

Neues Leben für die Bonner Innenstadt?

Innerstädtische Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung



Bearbeitung:
Malte Bendel

Vorwort

Die Einwohnerzahl in Bonn wächst - auch weil es attraktive Arbeitsplätze in Bonn gibt und weitere Unternehmen nach Bonn ziehen werden. Wenn die Mieten nicht immer weiter steigen sollen, muss mehr gebaut werden. Nach Auffassung des Mieterbundes wird die Stadt nicht vermeiden können, auch ganz neue Siedlungen auf bisher unbebauten Flächen zuzulassen, wobei auch hier umweltgerecht gebaut werden kann und muss.

Dies wird schwierig umzusetzen sein, weil der Stadtpolitik leider oftmals der Mut hierzu fehlt, auch weil immer wieder Nachbarschaftsinitiativen entstehen, die verhindern wollen, dass in ihrer Wohnumgebung gebaut wird.

Auch die Verwaltungen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg Kreises haben nach längeren Gesprächen vermeintlich festgestellt, dass Bauen im Außenbereich politisch nicht durchsetzbar sei und daher damit zu rechnen sei, dass die Mieten in der Stadt und Region weiter erheblich steigen (vgl. dazu u.a. die NEILA-Studie).

Der Mieterbund fordert alle Verantwortungsträger in der Stadt und der Region – und natürlich auch die Bürgerinnen und Bürger – auf, zu helfen, dass es nicht zu weiteren erheblichen Mietsteigerung kommt. Das Ergebnis einer Passivität würde sein, dass zum Beispiel Menschen mit unteren und mittleren Einkommen wegziehen müssten, d.h. auch diejenigen, auf die wir alle angewiesen sind, wie Müllwerker, Busfahrer, Pflegepersonal und viele andere Berufsgruppen.

Als Alternative für das Bauen im Außenbereich wird oft auf die stärkere Verdichtung im Innenbereich der Städte hingewiesen. Dann müsste aber erreicht werden, dass die in der Regel privaten Eigentümer die notwendigen Investitionen auch tätigen und nicht daraufsetzen, mit einer Mieterhöhung in ihren Beständen, die ihnen die Wohnungsknappheit ermöglicht, wirtschaftlich zufrieden zu sein.

Zugleich erleben wir einen Kaufkraftschwund in den Innenstädten. Über die Medien wird häufig vermittelt, dieses läge an der Verkehrspolitik der Stadt Bonn. Doch auch in vielen anderen Regionen stehen zunehmend Läden in der Innenstadt leer. Die entscheidenden Gründe werden an der Zunahme des Online-Handels liegen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieses Kaufverhalten sich wieder nachhaltig ändern wird.

Eine lebendige Innenstadt gehört aber zur Identität auch von Bonn. Um die Attraktivität zu halten, sollte daher die Wohnfunktion in der Innenstadt gestärkt werden, damit zum Beispiel in den Abendstunden die Stadt noch belebt ist und sich Gastwirtschaften, Kinos etc. wirtschaftlich rentieren.

Der Mieterbund hat daher Herrn Malte Bendel vom Geographischen Institut der Universität Bonn beauftragt zu untersuchen, wie andere Städte mit der wegbrechenden Kaufkraft und sich wandelnden Erwartungen an die Attraktivität der Zentren umgehen und welche Vorschläge sich hieraus für Bonn ergeben können.

Er hat hierzu nicht nur in anderen Städten recherchiert, sondern hat auch Akteure unserer Stadtgesellschaft und -verwaltung befragt, welche Maßnahmen notwendig seien, um mehr Wohnungen in unserer Innenstadt zu ermöglichen.

Entscheidend ist nun, dass dieses Thema von der Politik aufgenommen wird und alle rechtlichen Instrumente ausgenutzt werden, um diese Ziele zu erreichen. Hierbei ist die Stadtgesellschaft aktiv zu beteiligen, insbesondere auch die Eigentümer der Liegenschaften in der Innenstadt, denen der Erhalt der Werthaltigkeit ihres Eigentums am Herzen liegen wird. Auch die Stadt selbst sollte mit ihren Grundstücken diese Ziele verwirklichen. Zurzeit wird diskutiert, was mit dem Stadthaus geschehen soll und wo es möglicherweise neu entstehen kann. Das Stadthaus mit seinen Mitarbeitenden und seinen Besucherinnen und Besuchern ist ein wesentlicher Garant für die Lebendigkeit in der Innenstadt. Nach dem hier vorgestellten Plan und Umbau könnte das Stadthaus in der Innenstadt verbleiben und gleichzeitig noch Potenzial für eine Wohnnutzung bieten.

Auch der Windeckbunker könnte dazu beitragen, dass Wohnraum in der Innenstadt entsteht. Mit den Verkaufserlösen für die Wohnungen könnte das Museum im Bunker tatsächlich realisiert werden.

Ganz besonders freue ich mich darüber, dass die hier angestellten Überlegungen, die Ziele und Forderungen von unseren Partnern im Bündnis Wohnen Bonn mitgetragen werden und wir diese Studie in gemeinsamer Herausgeberschaft veröffentlichen. Mein herzlicher Dank gilt daher dem Deutschen Gewerkschaftsbund Bonn/Rhein-Sieg, dem AWO-Kreisverband Bonn/Rhein-Sieg, dem Caritasverband für die Stadt Bonn, dem Diakonischen Werk Bonn und Region sowie dem Paritätischen Bonn – für die Beteiligung an dieser Studie, vor allem aber für unser gemeinsames jahrelanges Engagement in der Sache!

Es wird noch eine Fülle von weiteren Vorschlägen geben für den notwendigen Wohnungsbau in der Innenstadt, der Stadt und der Region. Gesellschaft und Politik sollten aus ihrem Fatalismus herauskommen und dabei helfen, dass das Wohnen in unserer Stadt und Region für alle leistbar bleibt!

Bernhard von Grünberg, Vorsitzender Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.

Zentrale Forderungen des Bündnis Wohnen Bonn

Durchführung einer umfassenden Leerstands- und Potenzialanalyse

Erfassung aller potenziellen Flächen und Immobilien, die sich für die Schaffung von neuem Wohnraum eignen, um einen Überblick über vorhandene Potenziale zu erlangen.

Aufstellung einer übergeordneten Wohnraumentwicklungsstrategie

Ein übergeordneter Rahmenplan bietet eine klare Vision für die Entwicklung der Stadt und dient als Leitfaden für die Umsetzung konkreter Maßnahmen. Insbesondere mit Fokus auf Wohnen und Innenentwicklung ermöglicht dies eine gezielte Steuerung von Bauprojekten, um den Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig die innerstädtische Struktur zu stärken.

Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts

Die Einführung eines ISEK ermöglicht eine umfassende und koordinierte Steuerung der zukünftigen Entwicklung. Die integrierte Vorgehensweise des Konzepts fördert eine effiziente Abstimmung verschiedener Bereiche, wie Wohnen, Verkehr und Wirtschaftsförderung.

Einführung eines Revolvierenden Bodenfonds

Durch die Schaffung eines solchen Fonds könnte die Stadt Bonn Landreserven erwerben, entwickeln und wieder veräußern. Dies ermöglicht eine strategische Lenkung der städtischen Entwicklung, die Förderung von bezahlbarem Wohnraum und die Finanzierung von Infrastrukturprojekten. Der Fonds schafft einen sich selbst erneuernden Mechanismus, der eine langfristige und flexible Planung ermöglicht.

Ausschöpfung aller verfügbaren rechtlichen Instrumente für die Schaffung von neuem Wohnraum

Es gilt zu prüfen, welche rechtlichen Instrumente in Bonn zur Schaffung von neuem Wohnraum genutzt werden können. Dies kann z.B. die Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren (siehe Bau-Turbo-Pakt oder die Baulandmobilisierungs-Verordnung), die Schaffung von Anreizen für private Investitionen in den Wohnungsbau oder die Anwendung hoheitlicher Instrumente einschließen. Es ist von höchster Dringlichkeit, alle Möglichkeiten der Wohnraumschaffung zu nutzen, um die Versorgung aller Menschen mit angemessenem Wohnraum zu gewährleisten.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Zentrale Forderungen des Mieterbunds Bonn.....	3
Einleitung.....	1
1. Der Untersuchungsraum Bonn.....	1
1.1. Wohnsituation in Bonn	2
1.2. Die Bonner Innenstadt.....	4
1.3. Einzelhandel und Innenstadt	6
1.4. Wohnen in der Innenstadt.....	9
1.4.1. Restriktionen des innerstädtischen Wohnens.....	11
1.4.2. Potenziale des innerstädtischen Wohnens	11
2. Nachverdichtung – Möglichkeiten der Wohnraumschaffung in Städten	13
Aufstockung.....	15
Umnutzung.....	15
Bestandersatz.....	15
2.1. Einzelhandelsfilialen in Mischgebieten oder Innenstadtlagen	15
2.1.1. Metropolfilialen von Lidl	16
2.1.2. Lidl-Filiale Prenzlauer Allee (Berlin)	17
2.1.3. Aldi Süd-Filiale Schwarzwaldstraße (Pforzheim)	17
2.2. Büro- und Verwaltungsgebäude	19
2.2.1. Das ehemalige Bundeswehrhochhaus – Q45 (Bremen).....	19
2.2.2. Das Lyoner Quartier – Frankfurt am Main	21
2.3. Shopping-Center und Spezialimmobilien: „Ohne Karstadt stirbt die Innenstadt“ – oder doch nicht?	23
2.3.1. Umnutzung eines Warenhauses/Kaufhauses in Recklinghausen: Aus Karstadt wird Marktquartier.....	25
2.4. Parkhäuser	26
2.4.1. Eine KiTa über den Wolken – Wolke 10 Nürnberg.....	27
2.4.2. Magnus 31.....	28
2.5. Wenn aus Schutzraum Wohnraum wird – Umnutzung von Bunkern.....	29
2.6. Die Vorteile von Umnutzungen	30
3. Umnutzungen und Nachverdichtungen in Bonn.....	30
3.1. Potenzialflächen in der Innenstadt.....	30
3.1.1. Umnutzung des Windeckbunkers: Der <i>Kultur Bunker Bonn</i>	32
3.1.2. Einzelhandelsfilialen als Umnutzungspotenziale	34
3.1.3. Pläne zum Umbau des Stadthauses	35
3.2. Das „kleine, gemütliche Bonn“ – Hemmnisse für Nachverdichtung	38
3.3. Wiedernutzbarmachung von Wohnraum.....	39
3.4. Zukünftige Pläne und Lösungsvorschläge.....	41
4. Abschließende Beurteilung	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietpreis nach Einkommen	2
Abbildung 2: Aufteilung der Haushalte nach Bruttowarmmiete.....	3
Abbildung 3: Der Untersuchungsraum Bonner Innenstadt.....	4
Abbildung 4: Einwohner*innen im Zentrum und angrenzenden Bezirken	5
Abbildung 5: Anteile demographischer Gruppen in ausgewählten Bonner Stadtbezirken	6
Abbildung 6: Entwicklungen des Einzelhandels	7
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	10
Abbildung 8: Nachverdichtungsszenarien Bestandsersatz, Umnutzung und Aufstockung.....	14
Abbildung 9: Innerstädtische Verdichtungsszenarien Neubau. Bestandsersatz, Umnutzung und Aufstockung	15
Abbildung 10: Metropolfiliale in Sindelfingen.....	16
Abbildung 11: Planungsgebiet in Sindelfingen.....	17
Abbildung 12: Wohnbebauung der Lidl-Filiale in Berlin.....	17
Abbildung 13: Konzept der Aldi-Filiale in Pforzheim.....	18
Abbildung 14: Konzept der Aldi-Filiale in Pforzheim (Hofansicht)	18
Abbildung 15: Das alte Bundeswehrhochhaus.....	20
Abbildung 16: Konzept für das modernisierte Hochhaus + Neubau.....	21
Abbildung 17: Bürostadt Niederrad vor der Umnutzung.....	21
Abbildung 18: Das Lyoner Quartier nach der Umnutzung	22
Abbildung 19: Konzeptplan des Lyoner Quartiers.....	23
Abbildung 20: Konzept des MarkQuartiers in Recklinghausen	25
Abbildung 21: Fassade der umgenutzten Immobile	26
Abbildung 22: Luftbild der Kita Wolke 10.....	27
Abbildung 23: Spielplatz der Kita Wolke 10	27
Abbildung 24: Neue Fassade des Magnus 31 https://www.bauphasen.de	28
Abbildung 25: Luftbild des abgeschlossenen Projekts https://www.bauphasen.de/	28
Abbildung 26: Fassade des hannoverschen Bunkers	29
Abbildung 27: Schnitt der geplanten Aufstockung M 1:333	32
Abbildung 28: Blick von der Plaza	33
Abbildung 29: REWE-Filiale Römerstraße	34
Abbildung 30: Verteilung freistehender Supermarktfilialen in Zentrumsnähe.....	34
Abbildung 31: Netto-Filiale in der Kölnstraße	35
Abbildung 32: Blick auf den Vorplatz Ecke Maxstraße / Berliner Platz	35
Abbildung 33: Isometrie des Bestandes und des Umbaus.....	36
Abbildung 34: Flächenaufteilung nach Um- und Neubau	36
Abbildung 35: Variante 2 des BDA mit Blockrandbebauung, Grünflächen und neu gestalteter Fassade	37

Einleitung

„Tausende Studenten noch ohne Wohnung am Semesterstart“ (Immenkeppel 2023) oder „Wohnungsnot für Senioren“ (Radio Bonn / Rhein-Sieg 2023) sind zwei von zahlreichen Schlagzeilen, welche die Probleme des Bonner Wohnungsmarktes thematisieren. Nicht erst seit heute ist klar: Bonn hat ein massives Problem in der Wohnraumversorgung. Angesichts des anhaltenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt und dem Mangel an (bezahlbaren) Wohnungen müssen dringend neue Wohnungen entstehen und bezahlbare Mieten gewährleistet werden.

Parallel dazu befinden sich die Innenstädte in der Krise. Seit Jahren ist der Niedergang des Einzelhandels in den Innenstädten Thema – Corona hat die Thematik weiter verschärft. Der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel wirft die Fragen auf, wie die Innenstadt der Zukunft aussehen könnte und welche Wohnpotenziale sich dahingehend im Bonner Zentrum finden lassen.

Hierzu wurden mittels einer Literaturrecherche nach Möglichkeiten gesucht, wie wieder mehr Wohnraum in innenstadtnahen Lagen geschaffen werden kann. In diesem Zusammenhang werden die Nachverdichtungskonzepte Aufstockung, Umnutzung und Bestandsersatz vorgestellt. Hierzu wurden auch Beispiele aus anderen Städten gesucht, um darzustellen, welche Möglichkeiten bereits in die Praxis umgesetzt wurden. Zusätzlich wurden Expert*inneninterviews mit Markus Walter (Stadtplanungsamt der Stadt Bonn), Arnulf Marquardt-Kuron (Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn), Sigrun Scharf (Bauordnungsamt der Stadt Bonn) und Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter (Professor für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn) geführt, um mehr über die lokalen Gegebenheiten und Potenziale für die Stadt Bonn zu erfahren. Ausschnitte der Interviews werden im Rahmen dieser Arbeit zitiert.

