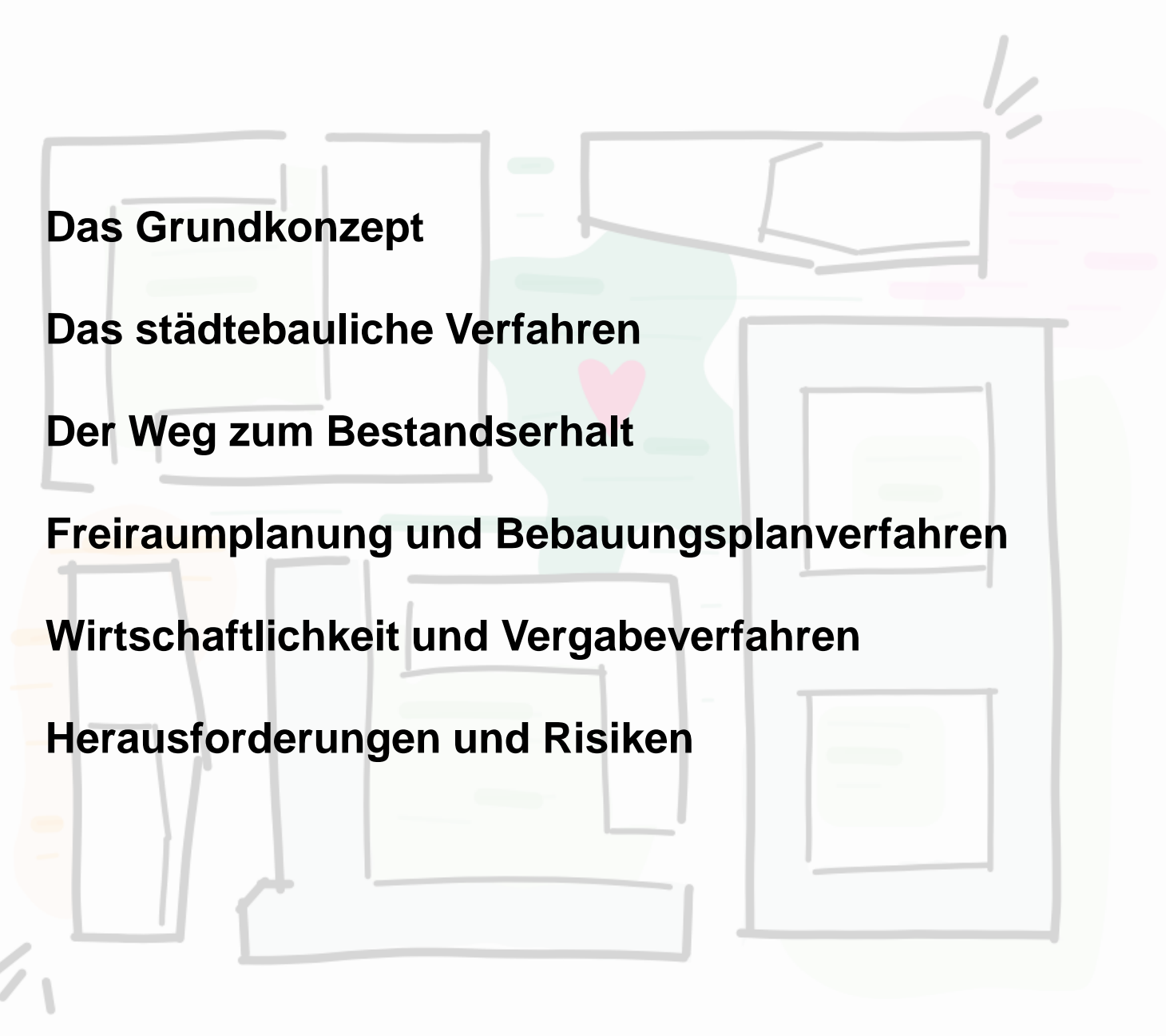


# Entwicklung Neues Quartier Bundesviertel Bonn



# Inhalt

- 
- 01 **Das Grundkonzept**
- 02 **Das städtebauliche Verfahren**
- 03 **Der Weg zum Bestandserhalt**
- 04 **Freiraumplanung und Bebauungsplanverfahren**
- 05 **Wirtschaftlichkeit und Vergabeverfahren**
- 06 **Herausforderungen und Risiken**

Die Stadt Bonn hat sich seit **vielen Jahren** beim Land für die Entwicklung dieses wichtigen, brachliegenden Areals eingesetzt. In den Jahren 2020 bis 2022 hat die Verwaltung den **politischen Auftrag** zur **Interessenbekundung** und zum **Grundstückserwerb** erhalten.

Kaufvertrag mit hohem Risiko

## Stadt Bonn soll beim Landesbehördenhaus nachverhandeln

15. Juni 2022 um 09:28 Uhr | Lesedauer: 3 Minuten



Foto: Barbara Frommann

„Die Stadt hat zudem ein Rücktrittsrecht vom Kauf bis Juni 2026 ausgehandelt.“

GA vom 23.11.2023

[https://ga.de/bonn/stadt-bonn/bonn-sorge-um-zukunft-des-viktoriakarees\\_aid-101761989](https://ga.de/bonn/stadt-bonn/bonn-sorge-um-zukunft-des-viktoriakarees_aid-101761989)

01

Das Grundkonzept

STADT.  
CITY.  
VILLE.  
BONN.



