

# Entwicklung des „Neuen Quartiers Bundesviertel“ Bonn



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

## Das Konzept

Geplant ist, ein lebendiges, gemischtes Quartier in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität mit folgenden Schwerpunkten :

- **60% Wohnen** (ca. 850 WE, **50% davon geförderter Wohnungsbau**)
- **30 % kommunale Nutzung** (z.B. technisches Rathaus, Grundschule, Kita)
- **10% Sonstiges** (Handel, Gastronomie, evt. Campus für NGOs, Innovations- und Bildungszentrum für Cyber-Sicherheit)

# Nutzungsmix

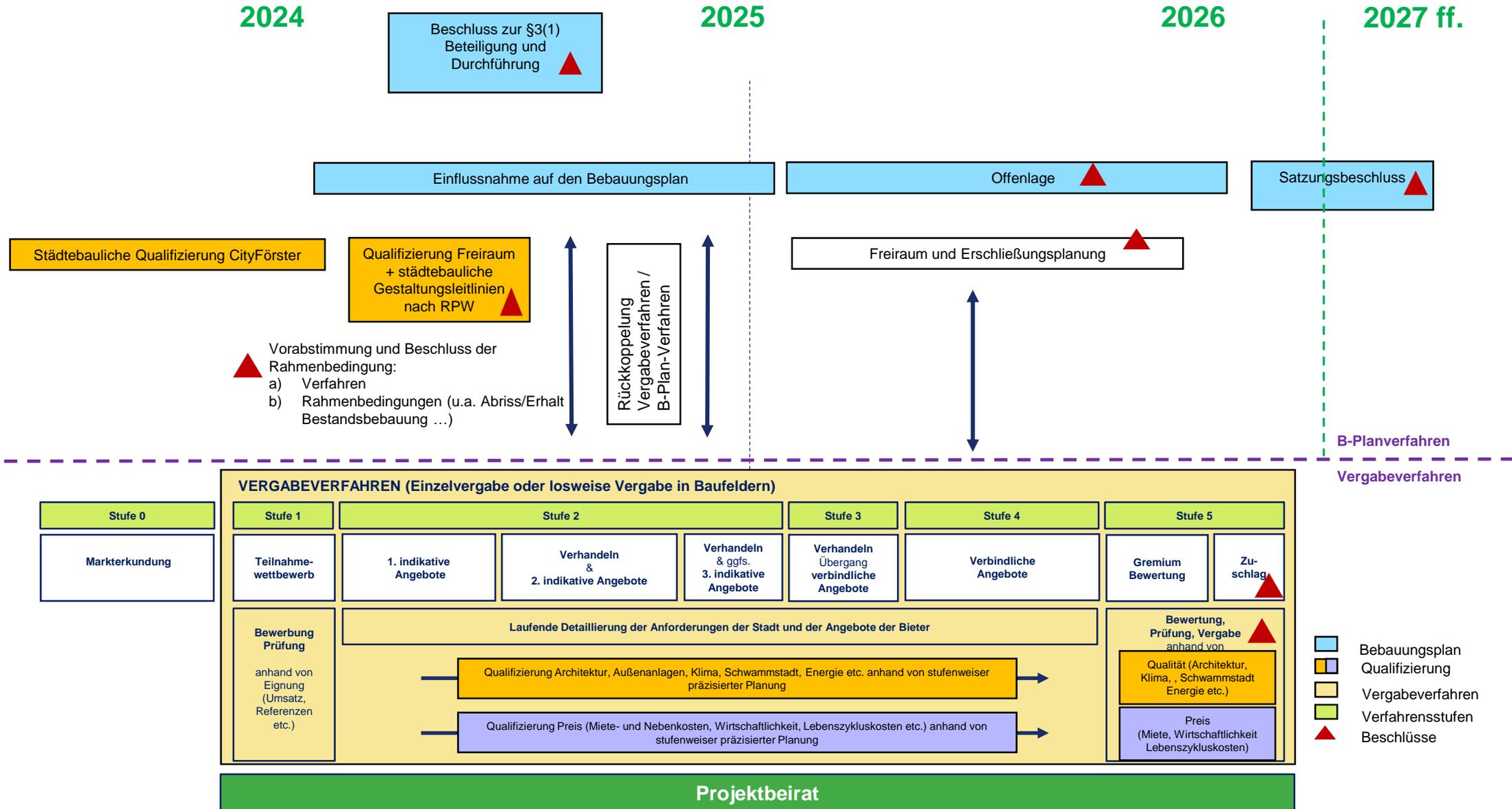
## LAGEPLAN VARIANTE BESTAND



# Projektziele

- eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität
- Modernes 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
- Geförderter und bezahlbarer Wohnraum
- Kostensicherheit

# Mögliches Verfahren



# Themen

Vergabemodell

Städtebau / Planungsrecht

Empfehlungskommission, Entscheidung Bestandserhalt

Vertrag

Grundstücksuntersuchung

BIM, Statik, Altlasten, Verkehr, Lärm, Klima etc.