1. Der Untersuchungsraum Bonn

Bevor der Fokus in den folgenden Kapiteln auf den innerstädtischen Strukturwandel und die Innenstadt als Wohnraum gelegt wird, soll zunächst der Untersuchungsraum Bonn näher beleuchtet werden.

In der Bundesstadt Bonn leben knapp 338.400 Menschen (Bundesstadt Bonn 2023). Damit zählt sie zu den Zehn größten Städten Nordrhein-Westfalens und stellt den größten Ballungsraum südlich von Köln dar. Als Universitätsstadt genießt sie einen guten Ruf und zieht Jahr für Jahr tausende neue Menschen an, die in Bonn studieren, arbeiten und leben möchten. Das Statistische Landesamt NRW prognostiziert einen Bevölkerungsanstieg von fast 9 % auf rund 360.000 Personen bis zum Jahr 2050 (IT NRW 2022). Für keine andere Stadt Nordrhein-Westfalens wird ein derartig großes Wachstum erwartet. Zu beachten ist an dieser Stelle, dass sich verändernde internationale politische Gegebenheiten im Vorfeld kaum prognostizierbar sind und zu einer schlagartigen Erhöhung der Bevölkerungszahl führen können (siehe bspw. der Ukrainekrieg).

1.1. Wohnsituation in Bonn

Die Zahl der Wohnungslosen in Bonn ist in den vergangenen Jahren explodiert und hat sich laut Gerhard Roden (zit. in Grillo 2023), Fachbereichsleitung der Wohnungslosenhilfe der Caritas Bonn, habe sich diese seit 2013 verzehnfacht. Offiziell gelten in Bonn 3500 Menschen als wohnungslos – die Dunkelziffer liegt noch höher. Rund 100 Personen schlafen aktuell auf den Straßen der Stadt.

In Bonn fehlt es also an Wohnraum. Um soziale Defizite in der Wohnraumversorgung zu messen, werden die Kriterien der Leistbarkeit¹ und des Wohnflächenbedarfs² herangezogen. Dabei kann zwischen Realversorgung und Idealversorgung unterschieden werden. Die Realversorgung meint, wie viele Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgt sind. Die Idealversorgung hingegen bezieht sich auf die theoretisch mögliche Versorgung der Haushalte mit angemessenem Wohnraum, wenn dieser bestmöglich auf die Bevölkerung aufgeteilt wäre. Der Wohnraum in Bonn ist – wie in allen deutschen Städten – nicht idealtypisch verteilt, da große Wohnungen durch kleine Haushalte belegt oder günstige Wohnungen nicht zwangsläufig von Menschen mit den geringsten Einkommen bewohnt werden.

Im Jahr 2018 zahlten rund 51% aller Mieter*innenhaushalte mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete – der bundesweite Durchschnittswert in Großstädten liegt bei 49%. Fast 14 % der Haushalte wendeten mehr als 50% des Einkommens für die Miete auf. Mit einer Durchschnittsmiete (bruttowarm) von 10,51€ pro m² lag Bonn zudem deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt aller Großstädte. Dieser lag bei 9,44€ pro m². Das Nettoäquivalenzeinkommen³ der Bonner Einwohner*innen liegt mit 1889€ jedoch auch deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 1718€ (Holm et al. 2021, 92).

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	9,85	8,9	7,63
60 bis <80	10,38	9,12	7,64
80 bis <100	10,37	8,97	7,7
100 bis <120	10,17	8,75	7,53
120 bis <140	10,63	9,41	8,28
>=140	11,11	9,73	8,46
gesamt	10,51	9,23	7,93

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Abbildung 1: Mietpreis nach Einkommen (Holm et al. 2021: 97)

¹ Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

² Der Wohnflächenbedarf richtet sich nach der Wohnbedarfsskala: 1 Person 20 bis <45m²; 2 Personen 45 bis <60m²; 3 Personen 60 bis <75m² usw.

³ Das Nettoäquivalenzeinkommen gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Diesbezüglich muss jedoch angemerkt werden, dass die durchschnittlichen Mietpreise in Relation zum Einkommen der Haushalte nur langsam steigen (vgl. Abb. 1). Das heißt: Das Grundniveau der Mieten in Bonn ist hoch und belastet Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen jedoch stärker als jene mit überdurchschnittlichen Einkommen. Armutsgefährdete Haushalte zahlen durchschnittlich nur 1,26€ (bruttowarm) weniger als Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen 140% oder mehr (vgl. Abb. 1. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten verfügte Bonn im Jahr 2018 über unterdurchschnittlich wenig Wohnraum mit einem Quadratmeterpreis (bruttowarm) von 7 bis 9€.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	911	1,02	0,79
4 bis <5	398	0,45	0,8
5 bis <6	1.538	1,72	2,31
6 bis <7	1.988	2,23	6,47
7 bis <8	4.184	4,69	13,61
8 bis <9	10.147	11,37	18,19
9 bis <10	14.773	16,56	15,9
10 bis <11	18.827	21,1	13,79
11 bis <12	12.463	13,97	8,46
12 bis <13	10.542	11,81	6,04
13 bis <14	6.107	6,84	3,92
14 bis <15	2.816	3,16	2,66
15 und mehr	4.533	5,08	7,07
gesamt	89.227	100,0	100,0

Abbildung 2: Aufteilung der Haushalte nach Bruttowarmmiete (Holm et al. 2021: 98)

Mietpreise zwischen 10 und 13€ pro m² waren jedoch überdurchschnittlich häufig zu finden (vgl. Abb. 2). Dies ist sofern problematisch, da fast 18% der Bonner Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 60% verfügen. In Bonn wohnten 2018 49.565 Haushalte in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Daraus ergibt sich eine soziale Realversorgungslücke von ca. 55% (Holm et al. 2021, 100). Doch selbst im Falle einer Idealverteilung des vorhandenen Wohnraums nach den Kriterien wäre ein Fünftel aller Haushalte in Bonn unterversorgt. Das entspricht einem strukturellen Versorgungsdefizit von über 18.000 Haushalten. Bedingt wird diese Zahl vor allem durch den Kostenfaktor: Wird nur das Kriterium *Mindestwohnfläche* herangezogen beträgt strukturelle Versorgungsdefizit lediglich 1,1% (Holm et al. 2021, 101).

In Bonn mangelt es vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Gerade einmal rund 9100 bzw. 5,9% aller Wohnungen sind für armutsgefährdete⁴ Personen leistbar und größtmäßig angemessen – nur Wiesbaden und München stehen schlechter da. Für Haushalte in der Einkommensklasse zwischen 60 und 80% steigt der Wert auf knapp 42.000 bzw. 27% der verfügbaren Wohnungen (ebd. 105;109). Insgesamt verfügen jedoch fast 28.000 Haushalte über weniger als 60% des Nettoäquivalenzeinkommens (ebd. 2018, 97). Der Versorgungsbedarf liegt mit 17,3% demnach deutlich über dem tatsächlichen Versorgungsgrad (ebd. 2018, 101). Die Autoren weisen zudem darauf hin, dass das Versorgungspotenzial für wohlhabende Bevölkerungsgruppen immer

⁴ Als armutsgefährdet gilt eine Person, wenn ihr Einkommen (Nettoäquivalenzeinkommen) weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Medianeinkommen) beträgt.

auch die Wohnungen der vorherigen Einkommensklassen miteinbezieht, sodass sich das Versorgungspotential aus mehreren Klassen zusammensetzt (ebd. 108). Haushalte mit niedrigeren Einkommen treten demnach auch in Konkurrenz mit höheren Einkommensklassen.

Verschärft wird die Situation durch kontinuierlich steigende Miet- und Lebenshaltungskosten. Im offiziellen Mietspiegel der Stadt Bonn liegt der Preisindex für 2022 bei 111,5 im Vergleich zu 105,7 im Jahr 2019 – eine Steigerung von über 5% (Bundesstadt Bonn 2022b, 5).

Anhand der soeben dargelegten Problemlagen wird deutlich: Bonn braucht Wohnungen. Vor allem bezahlbare. Dementsprechend muss sich die Stadt die Frage stellen, wo der Wohnraum für rund 20.000 Menschen entstehen soll und wie Wohnraum für die breite Masse wieder bezahlbar gemacht werden kann. Es gilt demnach bislang ungenutzte Potenziale z.B. durch Nachverdichtung geltend und leerstehenden Wohnraum verfügbar zu machen und gleichzeitig Bausubstanz umzunutzen, sodass neue Wohnungen auf ehemaligen Gewerbeflächen o.Ä. entstehen können. In Anbetracht neuer städtebaulicher Leitbilder und des Bedeutungsgewinns urbaner Wohnformen, soll an dieser Stelle das Hauptaugenmerk auf die Bonner Innenstadt gelegt werden. Dabei lässt sich die Frage stellen: Was genau ist Innenstadt überhaupt und wo lassen sich räumliche Grenzen ziehen?

1.2. Die Bonner Innenstadt

Der Fokus liegt im Folgenden besonders auf den Bereich des statistischen Stadtbezirks *Zentrum Münsterviertel*. Dieser befindet sich zu weiten Teilen innerhalb des ehemaligen Cityrings und schließt alle Einkaufsstraßen des Zentrums sowie den Hauptbahnhof mit ein (vgl. Abb. 3).

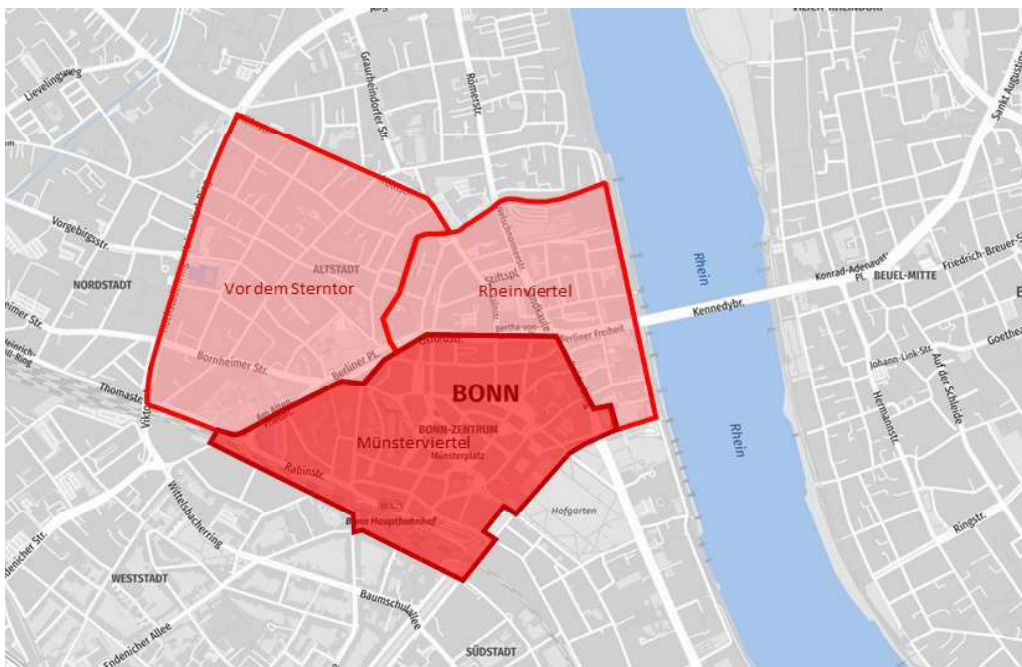


Abbildung 3: Der Untersuchungsraum Bonner Innenstadt (eigene Darstellung)

Der Bereich zeichnet sich durch die genannten Charakteristika einer hohen baulichen Dichte, intensiver Funktionsmischung und der räumlichen Konzentration diverser Versorgungseinrichtungen aus. Zudem finden sich diesem historischen Stadtkern prägende Bauwerke wie das

Bonner Münster, Rathaus oder Beethoven-Haus. Vorteilhaft ist zudem, dass bei einer derartigen Innenstadtdefinition auf die statistischen Daten für den Stadtbezirk des Münsterviertels zurückgegriffen werden kann, was eine Darstellung des Status Quo erleichtert. Der Innenstadtbegriff geht heute in der Regel über den historischen Stadtkern hinaus und bezieht deshalb auch Teile der angrenzenden Wohngebiete *Vor dem Sterntor* sowie das *Rheinviertel* aufgrund der räumlichen Nähe und der dichten Bebauung mit ein.

Des Weiteren soll auch der innenstadtnahe Bereich – im Masterplan als „Innere Stadt“ bezeichnet – betrachtet werden, da dieser Teile der im Masterplan identifizierten Umnutzungspotenziale beinhaltet und sich durch seine räumliche Nähe zur Bonner *City* auszeichnet. Deshalb werden auch angrenzende Stadtbezirke auf den folgenden Seiten berücksichtigt.

Im zuvor definierten Innenstadtbereich leben aktuell folglich etwas mehr als 3.000 Menschen, was einer Einwohner*innendichte von 6.508 EW pro km² entspricht. In der Bundesstadt Bonn liegt diese bei 3158 EW pro km². Im Vergleich zu den angrenzenden Bezirken *Wichelshof* (11.874 EW pro km²) und *Vor dem Sterntor* (16.193 EW pro km²) wirkt das Bonner Zentrum trotz seiner dichten Bebauung jedoch eher dünn besiedelt (Bundesstadt Bonn 2022a, 23).