Die nachfolgenden **Ziele und Nutzungen** konnten mit dem Land für einen Direktverkauf abgestimmt werden.

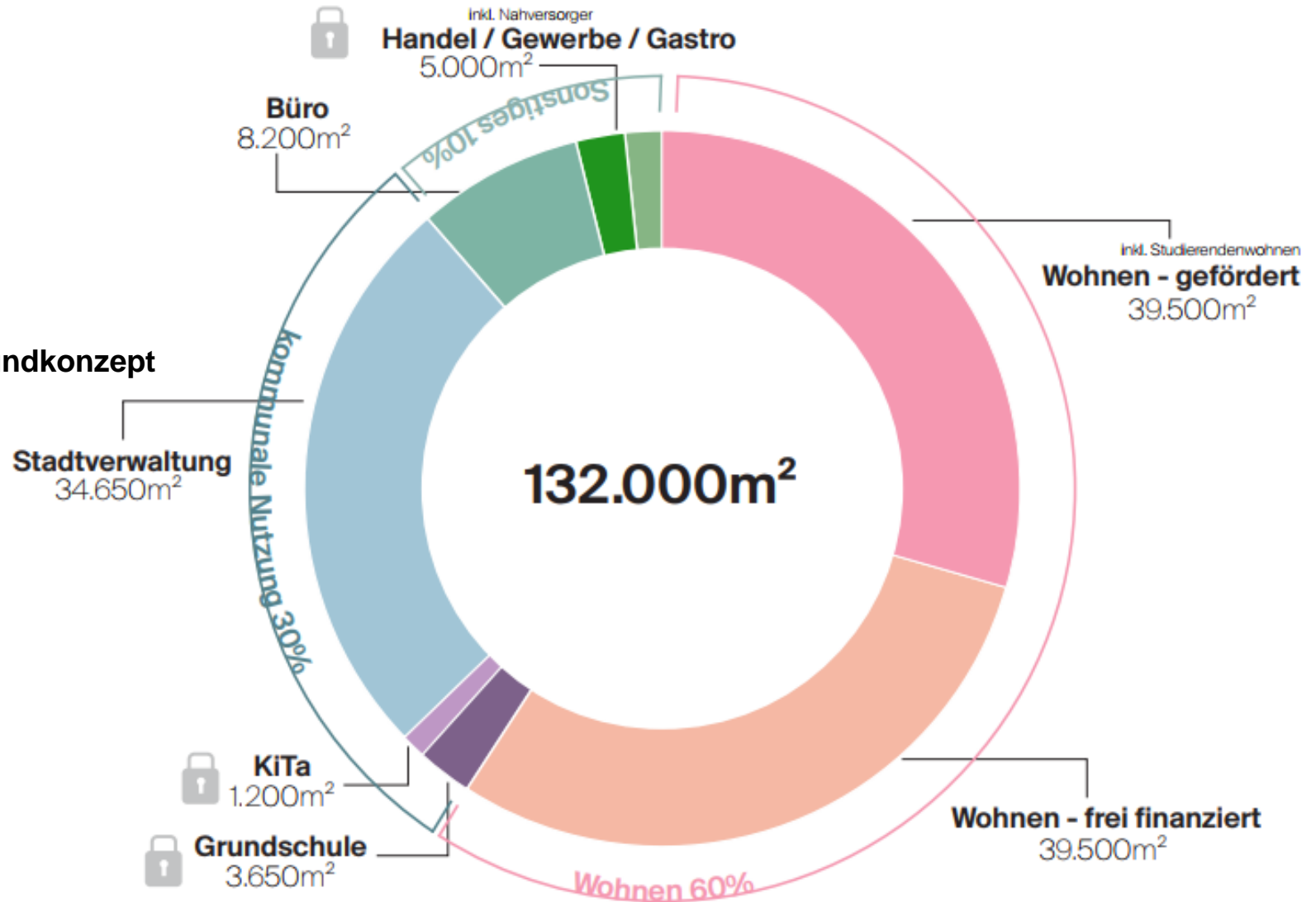
## 01

### Das Grundkonzept

- Schaffung von Bauland für ein **lebendiges, gemischtes Quartier** in hoher **städtebaulicher und architektonischer Qualität**.
- **30 % kommunale Nutzung** (z.B. Unterbringung Verwaltung, Schule, Kita)
- **60 % Wohnungsbau** (geförderter und frei finanzierter Wohnungsbau ca. 800 Wohneinheiten)
- **5 % komplementäre Nutzungen** (Handel, Gastronomie)
- **5 % Nutzungen im Landesinteresse** durch Ansiedlung überregional bedeutsamer wissenschaftlicher, bzw. wissenschaftspolitischer Einrichtungen (z.B. Campus für NGOs, Innovations- und Bildungszentrum im Bereich der Cyber-Sicherheit)

# 01

## Das Grundkonzept



# Definierte Projektziele

## 01

### Das Grundkonzept

- Quartier mit einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität
- Schaffung von Wohnraum
- Verwaltungsgebäude mit einem attraktiven Arbeitsumfeld und einem modernen Bürger\*innenservice
- lebendige Erdgeschosszonen mit vielfältigen Nutzungen
- ein Beitrag zur Klimaneutralität
- Schaffung eines öffentlich zugänglichen Raums
- Förderung klimaverträglicher Mobilität
- Reduktion von Automobilverkehr
- Kostensicherheit

