösser besteht keinerlei Zugangskontrolle zum Objekt.

Die Hauszugänge sind in den meisten Fällen nur über abwärts führende Stufen zu erreichen. Darüber hinaus sind den Zugangsberei-



chen häufig begrünte Bereiche vorgelagert, die ebenfalls zu einer schlechten Einsehbarkeit führen.

Da die Eingangstür des Objekts Brieger Wegs 14 ebenfalls defekt war, können Aussagen über den Zustand des Treppenhauses und der Waschküche getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Erkenntnissen nicht um eine Sondersituation handelt, sondern diese auch auf die anderen Objekte übertragbar sind. Im Eingangsbereich ist auffällig, dass Briefkästen als Mülleimer zweckentfremdet werden. Ein Brief am schwarzen Brett weist die Hausbewohner darauf hin, dass das Herunterwerfen von Müll und anderen Gegenständen zu unterlassen sei. Im Erdgeschoss befindet sich eine Waschküche, die nicht genutzt wird und verschmutzt ist. Im dazugehörigen Trockenraum wird Sperrmüll abgestellt, eine Nutzung darüber hinaus ist nicht zu erkennen. Im Treppenhaus fehlt ein Heizkörper, die Wände sind dunkel verfärbt. Diese Verfärbungen sind teils Ruß-, teils Schimmelflecken. Die Müllschlucker wurden nur provisorisch mit Klebeband oder Schrauben verschlossen. Lichtschalter an den Türen und in den Treppenhäusern stark abgenutzt oder defekt. Zudem sind Lampen beschädigt, was die Sicherheit und Orientierung nochmals einschränkt. Der Fahrstuhl ist eng dimensioniert, verschmutzt und vermittelt einen unsicheren Eindruck.

Einige Mietergärten in Südwest-Ausrichtung sind meist nur provisorisch eingefriedet, beschädigte Zäune geben den Blick auf mitunter verwahrloste Gärten frei. Die Vorgärten scheinen fast durchgehend ungenutzt.

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung wurden die terrassenförmig angelegten Betonvorsprünge von Kindern zum Klettern und Spielen genutzt, was ein hohes Verletzungsrisiko birgt und die geringe Qualität und Quantität des Spielflächenangebots im Quartier unterstreicht.

Durch Form und Position der Häuser entsteht gemeinsam mit den Grundstücken in der Bereichskennziffer 9 ein sehr großer innerer Freiraum, der in seiner Gestaltung leider keinerlei Aufenthaltsqualität besitzt. Die Wege sind an vielen Stellen erneuerungswürdig, da Pflastersteine fehlen und die Oberfläche uneben ist, somit bilden sich bei Regen große Pfützen. Abfluss-/Gullydeckel und Mülleimer fehlen bzw. sind beschädigt. Der Rasen darf offiziell nicht betreten werden, Ballspiele sind untersagt. Eine klare Funktionszuordnung der Freiräume ist allerdings nicht gegeben. Die Treppenabgänge im Innenhof zur Tiefgarage sind stark vermüllt, die Beleuchtung wurde zerstört. Die dunkelgrünen Belüftungsschächte der Tiefgarage sind stark verwittert. Auch andernorts sammeln sich Müll und Glasbruch.

Trotz Parkverbots werden Autos im Innenbereich abgestellt, dabei werden Rasenflächen überfahren und dadurch in Mitleidenschaft gezogen.

Im Zentrum des Innenbereichs befindet sich ein rundes Becken, vermutlich ein alter Sandspielbereich, welches von trockenem Gras überwachsen ist, sodass dieser Bereich ungenutzt bleibt. Auf der Seite zur Oppelner Straße liegt eine weitere Freifläche mit einem nur unzureichend ausgestatteten Spielplatz. Die gepflasterte Fläche setzt sich aus mehreren Kreisen zusammen, was zwar eine Abwechslung in der sonst anonymen Baustruktur hervorruft, da weitere Gestaltungselemente nicht vorhanden sind, ist die gesamte Wirkung dennoch monoton. Wie in den anderen Wohnanlagen stellen beschädigte Bodengitter ein Verletzungsrisiko für die Bewohner dar.

Durch die Größe der Anlage, die einheitliche Gestaltung der Gebäude und mangelhafte Beschilderungen sowie Nummerierungen fällt die Orientierung in den Wohnanlagen schwer (betreffend BKZ 8 und 9). Die Hausdurchgänge sind meist schlecht einsehbar und dunkel; zudem mindern die bereits beschriebenen Verunreinigungen und mutwillige Beschädigungen von Ausstattungsgegenständen an den Gebäuden und in den Freiräumen das subjektive Sicherheitsempfinden.

Die Gebäude im Brieger Weg 15 - 19 sind eine Ausnahme in der Wohnanlage, hierbei handelt es sich um Flachdach-Bungalows, die sich in verhältnismäßig gutem Bauzustand befinden. Die in dunkler Farbe gehaltenen Türbereiche wie die Schieferfassade bedürfen jedoch einer Modernisierung. Es sind einige Verwitterungsspuren festzustellen. Die Hauseingänge sind nicht barrierefrei.

Durch die Nähe zum Grünzug Nord und den großzügigen inneren Freiraum ergeben sich vielerlei Gestaltungspotenziale für die Wohnanlage, die dringlich durchgeführt werden müssten, um eine angemessene, bewohnerfreundliche und gesunde Wohnqualität zu gewährleisten.

Handlungsbedarfe

- Instandsetzung des Gebäudes
- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Austausch der Fensteranlagen, Entfernen der Spanplatten und Kunststoffverkleidungen
- Neugestaltung von Hauseingangsbereichen, -durchgängen und der Fassaden
- Gestaltung von privaten Grün- und Freiflächen sowie Übergangszonen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen
- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen, ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation
- Verbesserung der Orientierungsmöglichkeiten und Barrierefreiheit
- Kriminalpräventive Maßnahmen
- Beseitigung von Objekten mit Verletzungsgefahr

Objektfotos



3.2.9 Brieger Weg 2 - 12, Waldenburger Ring 7, 9 und 11, Schweidnitzer Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 und 12 (Bereichskennziffer 9)

Objektdaten

Eigentümer:	Cosmo Han MS Alpha REO GmbH (Eigentümerfonds)
Baujahr:	1975
Geschosszahl:	2 bzw. 4 bis 8
Wohneinheiten:	247
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Leerstand:	27,53 % (gemäß Eigentümerbefragung 2012)

Objekt- und Problembeschreibung

Die Beschreibungen für die Gebäude und Freiräume der BKZ 9 südlich des Schweidnitzer Wegs sind deckungsgleich mit den Erläuterungen für die BKZ 8. Es handelt sich um den gleichen Bautyp mit identischer baulicher Ausstattung in einem sehr ähnlichen Zustand.

Drei vier- bis sechsgeschossige Wohnhäuser des Schweidnitzer Wegs 2 - 12 bilden ein separates Gebäudeensemble, das aus drei Gebäudereihen besteht und über eigene Freiräume verfügt. Die Fassaden sind hier analog derer der Bereichskennziffer 8 mit schadhafte Schieferplatten verkleidet. Neben dem unattraktiven Erscheinungsbild der im Verfall begriffenen Fassaden geht von herunterfallenden Abdeckplatten ein potenzielles Verletzungsrisiko für Passanten und Bewohnerschaft aus.

Die Wohnungen verfügen über großzügige Balkone, die stufenförmig angeordnet sind. An den Balkonen sind Verwitterungsspuren zu erkennen, sie wirken mit ihrem Gras- und Pionierholzbewuchs auch in den Blumenkästen vernachlässigt. Die Fenster wurden nur partiell in einigen Wohneinheiten erneuert. Es wurden überwiegend einfachverglaste Holzfenster verbaut, die stark abgenutzt oder beschädigt sind. Auch die Eingangsbereiche weisen gravierende Abnutzungserscheinungen auf, die Trügriffe sind zerkratzt, die Beleuchtung einschließlich der Lichtschalter ist teils beschädigt, die Treppenhäuser somit nur unzureichend ausgeleuchtet. Zudem sind einige Vordächer mit kleinen Bäumen bewachsen. Vielerorts sind Vandalismusschäden zu erkennen.

Die nur spärlich vorhandenen Freiflächen sind ebenfalls in einem mangelhaften Zustand. Große Abschnitte der Rasenfläche sind zerstört und stellenweise ist eine starke Verunkrautung zu erkennen. Deplaziert wirkende Blumenkübel aus Beton enthalten keine erkennbare Bepflanzung. Zusätzlich sind die meisten der den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Privatgärten kaum bis gar nicht gepflegt.

Zahlreiche Fenster der Erdgeschosswohnungen und die Gärten wurden verbarrikadiert oder zugenanagelt, vermutlich um einem fort-



schreitenden Vandalismus entgegenzuwirken. Vor allem die rückwärtigen Freiflächen der Hausnummern 10 und 12 kommen einer Brachfläche gleich. Zahlreiche Trampelpfade deuten auf fehlende oder unzureichende Wegeverbindungen hin, was insbesondere auch für die Anbindung an das nördlich angrenzende Reihenhausquartier gilt. An den maroden Gartenzäunen werden Grünabfälle sowie Bau(schutt)reste abgeladen. Ein Zugang zu den Gärten besteht von der Gebäuderückseite nicht.

Schlecht aufliegende sowie beschädigte Bodengitter erhöhen die Unfallgefahr für die Bewohner. Die Baumscheiben zwischen den Parktaschen sind sehr stark verunkrautet und in den dafür vorgesehenen Bereichen fehlt eine Bepflanzung.

Bei einer Begehung durch das Büro barrio novo. im Brieger Weg 8 wurden erhebliche Mängel in den Wohnungen festgestellt: Entlang der Fenster und Decken sind große Schäden durch eintretende Feuchtigkeit zu erkennen. Die Fensteranlagen sind ungenügend isoliert, zwischen Wand und Fensterrahmen ist ein Spalt vorhanden. Auch die Balkondecken weisen deutliche Feuchteschäden auf. Bei allen Gebäuden der Bereichskennziffer 9 liegt somit ein dringender Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf vor.

Der Eigentümerfonds wird ausschließlich über Eigenkapital finanziert, Fremdkapital ist nicht zulässig, weshalb für Fördergelder eine Ausnahmeregelung erstellt werden müsste. Das Objekt wurde 2007 bei einer Zwangsversteigerung erworben; mit Ende der dreijährigen Nachwirkungsfrist fielen alle Wohnungen zum Jahresende 2009 aus der Bindung.

Laut Auskunft der Eigentümerschaft besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum in der Anlage, was auf die durchdachten Wohnungsgrundrisse zurückgeführt wird. Durch ein neues Belegungsmanagement sollen vermehrt einkommensstärkere Haushalte gewonnen werden. Ein privater Sicherheitsdienst wurde bereits engagiert. Insgesamt wird die Mieterstruktur als unproblematisch bewertet, einzig die Verständigungsschwierigkeiten unter den vielen Nationalitäten und das fortwährende Abstellen von Sperrmüll außerhalb der Abholzeiten werden bemängelt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts (Stand Juli 2009) wurden 40 leerstehende Wohneinheiten mit einem Verfügungsrahmen von ca. 40.000 EUR/WE saniert. Die Maßnahmen umfassen vor allem die Erneuerung der undichten, Wassereintritt und Schimmelbildung fördernden Balkon- und Fensteranlagen. Als schwierig erweist sich die Dachsanierung und der Umgang mit den unzähligen Parabol-Antennen.

Handlungsbedarfe

- Instandsetzung und Sicherung der Gebäude
- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Instandsetzung, Sicherung und Neugestaltung von Hauseingangsbereichen und -durchgängen
- Umfassende Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen und an der Fassade
- Gestaltung von privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Übergangszonen
- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen, ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation, Aufwertung und Sicherung der Zugangsbereiche zu den Tiefgaragen
- Verbesserung der Orientierung und Barrierefreiheit
- Beseitigung von Objekten mit Verletzungsgefahr

Objektfoto



3.2.10 Oppelner Straße 51 - 67, Ostpreußenstraße 1 - 9, Kattowitzer Weg 1,2 und 3 (Bereichskennziffer 11)

Objektdaten

Eigentümer:	GAGFAH Invest GmbH & Co. KG
Baujahr:	1970
Geschosszahl:	3 - 7
Wohneinheiten:	358
Heizungsart:	Fernwärme
Leerstand:	5,4 % (gemäß Klingelschildauswertung und Eigentümerbefragung 2012)



Objekt- und Problembeschreibung

Die Wohnanlage verläuft parallel zur Oppelner Straße und gehört zum ältesten Bauabschnitt der Großsiedlung. Die Fassaden sind wenig abwechslungsreich gestaltet: Die höheren Gebäude an der Oppelner Straße sind mit grauen Eternitplatten verkleidet, an der Ostpreußenstraße und am Kattowitzer Weg dominieren verklinkerte Fassaden. Da die Laubengänge und Treppenhausfassaden ebenfalls farblich in grau gehalten wurden, wirkt die Fassade insgesamt massiv und trist. Der Fassadensockel ist vielerorts verschmutzt oder mit Graffiti besprüht. Die Eternitplatten und Betonteile der Fassade sowie die Balkonbrüstungen weisen starke Verwitterungsspuren auf. Die Fassade ist sehr funktional gestaltet, sodass keine wohnliche Atmosphäre entsteht. Die Loggien im Erdgeschoss verfügen nicht über einen ausreichenden Einbruchsschutz. Zusätzlich blättert an Briefkästen, Geländern sowie Türen in fast allen Bereichen der Lack ab. Treppen und Beet-Einfassungen sind gelockert oder brüchig. In der Summe weisen die dunkel gestalteten Hauseingangsbereiche somit ein negatives Erscheinungsbild auf. Auffallend ist zudem ein scheinbar ungezügelter „Wuchern“ von Parabol-Antennen an den Balkonen, das sich bis auf die Freiflächen hinaus ausdehnt. Die Barrierefreiheit ist nicht überall ideal gelöst, Rampen sind oft zu steil oder nicht vorhanden.