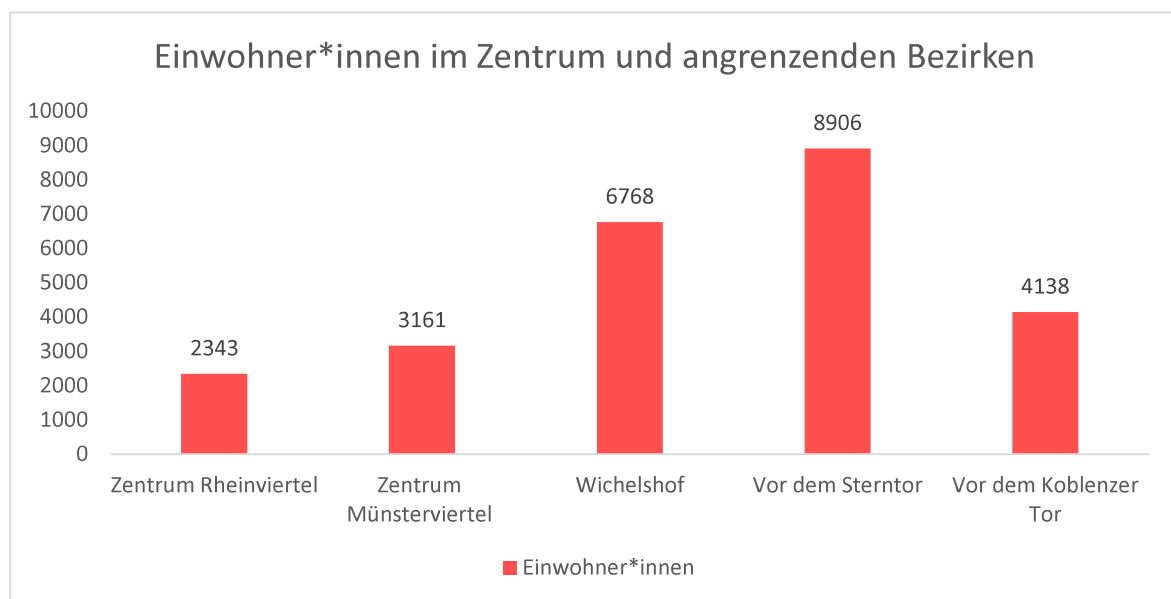


Abbildung 4: Einwohner*innen im Zentrum und angrenzenden Bezirken (eigene Darstellung nach Bundesstadt Bonn, 2022a: 23)

Das Durchschnittsalter liegt mit 37,8 Jahren im Rhein- und 38,3 Jahren im Münsterviertel unter dem Durchschnittsalter im Stadtbezirk (n=40,3 Jahre). Auffällig ist zudem, dass der überwiegende Teil der Bewohner*innen den Altersgruppen 18 bis 30 und 30 bis 65 angehört. Sowohl der Altenquotient⁵ (14,5 im Rheinviertel; 17,9 im Münsterviertel) als auch der Jugendquotient⁶ (11,7 im Rheinviertel; 11,4 im Münsterviertel) sind im Vergleich zum Rest des Stadtbezirks sehr gering. Hier liegt der Altenquotient bei 24,2 und der Jugendquotient bei 26,9 (Bundesstadt

⁵ Verhältnis der Anzahl älterer Menschen (65 Jahre und älter) zur Anzahl jüngerer Menschen (20 bis 64 Jahre) * 100

⁶ Verhältnis der Anzahl junger Menschen (unter 20 Jahre) zur Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre) * 100

Bonn 2022a, 28). Wenig überraschend finden sich im Bonner Zentrum besonders häufig Einpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,4 Personen - der niedrigste Wert im Bonner Stadtbezirk (n=1,8). Knapp Drei Viertel der Haushalte im Bonner Zentrum sind Einpersonenhaushalte. Haushalte mit Kindern finden sich in der Innenstadt äußerst selten. In lediglich 6% aller Haushalte im Müsterviertel und 7% aller Haushalte im Rheinviertel leben Kinder. Im Stadtbezirk Bonn sind es rund 16% (Bundesstadt Bonn 2022a, 31).

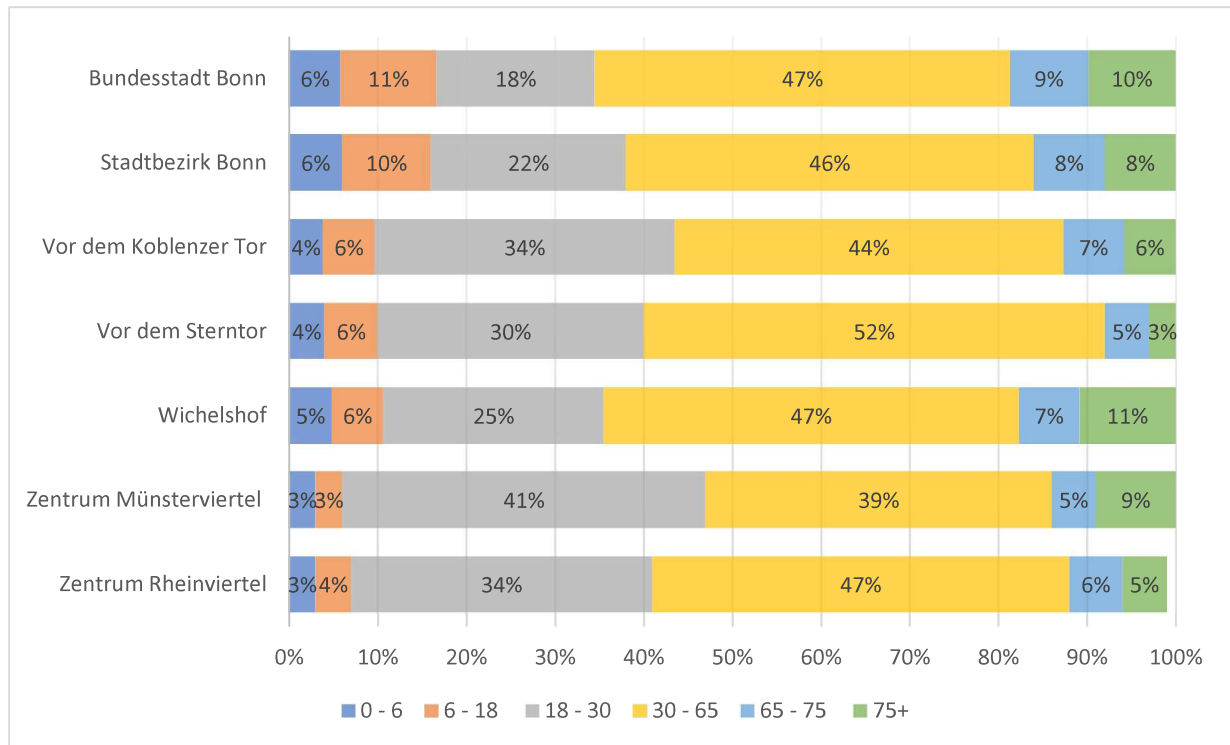


Abbildung 5: Anteile demographischer Gruppen in ausgewählten Bonner Stadtbezirken (eigene Darstellung nach Bundesstadt Bonn, 2022a:23)

Die Bonner Innenstadt ist nicht gerade kinderfreundlich. Abgesehen vom neu errichteten Budafokpark und dem Großspielplatz am Hofgarten fehlen öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für Kinder. Zudem fehlt es an Infrastruktur wie Kindertagesstätten, die in der direkten Nachbarschaft liegen. Auch Schulwege könnten aufgrund der stark befahrenen Straßen, welche die Innenstadt umschließen, ein Hindernis für Kinder darstellen. Ein vermehrter Fokus auf innerstädtisches Wohnen von Familien mit Kindern bedürfte zwangsläufig die Schaffung neuer sozialer Infrastruktur.

1.3. Einzelhandel und Innenstadt

Zu den prägenden Funktionen der innerstädtischen Versorgungseinrichtungen gehört auch der Einzelhandel. Über Innenstädte und deren Bedeutung wird seit Jahren diskutiert. Häufig ist von der Krise des Einzelhandels und damit im Zusammenhang verödenen, sterbenden Innenstädten die Rede. Aussagen wie „Handel macht Innenstadt“ des Handelsverband Deutschlands sind seit Jahren präsent. Das Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen spricht von einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis zwischen Städten und Handel. Zum einen spielt der Handel eine Rolle für die Attraktivität von

Städten. Andererseits ist der Handel auf attraktive Handelsstandorte angewiesen, welche für die nötige Frequenz potenzieller Kund*innen sorgt (MWIKE 2021, 129).

Die Entwicklungen im Einzelhandel der letzten Jahrzehnte sind durch eine zurückgehende Unternehmensvielfalt gekennzeichnet, die sich aus einer Vergrößerung der Verkaufsflächen bei einer gleichzeitig rücklaufenden Anzahl an Handelsunternehmen ergab (David et al. 2015, 325).



Abbildung 6: Entwicklungen des Einzelhandels (David et al. 2015)

Traditionelle, inhabergeführte Geschäfte in der Innenstadt bekamen mit Beginn der 1970er Jahre Konkurrenz durch Supermärkte. Während Filialisten und Fachhandel in der Innenstadt zu einer Konzentration des Mittel- und Hochpreissegments führten, entstanden im Umland vermehrt Einkaufsangebote des Niedrigpreissegments auf der „grünen Wiese“. Im Laufe der Jahre ging die Anzahl der Ladengeschäfte zurück, da die Größe einzelner Einheiten wuchs, wodurch das städtische Versorgungsnetz ausgedünnt wurde. Mit zunehmender Individualisierung der Kund*innen wurde der Fokus seit den 1990er Jahren vermehrt auf den Erlebnishandel, Themen-Stores und Shopping-Center gesetzt. In den letzten Jahren gewann das Online-Shopping gesellschaftsübergreifend immer mehr an Bedeutung (David et al. 2015, 322). Gerade für eine Stadt wie Bonn, die aufgrund der Universität und vorhandener Arbeitsplätze eine junge, akademische Bevölkerung anzieht, ist demnach zu vermuten, dass der Onlinehandel für diese Bevölkerungsgruppen besonders relevant ist.

Untersuchungen des ifo Instituts ergeben, dass der lokale Einzelhandel nach wie vor einen großen Teil des gesamten Einzelhandelsumsatzes ausmacht. Nichtsdestotrotz lassen sich langfristige Konsumverschiebungen in Richtung des Online-Handels beobachten (Alipour et al. 2022, 54). Nach der Jahrtausendwende stieg der Onlineumsatz in Deutschland stetig an und erlebte besonders nach 2019 im Zuge der Corona-Pandemie einen enormen Boom. Zwischen 2019 und 2022 stieg der Nettoumsatz um knapp 70% auf 84,5 Mrd. € (Handelsverband Deutschland e. V. 2023).

Das Einkaufen stellt für viele Menschen nicht nur eine reine Notwendigkeit dar, sondern entwickelte sich immer mehr zu einer Freizeitaktivität entwickelt hat, die mit Unterhaltungs- und Erlebniswert verbunden ist (David et al. 2015, 322). Hilpert und Völkening (2020) untersuchten für den Zeitraum zwischen 2012 und 2016 anhand jährlich durchgeführter quantitativer Interviews Konsummuster und Besuchsgründe für die Augsburger Innenstadt. Ihre Untersuchung brachte hervor, dass lediglich jede vierte Person die Innenstadt mit einem eindeutigen Kaufinteresse besuchte. Rund ein Drittel aller Befragten war aus Arbeitsgründen unterwegs oder besuchten die Innenstadt für Gesundheitsdienstleistungen oder Behördengänge. Zudem ließ sich

ein Bedeutungszuwachs der Innenstadt als Freizeit- und sozialer Interaktionsraum beobachten (ebd. 35).

Generationenübergreifend wird Innenstadt insgesamt immer weniger als reine Einkaufsstadt betrachtet. Besonders die unter 30-jährigen verbinden innerstädtische Attraktivität immer seltener mit Einkaufsmöglichkeiten. Für lediglich 40% der Befragten spielt Shopping eine zentrale Rolle – 2015 lag der Wert bei 75% (!). Für ältere Menschen (50+) ist das Einkaufen in der Stadt deutlich wichtiger (63%). Doch auch hier lässt sich ein Bedeutungsverlust erkennen (Cima Beratung + Management GmbH 2022, 9). Nichtsdestotrotz soll die Innenstadt für die überwiegende Mehrheit auch weiterhin Einkaufsort bleiben. Von besonderer Wichtigkeit sind eine grünere Gestaltung der Innenstadt und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Zudem spielt auch der Wunsch nach größerer Bürger*innenbeteiligung eine Rolle. Fast 70% Befragten sprechen sich für eine erhöhte Wohnnutzung in der Innenstadt aus (ebd. 13).

(Alipour et al. 2022) prognostizieren in ihrer Analyse zur Auswirkung von Homeoffice auf das Konsumverhalten in deutschen Großstädten, dass mehr Homeoffice zu einer langfristigen Verlagerung der Konsumausgaben ins Internet sowie in die Wohngebiete und den suburbanen Raum führen wird. Es sei davon auszugehen, dass insbesondere der unterwöchige Konsum nicht mehr auf das Niveau vor der Coronapandemie zurückkehren werde. Die Funktion der Innenstadt als Konsumzentrum sei davon abhängig, wie viele Menschen die Stadt regelmäßig besuchen. Da Arbeitswege ein wichtiger Besuchsgrund für die Innenstädte sind, habe die neue Arbeitswelt „das Potenzial, das Erscheinungsbild der Städte grundlegend zu verändern“ (ebd. 57).

Da der Handel vielerorts aus eigener Kraft nicht mehr dazu in der Lage ist, für die nötigen Frequenzen zu sorgen (MWIKE 2021, 129), fordert Dr. Kai H. Warnecke (Präsident Haus und Grund Deutschland) eine Modernisierung der Konzepte des Einzelhandels und ein Umdenken der Bewirtschaftungsstrategien seitens der Eigentümer*innen. Auch eine vermehrte Rückkehr des Wohnens zulasten der gewerblichen Nutzung könne sich laut Warnecke für viele Eigentümer*innen lohnen (Cima Beratung + Management GmbH 2022, 60). Innenstädte sind besonders dann attraktiv, wenn sie neben einem Branchenmix sowie hochwertigen und erlebnisorientierten Angeboten auch über ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität verfügen. Grüne und blaue Infrastruktur spielen dahingehend eine wichtige Rolle, da sie sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Auch Sitzgelegenheiten und sanitäre Anlagen erhöhen die Aufenthaltsqualität und wirken sich positiv auf die Verweildauer von Besucher*innen aus (ebd. 62).

Trotz durchschnittlich gestiegener Aufenthaltsdauer bei stabiler Besucher*innenfrequenz sind die durchschnittlichen Ausgaben in der Augsburger Innenstadt in den vergangenen Jahren jedoch zurückgegangen (Hilpert und Völkening 2020, 36). Die Autoren Schlussfolgern, dass die städtebaulich-architektonische Attraktivitätssteigerung und Eventisierung der Innenstadt nicht unbedingt in steigenden Einzelhandelsausgaben resultiert. Im Falle der Augsburger Innenstadt konnten diese nicht einmal stabilisiert werden. Dementsprechend plädieren sie für einen

Funktionswandel, der sich an der sozialen Realität orientiert. Eine reine Entwicklung der Innenstädte als Einzelhandelsstandorte sei nicht mehr zeitgemäß (ebd. 39f).

An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass auch das Gewerberaummietrecht mit seinen in der Regel langfristig abgeschlossenen Zeitverträgen dazu beiträgt, dass innerstädtische Gewerbeflächen für experimentierfreudige Unternehmer*innen oft nicht bezahlbar sind. Stattdessen sind es finanzkräftige Unternehmen und Handelsketten, die sich die hohen Mieten langfristig leisten können, was wiederum den Niedergang des inhabergeführten Einzelhandels bedingt und somit zu einer zunehmenden Vergleichbarkeit der Innenstädte führt.

Ein Fokus auf alternative Nutzungen scheint angesichts des fortlaufenden Strukturwandels im Einzelhandel ratsam. Dabei ist es wichtig zu erkennen, dass die Innenstadt nicht von Transformationserfordernissen freigesprochen werden kann. (Diringer et al. 2022) argumentieren, dass Innenstädte gerade wegen ihrer besonderen Funktion im Zuge urbaner Transformation zu berücksichtigen.

