

STADTPLANUNG: WOHNEN

November 2019

Stadtplanung: Wohnen

- **Genügend neue Wohnungen bauen.**
Unsere Bevölkerung wächst. Wir wollen pro Jahr die Voraussetzungen für mindestens 500 zusätzliche Wohnungen in Bad Godesberg schaffen.
- **Familien und sozial Schwache unterstützen.**
Soziale Kriterien sind uns wichtig: Ein- und Zweifamilienhäuser sollen im Einheimischenmodell vergeben werden. Bei Mehrfamilienhäusern halten wir eine konsequent umgesetzte 40%-Quote für sozialen Wohnungsbau für zwingend.
- **Maßvoll nachverdichten.**
Wir wollen planvoll und mit Augenmaß nachverdichten – das Zentrum urbaner und dichter bebauen, nach außen hin aufgelockerter. Der Charakter der Wohngebiete soll dabei erhalten bleiben.
- **Mut zu neuen Wohngebieten.**
Darüber hinaus brauchen wir auch Neubaugebiete in Bad Godesberg. Wir wollen uns dafür einsetzen, dass diese gezielt ausgewiesen werden. Die zusätzlichen Anforderungen an die Infrastruktur müssen zugleich gelöst werden. Insbesondere brauchen größere Neubaugebiete einen Stadtbahnanschluss, aber auch gute Kindergärten, Schulen und Nahversorgung.

Um mit dem Bevölkerungswachstum in Bonn Schritt zu halten, bräuchte Bonn jährlich 3.000 neue Wohnungen; rein rechnerisch entfielen davon auf den Stadtbezirk Bad Godesberg ca. 700 neue Wohnungen pro Jahr. Selbst wenn man die enge Lage Godesbergs in einem Talkessel berücksichtigt und die Tatsache, dass im Bonner Norden mehr Flächen zur Verfügung stehen, bleibt die Zahl der Neubauwohnungen immer noch unzureichend, wenn man arbeitsplatznahes Wohnen fördern will, um das weitere Anwachsen der Pendlerströme zu verhindern.

Wir wollen durch die folgenden Maßnahmen die Situation auf dem Wohnungsmarkt verbessern:

- Unser Ziel ist, jedes Jahr die Erstellung von mindestens 500 neuen Wohnungen in Bad Godesberg zu ermöglichen. Dazu sind erhebliche Anstrengungen zur Nachverdichtung, aber auch die Ausweisung von Neubaugebieten erforderlich.
- Nachverdichtung: Im Bestand soll maßvoll verdichtet werden, z.B. durch Ausbau von Dachgeschossen, Schließung von Baulücken oder die bessere Ausnutzung vorhandener Flächen.
- Wir wollen den Charakter der Wohngebiete grundsätzlich erhalten. Gerade in besonders schönen Gebieten wie dem Villenviertel, Muffendorf oder Teilen von Mehlem muss behutsam vorgegangen werden. Dennoch ist uns eine gute soziale Mischung wichtig, so dass auch in



diesen Teilen des Stadtbezirks Bauprojekte im Einzelfall sinnvoll sein können, solange sie sich gut in die Umgebung einfügen.

- Insbesondere in zentrumsnahen Bereichen halten wir eine weitere Urbanisierung für sinnvoll. Dies kann auch bedeuten, in einzelnen Bereichen eine Aufstockung der vorhandenen Bebauung zu erlauben. Dabei ist uns aber eine geplante Entwicklung, die klare ästhetische Vorgaben macht, wichtig,
- Baulücken sollen konsequent geschlossen werden, im Notfall auch durch Baugebote. Als ersten Schritt dazu soll die Stadtverwaltung eine Übersicht über alle bebaubaren Flächen schaffen.
- Um Nachverdichtung überhaupt erst zu ermöglichen, soll – wo notwendig – auch das Erfordernis des Stellplatznachweises für PKW gelockert werden.
- Es ist zu prüfen, wo Kindergärten und Supermärkte, die bisher meist als Flachbauten ausgeführt werden, durch Wohnungen überbaut werden können (siehe Beispiel Aldi Kennedyallee).
- Nicht mehr genutzte Büroflächen sollen in Wohnraum umgewandelt werden. Ein gutes Beispiel dafür ist der Umbau und die Aufstockung des Gebäudes am Theaterplatz.
- Wir setzen uns dafür ein, dass die Stadt für Wohnungsbau geeignete Bundesgrundstücke aufkauft und dadurch die Einhaltung der oben genannten Anforderungen sicherstellt. Zugleich kann so eine städtebaulich sinnvolle Nutzung mit einfachen Mitteln garantiert werden.
- Wir wollen uns auch dafür einsetzen, gezielt Neubaugebiete auszuweisen. In Betracht kommen beispielsweise die Bereiche zwischen Heiderhof und Muffendorf am Bismarckturm, oberhalb der Evangelischen Frauenhilfe am Lannesdorfer Hang oder der Bereich Michaelsschule/Aennchenplatz sowie das gesamte Regierungsviertel bis zur Südbrücke. Wir begrüßen die Tendenz des neuen Rahmenplans Bundesviertel, insbesondere in dem Vorschlag, die bisherige Monokultur von Bürobauten durch Mischung mit Wohnbebauung aufzulockern. Hier ist darauf zu achten, dass der Anteil der Wohnbebauung jetzt wirklich einen relevanten Anteil erreicht und es nicht bei vereinzelt Wohnblocks bleibt.
- Wo sich eine Modernisierung nicht mehr lohnt, sollten alte Wohnblocks abgerissen und durch bezahlbare neue ersetzt werden (Beispiel VEBOWAG in Pennenfeld).
- Die Vebowag sollte finanziell besser ausgestattet werden, damit sie in substantiellem Umfang neue, preiswerte Wohnungen bauen, ihren vorhandenen Wohnungsbestand sanieren sowie im Einzelfall, wo sinnvoll, auch Wohnungsbestände zurückkaufen kann.
- Es sollte eine städtische Entwicklungsgesellschaft für Wohnen eingerichtet werden (analog zur ehemaligen Landesentwicklungsgesellschaft LEG).