Bei einer Vor-Ort-Kontrolle durch die Bundesstadt Bonn im Juni 2009 befanden sich die 24 besichtigten Wohnungen im Objekt Kattowitzer Weg 1 in einem guten Zustand. Allerdings wurden undichte Holztüren und Fenster durch die Mieterschaft beklagt. Einige Fenster waren lediglich einfachverglast. Auch die Begehung des Objekts Oppelner Straße 51 im Mai 2011 ergab bauliche Mängel in Form von Wasserschäden, Schimmelbildung und undichten Fensteranlagen. Fliesen sind in einigen Bädern von der Wand, Bodenbeläge in Teilbereichen vom Untergrund abgelöst. Aufzugsanlagen sind häufig defekt, die Haustüren aufgebrochen, weiterhin wird Müll in den Treppenhäusern abgestellt. Auch wird von einer Geruchsbelästigung aus den Ver- und Entsorgungsleitungen berichtet, was die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Einige Mieter und Mieterinnen berichten von Ungeziefer-, Mäuse- und Rattenbefall, der vornehmlich an den Müllsammelstellen auftreten soll.

Die weitläufige Wohnanlage wirkt wegen fehlender Richtungsweiser oder Beschilderungen unübersichtlich, die Orientierung wird erschwert. Parallel zur Achse der zwei Hauptgebäuderiegel verläuft eine Anwohnerstraße mit beidseitig angeordneten Parktaschen. Dadurch entsteht ein breiter, überdimensioniert wirkender Straßenraum. Die Überquerung der vielbefahrenen Oppelner Straße ist hierdurch an einigen Stellen erschwert. Entlang der Oppelner Straße sind sämtliche Baumscheiben und Grünflächen sehr nachlässig gepflegt oder sogar erneuerungswürdig. Eine klare Funktionszuteilung der Grün- und Freiflächen ist nicht erkennbar. Sämtliche Sitzgelegenheiten und Spielplätze sind angejährt und abgenutzt, sodass sie nicht zum Aufenthalt einladen. Diese Einschätzung wird durch das Büro barrio novo. geteilt. Die Spielbereiche bergen für Kleinkinder ein Gefahrenpotenzial, da von Holzabsplitterungen und harten Kanten bei Geräten oder Einfassungen eine Verletzungsgefahr ausgeht. Die Pflanzungen bzw. Gehölzbestände bestehen überwiegend aus Sträuchern. Einige Mietparteien haben sich, unmittelbar an ihre Erdgeschosswohnungen angegliedert, in den gemeinschaftlich-privaten Freiräumen Gärten als Terrassenerweiterung angelegt; diese sind jedoch zum Teil verfallen oder mit Müll übersät. Stellenweise ist die Begrünung in Fassadennähe so dicht und hoch, dass die unteren Geschosse verdunkelt werden. Hierdurch ergeben sich zudem Verstecke, die aus kriminalpräventiver Sicht unbedingt zu vermeiden sind. Trampelpfade deuten an, dass die Fußwegeverbindungen nicht optimal ausgestaltet sind.

Die Tiefengarageneinfahrt an der Oppelner Straße stellt in der Freiraumgestaltung eine Zäsur dar. Die Wände der Einfahrten weisen bauliche Mängel auf. In Kombination mit den unorganisiert wirkenden Müllsammelstellen wirken die straßenseitigen Flächen wenig ansprechend und vernachlässigt. Durchgangsbereiche in Richtung des Innenhofs sind stark verschmutzt, dunkel, verwinkelt und nicht barrierefrei gestaltet. Zerstörte Kaugummiautomaten beeinträchtigen das Straßenbild zusätzlich. Die Tiefgaragen weisen laut Gutachten des Büros barrio novo. zwar keine größeren Mängel auf, sind allerdings kaum genutzt, da kein Bedarf an Pkw-Stellplätzen besteht, und deshalb weitgehend stillgelegt. Eine Verbesserung der Orientierungshilfen sowie weitere Instandhaltungsmaßnahmen wären sinnvoll in Verbindung mit einer Prüfung, ob bzw. welcher Stellplatz-Bedarf besteht. Sollte dieser nicht festgestellt werden können, wären Rückbau bzw. Schließung der Tiefgarage zu empfehlen.

Bei der Begehung des Objekts Oppelner Straße 51 und 53 durch das Büro barrio novo. wurden folgende Mängel festgestellt: Die Eingangstür ist defekt und der gesamte Eingangsbereich vermittelt einen sehr ungepflegten Eindruck. Das Treppenhaus ist extrem unreinigt, einhergehend mit einer starken Geruchsbelästigung. Die Betonbrüstung der Laubengänge ist an zahlreichen Stellen mit Metallmanschetten verstärkt, da sich die massiven Betonplatten offen-

bar zu lösen drohen. Dies stellt ein enormes Gefahrenpotenzial für Passanten und Hausbewohnerschaft dar. Die Aufzüge in der Oppelner Straße 51 und 53 machen einen unsicheren und beengenden Eindruck. An der Ecke Oppelner Straße und Kattowitzer Weg befindet sich ein ungepflegter, nur provisorisch eingezäunter Privatgarten, in dem u. a. Autoteile lagern. In vielen Gebäuden der Bereichskennziffer 11 wird (Sperr-)Müll gelagert, wodurch der Brandschutz eingeschränkt ist. Hier versagen soziale Kontrolle und das nachbarschaftliche Miteinander. Vielerorts sind Schäden durch Vandalismus zu erkennen und ein ausreichender technischer Schutz gegen Einbrüche existiert nicht, die Auswirkungen dieser Sachverhalte schlagen sich negativ z. B. an den Kellerräumen nieder, die ansonsten insgesamt relativ gepflegt erscheinen.

Handlungsbedarfe

- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Aufwertung der Fassade
- Sanierung der Betonbrüstungen an den Laubengängen
- Neugestaltung und Sicherung von Hauseingangsbereichen, -durchgängen und Treppenhäusern
- Neuorganisation der Müllsammelstellen
- Gestaltung privater Grün-/ Freiflächen sowie Übergangszonen
- Kriminalpräventive Maßnahmen im Wohnumfeld
- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen, ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation
- Neuordnung und Pflege der Mietergärten
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Orientierung
- Neuordnung des Straßenraums an der Oppelner Straße: Optische Schmälerung des Straßenraums, Schaffung von Querungshilfen

Objektfotos



3.2.11 Sudetenstraße 1 - 7 (Bereichskennziffer 12)

Objektdaten

Eigentümer:	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Bonn
Baujahr:	1972
Geschosszahl:	4 - 6
Wohneinheiten:	97
Heizungsart:	Fernwärme
Leerstand:	0 % (gem. Klingelschildauswertung 2012 und Eigentümerbefragung)

Objekt- und Problembeschreibung

Die Wohngruppe besteht aus nur einem Gebäuderiegel, der durch die Verwendung von Sichtbeton in Kombination mit einer Klinkerfassade sehr massiv wirkt, obwohl die Bauhöhe niedriger als die der umliegenden Objekte ist.

Der Beton zeigt deutliche Verwitterungsspuren. Die Zugangsbereiche sind überwiegend zum Innenbereich hin ausgerichtet und verschwimmen gestalterisch mit der Fassade, sodass die Orientierung erschwert wird. Treppenaufgänge führen teilweise über dunkle Durchgänge mit zahlreichen Verwinkelungen in den Innenbereich. Zwar sind an den Treppen Rampen angebracht, jedoch sind diese zu großen Teilen in der Breite nicht ausreichend dimensioniert.

Einige Informationen zum Zustand der Wohnungen gehen aus einer örtlichen Kontrolle durch die Bundesstadt Bonn aus dem Jahr 2007 hervor. Dabei wurden Mängel wie Schimmelbefall und weitere Feuchteschäden aufgenommen. Während einer Hausbegehung durch das Büro *barrio novo* in der Sudetenstraße 1 wurden ebenfalls erhebliche Mängel durch Feuchtigkeitseintritt im Dachbereich, an den Wänden des Treppenhauses und in den Laubengängen festgehalten. Im Treppenhaus wurden diverse Verunreinigungen und Spuren von Vandalismus festgestellt. Ein Einbruchsschutz ist nicht gegeben. Die Privatbereiche (Terrassen) im Erdgeschoss sind für jedermann zugänglich; eine wahrnehmungspsychologische Grenze fehlt. Auch bieten viele Wohnungstüren keinen ausreichenden technischen Einbruchsschutz. Da die Kellerräume miteinander verbunden und sehr leicht zugänglich sind, stellen sie potenziell gute Fluchtwege für Einbrecher dar. Weiterhin kommt es häufig zu Ruhestörungen, da die Durchgänge zu den Innenhöfen als Treffpunkte genutzt werden, womit auch eine Verschmutzung dieser Bereiche einhergeht. Ein Fahrradstellplatz mit ausreichendem Diebstahlschutz ist in der Anlage nicht vorhanden.

Der straßenseitige Außenraum ist großflächig und teilweise mit Sträuchern bewachsen. Die verwitterte Tiefgarageneinfahrt an der Ostpreußenstraße bewirkt im Zusammenspiel mit der Betoneinfassung für den Innenraum ein negatives Erscheinungsbild. Der innere Freiraum besteht aus monoton wirkenden Rasenflächen, mit Un-



kraut übersäten Wegen sowie einem Spielplatz, der sich in einem desolaten baulichen Zustand befindet. Dem Anschein nach wird der gesamte innere Bereich kaum oder gar nicht genutzt. Er wird von geradlinigen Wegen durchschnitten und hält keine Aufenthaltsbereiche vor. Grenzen bzw. Strukturen in den Freiräumen sind nicht vorhanden, sodass die Übergänge von privaten zu halböffentlichen Bereichen fließend sind.

Durch die Eigentümerschaft werden geringe Mängel an den Gebäuden festgestellt, es ist zum Teil vorgesehen, die Mängel an den Gebäudeteilen zu beheben.

Handlungsbedarfe

- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Instandsetzung des Dachs
- Sicherung und Neugestaltung von Hauseingangsbereichen, Fassaden und Balkonen
- Gestaltung von privaten Grün- und Freiflächen sowie Übergangszonen
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für die inneren Freiflächen
- Sicherung, Gestaltung, Reinigung und Pflege der Tiefgaragen, ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Orientierung
- Kriminalpräventive Maßnahmen

Objektfotos



3.2.12 Oppelner Straße 132 - 136, Waldenburger Ring 3 - 5 (Bereichskennziffer 10)

Objektdaten

Eigentümer:	Foncia Stadtgrund GmbH
Baujahr:	1984
Geschosszahl:	3 - 6
Wohneinheiten:	175
Heizungsart:	k. A.
Leerstand:	0 % (gemäß Eigentümerbefragung 2012)

Objekt- und Problembeschreibung

Am Kreuzungsbereich von Waldenburger Ring und Oppelner Straße befindet sich eine drei- bis sechsgeschossige Wohnanlage (BKZ 10). Der gesamte Freiraumbereich ist sehr gepflegt und zum Teil durchaus ansprechend gestaltet. Die Balkone und Privatgärten weisen keinerlei Mängel auf. Die Fassade ist in sehr gutem Bauzustand, es sind nur geringfügige Verwitterungen zu erkennen. Der barrierefreie Zugang zu den Gebäuden ist verbesserungswürdig. Insgesamt macht die Anlage einen sehr gepflegten und hochwertigen Eindruck.

3.2.13 Sudetenstraße 63-69 (Bereichskennziffer 13)

Objektdaten

Eigentümer:	Pro Immobilien GmbH und Einzeleigentümer
Baujahr:	1992
Geschosszahl:	4 - 5
Wohneinheiten:	248
Heizungsart:	Zentralheizung
Leerstand:	1,61 %

Objekt- und Problembeschreibung

Von außen wirkt das Gebäude zunächst hochwertig und gepflegt. Bauliche Mängel sind nicht erkennbar. Aus den Handlungsempfehlungen für kriminalpräventive Maßnahmen des Büros barrio novo. geht allerdings hervor, dass ernsthafte Mängel in Form von Vandalismus, defekten Türen und Verschmutzungen (u. a. durch Kot und Urin) im Gebäudeinneren bestehen. Weiterhin befinden sich die privaten Vorgärten in einem relativ ungepflegten Zustand.

Laut Eigentümerschaft wären die Immobilien derzeit mit Neubauten vergleichbar, da keine Mängel zu erkennen sind. Aus deren Sicht wünschenswert und sinnvoll sind die Aufwertung der Zuwegungen und Grünflächen sowie das Aufstellen von Spielgeräten oder Sitzgelegenheiten. Im Zuge einer Sanierung ist die Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen möglich. Zusätzlich weist die Eigentümerschaft darauf hin, dass zur Eindämmung der Kriminalität eine erhöhte Polizeipräsenz im Stadtteil sinnvoll sei.

3.2.14 Tannenbusch-Center Oppelner Straße 126 und 128

Objektdaten

Eigentümer:	ACREST Property Group GmbH
Baujahr:	1980er Jahre
Geschosszahl:	2 - 3
Gewerbeeinheiten:	42
Heizungsart:	
Leerstand:	4,8 %

Objekt- und Problembeschreibung

Die nach außen fast geschlossene Baustruktur des Tannenbusch-Centers ist durch eine monotone Gestaltung geprägt. An der Fassade sind Verwitterungen zu erkennen. Der durch die umliegenden Gebäude eingefasste, ruhige Innenhof wird von einem Eiscafé und einer Bäckerei für die Außengastronomie genutzt. Negative Auswirkungen auf das Image des Tannenbusch-Centers und die Aufenthaltsqualität hat vor allem die Spielothek, die ebenfalls zum Innenbereich hin ausgerichtet ist. Sie ist ein Treffpunkt für Jugendliche, denen kriminelles Verhalten nachgesagt wird.