1.4. Wohnen in der Innenstadt

Eine historische Betrachtung des Wohnens in den Innenstädten offenbart eine Geschichte der Verdrängung, welche durch die Leitbilder des 20. Jahrhunderts getragen wurde. Die Wohnfunktion infolgedessen zunehmend aus den Stadtzentren verbannt und durch tertiäre Nutzungen ersetzt. Die zurückgebliebenen Quartiere samt der dort lebenden Bevölkerung waren jahrzehntelang mit negativen Stigmata versehen (Brühl 2006, 114). In den vergangenen Jahren hat das innerstädtische Wohnen jedoch einen Bedeutungszuwachs erfahren (Ribbeck-Lampel und Weidner 2023, 6). Durch einen Wandel der Leitbilder, werden Aspekte wie Gemeinwohl, Sozialverträglichkeit und Klimaanpassung vermehrt in den Blick genommen. Im Zuge dessen ist ein Nutzungswandel in den Innenstädten zu beobachten. Neue bzw. ehemals verdrängte Nutzungen – zu nennen sind hier u.a. das Wohnen, produzierendes Gewerbe, aber auch Erholung, Freizeit und Soziales (Diringer et al. 2022, 5) – erhalten (wieder) Einzug in die Innenstädte.

Das BBSR identifiziert im Rahmen der innerstädtischen Raubeobachtung (IRB), dass die Innenstadt vor allem für junge Bildungswander*innen (18- bis 24-Jährige) und Berufseinsteiger*innen (25- bis 29-Jährige) ein beliebter Wohnstandort ist. Diese demographischen Gruppen sind besonders häufig vertreten und verzeichnen hohe Zuzugsraten. Doch auch die Zahl der Älteren hat – bedingt durch den demographischen Wandel – deutlich zugenommen. Zwar verzeichnen Wohnlagen am Stadtrand den größten Anstieg der über 75-Jährigen, doch auch in der Innenstadt hat die Zahl dieser Altersgruppe stark zugenommen. In den 51 untersuchten Städten konnte zwischen 2011 und 2019 ein Wachstum von fast 20% beobachtet werden. Ebenso ist die Zahl der Familien (in der IRB die Altersklassen der unter 18- sowie 30- bis 44-Jährigen) in den Innenstädten im selbigen in den Innenstädten um 12% gewachsen. Hier lassen sich weiterhin Suburbanisierungstendenzen beobachten, doch Familien sind die am zweitstärksten wachsende demographische Gruppe in Innenstädten (vgl. Abb. 7)

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

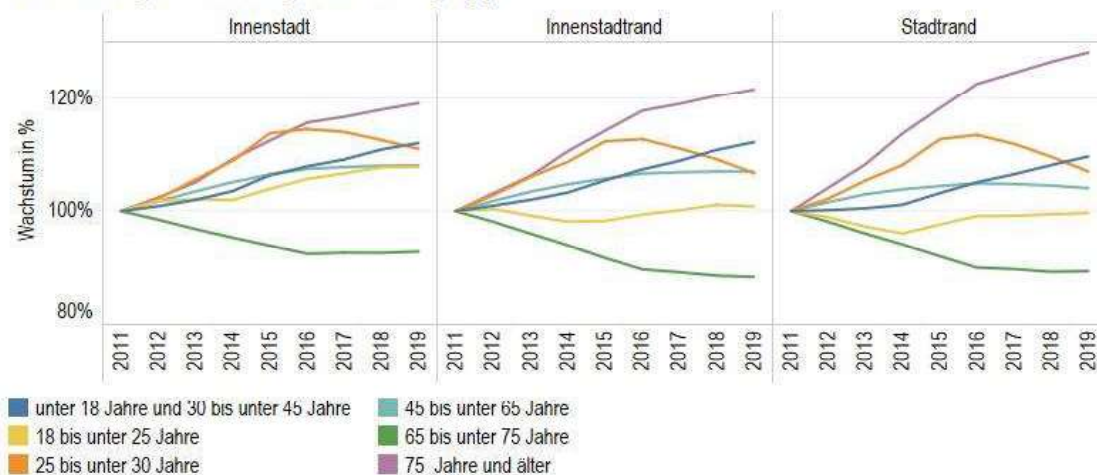


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (BBSR 2021)

Die Innenstadt als Wohnort hat an Popularität gewonnen und tut dies auch weiterhin – für alle Generationen und Einkommensgruppen. In der heutigen Wissensgesellschaft konzentrieren sich Arbeits-, Bildungs- und Dienstleistungsangebote vermehrt auf die Städte, was zu einem Andrang bildungs- und berufssuchender Menschen auf die Städte führt. Die Frage nach vielfältigem und bezahlbarem Wohnraum ist also weder eine karitative, noch dreht sie sich um urbanen Lifestyle. Vielmehr steht eine Notwendigkeit im Vordergrund, um demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht zu werden und somit Wohnraum zu ermöglichen, der den unterschiedlichen Lebenssituationen angemessen ist (Hubeli 2020, 37).

Doch (Brühl 2006, 112) spricht von einem scheinbar unausgesprochenen Konsens darüber, dass die Innenstadt nicht als Wohnort für Familien mit Kindern geeignet sei. Die Beobachtungen des BBSR scheinen dies zu belegen, denn die Zahl der Familien am (Innen-)Stadtrand nimmt nach wie vor zu. Aufgrund dessen erscheint es plausibel, „dass der Wohnungs(neu)bau im Innenstadtbereich den gesellschaftlichen Trend zu einer Verringerung der Haushaltsgröße, in der Kinder nicht mehr vorkommen, bedient und Planer, Architekten und Wohnungsunternehmen diese Entwicklung zur Maxime ihrer Wohnungspolitik machen“ (ebd. 112).

Die Auffassung, Innenstadt sei per se ein familien- und kinderfeindlicher Wohnort, müsse jedoch revidiert werden. Familien bzw. Haushalte, die vor der Familiengründung stehen, verlassen ihre Quartiere oftmals gezwungenermaßen, da zusätzliche Wohnfläche benötigt wird, die in der Innenstadt nicht bzw. nicht zu erschwinglichen Preisen vorhanden ist. Fortlaufende Suburbanisierungstendenzen sind nicht zwangsläufig an gesellschaftliche Ideale geknüpft, sondern strukturell bedingt, da die Wohnkosten in zentralen Lagen für breite Teile der Gesellschaft in unzumutbare Höhen gestiegen sind und sich Familien den zusätzlichen Wohnraum oft nicht mehr leisten können (ebd. 112).

Monetäre Ressourcen gelten als Synonym für die freie Wahl auf dem Wohnungsmarkt, doch selbst diese ist zunehmend begrenzt (Hubeli 2020, 27). Nun ließe sich natürlich der Argumentation von Heinrich Stüven (ehemaliger Vorsitzender des Hamburger Grundeigentümer-

Verbands) folgen, dass nicht alle Menschen innenstadtnah wohnen müssten und, „dass es Stadtteile gibt, in denen eben nicht jeder wohnen kann“ (zit. in Welt 2012), doch der Mangel an Wohnraum kann auch strukturell betrachtet werden: Denn „das chronische Unterangebot befreit den freien Wohnungsmarkt von der Notwendigkeit sein Angebot der Nachfrage anzupassen“ (Hubeli 2020, 27). Die Nachfrage nach dem extrem knappen und vor allem bezahlbaren Wohnraum ist dementsprechend gigantisch, wodurch der freie Markt das eigene Versprechen der Wahlfreiheit bricht (ebd.).

„Für „neues Wohnen“ in der Stadt werden vor allem soziale, gemeinschaftliche, genossenschaftliche Wohnformen- und Angebote benötigt, um eine Durchmischung zu gewährleisten, denn nach der Logik des Immobilienmarktes sind Innenstädte vor allem Standorte für hochpreisiges Wohnen“ (Diringer et al. 2022, 49).

1.4.1. Restriktionen des innerstädtischen Wohnens

Wenn wieder mehr Menschen in den Innenstädten wohnen bzw. die Innenstadt als Wohnstandort planerisch forciert werden soll, hat dies Auswirkung auf die Bedarfe an wohnraumnahe Versorgungsinfrastruktur – sogenannte Wohnfolgeeinrichtungen. Im Falle einer stärkeren Rückführung der Wohnnutzung in die Innenstädte bräuchte es zudem eine genaue Betrachtung aktueller Versorgungsnetzwerke. Eine gemischte Bevölkerungsstruktur ginge mit einem erhöhten Bedarf an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen einher. Sollen wieder mehr Familien in der Innenstadt wohnen, bedarf es folglich einer genauen Evaluierung der vorhandenen Infrastruktur (Kötter, 4 Abs. 1). Zudem spielen besonders für Familien die Ausstattung mit Frei- und Spielflächen einen wichtigen Aspekt für eine attraktive Wohnlage dar (BBSR 2021).

Als Restriktionen wurden in den Interviews und auch im Rahmen der 4. Bonner City-Konferenz immer wieder das Thema Lärm genannt. Die Innenstadt soll ein belebter Ort sein. Dort stattfindende Veranstaltungen können von der Wohnbevölkerung als störend wahrgenommen werden. Theo Kötter und Markus Walter sprechen in diesem Zusammenhang auch von der „Festivalisierung der Innenstadt“ (Kötter, 4 Abs. 6; Walter, 4 Abs. 6). Orte wie der Münsterplatz oder der Marktplatz wurden aufgrund dessen im Laufe der Interviews immer wieder als kritische Wohnstandorte benannt. Aufgrund der geringen Größe der Bonner Innenstadt sei laut Walter zudem eine räumliche Trennung, z.B. in Partyviertel oder Wohnbereiche schwierig, was dem Wohnen nicht zuträglich wäre. Studentisches Wohnen sowie Seniore*innen Wohnen sei daher für die Innenstadt am geeignetsten (Walter, 8 Abs. 3; Kötter, 3 Abs. 1).

1.4.2. Potenziale des innerstädtischen Wohnens

Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedarf eine attraktive Nutzungsmischung und qualitätvolle öffentliche Räume. Das Deutsche Institut für Urbanistik (DifU) spricht in diesem Zusammenhang vom Zielbild der „alltäglichen Innenstadt“. Die Autor*innen sprechen sich für ein neues Verständnis des Stadtzentrums als Ort sozialer Interaktion, des Wohnens und Arbeitens, Kunst und Kultur, Bildung, Gesundheit, aber auch der Produktion, des Handwerks und der Dienstleistung aus. Innenstadt soll als gesellschaftlicher Ankerpunkt dienen, der eine breite Palette an

Funktionen darstellt und ganz selbstverständlich von der Bevölkerung besucht wird – aus welchem Sinn und Zweck auch immer (Diringer et al. 2022, 7). Geringe Anteile an Wohnnutzung bedingen jedoch das genaue Gegenteil und führen besonders in den Abendstunden zu einem leeren öffentlichen Raum. Innenstädte mit einem höheren Wohnanteil und einer breiten Nutzungsmischung hingegen beleben den öffentlichen Raum, was wiederum positive Folgeeffekte mit sich bringt (BMI 2021, 6). Theo Kötter sieht den entscheidenden Faktor des Wohnens in der Erhaltung der Vitalität der Innenstadt, weshalb auch der Einzelhandel in der Regel an einer Zunahme des innerstädtischen Wohnens interessiert sei, da man sich hier potenzielle Kund*innen und eine Frequenzerhöhung verspreche (Kötter, 4 Abs. 6).

Der potenzielle Vorteil des innerstädtischen Wohnens stellt die gute Erreichbarkeit dar. Die räumliche Bündelung zentraler Funktionen bietet in Kombination mit zentrumsnahem Wohnen die Chance, kurze Wege zu ermöglichen, wodurch aktuell bestehende Mobilitätswänge reduziert und alternative Mobilitätsformen ermöglicht werden können (Diringer et al. 2022, 45). Stellplatznachweise könnten aufgrund der guten Erreichbarkeit der Bonner Innenstadt laut Theo Kötter bei neu geschaffenem Wohnraum deshalb entfallen (Kötter, 4 Abs. 7).

Die Innenstadt als Wohnort hat an Popularität gewonnen und tut dies auch weiterhin – für alle Generationen und Einkommensgruppen. In der heutigen Wissensgesellschaft konzentrieren sich Arbeits-, Bildungs- und Dienstleistungsangebote vermehrt auf die Städte, was zu einem Andrang bildungs- und berufssuchender Menschen, auf die Städte führt. Die Forderung von vielfältigem und bezahlbarem Wohnraum ist also weder karitativ, noch dreht sie sich um urbanen Lifestyle. Vielmehr steht eine Notwendigkeit im Vordergrund, um demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht zu werden und somit Wohnraum zu ermöglichen, der den unterschiedlichen Lebenssituationen angemessen ist (Hubeli 2020, 37).

Auch seitens des Stadtplanungsamtes sei eine Erhöhung des innerstädtischen Wohnanteils wünschenswert, was sich in der Realität jedoch nicht problemlos umsetzen ließe.

„Vom Stadtplanungsamt wird gewünscht, dass auch der Wohnanteil steigt. Was für Wohnungen und wie man das Wohnen unterbringt sind jedoch große Hürden. Also nicht planungsrechtlich, sondern einfach praktisch [...] Wohnen könnte zugelassen werden, aber die faktischen Strukturen, die baulichen Strukturen sind im Fall von Bonn das größte Hemmnis.“ (Walter, 7 Abs. 7)

Die Innenstadt der Zukunft solle auch bezahlbaren Wohnraum und sich durch vielfältige Bevölkerungsgruppen geprägt sein (Walter, 4 Abs. 6). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Bonner Wohnungsmarkt sei ein verstärkter Fokus auf das Wohnen in Innenstädten sinnvoll.

„Gegen Wohnen hat hier niemand etwas. Wir haben einen wahnsinnigen Druck auf dem Wohnmarkt. Wir haben Zuzug ohne Ende [...].“ (Marquardt-Kuron, 17 Abs. 8)

2. Nachverdichtung – Möglichkeiten der Wohnraumschaffung in Städten

Angesichts des massiven Wohnraummangels in deutschen Großstädten ist die Schaffung von neuem Wohnraum alternativlos. Seitens der Politik heißt das Motto meist: „Bauen, bauen, bauen“, denn dies sei laut Ralph Brinkhaus (ehemaliger Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion) „das beste Mittel gegen zu hohe Mieten [...]“. Dazu brauchen wir mehr Bauland“ (CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag 2020). Ähnliche Positionen finden sich in Politik und Wirtschaft zuhauf. Instrumente wie Vergesellschaftung oder Enteignung werden meist kritisch beäugt, da auf diesem Wege keine einzige neue Wohnung, so Bauministerin Klara Geywitz (SPD) (zit. in Monath und Schicketanz 2021). Die FDP geht sogar noch einen Schritt weiter und behauptet, Enteignungen, aber auch Mietpreisbremse oder Mietendeckel würden letztlich zu weniger Wohnraum führen (FDP 2023).