# Klima-Resilienz und Nachhaltigkeit

## 01

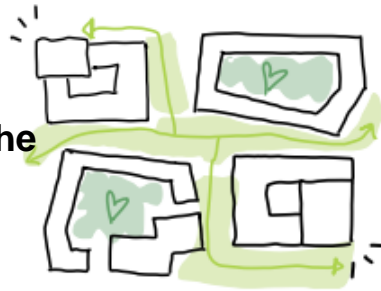
### Das Grundkonzept

- Quartier als Leuchtturmprojekt
- Zertifizierung des Verwaltungsgebäudes z.B. nach DGNB / BNB
- Möglichst großer Ansatz c2c (cradle to cradle)
- Klimaneutralität 2035 (Betrieb)
- Ökobilanzierung als Wertungskriterium
- Energieeffizienz
- Gesundheit steht im Vordergrund
- Energiekonzept als Wertungskriterium
- Verbesserung der bioklimatischen Situation (Tag & Nacht)
- Blau-grüne Infrastruktur
- Orientierung am Prinzip Schwammstadt

Im Rahmen der städtebaulichen Qualifizierung wurden drei Varianten durch das Büro Cityförster betrachtet und durch eine Empfehlungskommission bewertet.

## 02

### Das städtebauliche Verfahren



#### Entwurfsalternative 1:

- \_ Kein Bestandserhalt angestrebt
- \_ hoher Grünanteil und Wohnqualität
- \_ maximale BGF

#### Entwurfsalternative 2:

- \_ Bestandserhalt in Untervarianten
- \_ höherer Grünanteil & Wohnqualität
- \_ BGF reduziert

#### Entwurfsalternative 3:

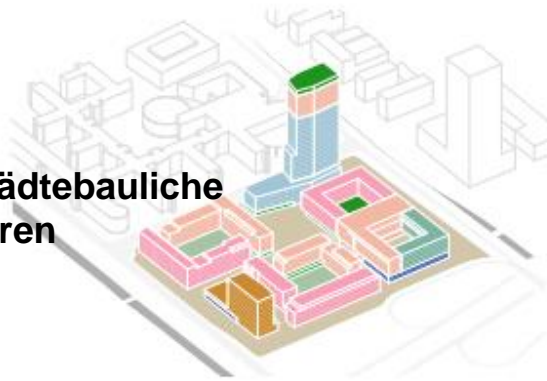
- \_ Bestandserhalt
- \_ hoher Grünanteil und Wohnqualität
- \_ BGF reduziert



Aus der Variante 3 „**Urbane Bausteine**“ wurden drei Nutzungsszenarien differenziert.

## 02

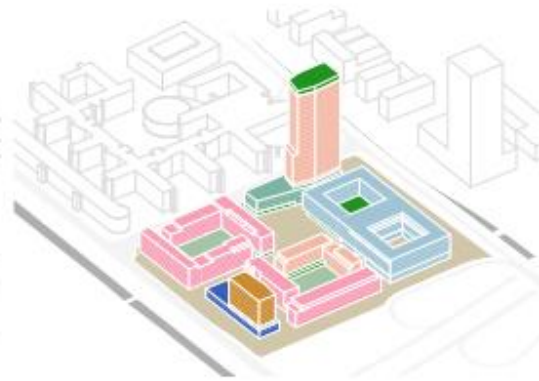
### Das städtebauliche Verfahren



#### Szenario 1: Mix

Liegende 8:  
Wohn-, Büro- & Schulnutzung  
Nahversorger

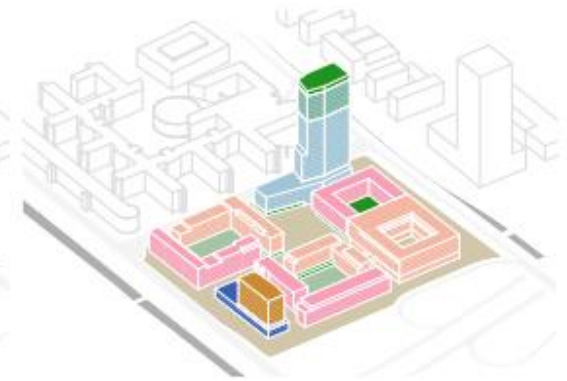
120m-Hochhaus:  
Handel & Gewerbe  
Verwaltung  
Wohnen