Die letzte umfangreiche Modernisierung des Gebäudes erfolgte 1989. Die Hauptgänge des Tannenbusch-Centers sind sauber und gepflegt, engen jedoch aufgrund ihrer niedrigen Deckenhöhe, der schmalen Ausbildung und der ungleichmäßigen Beleuchtung gefühlt ein. Die angebotenen Sortimente umfassen u. a. Lebensmittel, Schuhe, Bekleidung, Schmuck, Drogerieartikel und Arzneimittel. Niedrigpreisige Gastronomie- und weitere Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxen, die Stadtbücherei und ein Sonnenstudio ergänzen das Angebot. Magnetbetriebe sind ein HIT-SB-Warenhaus, ein dm-Drogeriemarkt und ein KIK-Textilfachmarkt.¹² Die Angebotsqualität ist gering, da Billiganbieter dominieren. Einige Leerstände lassen auf einen „Trading-Down-Effekt“ schließen. Sollte sich deren Zahl erhöhen, könnte dies schlussendlich zu einem Funktionsverlust des Stadtteilzentrums führen.

Der Vorplatz des Tannenbusch-Centers wird als Taxistand, Fahrradweg, Zugang zur Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle genutzt. Darüber hinaus sind Sitzgelegenheiten vorhanden. Die Aufenthaltsqualität ist wegen der dominierenden Verkehrsnutzung gering.

Das Objekt Oppelner Straße 126 bildet den östlichen Teil des Tannenbusch-Centers und ist in Architektur und Fassadengestaltung baugleich ausgebildet. Hier sind eine Geschäftsstelle der Sparkasse Köln-Bonn und eine Postfiliale ansässig. Die schmalen Eingangsbereiche und die unruhige Vorplatzsituation erzeugen auch in diesem Bereich eine ungünstige Einkaufs- und Aufenthaltsatmosphäre. Der

¹² Quelle: Internetseite Tannenbusch-Center

gesamte Außenbereich weist eine unzureichende Freiraumgestaltung auf.

Insgesamt stehen für das Tannenbusch-Center 600 kostenlose Stellplätze zur Verfügung, die sich auf zwei Parkplätze verteilen. Die Besucherzahl des Centers wird auf 5.000 Personen täglich geschätzt.¹³

Handlungsbedarfe

- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung und Fassadengestaltung
- Attraktive Gestaltung der Eingangssituationen und der Freiräume
- Leerstände beseitigen
- Angebotsqualität verbessern
- Verbesserung der Beleuchtung und Orientierung
- Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Vorplatzes steigern

¹³ Quelle: Internetseite TB-Center

3.3 Weitere Wohnanlagen in Neu-Tannenbusch

3.3.1 Oppelner Straße 130

Objektdaten

Eigentümer:	AWO
Baujahr:	1980
Geschosszahl:	3
Heizungsart:	k. A.
Leerstand:	k. A.

Objekt- und Problembeschreibung

In der Oppelner Straße 130 sind verschiedene Sozialverbände und -vereine sowie eine Apotheke ansässig. Das Erscheinungsbild der Fassade wird durch die Fensteranlagen mit ihren roten Rahmen bestimmt. Es wirkt gepflegt und ansprechend und steht damit in deutlichem Kontrast zu den umliegenden Wohnanlagen der Oppelner Straße. Die Fassade zeigt geringe Verwitterungsspuren und die straßenseitigen Freiflächen sind an einigen Stellen nicht optimal gepflegt. Von Seiten der Eigentümerschaft werden eine Verbesserung der Zuwegung sowie die Neuorganisation der Müllsammelstellen angeregt. Im Weiteren wird über Vandalismus geklagt.

Der Modernisierungsaufwand ist laut Aussagen des Eigentümers vertretbar, da nur geringe Mängel an den Gebäuden vorhanden wären. Im Zuge einer Sanierung können diese Mängel beseitigt werden.

Handlungsbedarfe

- Energetische Erneuerung, Wärmedämmung
- Umgestaltung und Instandsetzung der Freiräume
- Reinigung der Fassade
- Zugänglichkeit verbessern
- Müllsammelstelle neu organisieren

3.3.2 Westpreußenstraße 2 - 18 und 20 - 30 (Bereichskennziffer 19)

Objektdaten

Eigentümer:	Eigentümergeinschaft und Hotel
Baujahr:	1980er Jahre
Geschosszahl:	4
Wohneinheiten:	k. A.
Heizungsart:	k. A.
Leerstand:	k. A.

Objekt- und Problembeschreibung

Der Geschosswohnungsbau im Programmgebiet wird ergänzt durch weitere (Groß-)Wohnanlagen und eine Hotelanlage an der Westpreußenstraße (BKZ 19), die im Baustil der benachbarten Wohnanlage errichtet wurde. Die Wohnanlagen sind erst nach 1980 entstanden und vom Gebäudekorpus her deutlich geringer dimensioniert als die Objekte der angrenzenden Großwohnsiedlung. Die zugehörigen Außenanlagen wirken im Vergleich zu den benachbarten gut gepflegt, die Gebäude selbst weisen (bisher) keine mit der 70er-Jahre-Siedlung vergleichbaren Mängel auf. Die Anlagen sind als zwei U-förmige Komplexe nebeneinander angeordnet und öffnen sich in Richtung der Westpreußenstraße. Die Innenhöfe sind damit vom Lärm der Oppelner Straße abgeschirmt. Zwischen den beiden Anlagen erstreckt sich ein Freiraum, der die Oppelner mit der Westpreußenstraße verbindet. Dort ist ein Spielplatz angelegt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Pommernstraße befindet sich auf einem einladend gestalteten Platz die Kirche St. Thomas Morus.



Abbildung 9 Blick von Norden auf die Wohnanlagen der BKZ 1 sowie 8 - 13, im Vordergrund das Schulzentrum Tannenbusch



Quelle: Bundesstadt Bonn

3.4 Übersicht der Wohneinheiten in Großwohnanlagen in Neu-Tannenbusch

In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Wohneinheiten und der Leerstandsanteil in Großwohnanlagen in Neu-Tannenbusch nach Eigentümern und Bereichskennziffern zusammengestellt.

Leider liegt bis zum jetzigen Zeitpunkt kein vollständiger Rücklauf vor.

Tabelle 1 Eigentümer der Großwohnsiedlung mit Wohnungsbestand

Eigentümer	Bereichs- kennziffer	Leerstand in %, ca.	Anzahl der Wohneinheiten
Studentenwerk Bonn	1	0,18	568
Wohnungseigentümergeinschaft	3	k. A.	152
Deutsche Annington Immobilien GmbH	4 - 8	1-6	852
Cosmos Han MS Alpha REO GmbH	9	21,2	260
Wohnungseigentümergeinschaft	10	0	175
GAGFAH Invest GmbH & Co. KG	11	5,4	352
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG	12	0	97
Wohnungseigentümergeinschaft	13	1,6	248
Gesamt			3.015

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Auswertung der Fragebögen, Stand: August 2012

3.5 Zusammenfassung der Missstände und Sanierungserfordernisse

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gebäudebestände hinsichtlich Bauart und -zustand sehr unterschiedlich zu bewerten sind. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind überwiegend in einem guten, zeitgemäßen Zustand. Obwohl auch hier punktuell bauliche Mängel sichtbar sind, bestehen in der Summe keine städtebaulichen Missstände, die zu ungesunden Wohnverhältnissen führen.

Dem stehen die Geschosswohnungsbauten entgegen, die sich überwiegend von der Oppelner Straße aus in Richtung Süden erstrecken. Die dort bestehenden bautechnischen Mängel wurden bereits bei einer äußerlichen Begutachtung deutlich und durch die Begehungen der Wohnungen und Tiefgaragen durch das Büro barrio novo. und die Bundesstadt Bonn bestätigt. Dieser Bereich entspricht mit seinen erheblichen Substanzmängeln nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Die gleichförmig strukturierten Wohnbauten weisen zu großen Teilen erhebliche Mängel in der Substanz auf. Besonders die Wohnanlagen im Westen des Untersuchungsgebiets, entlang des Waldenburger Rings, des Brieger Wegs und des Schweidnitzer Wegs, zeigen einen dringlichen Sanierungsbedarf. Zwischen der Oppelner Straße, der Ostpreußenstraße und dem Kattowitzer Weg sind Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen ebenfalls dringend notwendig. Gleiches gilt für die Bestände östlich der Stadtbahn, welche von der Oppelner Straße und Schlesienstraße gerahmt sind. Ohne die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen wird sich die Bausubstanz

sukzessive verschlechtern. Ein sicheres und gesundes Wohnen wäre damit langfristig nicht mehr gewährleistet: Stichprobenartige Prüfungen der Untersuchung des Büros *barrio novo* haben gezeigt, dass selbst in Objekten, die äußerlich in einem guten baulichen Zustand sind, Wohnungen von Schimmel befallen sind, was letztendlich auch gesundheitliche Risiken für die Mieterschaft birgt. Die Ergebnisse lassen den begründeten Schluss zu, dass der Zustand in den bereits äußerlich stark sanierungsbedürftig wirkenden Beständen noch problematischer sein dürfte. Verstärkt wird die unzureichende bauliche Situation durch eine Verunreinigung der Hausflure, Kellerräume und Außenbereiche durch die Mieterschaft. Hierzu zählen neben Verunreinigungen in Form von Abladen des Hausmülls außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen auch solche durch Urin und Kot. Obgleich dieser Umstand nicht direkt einem baulichen Defizit zuzuordnen ist, ist davon auszugehen, dass ein enger Zusammenhang zwischen baulichem Zustand und dem Verhalten der Menschen innerhalb dieses Raums besteht. Fehlende Interventionen seitens der Wohnungseigentümerschaft hinsichtlich einer Behebung der substantiellen Mängel sowie eine unzureichendes nachhalten der Sauberkeit in den Anlagen führen in der Konsequenz zu einem nachlassenden bzw. fehlenden Verantwortungsgefühl der Mieterschaft und münden in die Vernachlässigung der Objekte.

Ein weiterer Substanzmangel besteht in der fehlenden kriminalpräventiven Ausstattung der Wohngebäude. In einigen Gebäuden bestehen die Wohnungstüren aus Holz und weisen bereits Spuren versuchten Einbruchs auf. Die Haustüren einer Vielzahl von Gebäuden waren zum Zeitpunkt der Begehung bereits aufgebrochen. Darüber hinaus bestehen kriminalpräventive Mängel in der baulichen Ausbildung der Erdgeschosswohnungen, deren Balkontüren beispielsweise über keinen ausreichenden Einbruchsschutz verfügen. Ein negatives Erscheinungsbild und einen weiteren Anreiz für Vandalismus erzeugen die teilweise provisorisch verschlossenen Luken der stillgelegten Müllsammelanlagen in den Treppenhäusern.

Nahezu in allen Großwohnraumanlagen ist die Anordnung des ruhenden Verkehrs mangelhaft. Der Bedarf an Tiefgaragenstellplätzen ist wesentlich geringer als das Angebot. Neben dem monotonen Gesamterscheinungsbild der Wohnanlagen weisen auch die Straßen und öffentlichen Räume erhebliche Gestaltungsdefizite auf, nicht einsehbare Flächen oder Wegeführungen erzeugen potenzielle Angsträume. Den privaten Freiflächen fehlt es überwiegend an einer ansprechenden Gestaltung, die ihre Nutzung für die Bewohnerschaft überhaupt ermöglicht geschweige denn attraktiv macht. Dies betrifft die Ausgestaltung der Wegeverbindungen, die Beleuchtung sowie Spiel- und Sitzgelegenheiten.

Der Bereich des Tannenbusch-Centers wird seiner Funktion als Aufenthalts- und Versorgungsort nicht in ausreichendem Maße ge-

recht. Auch hier wäre eine bautechnische wie gestalterische Aufwertung erforderlich.

Insgesamt steht zu befürchten, dass die bestehenden Substanzmängel auch solche in der Funktion nach sich ziehen werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer konstant hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt die Bestände in Neu-Tannenbusch als erste in mittel- bis langfristiger Perspektive von Leerstand betroffen sein werden. Diese Annahme gründet sich auf sogenannten Sickereffekten, bei denen Haushalte mit höherem Einkommen in zentrale Wohnungen höherer Qualität umziehen und damit Umzugsketten auslösen, im Rahmen derer die Haushalte mit geringerem Einkommen in die leer gezogenen Wohnungen nachziehen. Am Ende dieser Kette werden Schlichtbauten mit erkennbaren Substanzmängeln zunehmend leer stehen. Mittelfristig ist damit erkennbar, dass zu den deutlichen Substanzmängeln vermehrt Funktionsmängel hinzutreten werden, indem die Siedlung Neu-Tannenbusch ihrer Funktion, nämlich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, nicht mehr entsprechen werden kann.

In Anbetracht der Größenordnung und Bedeutung der Gesamtmaßnahme, verbunden mit der Erfordernis, ein attraktives Wohnangebot in Kontext mit einer Verbesserung der Nahversorgungssituation zu bringen, können die städtebaulichen Missstände nur als Gesamtmaßnahme im Rahmen eines Sanierungsverfahrens behoben werden. Folgende städtebauliche Missstände lassen sich zusammenfassen:

- Schlechte Bausubstanz in den Großwohnanlagen
- Unzureichende Zugänglichkeit zu den Gebäuden und Freiräumen, Orientierung erschwert
- Einschränkungen der Sicherheit innerhalb und außerhalb der Gebäude
- Mangelhafter Zustand der Frei- und Spielflächen
- Ungünstige Anordnung des ruhenden Verkehrs, insbesondere in den Tiefgaragen
- Überdimensionierte Straßenräume, fehlende Querungshilfen

Tabelle 2 beinhaltet eine zusammenfassende Bewertung der Großwohnanlagen, bei denen ein erhöhter Sanierungsbedarf gesehen wird, geordnet nach Bereichskennziffern. Die Übersicht beschränkt sich auf die Kriterien, die während der Ortsbegehungen visuell beurteilt werden konnten. Eine Bewertung des Studentenheims am Posener Weg (BKZ 2) erfolgte nicht, da der Rückbau des Gebäudes bereits begonnen hatte. Für die Großwohnanlage am Chemnitzer Weg/Riesengebirgsstraße (BKZ 5) kann keine abschließende Bewertung vorgenommen werden, da die Fassade zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme saniert wurde. Im Einzelfall können Gebäude vom allgemeinen Eindruck abweichen, die Übersicht soll veranschaulichen, in welchen Bereichen der höchste Handlungsbedarf besteht. In den meisten Fällen ist eine Sanierung der gesamten Anlage ein-

schließlich der Außenbereiche erforderlich, um langfristig eine angemessene Wohnqualität zu garantieren.