Kostenprognosen

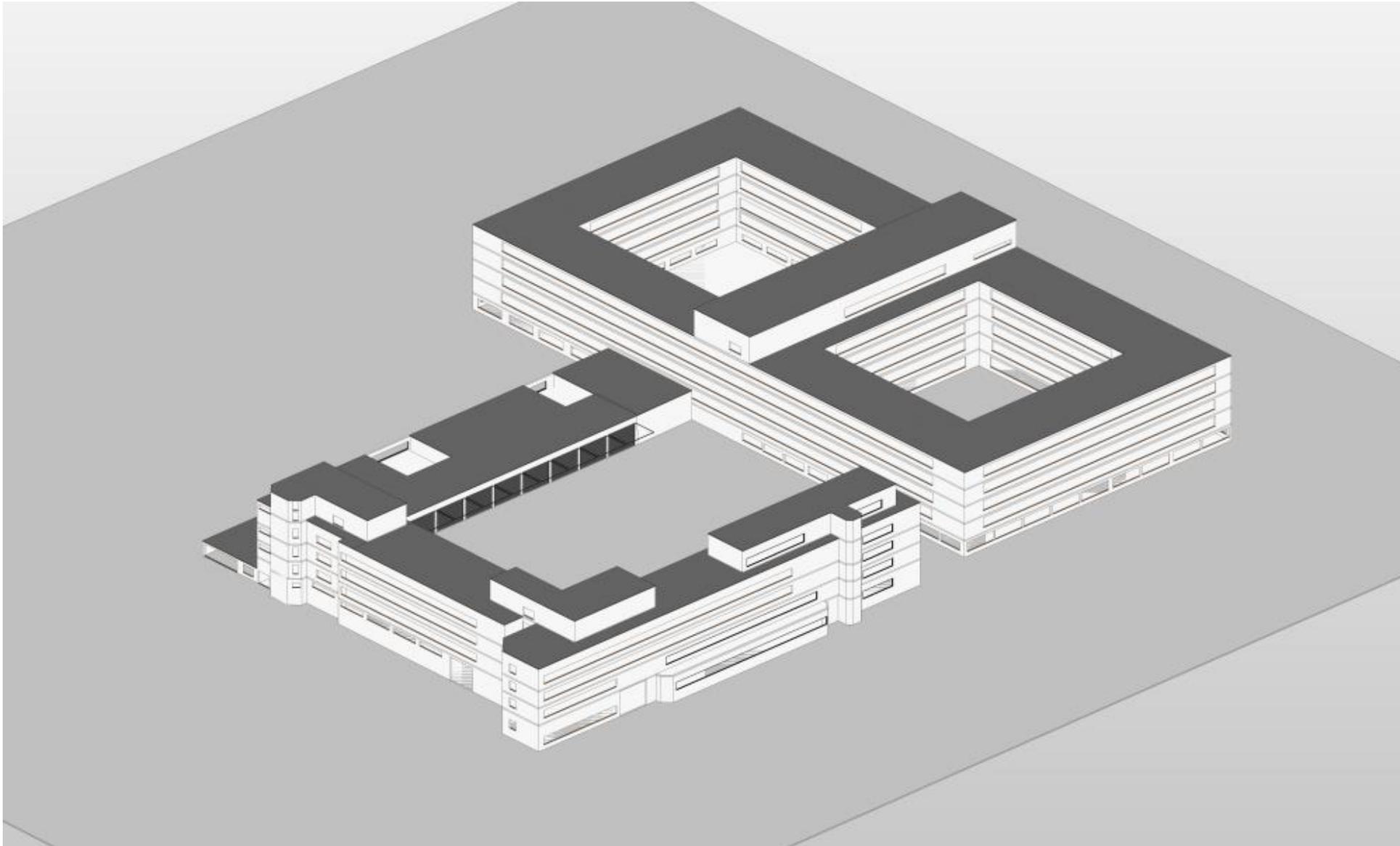
Funktionelle Leistungs-  
beschreibung

Anforderungen an die Flächen für die Verwaltung

Nachhaltigkeit

Festlegungen zu den Themen Klima-Resilienz und  
Nachhaltigkeit des gesamten Quartiers

# Bestandsuntersuchungen



# Städtebau / Planungsrecht und Vergabeverfahren

Im Rahmen des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens wird das beauftragte Büro Cityförster, aufbauend auf das Nutzungskonzept drei Alternativen zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets entwerfen.

Eine Empfehlungskommission wird im März 2024 die Entscheidung treffen.

Das Ergebnis dient anschließend als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren sowie für das Vergabeverfahren.

Das Vergabeverfahren soll Mitte 2024 beginnen.

# Städtebau / Planungsrecht

## Variante 1

Bei dieser Variante soll durch zwei Untervarianten ein möglicher Erhalt des L-Gebäudes geprüft werden (Variante 1a **Erhalt des L-Gebäudes**, Variante 1b **kein Bestandserhalt**).

Das Ziel der Variante ist es, den **öffentlichen Grünanteil und Wohnqualität zu erhöhen, ohne die BGF zu reduzieren**.

## Variante 2

In der zweiten Variante soll der Grünanteil erhöht und die **bauliche Dichte reduziert** werden. Des Weiteren ist zu prüfen, ob gegebenenfalls das L-Gebäude erhalten werden kann.