#### Szenario 2: Wohnhochhaus

Liegende 8:  
Verwaltung  
Nahversorger

120m-Hochhaus:  
Handel & Gewerbe  
Wohnen  
Büro



#### Szenario 3: Bürohochhaus

Liegende 8:  
Wohnen  
Nahversorger

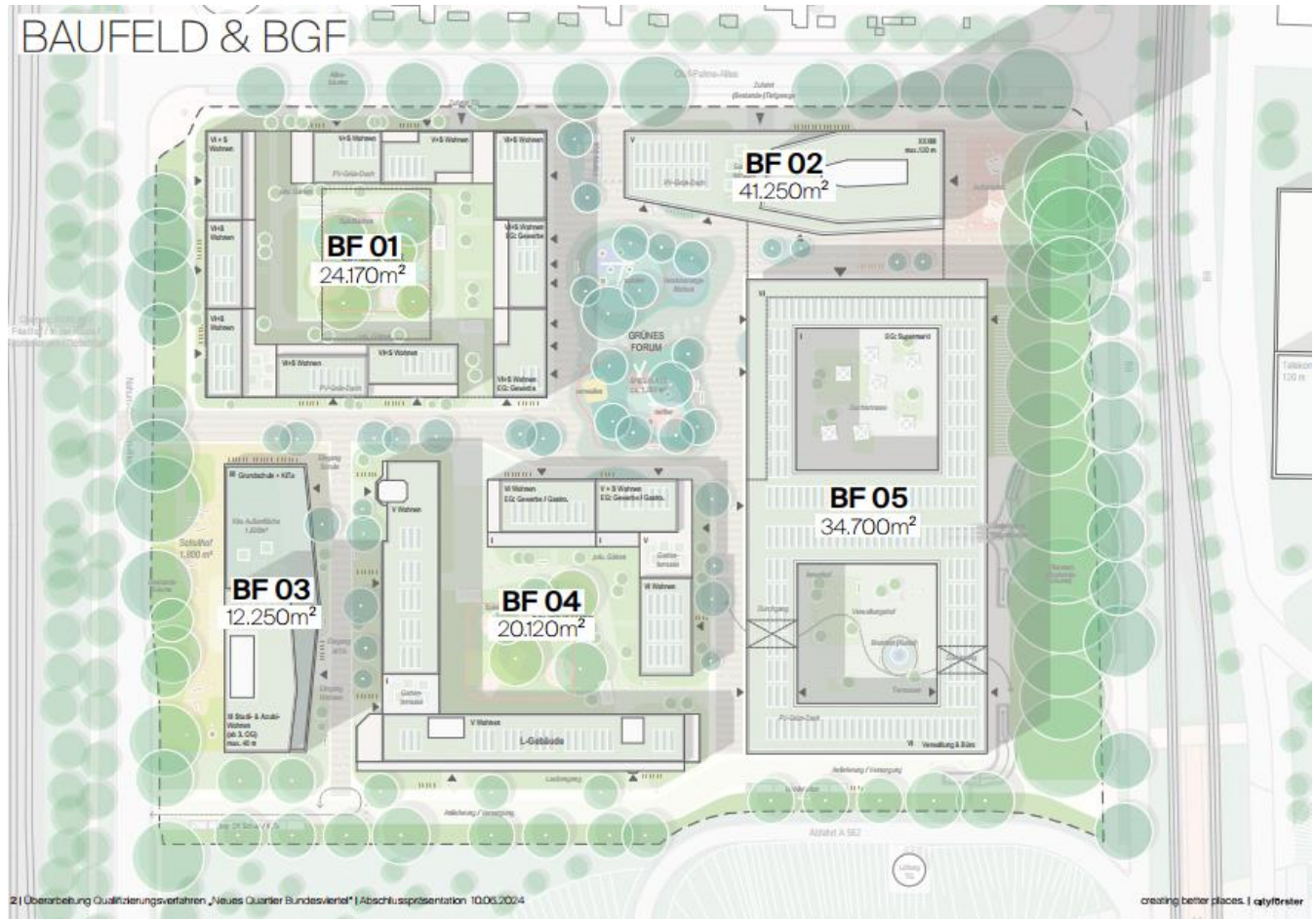
120m-Hochhaus:  
Handel & Gewerbe  
Verwaltung  
Büro

Das städtebauliche Konzept setzt sich aus **zwei urbanen Wohnhöfen** sowie **zwei Hochhäusern** mit Sockelebene zusammen, welche den Bestand des ehemaligen Landesbehördenhaus, der „**Liegenden Acht**“ zu einem Quartier mit klar definierten Stadträumen ergänzen.