Tabelle 2 Bewertung Wohnungsbestand je Bereichskennziffer

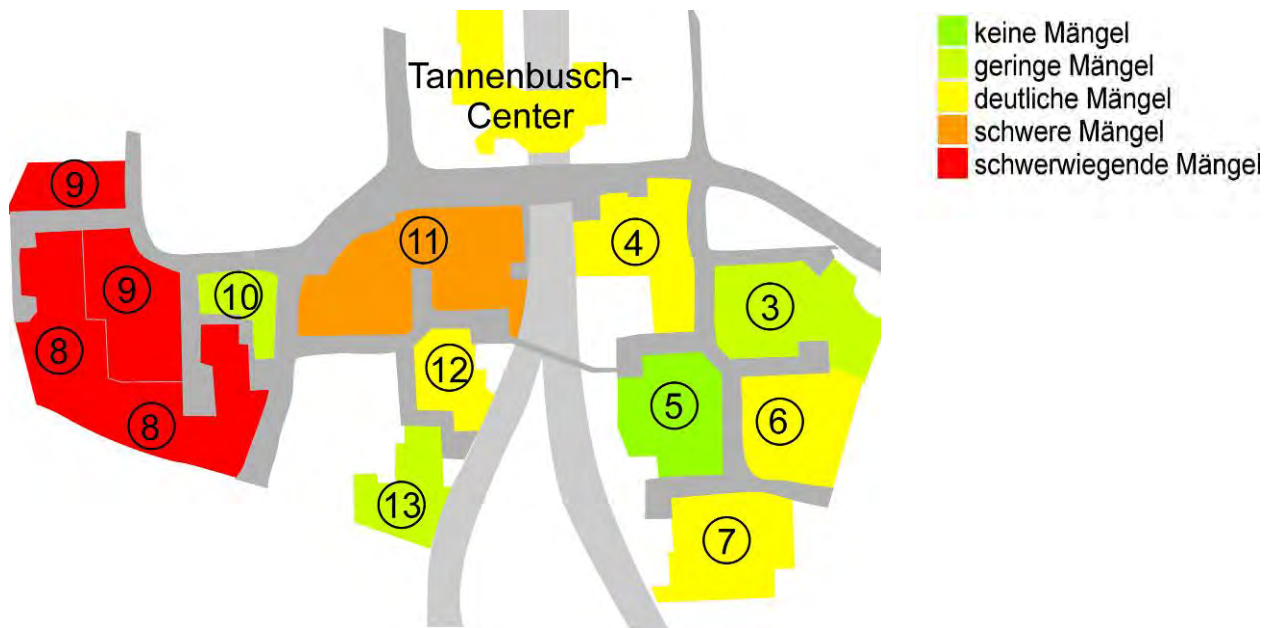
Kriterien	Bauliche Beschaffenheit	Zugänglichkeit	Freiraumsituation	Ruhender Verkehr	Sicherheit
BKZ 1	o	-	-	-	o
BKZ 2	Abriss	Abriss	Abriss	Abriss	Abriss
BKZ 3	o	o	-	o	o
BKZ 4	-	-	-	-	-
BKZ 5	Abschließende Bewertung nicht möglich	-	-	o	Abschließende Bewertung nicht möglich
BKZ 6	-	-	-	-	-
BKZ 7	-	-	o	o	-
BKZ 8	-	-	-	-	-
BKZ 9	-	-	-	-	-
BKZ 10	+	o	o	o	o
BKZ 11	-	-	-	-	-
BKZ 12	o	-	-	o	-
BKZ 13	+	o	o	+	-

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anm.: BKZ = Bereichskennziffer, + = gut bis sehr gut, o = durchschnittlich, - = schlecht bis sehr schlecht

Die nachfolgende Grafik zeigt die allgemeine Bewertung des Ist-Zustands der Immobilien für die einzelnen Bereichskennziffern. Die Bewertung reicht von „keine Mängel“ (vergleichbar einem Neubau) über „geringe Mängel“ (Gebäude, das mit vertretbarem Aufwand zu modernisieren ist), „deutliche Mängel“ (Gebäude, das mit erhöhtem aber noch vertretbarem Aufwand zu modernisieren ist), „schwere Mängel“ (Gebäude, das nur mit hohem Aufwand modernisiert werden kann) bis hin zu „schwerwiegende Mängel“ (Gebäude, das nur mit überhöhtem Aufwand modernisiert werden kann).

Abbildung 10 Bewertung des Gebäudezustands



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4 Sanierungskonzept

4.1 Vorbemerkung

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet sind die allgemeinen Ziele der Sanierung festgelegt. Diese Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 Teil der Vorbereitungsaufgaben. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist bezogen auf die Ziele allerdings noch keine konkrete Planung erforderlich und insbesondere auch kein verbindliches („endgültiges“) Sanierungskonzept zu entwickeln. Eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzumutbar, da sie im Laufe der späteren Sanierung aufgrund der fortgeschriebenen und konkreten Sanierungsplanungen und deren Durchführung ohnehin überholt wäre.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Ziele und Zwecke der Sanierung und damit ein zumindest allgemeines Sanierungskonzept voraus. Diese Voraussetzung wird durch die allgemeine Formulierung der Ziele erfüllt.

4.2 Sanierungsziele

Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohnquartiere und des Stadtteilzentrums.

Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebiets innerhalb der räumlich-funktionalen Ordnung der Stadt und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage der Sanierungsplanung zu bestimmen.

Dabei ist von folgenden generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung auszugehen:

- Beseitigung der Substanzmängel im Siedlungs- und Freiraum
- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen
- Energetische und ökologische Aufwertung
- Herstellung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Aufheben der Anonymität
- Aufwertung des privaten Freiraums gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften und der Mieterschaft
- Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils zwecks Gewährleistung der Funktionsfähigkeit
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds

- Abmilderung der Stigmatisierung des Stadtteils und Verbesserung der Lebenssituation für die Bewohnerschaft

Weiterhin wurden im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt bereits umfangreiche räumliche und soziale Ziele, Konzepte und Maßnahmen definiert, die gleichermaßen Grundlage für die Sanierungsmaßnahme sein werden. Auf die im Integrierten Handlungskonzept zur Sozialen Stadt dokumentierten Ziele, Konzepte und Maßnahmen wird im Sinne des Sanierungskonzeptes explizit verwiesen.¹⁴

4.3 Entwicklungskonzept

Die Vorbereitende Sanierungsuntersuchung hat für das nähere Untersuchungsgebiet massive bauliche und städtebauliche Mängel ergeben, die sich ohne drastische bautechnische Aufwertungen in den kommenden Jahren erheblich verschärfen würden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer ausbleibenden Sanierung der Gebäudebestände in Zukunft ein Rückbau einer Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen vorzuziehen sein wird. Um dem entgegenzuwirken und eine deutliche Verbesserung der Wohnverhältnisse zu erreichen, ist es dringend erforderlich, städtebauliche Instrumente einzusetzen, die Handlungsdruck auf die Immobilieneigentümerschaft ausüben. Gleichzeitig obliegt es der Bundesstadt Bonn, das weitere Verfahren moderativ und unterstützend zu begleiten. Dies betrifft zum einen die intensive Einbindung der sanierungswilligen Eigentümerschaft, zum anderen aber auch Information und Hilfestellung für die in Neu-Tannenbusch lebende Bewohnerschaft im Rahmen der Umbaumaßnahmen.

Von hoher Bedeutung für eine nachhaltige Aufwertung des Stadtteils sind in Ergänzung zu den städtebaulichen auch die sozialintegrativen Maßnahmen. Das Ineinandergreifen beider Handlungsansätze wurde bereits umfassend im Integrierten Handlungskonzept dargelegt, das aktuell im Rahmen des Quartiersmanagements umgesetzt wird. Mit dem Fokus auf die Sozialdaten für den Stadtteil und auch im Verlauf der Bewohnerbefragung wurde deutlich, dass die prägendsten Problemlagen im Stadtteil in Arbeitslosigkeit, den damit verbundenen finanziellen Engpässen und einer geringen gesellschaftlichen Teilhabe bestehen. Kriminelle Handlungen und Vandalismus im Stadtteil sind die nach außen sichtbaren Folgen dieser Lebensumstände; die bauliche Struktur des Stadtteils wirkt im Außen- wie auch Innenverhältnis als Sinnbild der Perspektivlosigkeit. Grundlegend ist vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts in der Bundesstadt Bonn, trotz der Masse der Woh-

¹⁴ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ; Soziale Stadt NRW – Bundesstadt Bonn, Integriertes Handlungskonzept Bonn-Neu-Tannenbusch, Kap. 4, S. 97 ff.; Köln 2009

nungsbestände, von einem Rückbau abzuraten, denn preisgünstiger Wohnraum wird stets nachgefragt und soll erhalten bleiben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende bauliche Maßnahmen essentiell notwendig, um die gesetzten Sanierungsziele zu erreichen:

- (Energetische) Sanierung der Fassaden
- Instandsetzung von Dächern oder weiterer undichter bzw. schadhafter Gebäudeteile
- Austausch einfachverglaster oder undichter Fenster
- Farbliche Gestaltung der Fassaden
- Kriminalpräventive Sicherung und ansprechende Gestaltung der Eingangsbereiche
- Sicherung von Balkonen und Balkontüren
- Herstellung von Zugängen zu den Außenanlagen für Erdgeschosswohnungen
- Zeitgemäße Sanierung der Wohnungen, insbesondere unter dem Aspekt der Barrierefreiheit
- Prüfung einer Anpassung von Wohnungsgrundrissen an die Erfordernisse der Bewohnerschaft: Zusammenlegung von Wohnraum, Umsetzung bedarfsgerechter, neuer Wohnkonzepte
- Instandsetzung der Aufzugsanlagen
- Schaffung von Gemeinschaftsräumen zur Stärkung des Nachbarschaftsgefüges
- Bauliche Aufweitung und Beleuchtung der Durchgänge
- Schließung, Umwidmung oder Sicherung von Gebäudeteilen, die potenzielle Angsträume darstellen
- Aufwertung und Gestaltung der privaten Freiflächen unter kriminalpräventiven Aspekten: Herstellung fehlender Wegeverbindungen, Neuorganisation und Gestaltung der Müllsammelstellen, ansprechende Bepflanzung unter Berücksichtigung von Sichtbeziehungen, Beleuchtung, Herstellung privater Freiräume für Erdgeschosswohnungen
- Sicherung und Aufwertung der Keller unter kriminalpräventiven Aspekten
- Prüfung von Nachnutzungskonzepten für die Tiefgaragen, ggf. Sicherung und Neugestaltung der Stellplätze oder Schließung

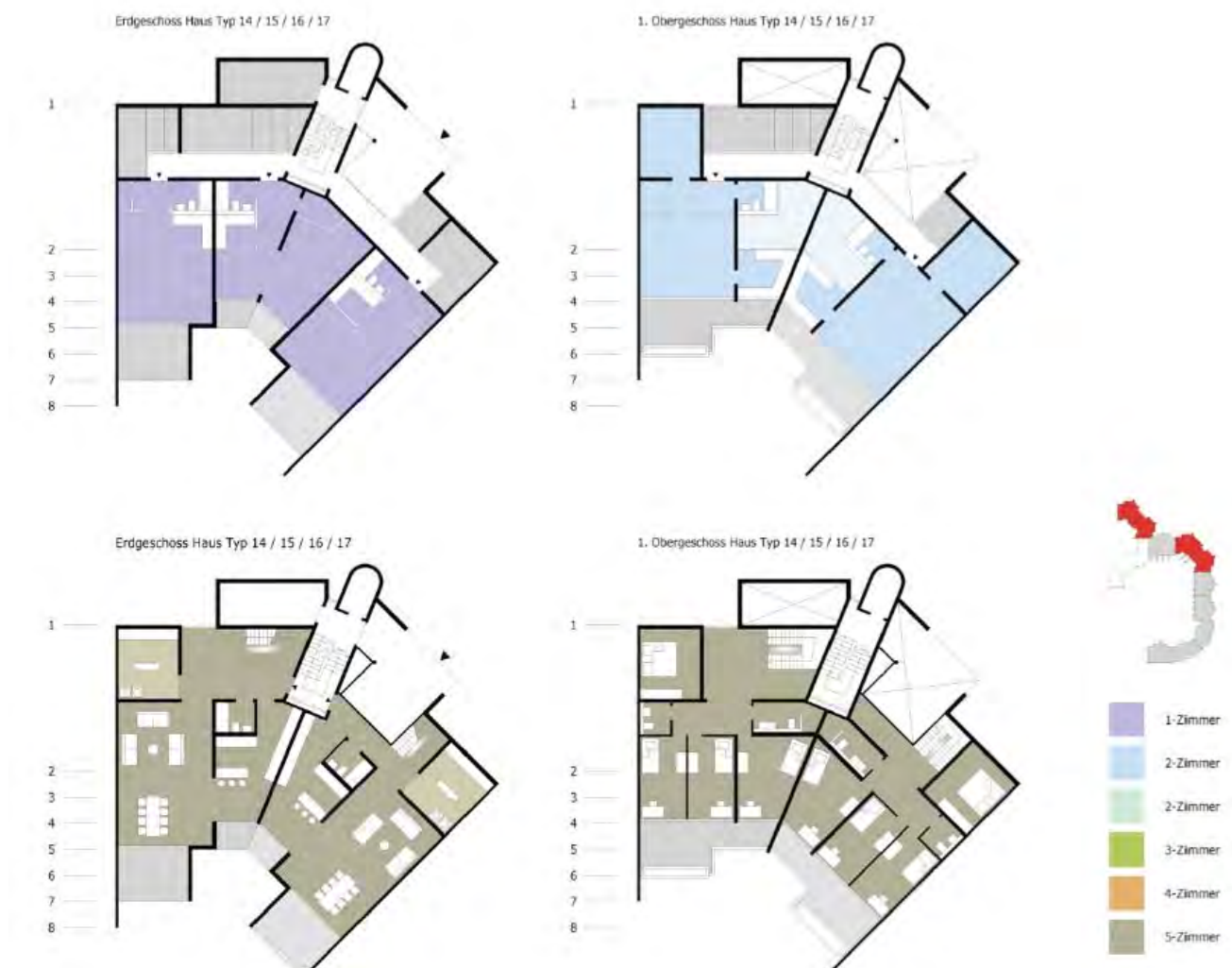
Für die farbliche Gestaltung der Fassaden ist ein einheitliches Gestaltungskonzept zu entwickeln mit dem Ziel, dass die Farbgebung zwischen den Gebäudekomplexen harmonisch aufeinander abgestimmt ist. Dazu könnten z. B. auch die einheitliche Anbringung großer Hausnummern an der Fassade oder ähnliche Maßnahmen zählen. Darüber hinaus sollte die Farbgebung nach Möglichkeit so erfolgen, dass damit eine optische Reduzierung der Geschossigkeit einhergeht. Insgesamt sollten ganzheitliche Sanierungskonzepte für zusammenhängende Gebäudekomplexe vorgelegt werden.