Diese Variante verfolgt das Ziel, einen **höheren Grünanteil mit einer höheren Wohnqualität als in Variante 1** zu realisieren.

## Variante 3

Mit der dritten Variante soll vor allem der **Erhalt der Bestandbebauung**, L-Gebäude und ehemaliges Polizeipräsidium „liegende 8“ mit Tiefgarage sowie eine **Aufstockung des ehemaligen Polizeipräsidiums** geprüft werden.

Das Ziel ist die Schaffung **hoher Grünanteile und Wohnqualitäten** bei gleichzeitiger **Ausnutzung des Bestandes**.

# Städtebau / Planungsrecht

In allen Varianten ist eine **BGF zwischen 120.000 m<sup>2</sup> und 140.000 m<sup>2</sup>** anzustreben. Die GFZ soll sich dabei am Rahmenplan Bundesviertel orientieren.

Der **Versiegelungsgrad** soll möglichst unter 66% bleiben.

Außerdem sollen im Vergleich zum bisherigen Nutzungskonzept eine **neue Position des Hochhauses Kategorie L** bis zu 120 m hoch (nördlich der liegenden 8) sowie eine **neue Position des Hochhauses Kategorie S** bis zu 40m hoch (südlich) geprüft werden.

# Nachhaltigkeit

Zu den Themen **Klima-Resilienz und Nachhaltigkeit** wurden folgende Festlegungen getroffen:

- 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

**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

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