Die Errichtung zusätzlicher Wohnungen darf aus unserer Sicht nicht nur städtebaulich sinnvoll sein. Es muss zugleich dafür gesorgt werden, dass die zusätzlichen Belastungen für Anwohner wie auch für die Infrastruktur mit bedacht und gute Lösungen gefunden werden, damit sich die neuen Gebäude möglichst gut in die Umgebung einfügen. Und natürlich dürfen Neubauten nicht nur in einem Luxussegment entstehen, das für die allermeisten Menschen nicht erreichbar ist. Dabei sind uns die folgenden Punkte wichtig:

- Neubaugebiete müssen die zusätzlichen Anforderungen an die Infrastruktur zuverlässig lösen, die sie hervorrufen – gerade mit Blick auf Kindergärten, Schulen, Nahversorgung. Neubaugebiete müssen dabei wohnlich und funktionsfähig geplant werden, damit sich ihre Bewohner auch in 50 Jahren dort noch wohl fühlen.
- Neubauwohnungen sollten hohen ökologischen Ansprüchen genügen, um die Ziele des Klimaschutzes zu erreichen.
- Bei größeren Neubaugebieten ist ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss durch eine Stadtbahnbindung unverzichtbar.



- Bei Neubaugebieten sind jeweils die Erfordernisse der Wohnraumversorgung und des Landschaftsschutzes gegeneinander abzuwägen. Ein gesundes Stadtklima und Naherholungsflächen sind uns wichtig, aber ihr Schutz darf nicht dazu führen, dass Bauen in der Stadt unmöglich gemacht wird. Anders formuliert: Nicht jede Grünfläche ist eine Kaltluftschneise, aber aufgrund seiner besonderen Lage ist Godesberg auf solche angewiesen.
- Neue Bauten in Bad Godesberg richten sich häufig an Mieter oder Käufer mit hohem Einkommen. In diesem Segment besteht das geringste Defizit. Schwerpunkt muss die Schaffung von Wohnraum für Familien und Menschen mit geringem Einkommen sein. Auch in Bad Godesberg soll geförderter Wohnungsbau Ausgrenzung und Verdrängung von Menschen mit geringem Einkommen verhindern; beim Verkauf städtischer Grundstücke ist – wie bereits beschlossen – eine Quote von 40% öffentlich geförderten Wohnungen einzufordern.
- Geförderter Wohnraum wird möglichst gleichmäßig über den Stadtbezirk verteilt. Wir wollen keine Ghettos – weder für Reiche, noch für Arme, noch für irgendeine andere Bevölkerungsgruppe.
- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sollten Bauplätze bevorzugt an Familien mit (kleinen) Kindern vergeben werden, die das Gebäude selbst nutzen. Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sollen ausschließlich im Einheimischenmodell vergeben werden, nicht an Investoren. Genossenschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen soll gefördert werden, in Neubaugebieten wollen wir Flächen dafür vorsehen.
- Es sollte die Möglichkeit komplett autofreier Neubaugebiete wie in Bremen geprüft werden, bei denen die Anwohner verbindlich auf die Nutzung von Autos verzichten und deswegen keine Stellplätze vorgesehen werden müssen.
- Für die geplante Hochschulerweiterung in der Kurfürstlichen Zeile soll Wohnraum für Studierende in Bad Godesberg zeitnah geschaffen werden (eventuell durch Nachnutzung nicht mehr benötigter Einrichtungen für Geflüchtete).
- Wir wollen eine Initiative starten, um für Menschen, deren Lebenssituation sich verändert (Alter, Auszug der Kinder, Trennung ...) und die in (zu) großen Häusern/Wohnungen leben, attraktive Alternativen anzubieten, damit sie in kleinere Häuser/Wohnungen wechseln. Dazu können Tauschbörsen oder städtisch geförderte Wohnprojekte eingesetzt werden. In Neubaugebieten sollen Vorhaben bevorzugt werden, die – neben der Quote für sozialen Wohnungsbau – Angebote für diese Zielgruppe vorsehen.
- Dies muss durch entsprechende Beratungs- und Unterstützungsleistungen der Stadt und anderer Träger flankiert werden (von Wohnungssuche und Umzug bis hin zu Einkaufsservice, Reinigungs- oder Pflegeleistungen), damit es attraktiv und realistisch ist. So haben z.B. in Buschdorf mehr als 50% der Angesprochenen auf einen solchen Vorschlag grundsätzlich interessiert reagiert.

Verbesserungspotential sehen wir auch bei der Bearbeitung von Bauanträgen in der Stadtverwaltung:

- Verbesserte Genehmigungsverfahren: Berechtigte Anwohneranliegen wegen Nachverdichtung oder Neubebauung müssen durch geeignete Informations- und Beteiligungsprozesse aufgefangen werden („Runde Tische“ mit den Anwohnern).
- Die Bearbeitungszeit für Bauanträge in Bonn sollte verkürzt werden.
- Weiterer Weg zu mehr Wohnungen: Die Zweckentfremdungssatzung ist endlich konsequent durchzusetzen.