Hinweise und beispielhafte Konzepte für die Anpassung von Wohnungsgrundrissen, eine Aufwertung von Fassaden und eine krimi-

nalpräventive Gestaltung des öffentlichen Raums hat das Büro Planungsgruppe Stadtbüro für die Bundesstadt Bonn erarbeitet.

Beispiel 1 zeigt die Möglichkeit der Zusammenlegung von Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen zu Fünf-Zimmer-Wohnungen in einem Objekt der Bereichskennziffer 9:

Abbildung 11 Zusammenlegung von Wohnungen am Beispiel der Bereichskennziffer 9



Quelle: Planungsgruppe Stadtbüro/Kroos+Schlemper

Beispiel 2 zeigt die Option auf, Einzelwohnungen in der Oppelner Straße 53 in Einzelapartments mit Gemeinschaftsflächen für Senioren umzuwandeln.

Abbildung 12 Umwandlung von Einzelwohnungen für gemeinschaftliches
Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen



Quelle: Planungsgruppe Stadtbüro/Kroos+Schlemper

Anm.: Abbildung oben: Bestand, Abbildung Mitte: Seniorenwohnen, Abbildung unten: Mehrgenerationenwohnen für kinderreiche Familien

Ein Beispiel für die Aufwertung von Fassaden durch die Gestaltung des Fassadensockels ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 13 Vandalismussichere Gestaltung des Fassadensockels

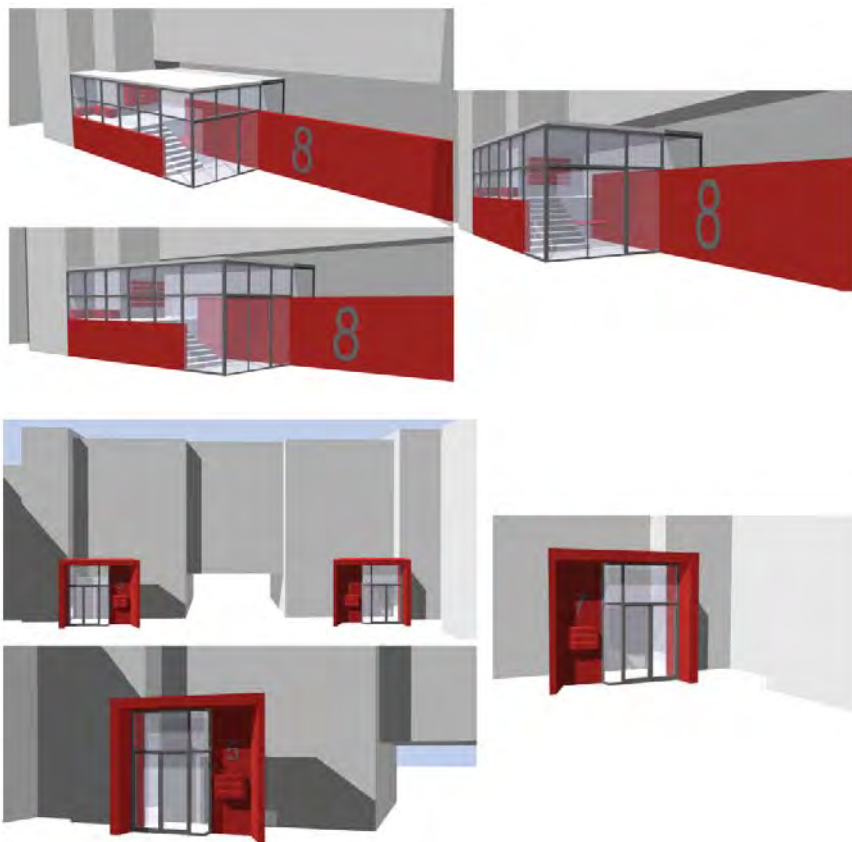


Quelle: Planungsgruppe Stadtbüro / Kroos+Schlemper

Anm.: Abbildung oben: Bestand, Abbildung unten: Abhebung des Fassadensockels in Farbe und Material

Der Aufwertung und Sicherung von Hauseingängen kommt eine besondere Bedeutung zu, um einerseits die Sicherheit im Stadtteil zu verbessern, andererseits jedoch auch, um die Identifikation mit dem Wohnort zu erhöhen. Planungsgruppe Stadtbüro hat auch hierfür ein Gestaltungskonzept entwickelt.

Abbildung 14 Aufwertung der Eingangssituation



Quelle: Planungsgruppe Stadtbüro/Kroos+Schlemper

Anm.: Abbildung oben: Eingang mit Pavillon, Abbildung unten: Eingang mit einem kleinen Eingangsbauwerk

Unter kriminalpräventiven Aspekten und zur Verbesserung der Orientierung im Stadtteil wird eine bauliche Aufweitung und ansprechende Beleuchtung der Durchgänge empfohlen.

Abbildung 15 Aufweitung von Durchgängen



Quelle: Planungsgruppe Stadtbüro/Kroos+Schlemper

Anm.: Abbildung oben: Bestand, Abbildung unten: Empfohlene Aufweitung des Durchgangs durch Rückbau des oberen Geschosses

Für die Nachnutzung von Tiefgaragen hat das Büro Planungsgruppe Stadtbüro verschiedene Varianten entwickelt. So könnte die Flächen z. B. als multifunktionale Gemeinschaftsräume genutzt werden. Es sollte eine ansprechende, freundliche und helle Gestaltung erreicht werden.

Abbildung 16 Nach-/Zwischennutzung und Gestaltung von Tiefgaragen



Quelle: Planungsgruppe Stadtbüro/Kroos+Schlemper

Anm.: Abbildung oben links: Bestand, Abbildung oben rechts: Zwischennutzung durch Proberäume, Quartierstreff, Werkstatt, Fitness, Lagerräume; Abbildung unten: Gestaltungsbeispiel

Diese Konzepte sind bei der weiteren Konkretisierung zu berücksichtigen und flächendeckend auszuformulieren.

Eine Sonderstellung kommt dem Tannenbusch-Center als Versorgungszentrum in zentraler Lage zu. Neben einer Instandsetzung des Gebäudes ist eine umfängliche Aufwertung der Außenflächen sinnvoll, um diesen Ort als Mitte des sozialen Lebens zu stärken. Berei-

che für Außengastronomie sind ebenso vorzuhalten wie Sitzgelegenheiten, an denen nichts verzehrt werden muss. Die Beschilderung, Begrünung und Bepflanzung ist zu verbessern. Angsträume sind durch eine angepasste Beleuchtung zu minimieren. Ergänzende Maßnahmen zur Belebung und Sicherung des Einzelhandels und der Dienstleistungsunternehmen wurden bereits innerhalb des Integrierten Handlungskonzepts ¹⁵ beschrieben (Projektbogen A12) und sollten sanierungsbegleitend umgesetzt werden.

Darüber hinaus sind Maßnahmen im Straßenraum zu empfehlen, um einerseits die Verkehrssicherheit zu verbessern und andererseits den baulich überdimensionierten Charakter des Stadtteils zu mildern. In Abstimmung mit den Anforderungen des ÖPNV sind dabei insbesondere die Oppelner Straße, der Waldenburger Ring und die Agnetendorfer Straße zu prüfen. Zugunsten von Park- oder Rasenflächen könnten eine Fahrbahnverengung vorgenommen und Querungshilfen ergänzt werden.

¹⁵ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ; Soziale Stadt NRW – Bundesstadt Bonn, Integriertes Handlungskonzept Bonn-Neu-Tannenbusch, Köln 2009

5 Beurteilung der Durchführbarkeit

5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Den planerischen Zielsetzungen für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Das öffentliche Interesse resultiert im Grundsatz daraus, dass die Sanierung des betroffenen Bereichs nicht allein den Interessen der Eigentümerschaft dient. Von der Aufwertung profitiert der gesamte Stadtteil Tannenbusch, da die heutigen Probleme im Untersuchungsbereich umfassend auf den Stadtteil ausstrahlen und für eine negative Wahrnehmung im wesentlichen Maße mitverantwortlich sind. Das negative Außenimage Neu-Tannenbuschs ist eng verbunden mit dem äußeren Erscheinungsbild und den im Stadtteil vorherrschenden nachteiligen Wohnverhältnissen. Diese Lebensbedingungen haben in Wechselwirkung mit der schwierigen sozialen Situation vieler Bewohner ebenfalls Einfluss auf das Verhalten der Menschen in der Umgebung. Vandalismus und Kriminalität sind Ausdruck einer unzureichenden Bindung an den Stadtteil.

Zielsetzung ist, dem Stadtteil Neu-Tannenbusch durch eine Anpassung des Gebäudebestands an zeitgemäße bauliche Standards eine Zukunftsperspektive zu geben. Ein maßgebliches öffentliches Interesse besteht neben der baulichen Sanierung darin, die Bevölkerungsentwicklung der Bundesstadt Bonn positiv zu unterstützen und der Segregation im Stadtgebiet entgegenzuwirken, vielmehr eine Integration des Stadtteils durch eine stärkere Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen.

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände in Neu-Tannenbusch ist mit den vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln, der sozialen Disposition und der negativen Strahlkraft evident.

5.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 (1) BauGB wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Befragung der Bewohner- und Eigentümerschaft als von Sanierungsmaßnahmen Betroffene durchgeführt.

5.2.1 Durchführung und Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Das Ziel der Mieterbefragung besteht vornehmlich darin, die gemäß § 141 (1) BauGB vorgeschriebene Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung aus Sicht der dort Lebenden sowie über die sozialen und strukturellen Verhältnisse zu gewinnen. Die nachfolgend gelisteten Befragungsergebnisse dienen als Basis und Entscheidungshilfe für die Notwendigkeit oder Entbehrlichkeit einer Sanierungsmaßnahme und bilden zugleich eine ergänzende Grundlage für die weitere Arbeit im Projektgebiet. Mit der Befragung werden die aus Sicht der Bewohnerschaft bestehenden Problemlagen sowie Verbesserungsvorschläge identifiziert, damit ihre Wünsche im Erneuerungsprozess und in den Gesprächen mit den Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt werden können.

Die Haushaltsbefragung wurde im Zeitraum zwischen Mai und Juni 2012 in Form von Interviews an der Haustür durchgeführt. Vorab wurde die Mieterschaft mittels einer Pressemitteilung und eines Aushangs im Büro des Quartiersmanagements über die Befragung informiert und zur Teilnahme aufgerufen. Die Interviews wurden durch fünf Befrager an insgesamt drei Befragungstagen geführt. Die Auswahl der befragten Haushalte konzentrierte sich dabei auf die nachstehend angeführten, südlich der Bahnhaltestelle Tannenbusch-Mitte gelegenen Gebiete:

- Östlich der Bahntrasse in den Immobilien der Deutschen Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG und der Wohnungseigentümergeinschaften, in denen ebenfalls nur die Mieterschaft befragt wurde
- Westlich der Bahntrasse in den Objekten der Cosmos Han Alpha REO GmbH, der GAGFAH AG, der Pro Immobilia, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft eGmbH, des Bonner Studentenwerks, der Deutschen Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG und Wohnungseigentümergeinschaften

Die Auswahl der Befragungsorte wird mit der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse begründet, d.h. es werden Befragungen in denjenigen Bereichen durchgeführt, in denen die städtebaulichen Missstände nachgewiesen sind. Das Befragungsgebiet ist in Abbildung 17 dargestellt.

Abbildung 17 Abgrenzung des Befragungsgebiets Neu-Tannenbusch



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anm.: Hellblau hinterlegt ist der Bereich, in dem eine Befragung der Mieterschaft durchgeführt wurde. Die gestrichelte schwarze Linie markiert den Untersuchungsraum der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung.