Doch der Wohnungsneubau kommt in Deutschland nur schleppend voran. Laut Tichelmann et al. (2019, 16) werde der Mietwohnungsneubau von den vorherrschenden politischen Rahmenbedingungen ausgebremst. Diese bezeichnen sie als die schlechtesten der Nachkriegsgeschichte. Darüber hinaus sind in stärker verdichteten Großstädten und Regionen jedoch auch kaum noch Wohnreserven vorhanden. In Bonn liegt der Anteil der im Flächennutzungsplan für Wohnnutzung vorgesehenen Freiflächen bei lediglich 2,4% (MWIKE 2020, 31). Der Platz für Neubau ist also begrenzt. Ein Blick in das Bonner Baulandkataster offenbart zudem: Besonders in Zentrumsnähe finden sich kaum bebaubare Grundstücke (Bundesstadt Bonn o. J.) und demnach auch kaum Potenziale, um innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen. Außerdem soll das Wachstum des täglichen Flächenverbrauchs bis 2030 auf 30 Hektar reduziert werden (BMUV o. J.).

Für eine stark wachsende Stadt wie Bonn ist eine Ausweitung der Siedlungsfläche auch in Zukunft sicherlich von Nöten, um die Bevölkerungszunahme bewältigen zu können. Angesichts des steigenden Bevölkerungsdrucks und des dringend benötigten Wohnraums sowie der in den letzten Jahren explodierten Baulandpreise (vgl. Statistisches Bundesamt 2023), scheint es also ratsam zu sein, alternative Wege zur Wohnraumschaffung in den Blick zu nehmen.

Bevölkerungsdichte in ausgewählten Städten	
Bonn	2400
Köln	2700
München	4900
Wien	4800
Kopenhagen	7600
Barcelona	16.600

Tabelle 1: Bevölkerungsdichte in ausgewählten Städten

Eine Möglichkeit der Wohnraumschaffung stellen die Innenentwicklung und Nachverdichtung dar, um kreativ mit dem vorhandenen Bestand umzugehen und neuen Wohnraum zu schaffen. Potenzial dürfe es dabei genug geben. Beim Vergleich deutscher Städte mit anderen Städten Europas fällt auf, dass Städte hierzulande vergleichsweise niedrige Bevölkerungsdichten vorzufinden sind (vgl. Tab. 1). Bei den ausgewählten Beispielen handelt es sich dabei

wahrlich nicht um Städte, die im Allgemeinen als unattraktiv, überladen o.Ä. wahrgenommen werden. Im Gegenteil: Sie gelten – jede auf ihre eigene Art – als stadtplanerische Vorbilder und sind beliebte Ziele für ausländische Tourist*innen. Barcelona verfügt aufgrund der sog. Superblocks über eine einzigartige Stadtstruktur, welche die Planer*innen in anderen Teilen

der Welt inspiriert. Wien gilt als lebenswerteste Stadt der Welt und ist das Paradebeispiel für geförderten Wohnungsbau. Kopenhagen ist über die Landesgrenzen hinaus für nachhaltige Stadtentwicklung bekannt. All diese Städte eint – wenn auch in unterschiedlichem Maße – eine hohe urbane Dichte. Besonders die Dichte Barcelonas wirkt aufgrund der Blockbebauung im Vergleich zu deutschen Städten unfassbar hoch. München als am dichtesten besiedelte Stadt Deutschlands verfügt über weniger als ein Drittel der Bevölkerungsdichte.

Die Gründe für die, im Vergleich zu anderen europäischen Städten, recht niedrige Bebauung und geringe Bevölkerungsdichten sieht Sigrun Scharf in den politischen Maßgaben der letzten Jahrzehnte. Eine allgemeine Rückbesinnung auf Urbanität, höhere städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung beobachtet sie erst seit einigen Jahren. Jahrzehnte lang hätte die Politik „Angst vor der Höhe“ gehabt (Scharf, 3 Abs. 4).

Städtebauliche Dichte ist nicht per se attraktiv oder unattraktiv. Ob Städte oder Quartiere als attraktiv wahrgenommen werden, wird primär durch die städtebauliche Qualität bestimmt. Bevölkerungs- oder Bebauungsdichte sind dabei zweitrangig (Tichelmann et al. 2019, 63). Anhand derartiger Kennziffern lassen sich zwar Vermutungen über die vorhandene Bebauungsstruktur, wie z.B. die Kompaktheit, aufstellen, jedoch keine Aussagen über die Umwelt- oder Aufenthaltsqualität treffen (Umweltbundesamt 2017, 8). Maßgeblich dafür sind Gestaltung des vorhandenen Raumes sowie eine ausgewogene soziale und funktionale Mischung (Tichelmann et al. 2019, 63).

Nachverdichtungen bieten einerseits die Chance, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, und andererseits die vorhandenen baulichen Strukturen zu transformieren und dadurch Raumqualitäten und -Identitäten zu verbessern. Durch eine Erhöhung der Dichte lassen sich

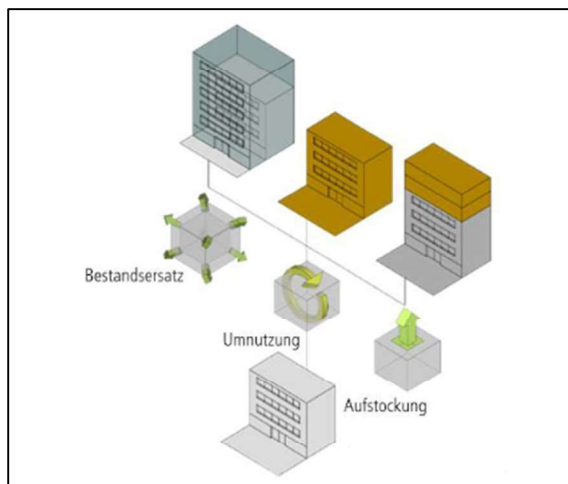


Abbildung 8: Nachverdichtungsszenarien Bestandersatz, Umnutzung und Aufstockung (Tichelmann et al. 2019, 33)

neue Angebote in Form von haushaltsnahen Dienstleistungen und neuen Räumen für Gewerbe ermöglichen und zudem eine soziale Durchmischung vorantreiben. Durch barrierefreie Planungen und neue soziale Räume, kann zudem altersgerechter Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus kann im Zuge dessen auch die Lebensqualität der Menschen vor Ort zu erhöht werden. Der Fokus muss dabei auf einer qualitativen Verdichtung, das heißt auf der Erhöhung der funktionalen und sozialen Dichte sowie einer Erhöhung der Nutzungs- und Interaktionsdichte, liegen (ebd. 63). Es gibt verschiedene

Nachverdichtungsstrategien, wie Aufstockung, Umnutzung und Bestandersatz, die – abhängig von den lokalen Gegebenheiten – genutzt werden können, um die städtebauliche Qualität zu erhöhen und neuen Wohnraum zu schaffen.

Aufstockung

Durch eine Aufstockung wird neue Nutz- oder Wohnfläche auf Bestandsgebäuden errichtet. Diese entsteht bei Flachdächern auf der Dachfläche und bei Satteldächern wiederum auf der obersten Geschossdecke (ebd. 7).

Umnutzung

Durch Umnutzung können verschiedene Gebäudetypen, wie Büro- und Verwaltungsgebäude, aber auch Parkhäuser und nicht mehr benötigte Kaufhausflächen anderweitig genutzt werden. Dabei bleibt die Primärstruktur bestehen, sodass die Gebäude nicht komplett neugebaut werden müssen. Entscheidend dafür ist die Konstruktionsweise des Bestandsgebäudes. Je reduzierter die Struktur, desto flexibler und kostengünstiger kann dieses umgebaut werden (ebd. 34).

Bestandsersatz

Der Bestandsersatz meint eine Integration von bestehenden Nutzungsformen in eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden. Besonders Einzelhandels- und Discounterimmobilien sind kommen hierfür infrage, da sich freistehende Filialen oft nicht für eine Aufstockung oder Umnutzung eignen. In der Realität treten die verschiedenen Maßnahmen – abhängig von den lokalen städtebaulichen Gegebenheiten und den vorhandenen Gebäudetypen – oftmals in Kombination miteinander auf. Für eine beispielhafte Darstellung vgl. Abb. 9.

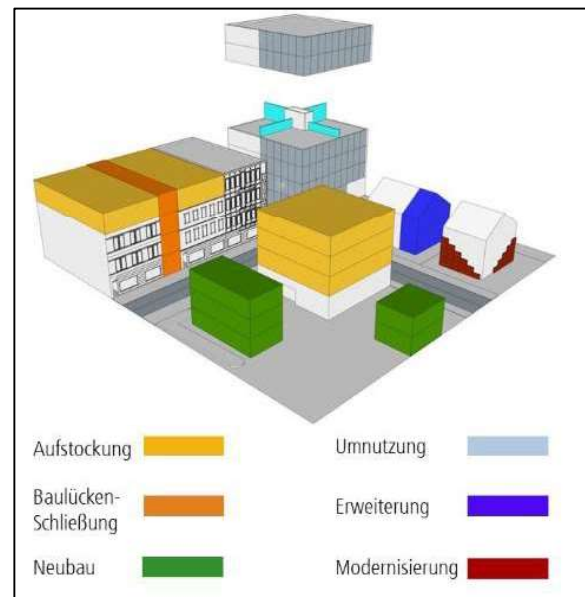


Abbildung 9: Innerstädtische Verdichtungsszenarien Neubau, Bestandsersatz, Umnutzung und Aufstockung (Tichelmann et al. 2019, 36)

2.1. Einzelhandelsfilialen in Mischgebieten oder Innenstadtlagen

In ganz Deutschland finden sich eingeschossige Einzelhandelsimmobilien, die teilweise in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Lagen gelegen sind. Tichelmann et al. (2019, 47) beschreiben diese als bauliche Fremdkörper. Sie stören das städtische Umfeld und sind umgeben von Betonwüsten, die lediglich zum Parken von Autos dienen. Sie bieten keine Aufenthaltsqualität und erzeugen durch ihren Fokus auf motorisierte Kund*innen zusätzlichen Verkehr. Hier wird wertvolles Bauland verschwendet, das wesentlich sinnvoller genutzt werden könnte. Eine Aufstockung besagter Gebäude ist aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht möglich. Durch Modernisierungen, Ersatzbauten und die Überbauung von Teilflächen (z.B. Parkplätzen), lassen sich jedoch neue Flächenpotenziale schaffen Anstelle eines eingeschossigen Supermarktes, welche die Autor*innen mit einer Größe von 2.500 bis 6000 m² bemessen, ließen sich bei einer drei- bis viergeschossigen Ersatzbebauung zwischen 50 und 150 Wohneinheiten á 75 m² realisieren (ebd.)

Ein Abriss und Neubau bieten demnach die Chance, multifunktionale, mehrgeschossige Gebäude in zentralen Lagen zu realisieren. Einzelhandelsunternehmen sind teilweise auch schon darum bemüht, eine Rolle in der städtebaulichen Weiterentwicklung zu spielen. Positiv kann die Tatsache hervorgehoben werden, dass viele derartiger Filialen das Ende ihrer Halbwertszeit zeitnah erreichen werden und eine Revitalisierung dieser demnach sinnvoll ist. Auch die Nutzung der umliegenden Flächen ergibt anhand der gestiegenen Bodenpreise aus ökonomischer Sicht Sinn. Durch eine verdichtetes Wohnumfeld in direkter Nähe können Synergieeffekte, wie Kund*innenbindung und Frequenzerhöhung erzielt werden. Die Standorte sind zudem bereits erschlossen und liegen oftmals bereits in der Nähe von Wohngebieten. Des Weiteren ist auch die Schaffung von sozialer Infrastruktur auf den Flächen möglich. Eine solche Form der Innenentwicklung ist zudem deutlich effizienter als der Neubau am Stadtrand: Die Autor*innen geben an, dass für die Schaffung von 400.000 WE ca. 1460 Hektar Bauland ausgewiesen werden müssten (ebd. 50). Um Beeinträchtigungen durch Lärm- und Geruchsbelastung zu vermeiden, sollten technische Maßnahmen berücksichtigt werden. Lieferbereiche können beispielsweise baulich abgeschirmt oder eingehaust werden (ebd. 51).

2.1.1. Metropolfilialen von Lidl

Der Lebensmitteldiscounter Lidl möchte mit seinem Mixed-Use-Filialkonzept neue Wege gehen. Die Metropolfilialen zeichnen sich durch ihre platzsparende Bauweise aus, die auf hochverdichtete Stadtteile abgestimmt ist. Im Gegensatz zu konventionellen Filialen mit Parkflächen im Umfeld des Supermarktes, sind diese in die Bebauung integriert, wodurch der Flächenverbrauch reduziert wird. Die flexible Bauweise ermöglicht die Integration in bestehende Baulücken sowie die Ergänzung durch weitere Nutzungen wie Wohnungen oder Büros.



Abbildung 10: Metropolfiliale in Sindelfingen https://media.szcz.de/67777595_3e4534f6b9.jpg?twic=v1/focus=auto/cover=780x390

Im Lyoner Quartier wurde eine solche Filiale bereits realisiert – allerdings ohne Wohnungen. Eine Metropolfiliale mit Wohnbebauung, die am 07.12.2023 öffnen wird, wurde in Sindelfingen gebaut.



Abbildung 11: Planungsgebiet in Sindelfingen https://cms.pws.eu/wp-content/uploads/lageplan-verkleinert_.jpg

2.1.2. Lidl-Filiale Prenzlauer Allee (Berlin)

Im April 2017 eröffnete Lidl eine neue Filiale in der Prenzlauer Allee in Berlin. Das gemischt genutzte Gebäude wurde auf einer ca. 2500 m² großen Baulücke realisiert und beherbergt einen Supermarkt im Erdgeschoss und 44 Wohnungen in den oberen sechs Stockwerken. Lidl war Eigentümer des Grundstücks, übernahm die Projektentwicklung und verkaufte das Projekt nach Baugenehmigung an einen Investor. Der Supermarkt verfügt über keine Stellplätze für die Kund*innen, was laut Lidl jedoch kein Problem darstelle, da sich eine Straßenbahnhaltestelle in direkter Nähe befindet (Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW 2014, 61).



Abbildung 12: Wohnbebauung der Lidl-Filiale in Berlin (BFW 2014, 61)

2.1.3. Aldi Süd-Filiale Schwarzwaldstraße (Pforzheim)

Lidl ist nicht der einzige Lebensmittelkonzern, der vermehrt auf Mixes-Use-Konzepte setzt. Auch Aldi Süd kombiniert Einzelhandel mit weiteren Nutzungsformen und plant in Pforzheim eine innovative gemischte Immobilie an der Schwarzwaldstraße in Pforzheim. Dort entsteht ein Gebäude, das eine neben der Supermarktfiliale, eine Parkebene, Senior*innenwohnungen und eine Kindertagesstätte unter einem Dach vereint. Die Filiale im Erdgeschoss bietet 1.600 m² Nutzfläche, darüber befindet sich eine Parketage mit 64 Stellplätzen. Ein L-förmiger Baukörper beherbergt eine Kindertagesstätte, Apartments für Betreutes Wohnen und Pflegepersonalräume. Das Projekt, in enger Abstimmung mit den städtischen Ämtern, soll den Bedarf

an betreutem Wohnen und Kinderbetreuung in Pforzheim decken und die Nahversorgung verbessern. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant (Schmid und Riemann 2023).