## 02

### Das städtebauliche Verfahren

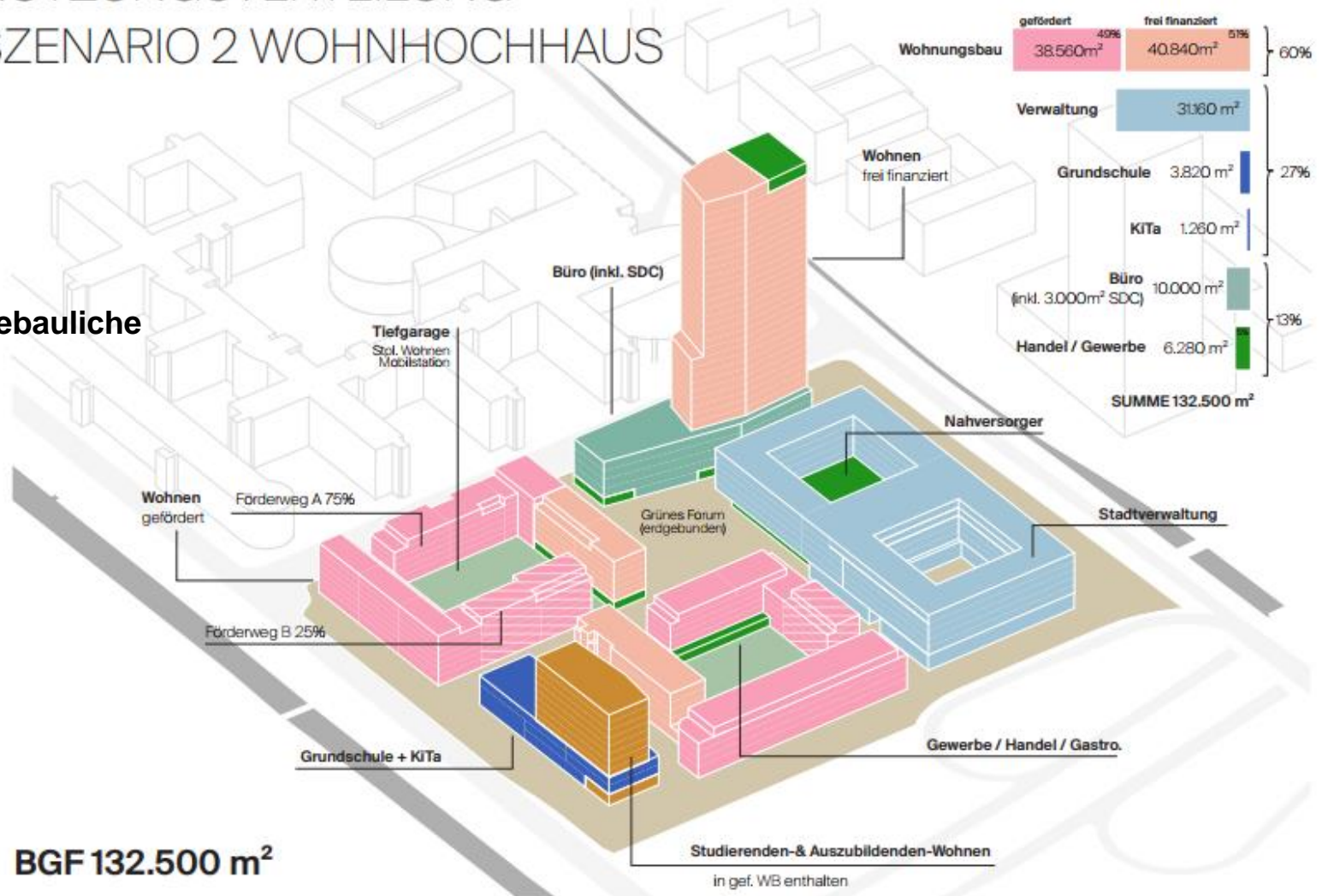
Im Zentrum der Bebauung liegt das Grüne Forum (Dimension ca. 55 m x 75 m), welches zwischen dem Hochhaus im Norden und der Wohnbebauung inkl. Schulbaustein im Süden vermittelt.



# NUTZUNGSVERTEILUNG SZENARIO 2 WOHNHOCHHAUS

## 02

### Das städtebauliche Verfahren



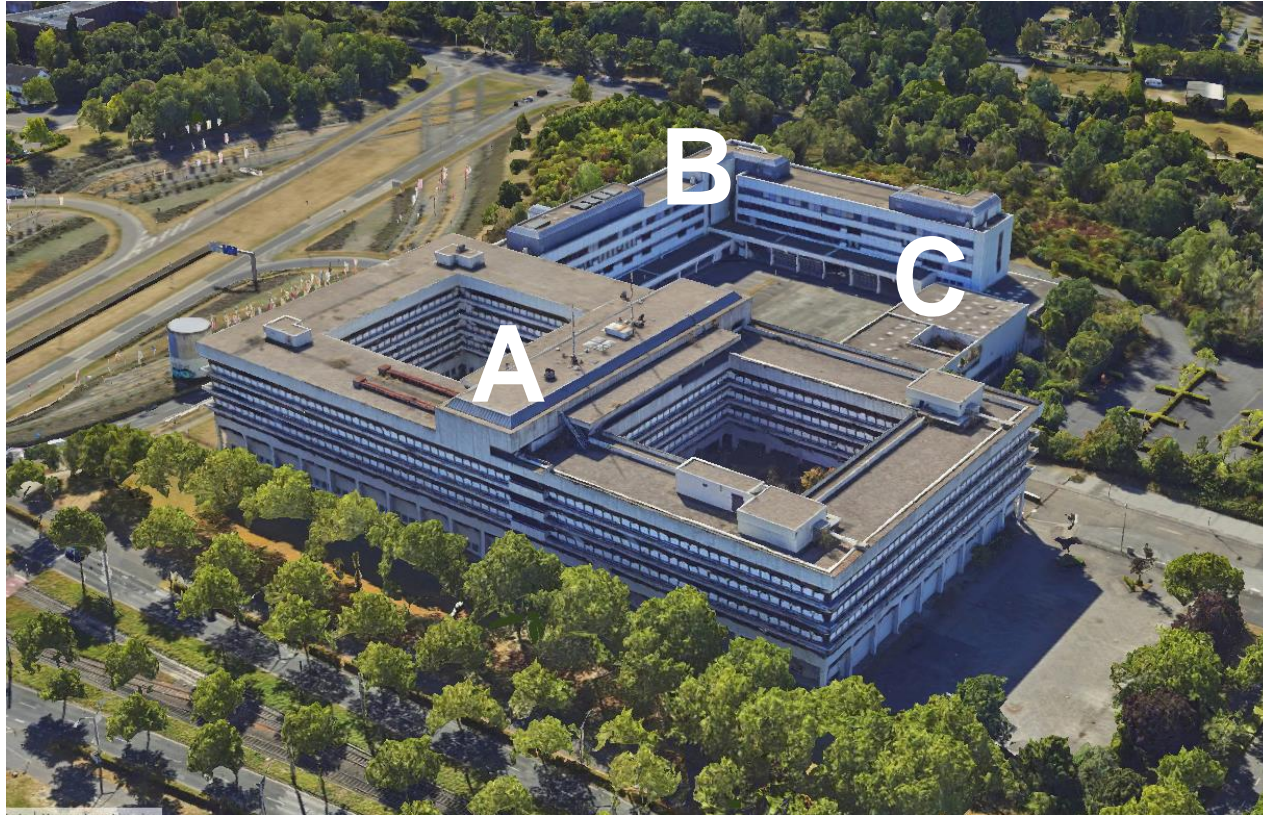
20 | Überarbeitung Qualifizierungsverfahren „Neues Quartier Bundesviertel“ | Abschlusspräsentation 10.06.2024