Insgesamt wurden 227 Haushalte im Programmgebiet Neu-Tannenbusch in persönlichen Gesprächen an der Wohnungstür befragt. Die Auswahl der Haushalte erfolgte stichprobenartig. Besonders auffällig war, dass viele Mieter nicht auf das Klingeln reagierten. Hier könnten Angst vor Kriminalität oder eine Überbelegung der Wohnung als Gründe vermutet werden. Auch in den Objekten der Wohnungseigentümergeinschaft wurden Mieter befragt. Eine Befragung der Wohnungseigentümerschaft erfolgte im Rahmen der Eigentümerbefragung über die jeweils zuständigen Hausverwaltungen. Die Ergebnisse sind separat zusammengefasst.

In den befragten Haushalten wurde in der Regel mit einer Einzelperson gesprochen; in einigen Fällen waren die Kinder zugegen, die oft übersetzten, oder ein Partner. Die Gesprächsbereitschaft der befragten Personen war hoch. Dabei wurde ein ausgeprägtes Mitteilungsbedürfnis der Mieterschaft, die eigene Lebenssituation und Alltagsprobleme betreffend, deutlich. Deutliche Tendenzen jenseits der eigentlichen Befragungsinhalte waren, dass viele der Interviewpartner sich in erster Linie in einer allgemein schwierigen Lebenssituation befinden, die auf Arbeitslosigkeit, familiären Problemen oder einer gefühlten Perspektivlosigkeit, bedingt durch mangelnde Ausbildung bzw. ungenügende Sprachkenntnisse, beruht. Einige Male wurde geäußert, dass man sich mit dieser schwierigen Lebenssituation allein gelassen fühle und nicht wisse, wo Hilfe gesucht werden könne.

Durch die persönliche Kontaktaufnahme bei der Haushaltsbefragung konnten durch die Verwendung eines teilstandardisierten Fragebogens auch Personengruppen erreicht werden, die sich sonst erfahrungsgemäß an schriftlichen Befragungen mit umfangreichen Fragenkatalogen weniger beteiligen oder auch nicht an öffentlichen Veranstaltungen teilnehmen. Um die zahlenmäßig große ausländische Bewohnerschaft mit Sprachschwierigkeiten in die Befragung einbeziehen zu können, haben oftmals die Kinder der Befragten für ihre Eltern übersetzt. Es gab Überlegungen, bei auftretenden Sprachschwierigkeiten in einem zweiten Durchgang einen Dolmetscher hinzuzuziehen, was sich jedoch in Anbetracht der großen Mitwirkungsbereitschaft der Bewohnerschaft und der benannten Hilfestellungen als nicht erforderlich erwies.

Eine umfassende Auswertung der Bewohnerbefragung liegt in einem separaten Dokument vor. An dieser Stelle sollen nur die zentralen Ergebnisse benannt werden, die als Beurteilungsgrundlage relevant sind.

Die sozioökonomische Charakterisierung der Befragten belegt, dass insgesamt ein repräsentativer Querschnitt der dort lebenden Bewohnerschaft befragt wurde.

Die Fragen zum Stadtteilbezug zeichnen folgendes Bild: Es besteht eine enge Verbundenheit mit dem Stadtteil, die vor allem auf familiären und sozialen Bindungen fußt. Mit ca. 40 % der Befragten ist der Anteil derer mit in der Nachbarschaft wohnhaften Verwandten hoch. Auch der Kontakt zu Nachbarn wird von knapp 60 % der Befragten als gut beschrieben. Der größte Teil der befragten Bewohner lebt seit ein bis fünf Jahren im Stadtteil. Der Anteil derer, die seit weniger als einem Jahr oder seit über zehn Jahren in ihrer Wohnung leben, ist ungefähr gleich hoch. Dies spricht einerseits für eine hohe Fluktuation derer, die seit weniger als einem Jahr im Stadtteil wohnhaft sind, andererseits für eine tiefe Verwurzelung der seit über zehn Jahren in Tannenbusch wohnhaften Bewohnerschaft.

Die wahrgenommenen Stärken des Projektgebiets beziehen sich vor allem auf die allgemeine gute Versorgungssituation. Die Zentralität und die Verkehrsanbindung werden geschätzt, jedoch hätte sich die Nahversorgung aus Sicht der Befragten in den letzten Jahren verschlechtert.

Als Hauptprobleme im Stadtteil werden der massive Sanierungsstau, die mangelhafte Sauberkeit und Ordnung sowie die Kriminalität mit einer daraus resultierenden Atmosphäre der Unsicherheit für die Bewohnerschaft genannt. Darüber hinaus äußerten zahlreiche Befragte, dass es wegen des hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund im Stadtteil kaum Chancen auf eine gelebte Integration gäbe. Der Stadtteil Neu-Tannenbusch befindet sich nach Einschätzung vieler Interviewpartner weiter in einem deutlich wahr-

nehmbaren Abwärtstrend. Darüber hinaus verdienen insbesondere folgende Ansatzpunkte im sozialen Bereich besondere Beachtung:

- Es gibt zu wenig Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche.
- Die Nachbarschafts- und Bewohnerstruktur hat sich aus Sicht der Bewohnerschaft in den letzten Jahren zum Negativen verändert.
- Drogen- und Alkoholkonsum, Vandalismus und Lärmbelästigung verschlimmern das Bild.

Trotz dieser Faktoren werden der Stadtteil und die eigene Wohnung weniger negativ bewertet, als man dies erwarten würde. Die benachteiligte Wohnsituation im Stadtteil wird zwar registriert, jedoch z. T. auch „genügsam“ hingenommen. Die festgestellten Mängel in den Gebäuden wie aufgebrochene Türen, Schimmelbefall oder undichte Fenster belegen dennoch sehr deutlich den vorherrschenden Vandalismus und die grundlegenden Defizite in der Substanz. Abwertungen des Stadtteils beziehen sich, wie bereits angeführt, auf grundlegende Bedürfnisse der Sicherheit, eines Arbeitsplatzes und des Aufgenommenwerdens in die Gesellschaft. Individuelle Bedürfnisse werden stark zurückgestellt.

Insgesamt besteht bei vielen Familien ein deutlicher Wunsch, zeitnah aus dem Stadtteil wegzuziehen, da mit einem Fortzug aus Tannenbusch in den meisten Fällen die Chance auf bessere Lebensumstände verbunden ist. Auch ungeeignete Wohnungsgrößen und der schlechte Zustand der Wohnungen werden als Umzugsgründe genannt. Insofern ist eine lange Wohndauer im Stadtteil nicht immer als tiefe Verbundenheit zu werten, sondern auch als ein Verbleib in Ermangelung von Alternativen.

Die Mietkosten im Stadtteil Tannenbusch sind aus Sicht der Befragten zu hoch. Obwohl zur Kaltmiete selten Angaben gemacht wurden, deutet die genannte Warmmiete auf einen erheblichen Anteil an Nebenkosten hin, der vermutlich auf den unzureichenden energetischen Zustand der Gebäude zurückzuführen ist.

Die geäußerten Wünsche für den Stadtteil zielen meist auf eine Verbesserung der beschriebenen Problemlagen insgesamt, wie Sicherheit, Sauberkeit, eine stärkere soziale Durchmischung im Stadtteil, Rücksichtnahme und vor allem die Sanierung der Gebäude.

Dementsprechend ist auch die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohnerschaft bei Sanierungsaktivitäten mit fast 70 % als hoch zu bewerten. Allerdings steht zu befürchten, dass Personen nach einem Umzug nicht wieder nach Tannenbusch zurückkehren möchten. Diejenigen, die sich gegen eine Modernisierung aussprechen, fürchten vor allem steigende Mieten, was jedoch durch den hohen Anteil an Transferleistungsempfängern relativiert würde.

Zusammenfassend werden eine Sanierung des Wohnungsbestands und eine umfassende Aufwertung des Stadtteils in baulicher und sozialer Form von der Mehrheit der befragten Personen gewünscht.

Allerdings ist unter Würdigung der Verbundenheit mit dem Stadtteil und vielerorts intakten Nachbarschaften ein behutsamer Umgang mit der Bewohnerschaft im Rahmen aller Interventionen im Stadtteil zwingend verknüpft.

5.2.2 Durchführung und Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Eine Befragung der Immobilieneigentümerschaften und Hausverwaltungen erfolgte zwischen Mai und Dezember 2012 in dem in der nachfolgenden Grafik blau hinterlegten, durch Geschosswohnungsbauten geprägten Bereich. Dieser wurde während der Vor-Ort-Begehung als Bereich mit dem größten Interventionsbedarf in Neu-Tannenbusch identifiziert.

Abbildung 18 Abgrenzung des Befragungsgebiets Neu-Tannenbusch



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anm.: Die blaue Markierung kennzeichnet den Untersuchungsraum, in dem die Immobilieneigentümerschaft befragt wurde.

Insgesamt wurden elf aktuelle bzw. ehemalige Eigentümer des Programmgebiets Neu-Tannenbusch zu ca. 110 einzelnen Immobilien befragt. Dies sind die Deutsche Annington, die GAGFAH GROUP, Cosmo Han Alpha Reo, die Hausverwaltungen der zwei Eigentümergemeinschaften, Pro ImmoBilia, die Gemeinnützige Wohnungsbau-genossenschaft der Stadt Bonn (GWG) und das Bonner Studentenwerk. Des Weiteren wurden Cushman & Wakefield als ehemalige Eigentümerin des Tannenbusch-Centers, die ACREST Property Group GmbH als aktuelle Eigentümerin sowie die S RheinEstate GmbH als Verwaltung in Stellvertretung der Eigentümerin eines Gebäudeteils des Tannenbusch-Centers, der SRE GmbH & Co. Immobilien Bonn KG, gebeten, sich an der Befragung zu beteiligen. Alle Eigentümer

wurden auf ihre gesetzliche Verpflichtung zur Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Keine Antwort erfolgte trotz vielfacher Aufforderung per Post, Mail und Telefon von Seiten der Deutschen Annington als Eigentümerin eines erheblichen Gebäudebestands in Neu-Tannenbusch, woraus sich die geringe Rücklaufquote ergibt. Als Grund wurde angegeben, dass das Ausfüllen der zahlreichen Fragebögen einen zu großen Zeitaufwand erfordere. In Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn wird zunächst darauf verzichtet, weitere rechtliche Schritte einzuleiten. Nachdem bereits bei der Befragung keine Mitwirkungsbereitschaft seitens der Deutschen Annington erkennbar ist, kann angenommen werden, dass auch im Rahmen einer möglichen Sanierungsmaßnahme, keine bzw. nur eine geringe Mitwirkungsbereitschaft seitens der Deutschen Annington bestehen wird.

Seitens der ACREST Property Group als neue Eigentümerin des Tannenbusch-Centers erfolgte innerhalb der angegebenen Frist keine Rückmeldung. Eine Mitwirkungsbereitschaft wurde jedoch telefonisch signalisiert. Es ist davon auszugehen, dass die von Cushman & Wakefield getätigten Angaben zum größten Teil aktuell und somit auf die neue Eigentümerin übertragbar sind.

Bei den ausgefüllten Fragebögen variierte die Antwortqualität erheblich. Einige Eigentümer machten zu Teilen des Fragebogens durchgehend keine, andere für alle Immobilien gleiche Angaben. Teilweise wurde nicht zu den einzelnen Objekten Stellung bezogen, sondern nur zu deren Gesamtheit, wie zum Beispiel die Anzahl der Wohneinheiten und Gesamtfläche. Vielfach wurden keine Informationen zu den genauen Wohnungstypen und -größen gegeben. Aus diesem Grund konnten nur wenige auswertbare Daten gewonnen werden. Eine umfassende Auswertung der Befragungsergebnisse wird mit einem separaten Dokument vorgelegt.

Die Eigentümerbefragung im Programmgebiet Bonn Neu-Tannenbusch hat deutlich gemacht, dass bei einem Großteil der Eigentümerschaft ein nur marginal vorhandenes Problembewusstsein für den unzureichenden Zustand der eigenen Immobilie zu bestehen scheint. Die Notwendigkeit wiederholten Nachfragens, um Rückmeldungen zu erhalten, und die vielfach oberflächlich ausgefüllten Fragebögen können als Beleg für eine Distanz zum Objekt gewertet werden. Es ist anzunehmen, dass diese darauf beruht, dass in Neu-Tannenbusch überwiegend institutionelle Eigentümer agieren, die die Immobilien als reine Kapitalanlage sehen. Damit geht eine geringe persönliche Betroffenheit einher, die proportional zum (niedrigen) Ertrag der Immobilien absinkt. Das im unteren Segment anzusiedelnde Mietniveau kann nur dann zum Gewinn der Unternehmen beitragen, wenn möglichst zurückhaltend Investitionen getätigt werden. Auch werden sich Investitionen unter Beibehaltung des Mietniveaus ohne eine finanzielle Förderung für die Immobilieneigentümerschaft nicht tragen. Dies wird maßgeblich auch der Grund

dafür sein, dass in den vergangenen Jahren nur in reduziertem Umfang Mittel in den Gebäudebestand geflossen sind. Die höchsten Investitionen wurden in die Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümergeinschaften getätigt. Darüber hinaus wurden meist nur geringfügige Aufwertungen vorgenommen, die eher einer Instandhaltung, denn einer Modernisierung gleichkommen.

Die bereits weit fortgeschrittene Abwärtsspirale spiegelt sich in den Antworten zu den immobilienwirtschaftlichen Problemlagen wider. Vielfach wurde Modernisierungsbedarf angezeigt, einhergehend mit Problemen mit der Mieterschaft, Kriminalität und Vandalismus. Es wird durchaus von einigen Eigentümern Handlungsbedarf gesehen, der jedoch vor dem Hintergrund günstiger Mieten und einer problematischen sozialen Situation nicht angegangen wird.