Abbildung 13: Konzept der Aldi-Filiale in Pforzheim https://cdn.dreso.com/fileadmin/_processed_/a/7/csm_Bild_vier_e8a18d9d16.jpg



Abbildung 14: Konzept der Aldi-Filiale in Pforzheim (Hofansicht) https://cdn.dreso.com/fileadmin/_processed_/1/e/csm_Bild_drei_e84d6db5b1.jpg

2.2. Büro- und Verwaltungsgebäude

In den vergangenen Jahren ist das Neubauvolumen an Büroflächen stetig gewachsen. 2022 wurden fast 1.800.000 m² an Büroflächen realisiert. Aktuell ist die Zum Ende des dritten Quartals 2023 wurden 863.000 m² Neubauf Flächen fertiggestellt, was einem Rückgang von über 30% im Vergleich zum Vorjahr bedeutet (JLL 2023, 6). Der Lebenszyklus von Büro- und Verwaltungsgebäuden ist geringer als der von Wohnbauten, weshalb diese häufiger abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Grund dafür sind unter anderem die sich schneller verändernden Anforderungen an die Immobilien. Insgesamt wurden 65% aller deutschen Bürogebäude und 53% der Nutzfläche vor 1978 erbaut (Deutsche Energie-Agentur GmbH 2017, 15). 2015 existierten in Deutschland insgesamt 323.700 Verwaltungs- und Bürogebäude, deren Gesamtnutzungsfläche sich auf 382,4 Mio. m² erstreckte (ebd. 3). 5,8% der Fläche standen leer, was einer Fläche von 22,2 Mio. m² entspricht (Deutsche Bundesbank 2023).

Bei Teilen der leerstehenden Immobilien handelt es sich um strukturellen Leerstand, von welchem besonders Bürogebäude der 1960er bis -80er Jahre betroffen sind. Die Nachfrage nach derartigen Bürogebäuden ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, weshalb diese überproportional häufig leer stehen (Tichelmann et al. 2019, 55). Große Teile der Bürogebäude der späten 1950er bis 1980er Jahre wurden in Skelettbauweise errichtet. Dementsprechend übernehmen tragende Bauteile keine raumabschließenden Funktionen. Sie verfügen also über freie Grundrisse und weisen eine hohe Anpassungsflexibilität auf. (ebd.; Freie Hansestadt Bremen 2014a, 31).

Es kann demnach durchaus sinnvoll sein, derartige Gebäude durch kreative Nachnutzungskonzepte zu revitalisieren. In ganz Deutschland existieren knapp 300.000 Büro- und Verwaltungsgebäude, die für eine Aufstockung oder Umnutzung geeignet wären. Allein durch Aufstockungen ließen sich pro Gebäude durchschnittlich 347 m² zusätzliche Wohnfläche realisieren, was 185.000 Wohnungen entspricht. Durch Umnutzungen von Bürogebäuden in übersättigten Märkten könnten außerdem 280.000 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden (Tichelmann et al. 2019, 57).

In Bonn standen 2023 rund 144.000 m² beziehungsweise 3,5 % der Büroflächen leer. Dies ist im bundesweiten Vergleich zwar unterdurchschnittlich, bedeutet im Vergleich zum Vorjahr jedoch einen Anstieg um 0,8 % (Bundesstadt Bonn 2024). Für die Stadt Bonn lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt keine genauen Prognosen über den zukünftigen Büroflächenbedarf abgeben. In den letzten Jahren hat der Leerstand jedoch kontinuierlich zugenommen. Parallel dazu ist auch der Büroflächenumsatz seit 2021 rückläufig. Eine schlagartige Trendumkehr ist aufgrund der Bedeutungszunahme von Telearbeit und Homeoffice nicht zu erwarten. Es ist demnach davon auszugehen, dass die aktuellen Trends mit einem zukünftig reduzierten Büroflächenbedarf einhergehen werden.

2.2.1. Das ehemalige Bundeswehrhochhaus – Q45 (Bremen)

Eine Umwandlung einer ehemaligen Büroimmobilie kann aktuell in Bremen unweit des Hauptbahnhofs beobachtet werden. Der Standort Falkenstraße 45 liegt im Westen der Bremer

Bahnhofsvorstadt, im Stadtteil Bremen Mitte. Umgeben von mehrspurigen Straßen steht ein 1968 errichtetes achtzehngeschossiges Hochhaus als Solitär in einer Insellage und sticht aufgrund seiner Größe aus der umliegenden Bautypologie hervor. In der näheren Umgebung findet sich vor allem Geschosswohnungsbau mit teils kleinteiliger gewerblicher Nutzung in den Untergeschossen. Die Nahversorgungssituation vor Ort ist jedoch mangelhaft (Freie Hansestadt Bremen 2014b).



Abbildung 15: Das alte Bundeswehrhochhaus <https://q45.gewoba.de/images/hochstrasse-breitenweg.jpg.webp>

Das Gebäude wurde bis 2007 durch die Bundeswehr genutzt und fungierte zwischen 2015 und 2018 als Unterkunft für Geflüchtete. Im Jahr 2019 wurde das Areal von der GEWOBA erworben, um eine Umnutzung des Gebäudes sowie des 4.200 m² großen Grundstücks zu ermöglichen. Bis zu Baustart richtete die GEWOBA ein „Creative Hub“ ein. Im Zuge dessen konnten Start-Ups, Künstler*innen und Co. die ersten sechs Etagen des Gebäudes nutzen. Die endgültigen Pläne wurden Anfang 2020 festgelegt: Neben der Umnutzung des Hochhauses entstehen zwei weitere Neubauten auf dem Gelände. Insgesamt sind bis zu 162 Wohneinheiten geplant. Neben Gewerbe- und Geschäftsräumen im Erdgeschoss bietet das Hochhaus Raum für Büros und Gastronomie samt Dachterrasse (GEWOBA 2023).



Abbildung 16: Konzept für das modernisierte Hochhaus + Neubau <https://weserreport.de/wp-content/uploads/2020/01/MIT-S07-Visualisierung-Strasse-4sp-4c.jpg>

2.2.2. Das Lyoner Quartier – Frankfurt am Main

Das Lyoner Quartier in Frankfurt (ehemals Bürostadt Niederrad) hat seine Ursprünge in der Nachkriegszeit. Anfang der 1960er Jahre wurde mit der Realisierung einer Bürostadt auf „der grünen Wiese“ begonnen. Es entstand ein monostrukturierter Bürostandort, dessen Erscheinungsbild durch seine parkartige Struktur und Hochhausbebauung geprägt war.



Abbildung 17: Bürostadt Niederrad vor der Umnutzung <https://www.fnp.de/assets/images/25/96/25096631-der-ehemaligen-buerostadt-leben-in-zwischen-mehr-als-4000-menschen-in-neuen-wohngebaeuden-und-in-zu-wohnaeusern-umgebauten-bueros-doch-die-25fe.jpg>

Große Teile des Bürobestands wurden – auch aufgrund der Konkurrenz zu anderen Frankfurter Bürostandorten – im Laufe der Zeit unattraktiv und standen leer. Zudem befindet sich das Areal in einer attraktiven Lage in der Nähe des Stadtwalds und verfügt über eine gute Anbindung an Innenstadt und Flughafen, weshalb der Beschluss gefasst wurde, den Stadtteil in ein Mischgebiet mit Wohnbebauung umzuwandeln. Im Zuge der Umwandlung wurden Teilflächen des Bürobestandes umgenutzt, nicht-umnutzbare Bürogebäude abgerissen und durch neue Wohngebäude ersetzt. Zudem wurde auf bestehenden Freiflächen eine bauliche Nachverdichtung vorgenommen (Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 2023). Aus einem ehemals monofunktional genutzten Stadtgebiet konnte im Zuge der Umnutzung ein gemischtes Stadtquartier entstehen (Block 2023, 434).



Abbildung 18: Das Lyoner Quartier nach der Umnutzung https://www.lyonerquartier.de/fileadmin/user_upload/Lyoner_Quartier_Christina_Neubert_DJI_0185.jpg

Detlef Hans Franke (Stellvertretender Vorsitzender der Standort-Initiative „Neues Niederrad“) bemängelt jedoch, dass der Wunsch nach einem Quartiersplatz, um einen sozialen Treffpunkt für das gesamte Quartier zu haben, nicht realisiert werden konnte. Aufenthaltsqualität im Freien ist im Lyoner Quartier generell ein Diskussionsthema. Auch im puncto Verkehrsinfrastruktur ist noch Luft nach oben, da die alten Verkehrswege für den Autoverkehr geschaffen wurden. Dementsprechend sei eine Umgestaltung für den Fuß- und Radverkehr wünschenswert. Ein Problem ist aber auch hier der enorme Flächenverbrauch durch Autoinfrastruktur. Die ehemals erforderliche Anzahl an Parkplätzen werde heute, auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Bewohner*innenstruktur, nicht mehr benötigt. Im Quartier vorhandene Parkplätze, die tagsüber von Beschäftigten der ansässigen Büros genutzt werden, stellen nachts eine ungenutzte und somit tote Fläche dar. Vorschläge der Standortinitiative zielen darauf ab, durch farbige Bemalung Spiel- und Sportflächen zu schaffen, damit diese nach Büroschluss eine anderweitige Nutzung erfahren können (Stühlinger 2021).



Abbildung 19: Konzeptplan des Lyoner Quartiers <https://www.lyonerquartier.de/fileadmin/content/karte.jpg>

2.3. Shopping-Center und Spezialimmobilien: „Ohne Karstadt stirbt die Innenstadt“ – oder doch nicht?

Warenhäuser sind hierzulande ein fester Bestandteil der Innenstadtgeschichte. Sie stehen repräsentativ für den politischen und wirtschaftlichen Aufstieg der Bundesrepublik Deutschland und prägten das Einkaufserlebnis mehrerer Generationen (Hangebruch 2009, 264). Dementsprechend emotional ist die Debatte über den Niedergang der Warenhäuser. Insbesondere Klein- und Mittelstädte sind und waren von Warenhausschließungen betroffen. Doch vor deutschen Großstädten macht die Entwicklung nicht halt. Aktuell müssen sich viele Kommunen mit der Frage auseinandersetzen, welche Folgenutzungen für die (ehemals) prestigeträchtigen Filialen von Galeria Kaufhof und Co. geeignet sind, um einen längerfristigen Leerstand dieser Immobilien zu verhindern. Denn dieser kann negative Folgeeffekte nach sich ziehen. Wird keine Nachfolgenutzung gefunden, sind Trading-down-Prozesse möglich, die sich auf das städtische Umfeld übertragen können und im schlimmsten Fall eine Verödung ganzer Einkaufslagen bedingen (ebd. 262).

Hackelberg, Dirkes und Schrödl (2020) beschreiben fünf Möglichkeiten der Nachnutzung von Kaufhäusern. Neben dem Umbau oder Abriss der Gebäude sind auch Nutzungen durch den Einzelhandel, Mixed Use-Konzepte oder öffentliche Nutzungskonzepte möglich. Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten werden auf der folgenden Seite kurz dargestellt (vgl. Tab. 2).

Um eine erfolgreiche Umnutzung zu gewährleisten, bedarf es einer Berücksichtigung der Interessen der Kommune, der Eigentümer*in und der Öffentlichkeit. Seitens der Kommunen kann ein Leerstand (ehemals) prestigeträchtiger Gebäude negative Folgewirkungen auf die gesamte Innenstadt haben, welche möglichst vermieden werden sollten. Auch die Öffentlichkeit (Medien, Bevölkerung und Interessensverbände) nimmt die Schließung und den Leerstand von Warenhäusern meist negativ wahr. Eigentümer*innen (z.B. Privatpersonen, institutionelle

Anleger*innen oder die öffentliche Hand) handeln in der Regel aus Profitinteresse. Dementsprechend sollten auch sie das Ziel haben, möglichst zeitnah Nachnutzungskonzepte zu realisieren (Hackelberg et al. 2020, 27).

Abriss und Neubau:

- Besonders sinnvoll, wenn Umbau unwirtschaftlich ist
- Abhängig vom Gebäudezustand
- Neubaukonzept kann für Innenstadtentwicklung eine zentrale Rolle spielen
- Besonders in C-Standorten ist ein Umbau oft unrentabel

Umbau:

- Aus ökologischer Sicht sinnvoll
→ 40% der grauen Energie in Tragwerkselementen
- Stadtbild-prägender Charakter der Bestandsimmobilien
- Teilw. unter Denkmalschutz
- Oftmals ökonomisch sinnvoll

Aber: Rückbau und Entkernung der Bauwerke aufwendig sowie Sanierung der Flächen und Technik ebenfalls

Einzelhandel:

- Gute innerstädtische Lage
- Hohe Anforderungen an die Immobilie seitens neuer Mietinteressenten
- Neue EH-Konzepte sehen von SB-Warenhaus ab
Fokus auf Lebensmittelmarkt, mehrere Filialbetriebe oder Neubau eines Shopping-Centers
- Besonders im EG ist Einzelhandelsnutzung sinnvoll

Mischnutzung:

- Verschiedene Nutzungskonzepte auf unterschiedlichen Ebenen
- Einzelhandel aufgrund prädestinierter Lage im EG
- Im OG vor allem publikumsorientierte Dienstleistungen
z.B. Büros, Praxen, Fitnessstudios oder Gastronomie
- Mischnutzung verspricht Kopplungseffekte durch Vielfalt
- Auch Wohnnutzung kann ein Baustein sein

Öffentliche Nutzungskonzepte:

- Nutzungen durch öffentliche Einrichtungen z.B. Bibliotheken oder Kultureinrichtungen
- Besonders für Lagen am Rand der Innenstadt vielversprechend, um Anschluss an Innenstadt zu gewährleisten

Tabelle 2: Nachnutzungsmöglichkeiten von Warenhausimmobilien (Hackelberg et al. 2020: 24-26)

Die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen sind im ersten Moment begrenzt, da sich die Immobilien meist in privater Hand befinden. Da der Leerstand volkswirtschaftliche Schäden bedingen und negative kumulative Effekte nach sich ziehen kann, sind die Kommunen jedoch gezwungen, eine zeitnahe und nachhaltige Revitalisierung zu unterstützen. Ein häufig herangezogenes Mittel sind Kooperationen und direkte Absprachen mit Investor*innen. Darüber hinaus kann die Kommune selbst durch Investitionen in das Umfeld Einfluss nehmen und über Einzelhandels- und Zentrenkonzepte die Entwicklung steuern. Zudem können auch Instrumente wie das Quartiersmanagement genutzt und selbst Konzepte seitens der Stadt

entwickelt werden. Der Kauf leerstehender Grundstücke sowie die Anmietung der Fläche bzw. Teilen der Fläche kann ebenfalls eine sinnvolle Maßnahme sein (Hangebruch 2009, 267).