Erste Nutzungskonzepte gingen wie selbstverständlich von einem **Rückbau** der gesamten **Bestandsbebauung** aus.

### 03

Der Weg zum Bestandserhalt



- A:**  
1974  
„8er-Komplex“
- B:**  
1989  
L-Gebäude
- C:**  
1989  
Tankstelle  
(KFZ-Trakt)

Quelle: <https://3d.bonn.de/>



**Statische Bewertungen**, Schadstoffuntersuchungen und Untersuchungen des Betons haben gezeigt, dass eine **Sanierung** der „liegenden Acht“ und des „L- Gebäudes“ möglich und **sinnvoll** ist.

## 03

### Der Weg zum Bestandserhalt



© euroluftbild.de/Klaus Göhring

Ein vollständiger Rückbau inklusive der Untergeschosse (Variante 1.1) würde einen sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand verursachen und wäre auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeit des Bauvorhabens nicht zu empfehlen.

Auszug dem statischen Gutachten



Nach einer **Ortsbegehung** und der anschließenden Diskussion hat sich die städtebauliche **Empfehlungskommission** für den **gesamten Bestandserhalt** „L-Gebäude“, „liegende 8“ und Tiefgarage ausgesprochen.

### 03

Der Weg zum Bestandserhalt



Fotos: Stadt Bonn

# 03

## Der Weg zum Bestandserhalt (Kamerafahrt)

Ein **freiraumplanerischer Wettbewerb** dient der Qualifizierung des Freiraums auf der Grundlage des am 26. September 2024 durch den Rat beschlossenen städtebaulichen Konzepts.

Ziele:

- **hohe Aufenthaltsqualität**, insbesondere auch für Familien und Kinder
- unterschiedlich nutzbare Räume **mit öffentlichem, halböffentlichem und privatem** Charakter
- zukunftsorientierte Umsetzung von Erfordernissen des **Klimaschutzes** und der **Klimaanpassung**
- naturnahe und dezentrale **Niederschlagsbewirtschaftung**
- Herstellung von **Klimakomfortplätzen**, also begrünten öffentlichen Räumen mit schattigen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten

**04**

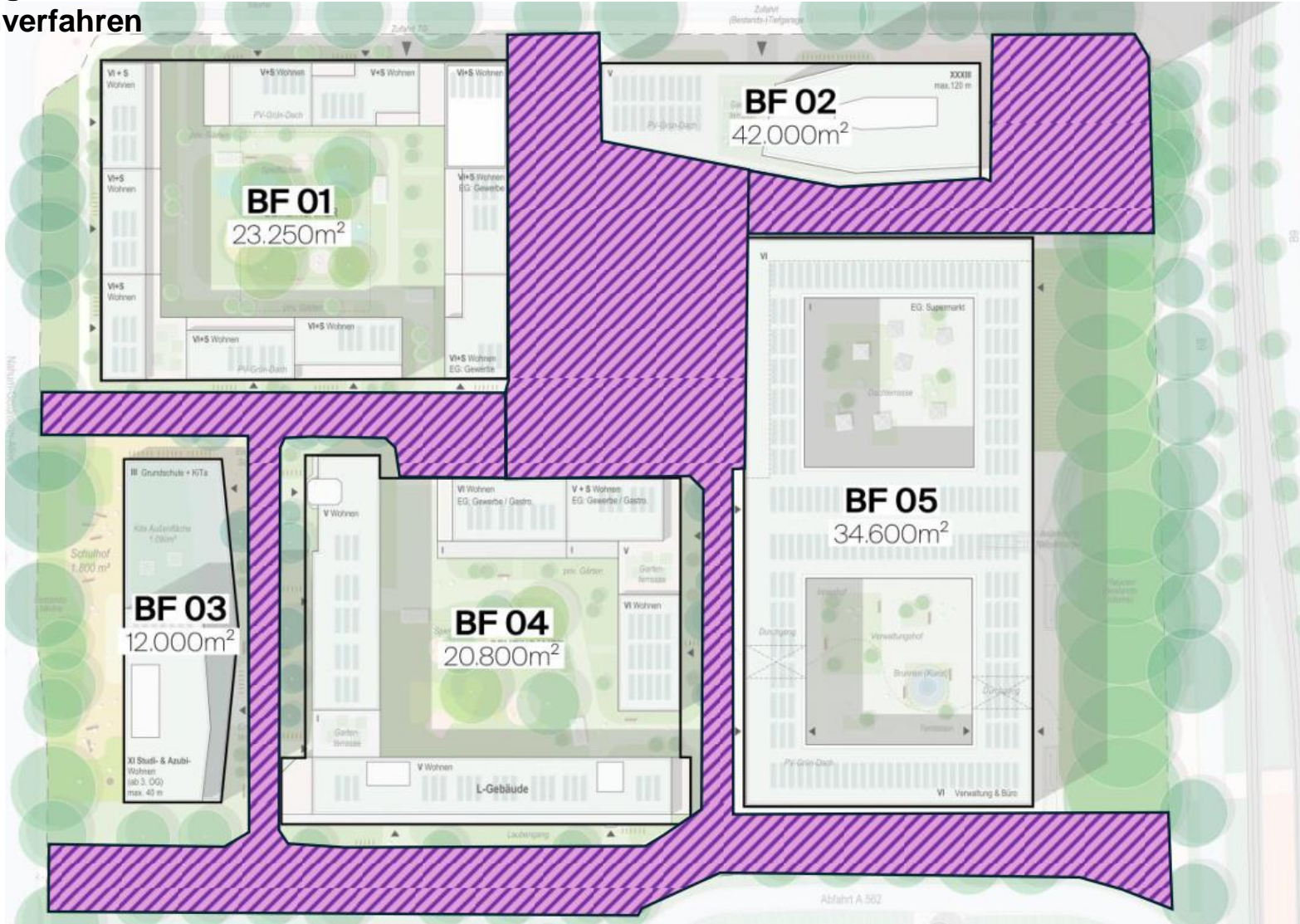
Freiraumplanung und  
Bebauungsplanverfahren