Die Mitwirkungsbereitschaft innerhalb der Eigentümerschaften ist geteilt. Sie ist zu erkennen beim Bonner Studentenwerk, das mit dem Abriss des Geschosswohnungsbaus an der Oppelner Straße bereits einen ersten wichtigen Impuls zur Aufwertung des Stadtteils in Gang gesetzt hat. Auch die GWG Bonn, Pro Immobilia und die SRE GmbH & Co. Immobilien Bonn KG haben Bereitschaft zur Mitwirkung signalisiert. Eine bedingte Zusage zur Unterstützung besteht seitens der GEBE Immobilien Management GmbH sowie der AWO. Von der Foncia Stadtgrund GmbH und der GAGFAH GROUP erhielt man keine derartigen Signale. Zwar hat auch die Alteigentümerin des Tannenbusch-Centers eine Mitwirkungsbereitschaft verneint, maßgeblich ist hier jedoch die positive mündliche Aussage der neuen Eigentümerin. Da die Deutsche Annington sich an der Befragung nicht beteiligt hat, liegen hier keinerlei Informationen vor, ob bzw. in welchem Maße Unterstützung geleistet würde, weshalb für den größten Teil des Immobilienbestands Unsicherheit besteht, ob gesunde Wohn- und Lebensbedingungen geschaffen werden können. Die Aufwertungsaktivitäten in der Bereichskennziffer 5 sind jedoch als positives Zeichen zu werten.

Die ermittelten Strukturen, Einstellungen und Wünsche sowie die Handlungsbedarfe stellen die Grundlage für den weiteren Erneuerungsprozess im Programmgebiet Neu-Tannenbusch dar und werden in den Gesprächen mit den Wohnungsbaugesellschaften für die Abstimmung des weiteren Vorgehens maßgeblich sein. Hier ist viel Überzeugungsarbeit zu leisten. Aus aktueller Sicht wird die Anwendung städtebaulicher Instrumente zwingend notwendig sein, um für den Stadtteil Bonn-Tannenbusch eine deutliche Verbesserung der Sicherheit und der Wohnverhältnisse insgesamt herzustellen, da die Eigentümerschaft des umfänglichsten und sanierungsbedürftigsten Wohnungsbestands andernfalls voraussichtlich keinerlei Investitionen tätigen wird.

5.3 Bewertung der Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit wird im aktuellen Stadium der vorbereitenden Untersuchungen durch unterschiedliche Kriterien beurteilt.

Die Ziele der übergeordneten Planungen dürfen nicht entgegenstehen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darf keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung ergeben, die Finanzierung ist sicherzustellen und eine zügige Umsetzung ist zu garantieren.

Zusammenfassend können für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegen stehen wurden nicht eingereicht.
- Die überschlägige Ermittlung der Kosten der Sanierung erfolgt über die Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- Die voraussichtliche Dauer der Sanierung, also der „absehbare Zeitraum“, ist nach dem Umfang und der städtebaulichen Situation zu bestimmen. Bedingt durch die Nutzungsstruktur, die Eigentumsverhältnisse und den Anspruch, der an die Funktion und Gestaltung zu stellen ist, wird aktuell davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2020 wichtige Sanierungsziele erreicht sein werden und bis zum Jahr 2025 die Sanierung voraussichtlich abgeschlossen sein wird.

Die Bundesstadt Bonn wird die erforderlichen finanziellen und personellen Ressourcen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Verfügung stellen.

5.4 Abwägung öffentlicher und privater Belange § 136 Abs. 4

Gemäß § 136 Abs. 4 sind öffentliche und private Belange gegen- bzw. untereinander gerecht abzuwägen, wobei öffentliche und private Belange grundsätzlich als gleichwertig anzusetzen sind. Als Abwägungsgrundlage dienen die Vorbereitende Untersuchung und Ergebnisse aus der Beteiligung der Betroffenen sowie öffentlicher Aufgabenträger.

Das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot bezieht sich auf allgemeine Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung, planerische Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke werden zunächst nicht berührt. Deshalb können Beteiligungen beispielsweise die Sanierungsziele, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,

die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts und den Erlass einer Sanierungssatzung betreffen. An die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Bewältigung potentieller Konflikte können am Anfang der Sanierungsmaßnahmen keine hohen Anforderungen gestellt werden. Primär geht es darum, abzuwägen, ob saniert werden soll, und wie das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet zweckmäßig abgegrenzt werden kann.

5.5 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung

Mit erheblichen Veränderungen der persönlichen Lebensumstände kann vor allem in den Wohnanlagen entlang des Schweidnitzer Wegs, des Waldenburger Rings und des Brieger Wegs (BKZ 8 und 9) gerechnet werden. Bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen sind Umzüge der Bewohnerschaft nicht auszuschließen, wodurch bestehende soziale Verflechtungen beeinträchtigt werden können. Ähnliches kann bei einzelnen Gebäudeabschnitten in den Wohnanlagen der BKZ 4 - 7 eintreten.

Nachteilige Auswirkungen für den Wirtschaftssektor können während der Umbaumaßnahmen des Tannenbusch-Centers entstehen. Die dort ansässigen Unternehmen und Ärzte können ihren Tätigkeiten nicht oder nur eingeschränkt nachgehen, wodurch temporär Verluste an Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten auftreten können.

In der Phase der Neuorganisation des ruhenden Verkehrs kann es zwischenzeitlich zu einer Unterversorgung mit wohnungsnahen Parkmöglichkeiten kommen.

Ein eventueller Abbruch des Studentenwohnheims an der Hirschberger Straße führt zu einem längerfristigen Verlust von Wohnraum. Viele Studenten müssten dann ggf. auf andere, möglicherweise teurere Wohnangebote ausweichen.

Nach der Sanierung steht ein Anstieg der Mietpreise im gesamten Stadtteil zu erwarten, was die Verdrängung eines Teils der Bewohnerschaft aus Neu-Tannenbusch mit sich bringen kann.

Während der Sanierung, sind negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten, da während der Modernisierung und Umstrukturierung der Spielplätze und Freiräume diese zeitweise nicht zur Verfügung stehen.

Die Sanierung kann nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner in Neu-Tannenbusch, Teile der Infrastruktur sowie den sozialen und wirtschaftlichen Bereich haben. Die meisten Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporärer Natur, sodass nach Abschluss der Maßnahmen erhebliche Verbesserungen der jetzigen Lebens- und Wohnbedingungen zu erwarten sind.

5.6 Sozialplan und Härteausgleich

Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans ist nach § 180 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung können sich nachteilig auf die Lebensumstände der Betroffenen auswirken. Dazu gehört zum Beispiel der Umzug von Bewohnern des Sanierungsgebiets. Die Gemeinde muss nach § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln, wie derartige Auswirkungen gemildert oder vermieden werden können und diese mit den Betroffenen erörtern. Die Inhalte des Sozialplans unterliegen dem Datenschutz.

Im Sozialplan werden die relevanten Maßnahmen des Sanierungskonzepts, die Lebensumstände der Betroffenen und die konkreten Hilfsmaßnahmen beschrieben.

Hilfsmaßnahmen sind z. B.:

- Unterstützung bei Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel
- Beratung über mögliche öffentliche Leistungen wie z. B. Mittel des sozialen Wohnungsbaus, regionale Wirtschaftsförderung oder Wohngeld

Es besteht die Pflicht der Betroffenen, sich selbst um die Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen der Sanierung zu kümmern. Sofern die Betroffenen nicht in der Lage sind, den Empfehlungen der Gemeinde zu folgen, ist die Gemeinde dazu verpflichtet, weitere, geeignete Maßnahmen zu prüfen.

In besonderen Härtefällen kann auf Antrag der Betroffenen nach § 181 des BauGB ein sogenannter Härteausgleich gewährt werden. Die Entscheidung darüber ist ein Gesichtspunkt der Billigkeit. Ein Härteausgleich kommt nicht in Betracht, wenn andere Entschädigungs- oder Ausgleichsmöglichkeiten bestehen.

Ein stabiler, organisatorischer Rahmen für die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans ist praktikabel. In Sanierungsbeiräten, bestehend aus Vertretern der Betroffenen, der Verwaltung und Politik, kann über die Inhalte beraten werden. Für die betroffenen Mieter, Gewerbetreibenden oder Hauseigentümer sollen Beratungseinrichtungen wie eine offene Sprechstunde im Sanierungsbüro, bei der Stadtverwaltung oder dem Sanierungsträger angeboten werden.

Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung ist das endgültige Sanierungskonzept noch nicht soweit konkretisiert, dass die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen im Einzelnen feststehen. Sollten im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar werden, sind die entsprechenden Maßnahmen in einem Sozialplan zu prüfen und zusammenzustellen.

6 Wahl der Verfahrensart

6.1 Vorbemerkung

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB kann die Bundesstadt Bonn über das anzuwendende Sanierungsverfahren bestimmen. Es ist zwischen dem sogenannten „klassischen“ und dem vereinfachten Sanierungsverfahren einschließlich mehrerer Möglichkeiten des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu unterscheiden. Der Einsatz städtebaulicher Gebote ist von der Wahl des Sanierungsverfahrens unbenommen. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote, insbesondere des Instandsetzungsgebots, kann gleichwohl aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

6.2 Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Bundesstadt Bonn folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- Ein Grundstück kann zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern es im Sanierungsgebiet liegt.
- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets müssen sich die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.

6.3 Das „klassische“ Sanierungsverfahren

Das Verfahren unter Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften, auch klassisches oder normales Sanierungsverfahren genannt, weicht in entscheidenden Punkten vom vereinfachten Verfahren ab:

- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.

Darüber hinaus sind in diesem Verfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB anzuwenden.

Hier ist die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen geregelt; dies beinhaltet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur in dem Maße berücksichtigt werden, wenn der Betroffene diese Werterhöhungen selbst bewirkt hat. Weiterhin müssen diejenigen Eigentümer, die ihre Grundstücke in der Sanierung behalten, in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhungen Ausgleichsbeträge an die Gemeinde leisten. Diese Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern erhoben und geltend gemacht. Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags wird die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Werterhöhung des Grundstücks mit bereits erbrachten Aufwendungen verrechnet.

Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

6.4 Empfehlung

Die Bundesstadt Bonn hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im herkömmlichen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; „es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“.¹⁶

Die Bundesstadt Bonn ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (klassisches Verfahren) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Dieselbe Aussage gilt im Umkehrschluss entsprechend. Die Bundesstadt Bonn darf die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht in Ansatz bringen, wenn ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Im vorliegenden Fall sind folgende Merkmale gegeben, die die Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens begründen:

Mit dem Argument der Erschwerung ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an die Kriterien der zügigen Durchführung gebunden. Hierfür ist die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise ein zentrales Argument. Bodenwertsteigerungen, Spekulationen und damit einhergehende bodenrechtliche Spannungen sind allerdings definitiv nicht zu erwarten, da die Wertsteigerungen in erster Linie und vor allem durch die Gebäudesanierung, also auf eigene Initiative der Eigentümerschaft hin, veranlasst werden. Die Abschöpfung eines

¹⁶ vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 142. S. 20 Rdnr. 23

sanierungsbedingten Mehrwerts aus öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen steht nicht zu erwarten. Spekulationen auf steigende Grundstücks- und Immobilienpreise aufgrund öffentlich verursachter Wertsteigerungen sind in einem städtebaulichen Umfeld wie Neu-Tannenbusch unwahrscheinlich. Ein Hemmnis unter dem Gesichtspunkt möglicher Spekulationen auf Bodenwertsteigerungen durch einzelne Akteure und Akteurinnen ist nicht absehbar, da die Eigentümerschaft die Bodenwertsteigerungen vorwiegend in Eigenregie und mit Eigenfinanzierung erzielen wird. So hoch der Anteil öffentlicher Mittel zur Stabilisierung des städtebaulichen Umfelds auch sein mag, er wird in keinem Verhältnis zu den erforderlichen Wert steigernden oder besser gesagt Wert erhaltenden Maßnahmen seitens der privaten Immobilieneigentümerschaft stehen.

Das Erfordernis seitens der Öffentlichkeit, sanierungsbedingte Wertsteigerungen abzuschöpfen, ist nicht erkennbar.

Im vereinfachten Verfahren wird dementsprechend keine Erschwerung geben sein, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen zu entwickeln.

Damit ist aus Sicht der Vorbereitenden Untersuchungen ein vereinfachtes Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 BauGB zu wählen.

Im Hinblick auf die Frage nach dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB wird empfohlen diesen im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens zur Anwendung zu bringen. Folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Im Rahmen der Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft ist in Qualität und Rücklauf der Fragebogenantworten deutlich erkennbar, dass nur sehr eingeschränkt eine Mitwirkungsbereitschaft vorliegt. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen ist seitens der Immobilieneigentümer nicht zu erwarten. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, auch wenn sie den Sanierungszielen zuwider laufen. Insbesondere kann die Teilung von Grundstücken zum Zwecke der Gründung von Wohnungseigentümergeinschaften für die bis dato vorwiegend institutionellen Eigentümer eine adäquate Möglichkeit sein, Verwertungsinteressen umzusetzen. Eine nachhaltige Sanierung der Gebäudeeinheit würde damit maßgeblich erschwert, da zum einen nunmehr mit einer Vielzahl an

Akteuren ein einstimmiges Votum für die Gebäudesanierung erzielt werden muss und zum anderen nicht auszuschließen ist, dass entsprechende Rücklagen fehlen bzw. nicht ausreichend sind.

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird dringend empfohlen, dass die Prüfung, ob Maßnahmen nach § 144 Abs. 2 BauGB den Zielen der Sanierung entsprechen oder ihr zuwider laufen, im Rahmen des öffentlichen Interesses durch die Bundesstadt Bonn vorgenommen wird. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn Maßnahmen nach § 144 Abs. 2 BauGB den Zielen und dem Zweck der Sanierung zuwider laufen.