Die zukünftigen Nutzungskonzepte müssen dabei zwingend einen Mehrwert für das städtische Umfeld bieten und den Standort bzw. die Innenstadt als Ganzes aufwerten. Hierzu ist eine baurechtliche Unterstützung des Vorhabens seitens der Stadtverwaltung elementar wichtig. Überdies muss sichergestellt werden, dass die geplanten Nutzungen sich mit den Bedürfnissen und Wünschen der Bevölkerung decken, damit das Vorhaben auf gesellschaftliche Akzeptanz stoßen kann. Vor Umnutzungsbeginn bedarf es demnach einer sorgfältigen Prüfung aller relevanten Punkte, um nachhaltige und wirtschaftliche Lösungen zu ermöglichen, die auch den gesellschaftlichen Anforderungen gerecht werden (Hackelberg et al. 2020, 27).

2.3.1. Umnutzung eines Warenhauses/Kaufhauses in Recklinghausen: Aus Karstadt wird Marktquartier

Im Jahr 2016 war auch die Stadt Recklinghausen von der Schließung des Karstadt-Standortes in der Innenstadt betroffen. 2018 wurde die Immobilie verkauft und Pläne für eine Umnutzung des Standorts entwickelt. Die Planungen wurden von der AIP-Unternehmensgruppe durchgeführt, die in Kooperation mit der Stadt Recklinghausen ein Mixed-Use-Konzept entwickelte.

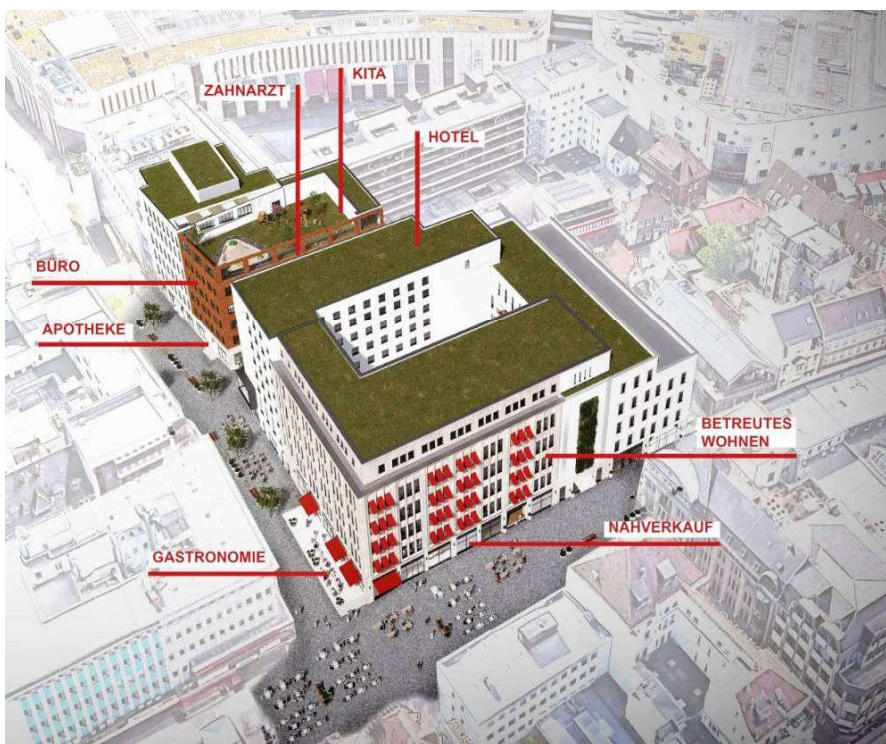


Abbildung 20: Konzept des MarktQuartiers in Recklinghausen <https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/marktquartier-recklinghausen-ehemaliges-karstadt-warenhaus-wird-revitalisiert/>

Aus dem ehemaligen Karstadt sollte das *MarktQuartier* werden und somit dem Leerstand und damit verbundenen Trading-Down-Effekten entgegengewirkt werden. Vor der Überführung in den Bebauungsplan wurde das Objekt unter dem Motto „Aufbruch statt Stillstand“ als Theater zwischengenutzt. Im Zuge der Revitalisierung wurde das massive Gebäude mit seiner Brutto-Grundfläche von über 30.000 m² nicht abgerissen, sondern aufwendig saniert, weshalb es

nach außen hin seinen ehemaligen Charakter behalten konnte (Handelsimmobilien Heute (HIH) 2022).



Abbildung 21: Fassade der umgenutzten Immobilie <https://www.welt.de/wirtschaft/plus247262732/Vorbild-Recklinghausen-Die-Stadt-nach-Karstadt.html>

Im Erdgeschoss wurde ein Branchenmix mit Nahversorgung (Aldi), Gastronomie (Café Extrablatt), Apotheke, Zahnarztpraxis und weiterem Einzelhandel etabliert, um als Frequenzbringer zu dienen. Die Obergeschosse bieten Platz für betreutes Wohnen mit insgesamt 87 Wohnungen sowie einer Einrichtung zur Kurz- und Tagespflege für Senior*innen. Des Weiteren verfügt der Standort über Büro- und Praxisflächen. Zudem entstand eine zweigeschossige Kindertagesstätte mit Außengelände auf der Dachterrasse des Gebäudes. Das Bestandsgebäude wurde zudem durch einen Hotelneubau mit 132 Zimmern ergänzt (HIH 2022).

2.4. Parkhäuser

Im Zuge des Leitbilds der autogerechten Stadt entstanden in deutschen Städten zahlreiche Parkhäuser, die sich oftmals in attraktiven Wohnlagen befinden. In der Regel sind diese nicht voll ausgelastet, was besonders auf die oberen Etagen zutrifft. Viele der insgesamt 2500 Parkhäuser und Tiefgaragen befinden sich in öffentlicher Hand. Berechnungen zufolge ließen sich mindestens 20.000 zusätzliche Wohneinheiten auf Parkhäusern bauen (Tichelmann et al. 2019: 60). Zu beachten ist, dass Parkhäuser von Universitäten oder Krankenhäusern aufgrund ihrer Lage oft nicht für Wohnbebauung geeignet, könnten aber für soziale Infrastruktur genutzt werden (ebd. 61). Für Mehr Informationen zur Umnutzung von Parkhäusern vgl. Wanner Fandrych 2023.

2.4.1. Eine KiTa über den Wolken – Wolke 10 Nürnberg

In fußläufiger Distanz zum Hauptbahnhof, nicht unweit vom Aufseßplatz, wurde in Nürnberg eine Kindertagesstätte auf dem Dach eines Parkhauses aus dem Jahr 1979 geschaffen. Dazu wurden Teile des alten Flachdachs entfernt, mit einer Aufstockung aus Holz versehen und in einen Außenbereich samt Spielfläche für die Kita umgewandelt. Das in fast 17 Metern Höhe liegende Kita *Wolke 10* verfügt über eine Nutzfläche von 1200 m² und kann von der Straße aus durch einen Aufzug erreicht werden, der direkt zur Eingangstür führt und im Rettungsfall auch als Feuerwehraufzug dient. Die Planung der Aufstockung erfolgte unter genauer statischer Berücksichtigung der Tragstruktur des Bestandsgebäudes.



Abbildung 22: Luftbild der Kita Wolke 10

Dies äußert sich dadurch, dass selbst die vorhandenen Sandkästen statisch exakt positioniert wurden. Durch stabilisierende Unterzüge des Parkhauses waren an einigen Stellen sogar Baumpflanzungen möglich (Niemann 2016). Auf den ersten Blick mag das Projekt ein wenig sonderbar wirken, doch es beweist, welche kreativen Nutzungspotenziale in hoch verdichteten Räumen bestehen.



Abbildung 23: Spielplatz der Kita Wolke 10

2.4.2. Magnus 31

Das 1967 erbaute Parkhaus der Contipark Unternehmensgruppe am Kölner Friesenplatz wies trotz seiner zentralen Lage eine geringe Auslastung auf und war zudem sanierungsbedürftig. Die Parkflächen wurden im Projektzeitraum zwischen 2010 und 2016 im Zuge von Sanierungsmaßnahmen auf nun 250 Stellplätze zurückgebaut und das Gebäude zur Wohnraumschaffung aufgestockt. Die Aufstockung erfolgte in zwei- bis dreigeschossigen Riegeln, die auf dem Dach des Parkhauses Platz für 31 Wohnungen mit einer Größe von 70 bis 200 m² sowie ein begrünter Innenhof bieten (Bauphasen o. J.).



Abbildung 24: Neue Fassade des Magnus 31 <https://www.bauphasen.de>

Es zeigt sich also, dass ein untergenutztes, unattraktives Relikt aus dem Zeitalter der autogerechten Stadt auch als Wohnraum umgenutzt und – zumindest in Teilen – wieder mit Leben gefüllt werden kann.



Abbildung 25: Luftbild des abgeschlossenen Projekts <https://www.bauphasen.de/>

2.5. Wenn aus Schutzraum Wohnraum wird – Umnutzung von Bunkern

Im Rahmen des sog. „Führer-Sofortprogramms“ wurden ab 1940 in ganz Deutschland sowie im Bonner Stadtgebiet diverse Hoch- und Tiefbunker zum Schutze der Bevölkerung vor Alliierten Luftangriffen errichtet. Sie sind ein Zeugnis der zerstörerischen Gewalt des Krieges und dessen Waffen, vor denen die Bevölkerung durch Bunker geschützt werden sollte. Sie sind insofern einzigartig, dass es sie ohne Krieg bzw. Kriegsvorbereitung und -Bedrohung nicht in diesem Ausmaß in Deutschland verbreitet wären. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs wurden diese monofunktionalen Bauten – mit Ausnahme der Periode des Kalten Kriegs, in welcher Bunkeranlagen modernisiert und neu errichtet wurden – zunehmend obsolet und sind heute ein Relikt vergangener Zeit (Rossig 2014, 4f).

Dementsprechend liegt die Frage nah, wie sich derartige Bauwerke umnutzen lassen, zumal sich viele Bunker in attraktiven städtischen Lagen befinden. Im hannoverschen Stadtteil List erhielt ein ehemaliger Weltkriegsbunker, welcher nach Kriegsende zwei Jahrzehnte lang als Möbelhaus genutzt wurde und daraufhin leer stand, ein neues Staffelgeschoss und bietet nun auf zwei Etagen Platz für Wohnraum. Die erste Wohnebene liegt im dritten Obergeschoss des Bunkers, wozu Fenster in die massiven Betonwände ausgeschnitten werden mussten. Die zweite Ebene wurde auf das Dach des Bunkers gebaut und verfügt über zwei Terrassen und einen umlaufenden Balkon (BauNetz o. J.). In anderen deutschen Städten finden sich ebenfalls Beispiele für die Umnutzung alter Bunker (vgl. u.a. bunkerwohnen.de) und auch in Bonn wurde auf dem Dach des Poppelsdorfer Bunkers an der Trierer Straße 24 Wohnraum geschaffen.



Abbildung 26: Fassade des hannoverschen Bunkers <https://www.baunetzwissen.de/imgs/1/5/7/7/0/8/9/803f5d4de952fab0c.jpg>

2.6. Die Vorteile von Umnutzungen

In Städten finden sich also diverse Gebäudetypen, die für Umnutzungsmaßnahmen geeignet wären. Neben den äußerst beachtlichen Wohnraumpotenzialen bieten sich jedoch noch weitere Vorteile. Denn aus ökologischen Gesichtspunkten sind derartige Umnutzungen absolut sinnvoll, da durch die Nutzung bestehender Gebäude- bzw. Teilstrukturen der Ressourcenverbrauch gesenkt wird (Fath et al. 2022, 510). Zudem bedarf es keiner Ausschreibung von neuem Bauland, wodurch der Flächenverbrauch reduziert werden kann, wie das Beispiel der 400.000 möglichen Wohneinheiten an Einzelhandelsstandorten zeigt. Bereits vorhandene technische Infrastruktur kann zudem oftmals weitergenutzt werden. Da Umnutzungen in der Regel mit einer energetischen Bestandssanierung einhergehen, ergeben sich zudem Energieeinsparpotenziale trotz einer Vergrößerung der Nutzfläche (Fath et al. 2022, 510; Tichelmann et al. 2019, 63). Für eine ausführliche Ökobilanzierung vgl. Fath et al. 2022.

Auch wirtschaftlich bieten Umnutzungen einige Vorteile dem Neubau gegenüber. Einerseits sind die Grundstücke samt Infrastruktur bereits vorhanden und erschlossen. Je höher die lokalen Baulandpreise, desto wirtschaftlicher wird eine Umnutzung. Dies ist besonders in dicht besiedelten, urbanen Räumen von Vorteil – also dort, wo ohnehin der Großteil des Wohnraums benötigt wird. Zudem kann die Infrastruktur des Bestandsgebäudes oft weiterhin genutzt werden. So können haustechnische Anlage neu gewonnen Flächen oft mitversorgen. Im Falle einer Sanierung des Bestands sind weitere Synergieeffekte, wie die Senkung der Nebenkosten durch eine höhere Effizienz, möglich (Tichelmann et al. 2019, 62).

3. Umnutzungen und Nachverdichtungen in Bonn

Nun stellt sich die Frage, wie sich in der Bonner Innenstadt wieder mehr Wohnraum schaffen ließe. Sigrun Scharf sieht große Industrie- und Gewerbeflächen, wie bspw. die Fahnenfabrik, welche jedoch nicht innerstädtisch bzw. im Bereich „innere Stadt“ liegen als Aufstockungs- und Umnutzungspotenziale. Da Bonn keinen eklatanten Leerstand habe, sei das Thema Umnutzung bislang noch nicht regelmäßig auf der Agenda gewesen (Scharf, 1 Abs. 10). Angesichts der Pläne zur Wohnraumschaffung im ehemaligen Bundesviertel, spricht Marquardt-Kuron von einem Strategiewechsel politischen und planerischen Strategiewechsel, den er persönlich sehr begrüße. Die quasi-monostrukturelle Nutzung als reinen Arbeitsplatzstandort sorgt für zusätzliches Verkehrsaufkommen, das durch eine Mischnutzung – zumindest in Teilen – reduziert werden könnte (Marquardt-Kuron, 21 Abs. 5).

3.1. Potenzialflächen in der Innenstadt

Wie bereits erwähnt, ist Bauland in Bonn ein knappes Gut. Dementsprechend wertvoll wären potenzielle Umnutzungsfläche in der Bonner Innenstadt. Allzu viele sehen die Expert*innen jedoch nicht.

Ein innerstädtisches Aufstockungspotenzial stellt die Stiftsgarage dar, die im Zuge der städtebaulichen Aufwertung der Kölnstraße für eine Nutzungsänderung infrage käme (Walter, 17 Abs. 10; Kötter, 8 Abs. 9). Zudem gäbe es Transformationsgebiete, die aktuell eine

überwiegend gewerbliche Nutzung beherbergen, durch den fortlaufenden Strukturwandel jedoch Wohnraumpotenziale bieten und deswegen nicht mehr bzw. zukünftig nicht mehr so intensiv genutzt werden. Die Flächen zeichnen sich durch eine geringe Bebauungsdichte aus. Dort finden sich z.B. Autohäuser, Parkplätze oder Tankstellen. Derartige Areale finden sich bspw. in Plittersdorf oder Friesdorf. Einer Betrachtung solcher Flächen wäre auch aus Mengengesichtspunkten sinnvoll, da man hier im größeren Maßstab Wohnnutzungen ermöglichen könnte. Hierzu könnten die Gebiete in sog. Urbane Gebiete umgewandelt werden, da sich hier besonders gut Wohnen mit anderen Nutzungen mischen lässt und die Emissionsgrenzwerte höher sind. Zudem ließe sich in diesem Fall eine hohe städtebauliche Dichte gewährleisten (Kötter, 3, Abs. 2).