# Gegenstand des freiraumplanerischen Wettbewerbs

## 04

### Freiraumplanung und Bebauungsplanverfahren



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

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Areals erfordert, aufgrund von Art und Maß der Bebauung, die **Aufstellung eines Bebauungsplanes**.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** ist noch für **2024** geplant.

Im Vorfeld werden umfangreiche Gutachten erstellt u.a.:

## 04

### Freiraumplanung und Bebauungsplanverfahren

- Bestandsuntersuchungen
- BIM 3-D Modell, **Statik**, **Gebäudeschadstoffe**
- **Altlastenuntersuchung**
- **Artenschutz**
- Topographische Gefährdung
- **Verkehr- und Mobilität**
- **Schall und Lärm**
- Einzelhandel- Gastronomie
- Vermessung
- **Klimagutachten**
- Geothermie- Energiekonzept



Die **wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** des Projekts wurden bereits in der Ankaufphase beleuchtet und seitdem immer weiter fortgeschrieben.

Die Betrachtung unterschiedlicher Szenarien, von der Errichtung durch die Stadt (**Eigentümergebiet**) bis hin zu einem **Investorenmodell** für das gesamte Areal werden dabei betrachtet.

## 05

Wirtschaftlichkeit  
und  
Vergabeverfahren

 850 Wohnungen für Bonn

# „Neues Quartier Bundesviertel“ kostet eine Milliarde Euro

**Bonn** · Wohnungen, Verwaltungsgebäude, Schule, Kita: Eine erste Prognose zeigt, wie viel Geld auf dem Gelände des Ex-Landesbehördenhauses investiert werden müsste. Hier ist eine Übersicht zum Mega-Projekt, in dem einige Risiken für die Stadt stecken.

General- Anzeiger vom 21.09.2023

Ein weiteres Szenario ist ein **Mischmodell**, bei dem die Flächen der Verwaltung durch die Stadt errichtet werden (Eigentümermodell) und die wohnbauliche Entwicklung durch Investoren (Investorenmodell) umgesetzt wird.

## 05

### Wirtschaftlichkeit und Vergabeverfahren

Insgesamt bedarf es einer Abwägung, bei der neben wirtschaftlichen Kriterien auch andere Einflüsse zu bedenken sind z.B.:

- Schnittstellen
- Mietpreise – Baukosten
- Gestaltung - Architektur
- Termine
- Insolvenzrisiken

Im **Dezember 2022** hat die Stadt hat zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens eine **europaweite Markterkundung** gestartet.

Die Veröffentlichung im frühen Stadium des Verfahrens verfolgte den Zweck, in einem rechtlich geordneten Rahmen Gespräche mit Marktteilnehmern zu dem Vorhaben führen zu können.