7 Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

7.1 Abgrenzung

Die hoheitliche Veranlassung von Sanierungsmaßnahmen ist nur dann gerechtfertigt, wenn die städtebaulichen Ziele nicht auch - in einem zumutbaren Rahmen - durch andere Maßnahmen erreicht werden können. Insoweit kann die Sanierungsmaßnahme nur dort zur Anwendung gebracht werden, wo städtebauliche Missstände gezielt über das sanierungsrechtliche Instrumentarium behoben werden können. Dabei muss die städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes dienen.

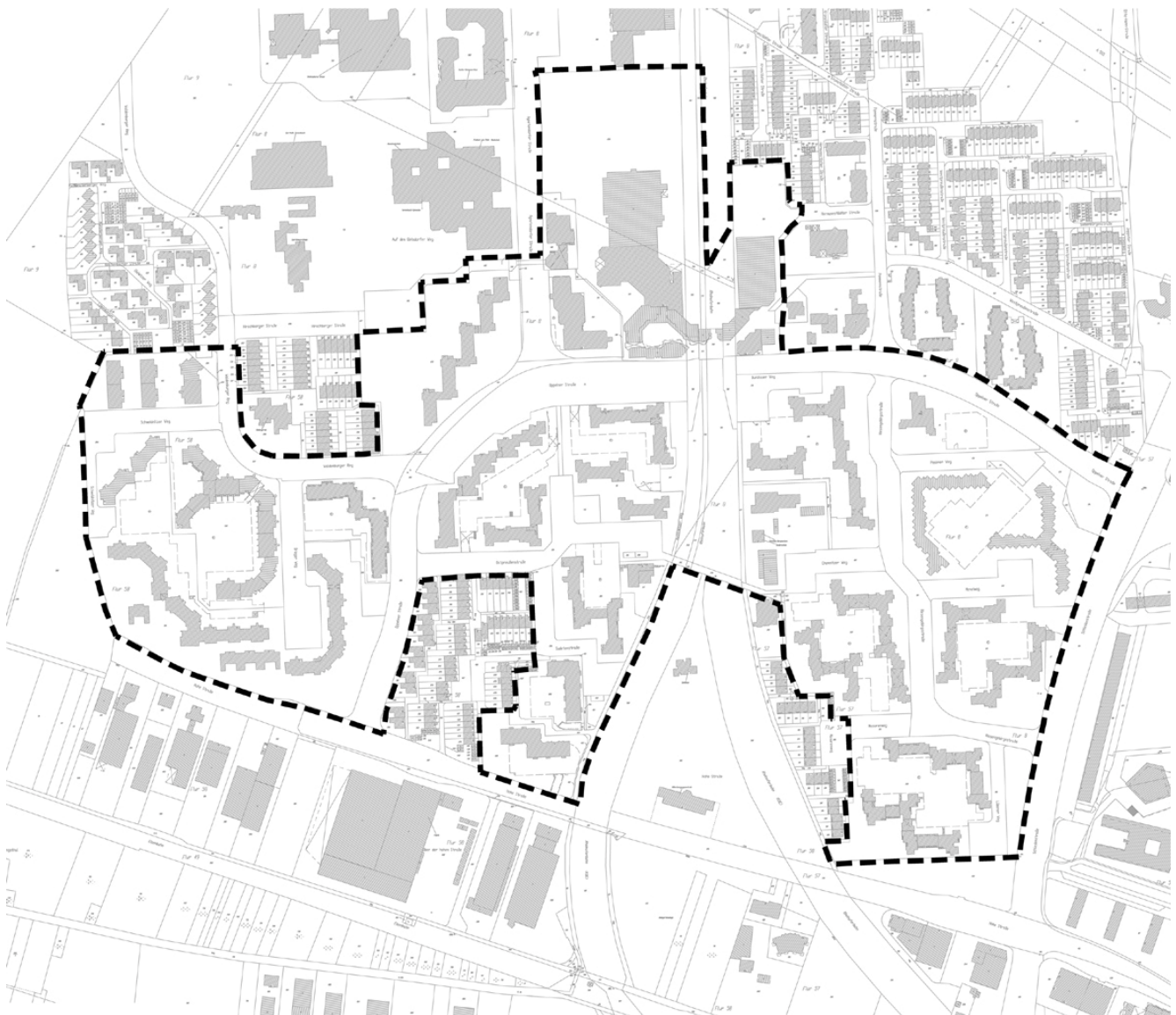
Die Gemeinde muss das Sanierungsgebiet entsprechend des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB steht ihr dabei ein entsprechender Beurteilungsspielraum zu, grundsätzlich kann danach nur ein durch städtebauliche Missstände geprägtes Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt werden. Allerdings können auch nicht betroffene Grundstücke aus Zweckmäßigkeitserwägungen in die Sanierung miteinbezogen werden, sofern ihre Einbeziehung sich durch den städtebaulichen Zusammenhang, in dem diese Grundstücke mit dem übrigen Gebiet stehen rechtfertigt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass ein großer Teil der Flächen durch städtebauliche Missstände geprägt ist und daher ein Sanierungsbedarf angezeigt ist. In einzelnen Teilbereichen ist die städtebauliche Struktur und Funktion noch soweit intakt, dass ein Sanierungsbedarf hier nicht gegeben ist. Daher wird nicht das gesamte Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsgebiet festzusetzen sein.

Aufgrund des massiven Handlungsbedarfs und der dokumentierten städtebaulichen Missstände wird empfohlen, dass das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet die Bereichskennziffern 1 - 12 sowie den Bereich des Tannenbusch-Centers und das Grundstück der AWO umfassen soll.

Die empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebiets geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor.

Abbildung 19 Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Quelle: Kartengrundlage der Bundesstadt Bonn, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.2 Prioritäten

Zur Umsetzung der Maßnahme soll eine räumliche Prioritätensetzung erfolgen, die gleichsam als Vorschlag zur Festlegung von Bauabschnitten dient. Optimalerweise sollte mit der Sanierung der Bestände begonnen werden, bei denen der höchste Handlungsbedarf besteht und gleichzeitig eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft signalisiert wurde. Dies sind im Abgleich der beiden Kriterien nur das Tannenbusch-Center inklusive des Gebäudeteils, in dem die Sparkasse Mieterin ist. Parallel sollte damit begonnen werden, durch persönliche Gespräche wie auch Anwendung der städtebaulichen Gebote die Eigentümerschaft mit geringer Mitwirkungsbereit-

schaft zu mobilisieren. Dies gilt vor allem für die Gebäudebestände mit hohem Handlungsbedarf. Hierzu zählen:

- Deutsche Annington (Bereichskennziffer 8)
- Cosmo Han Alpha Reo (Bereichskennziffer 9)
- GAGFAH GROUP (Bereichskennziffer 11)

Mit zweiter Priorität sollten die Bestände mit vergleichsweise geringerem Sanierungsbedarf aufgewertet werden. Hierzu zählen:

- Deutsche Annington (Bereichskennziffer 4, 5, 6 und 7)
- GEBE Immobilien Management GmbH (Bereichskennziffer 3)
- GWG Bonn (Bereichskennziffer 12)
- Pro Immobilia (Bereichskennziffer 13)
- AWO (Oppelner Straße 130)
- Foncia Stadtgrund GmbH (Bereichskennziffer 10)

Abbildung 20 Räumliche Prioritätensetzung für eine Sanierung



Quelle: Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.3 Kosten

Die anfallenden Kosten für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme wurden überschlägig wie nachstehend ausgeführt ermittelt:

Die Angaben zur Wohnfläche in qm wurden den Aussagen im Rahmen der Eigentümerbefragung entnommen. Lagen keine Werte vor, wurde der Grundriss des Gebäudes mit der Anzahl der Geschosse multipliziert und hiervon ein pauschaler Prozentsatz von 20 % für Verkehrsflächen in Abzug gebracht. Da bislang noch keine bautechnische Prüfung des Sanierungsbedarfs und -aufwands erfolgte, wurde der Berechnung ein Quadratmeterpreis für Neubauten in Höhe von 1.500 bis 1.700 Euro zugrunde gelegt. Für das private Wohnumfeld wurde ein qm-Preis von 50 Euro angenommen. Damit sind einfache Maßnahmen wie die Herstellung von Rasenflächen mit im Mittel vergleichsweise geringen Kosten ebenso abgedeckt wie aufwändige Bodenarbeiten oder die Aufstellung von Spielgeräten.

Tabelle 3 Überschlägige Kostenermittlung für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen

BKZ	Eigentümer/ Verwaltung	Überschlägig ermittelte Wohnfläche in qm	Überschlägig ermit- telte Kosten für die Sanierung der Ge- bäude in Mio. EUR	Überschlägig ermit- telte private Freiflä- che in qm	Überschlägig ermit- telte Kosten für die Aufwertung der Freiflächen in EUR
1	Bonner Studentenwerk	8.500	13 - 14	14.000	700.000
3	GEBE Immobilien Ma- nagement GmbH	13.000	19 - 21	14.000	700.000
4	Deutsche Annington	15.000	22 - 25	10.000	520.000
5	Deutsche Annington	14.000	21 - 24	14.000	700.000
6	Deutsche Annington	12.000	18 - 20	11.000	500.000
7	Deutsche Annington	14.000	21 - 24	11.000	600.000
8	Deutsche Annington	22.000	33 - 37	21.000	1.500.000
9	Cosmo Han	20.000	30 - 35	10.000	700.000
10	Foncia Stadtgrund GmbH	6.000	9 - 10	3.500	160.000
11	GAGFAH GROUP	26.000	40 - 45	10.000	900.000
12	GWG Bonn	6.500	9 - 10	5.500	300.000
13	Pro Immobilia	6.500	10 - 11	1.500	75.000
TC	SRE GmbH & Co. Im- mobilien Bonn KG	600	0,9 - 1	800	40.000
TC	Cushman & Wakefield (Alteigentümer)	12.500	18,5 - 21	16.000	800.000
	AWO	2.000	2,9 - 3,3	2.500	130.000

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Kosten für die Aufwertung oder Schließung der Tiefgaragen konnten zum derzeitigen Planungsschritt noch nicht ermittelt werden. Noch offen ist, ob und auf welche Weise die Tiefgaragen nachgenutzt werden können. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen und mit der Eigentümerschaft intensiv abzustimmen.

Ergänzend zu den ermittelten Kosten fallen solche für die Aufwertung des öffentlichen Raums an, die im Rahmen der Städtebauförderung finanziert werden. Hierzu zählen Maßnahmen im Straßenraum und die Umsetzung der Spielraumleitplanung.

8 Weiteres Vorgehen

8.1 Beschlussfassung über die Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und zur Durchführung der Sanierung

Mit Beschluss vom 20. Dezember 2011 hat der Rat der Bundesstadt Bonn die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB für das Gebiet Soziale Stadt Tannenbusch eingeleitet. Entsprechend des Ergebnisses der vorliegenden Untersuchung kann der Rat der Bundesstadt Bonn anschließend nach § 142 BauGB ein Gebiet festlegen, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Aus gutachterlicher Sicht wird die in Kapitel 7 dargestellte Abgrenzung empfohlen. Die Durchführung der Sanierung soll dabei über einen Zeitraum von 15 Jahren erfolgen.

8.2 Erstellung architektonischer und bautechnischer Machbarkeitsstudien

Für die konkrete bauliche Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil sind vertiefende architektonische und technische Machbarkeitsstudien erforderlich. Es ist zu prüfen, ob eine zeitgemäße Sanierung der Wohnungsbestände wirtschaftlich wäre. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Zustands von Ver- und Entsorgungsleitungen, zu denen aktuell keine Erkenntnisse vorliegen. Dementsprechend ist es möglich, dass im weiteren Verfahren ein (Teil-)Rückbau einer Modernisierung vorzuziehen ist. Im Anschluss sind die notwendigen Einzelmaßnahmen in ein Sanierungsprogramm einzustellen und entsprechend den gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten umzusetzen.

8.3 Konkretisierung des Zeit- und Kostenplans

Auf Basis des § 149 BauGB ist gemäß dem Planungsstand eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Dabei sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme auch die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen und die Finanzierungsvorstellungen zu erläutern. Zur staatlichen Mitfinanzierung nicht rentierlicher städtebaulicher Ordnungs- und Neuordnungsmaßnahmen einschließlich evtl. Abriss, Flächenaufbereitung und Wohnumfeldmaßnahmen können die diesbezüglichen Städtebauförderungsprogramme des Landes NRW und des Bundes in Anspruch genommen werden. Planungsrechtlich sind die Sanierungsziele im Zuge der Bauleitplanung im Flächennutzungsplan und über Bebauungspläne abzusichern.

8.4 Erstellung eines Sozialplans

Gemäß § 180 ist die Bundesstadt Bonn verpflichtet, gemeinsam mit den Betroffenen zu erörtern, auf welche Weise nachhaltige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Unterstützung ist erforderlich, wenn beispielsweise ein Wohn- oder Arbeitsplatzwechsel notwendig würde oder ansässige Betriebe umziehen müssten. Die Bewohnerbefragung hat gezeigt, dass viele Menschen bereit wären, für die Dauer einer Sanierung umzuziehen. Einige dieser Menschen würden es jedoch vorziehen, den Stadtteil dauerhaft zu verlassen. Damit die Sanierung des Stadtteils eine sozialverträgliche Entwicklung nimmt, sollte ein intensiver Austausch zwischen Stadtverwaltung, Eigentümer- und Bewohnerschaft stattfinden, um auch eine dauerhafte Bindung an den Stadtteil zu erzeugen. Dies könnte in Abstimmung mit dem ansässigen Quartiersmanagement initiiert werden.

8.5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vor der baulichen Umsetzung der Maßnahme ist eine erneute Einbindung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Beteiligung von besonderer Bedeutung ist, wenn Arbeiten am Fundament oder sonstige Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

Darüber hinaus haben jedoch auch einige Schulen oder soziale Einrichtungen um eine fortwährende Beteiligung am Umsetzungsprozess gebeten. Diesem Wunsch ist unter dem Aspekt der Vernetzung baulicher und sozialintegrativer Maßnahmen unbedingt nachzukommen.