## 05

### Wirtschaftlichkeit und Vergabeverfahren

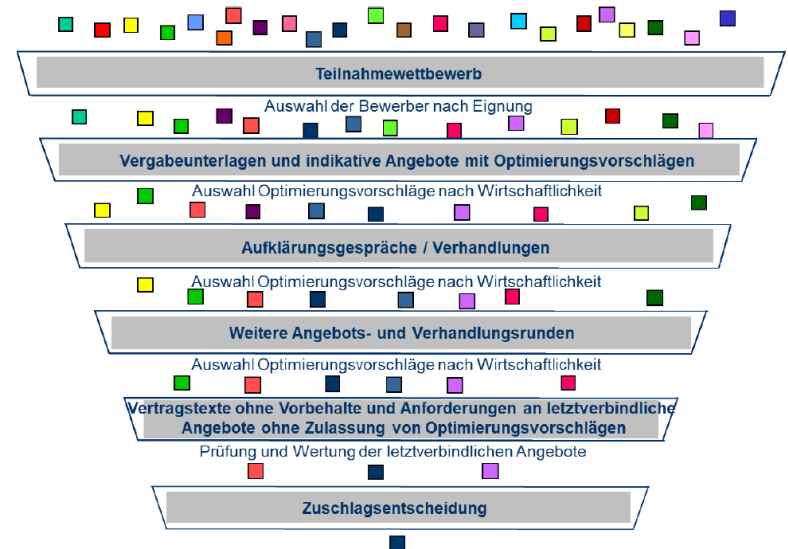
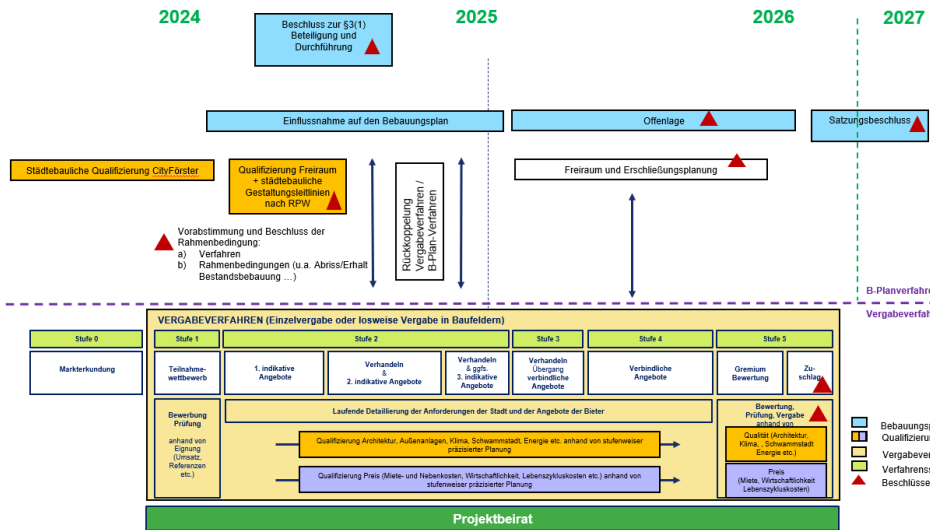
Seitdem wurden zahlreiche Gespräche geführt und Rückmeldungen aus dem Markt in die Überlegungen einbezogen z.B. zu den Themen:

- **Lebenszyklusmodell**
- Vergabe im Erbbaurecht
- **Nutzungsmix - Bestandserhalt- Baufelder**
- Städtebau
- **Wohnhochhaus an dem Standort**
- Gesamtumsetzbarkeit des Vorhabens

- Das eigentliche **Vergabeverfahren** ist in Vorbereitung und soll im **ersten Quartal 2025** starten.
- Aus dem städtebaulichen Entwurf ergeben sich **fünf Baufelder** eventuell **mehr**.
- Eine **politische Entscheidung** für das Vergabemodell steht aus.
- Das Verfahren gestaltet sich **komplex**.

05

Wirtschaftlichkeit  
und  
Vergabeverfahren



Bilder: Kanzlei Heuking

## 06

### Herausforderungen und Risiken

- Die Verwaltung der Stadt Bonn ist mit mehr **16 Ämtern** an der Entwicklung beteiligt.  
(z.B. Amt für Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Personal- und Organisationsamt, Amt für Umwelt und Stadtgrün, Stadtkämmerei, etc.).
- Ämter haben unterschiedliche Perspektiven auf das Projekt, es besteht **ein hoher Abstimmungs- und Koordinierungsbedarf**.
- Daneben sind die **begleitende Rechtsanwaltskanzlei**, das externe **Ingenieurbüro** und zahlreiche externe **Gutachter** und Dienstleister zu koordinieren.
- Die enge **Einbindung der Politik** erfordert intensive Gremienarbeit (Projektbeirat, Ausschüsse, Rat).
- **Öffentliche Interesse** ist groß - General-Anzeiger
- Entscheidungen zum **Stadthaus** wirken sich maßgeblich auf die Anforderungen an das Projekt aus.



## 02

### Herausforderungen und Risiken

- Größtes Risiko sind die **finanziellen Dimensionen** des Projekts.
- **Bauliche Risiken** bestehen im Hinblick auf das Grundstück und den Bestand.
- Durch Kostenprognosen und intensive Grundstücks- und Bestandsuntersuchungen werden die **Risiken beherrschbar**.
- Meilenstein ist das **erste Quartal 2026**.

„Wer jedes Risiko ausschalten will, der zerstört auch alle Chancen.“

Hans-Olaf Henkel, deutscher Topmanager

„Alles, was schiefgehen kann, wird auch schiefgehen.“

Edward A. Murphy, US-amerikanischer Ingenieur



**Victoria Appelbe**  
**Wirtschaftsförderin**

**Kerim Abulzahab**  
**Abteilungsleitung Liegenschaften**

Amt für Wirtschaftsförderung der Bundesstadt Bonn

Loggia am Stadthaus  
Thomas-Mann-Straße 4  
53111 Bonn

Telefon +49 228 - 774325

**[Homepage Neues Quartier Bundesviertel](#)**

[kerim.abulzahab@bonn.de](mailto:kerim.abulzahab@bonn.de)  
[www.bonn.de](http://www.bonn.de)