Auch der Einzelhandel könnte für die Wohnraumschaffung in Bonn interessant sein. Sigrun Scharf und Arnulf Marquardt-Kuron sehen eingeschossige Einzelhandelsfilialen als Potenziale für eine Aufstockung oder Umnutzung, da die Einzelhandelsunternehmen heutzutage andere Leitbilder verfolgen (Scharf, 10 Abs. 15; Marquardt-Kuron, 10 Abs. 7). Mögliche Potenzialflächen könnten die REWE-Märkte in der Köln- und Römerstraße sowie in der Altstadt darstellen.

Im Falle eines Umzuges der Stadtverwaltung in das Landesbehördenhaus, würde auch das Stadthaus ein Umwandlungspotenzial darstellen. Wie in **Kapitel 2.2.** beschrieben, sind besonders Büro- und Verwaltungsgebäude aus den 1950er bis 1980er Jahre aufgrund ihrer Skelettbauweise für Umnutzungen geeignet. Pläne, das Stadthaus als Wohnraum zu nutzen, falls die Stadt wirklich eines Tages in das Landesbehördenhaus umziehen sollte, seien aktuell jedoch nicht bekannt (Marquardt-Kuron, 19 Abs. 1).

Ein weiteres innerstädtisches Umnutzungspotenzial sieht Theo Kötter im Windeckbunker am Budafokpark, der sich aufgrund seiner Größe und massiven Bauweise aufstocken ließe und zudem attraktiv gelegen ist.

„Ein spektakuläres Aufstockungspotenzial ist nach wie vor der Windeckbunker. Da gab es einmal den Vorschlag, 10 Etagen draufzubauen. Ein Wohnhochhaus in der Stadt gegenüber vom Stadthaus. Ein singuläres Potenzial, aber vielleicht gar nicht so unattraktiv. In den aktuellen Planungen spielt es, meines Wissens nach, gar keine Rolle mehr.“
(Kötter, 1 Abs. 1)

Die Erschließung des Gebäudes könne dabei ein Problem darstellen. Der Einbau eines Aufzuges im Inneren des Bunkers ist aufgrund der massiven Bauweise schwierig. Deshalb wäre der Anbau eines Aufzuges o.Ä. im Außenbereich einfacher. Der Standort wäre aus seiner Sicht ideal, da er „eine Verbindung zwischen Innenstadt, Fußgängerzone einerseits und dem Stadthaus“ (Kötter, 2, Abs. 1) darstellen und insofern Passantenströme generieren würde. Die ehemaligen Pläne eines Investors würden aus seiner Sicht für Machbarkeit des Vorhabens sprechen und auch Sigrun Scharf fände eine Umnutzung des Bunkers spannend. (Scharf, 2 Abs. 5)

„Aber es gab vor etwa 5 Jahren einen Vorschlag eines Investors, der gesagt hat, „ich baue da 11 Etagen und oben Wohnen“. Offensichtlich hat der sich das überlegt, dass das auch wirtschaftlich und technisch umsetzbar ist.“ (Kötter, 2 Abs. 1)

3.1.1. Umnutzung des Windeckbunkers: Der Kultur Bunker Bonn

Ein Konzept zur Nachnutzung des Windeckbunkers wurde vom Architekten Uwe Schröder auf Initiative der MIWO Gesellschaft entworfen. Dieses sieht eine Mischnutzung des Objekts mit Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen, Gastronomie sowie Wohnnutzungen vor. Teil der Pläne ist eine Aufstockung des Bunkers um weitere 10 Stockwerke. Der Bunker selbst – also das 2. UG bis 6. OG – sollen dabei als „Haus der Kultur“ fungieren und Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Lagerflächen beinhalten. Der aufgestockte Turm soll vom 6. OG bis 16. OG Platz für Wohnen bieten. Denkbar sind hierbei Apartments und Lofts verschiedener Größe. Zusätzlich ist ein Restaurant mit Dachterrasse oberhalb des 16. OG vorgesehen (MIWO 2018, 8). Der geplante Aufbau des Bunkers und des aufgestockten Turms stellt sich wie in Abbildung 27 dar.

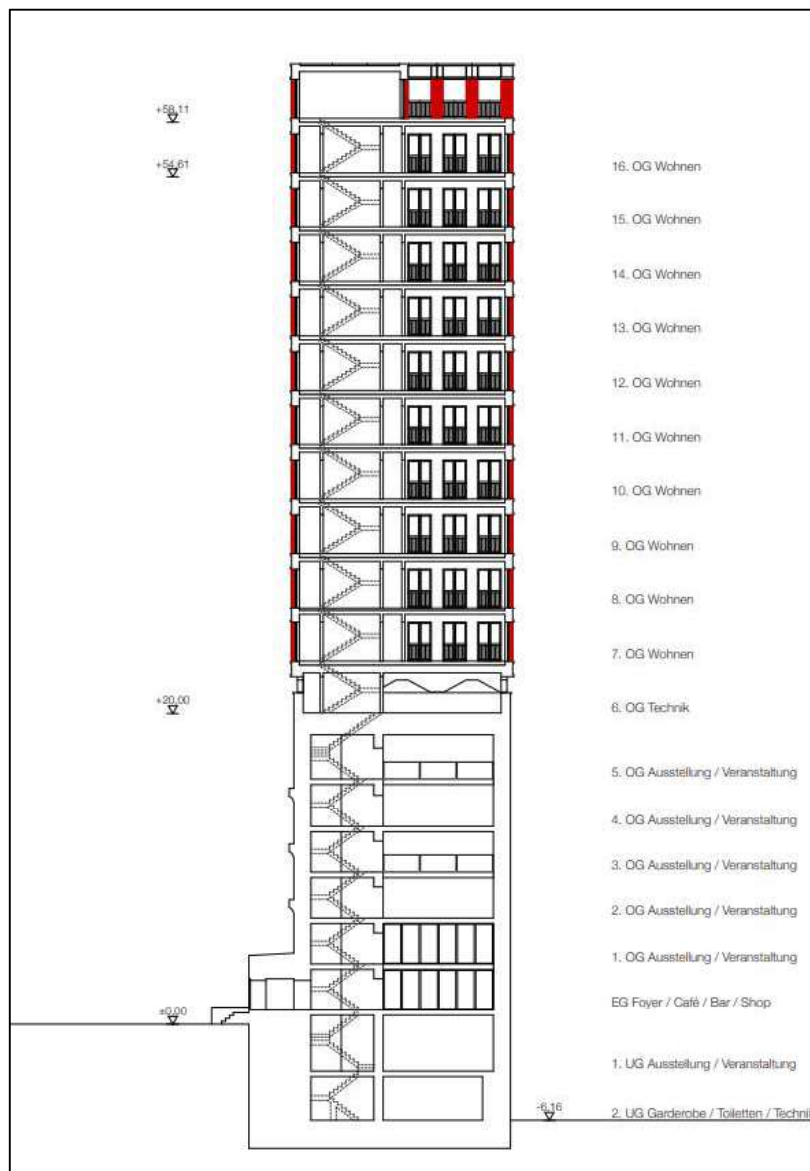


Abbildung 27: Schnitt der geplanten Aufstockung M 1:333 (MIWO 2018, 22)

Die Nutzfläche des Bunkers beträgt dabei zwischen 837 und 918 m² mit einer Ausstellungsfläche von bis zu 641 m². Die Nutzfläche des aufgestockten Turms beträgt abhängig von der räumlichen Aufteilung pro Stockwerk 161 bis 166 m² und würde insgesamt bei über 1600 m² liegen und somit einiges an Platz für neues innerstädtisches Wohnen bieten (ebd. 28).



Abbildung 28: Blick von der Plaza (MIWO 2018: 4)

Wie von Theo Kötter beschrieben, würde sich der Standort des Windeckbunkers exzellent für eine Umnutzung eignen und zudem eine äußerst attraktive Wohnlage darstellen. Die Pläne der Stadt Bonn zur Errichtung des Forums für Exilkultur sind in der Theorie begrüßenswert, doch an einem derartig prominenten Standort sollte das Wohnen nicht vernachlässigt werden. Auch der Bau des Budafokparks hat zu einer Aufwertung des direkten Umfelds beigetragen, was eine Wohnnutzung wiederum attraktiver macht.

Um weitere etwaige Potenzialflächen zu identifizieren, schlägt Theo Kötter die Durchführung einer Lernstandsanalyse, die über Baulandkaster etc. hinausgeht. Um diese zu durchzuführen seien Kooperationen mit anderen Akteuren, wie z.B. den Stadtwerken sinnvoll (Kötter, 1 Abs. 1).

3.1.2. Einzelhandelsfilialen als Umnutzungspotenziale

Wie in **Kapitel 2.1.** beschrieben, bieten eingeschossige Einzelhandelsstandorte keinen städtebaulichen Mehrwert, verfügen über einen hohen Flächenverbrauch und befinden sich aber nichtdestotrotz oft in attraktiven urbanen Lagen. Auch in Bonn finden sich derartige Immobilien. Auf der folgenden Karte finden sich Standorte von eingeschossigen Lebensmitteleinzelhandelsstandorten, die sich in zentrumsnähe befinden.



Abbildung 29: REWE-Filiale Römerstraße (Google Street View)

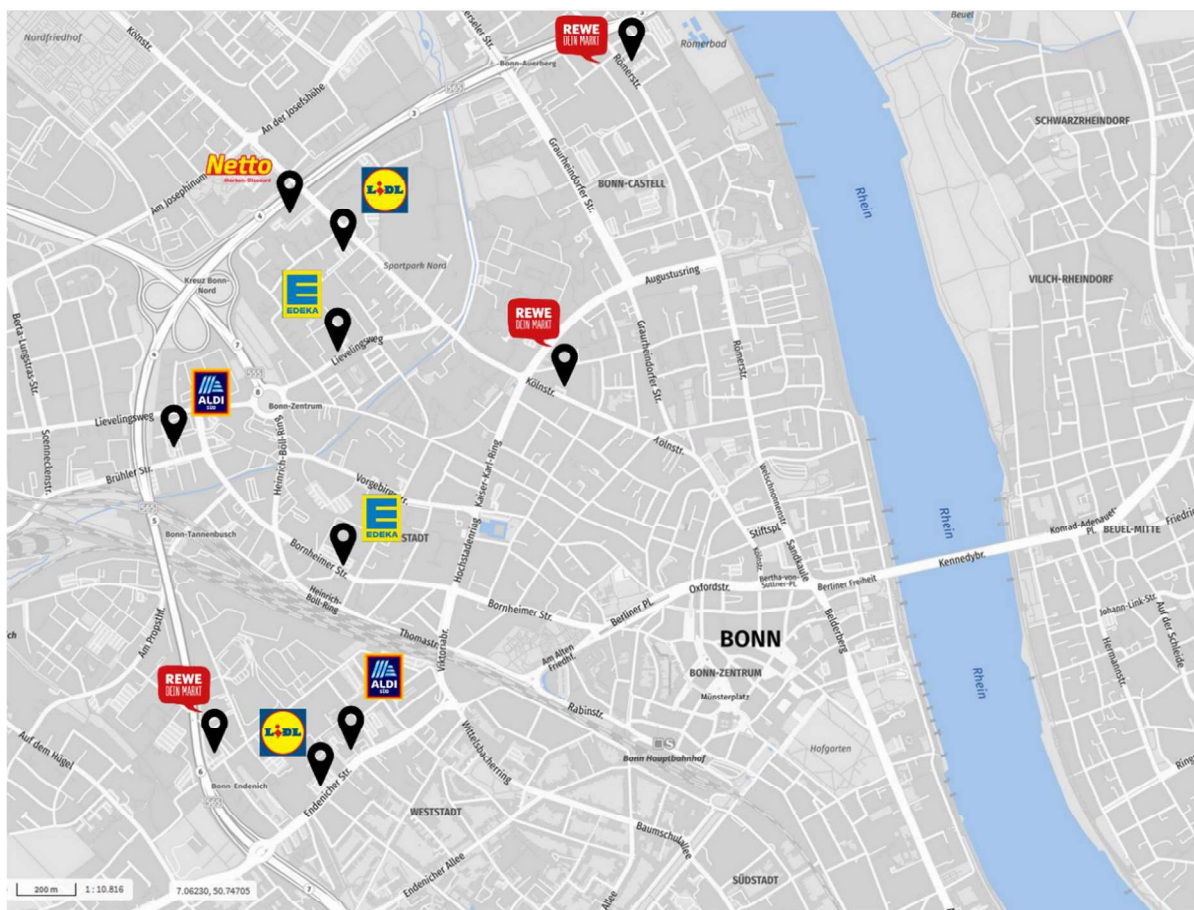


Abbildung 30: Verteilung freistehender Supermarktfilialen in Zentrumsnähe (Kartengrundlage: mapz.com)

Dabei zeigt sich, dass es einige Standorte zur Verfügung stehen, die sich potenziell für einen Umbau mit Wohnnutzung eignen könnten. Bei Teilen der Filialen handelt es sich allerdings um Neubauten, bei denen eine Umnutzung dementsprechend unrealistisch ist. Es finden sich jedoch auch Filialen, die auf das Ende ihres Lebenszyklus zugehen. Hierzu zählen beispielsweise die Rewe-Filiale in der Römerstraße, sowie der und der Lidl in der Kölnstraße. Selbiges könnte

auch für den Rewe in der Kölnstraße gelten, der im Vergleich zu den anderen Filialen besonders attraktiv gelegen ist.

Bei der oben dargestellten Karte und den genannten Beispielen handelt es sich keineswegs um eine umfangliche Potenzialanalyse, sondern vielmehr um eine rudimentäre Bestandsaufnahme, die lediglich zeigen soll, dass es auch im Bonner Stadtgebiet Einzelhandelsflächen befinden, die in die Kategorie *Potenzialflächen „Einzelhandel und Discounter“* aus der Deutschlandstudie von Tichelmann et al. (2019) fallen könnten.



Abbildung 31: Netto-Filiale in der Kölnstraße (Google Maps)

3.1.3. Pläne zum Umbau des Stadthauses

Pläne für die Umbau des Stadthausgeländes hat das Architekturbüro WE DO entwickelt. Sie sehen „die Anpassung des Stadthauses an den Städtebau der Umgebung vor“ (WE DO PLANS). Die Idee der Architekt*innen beinhaltet einen Rückbau der einzelnen Türme auf fünf Geschosse und eine grundlegende Umstrukturierung des Areals. Die heutigen Parkflächen auf der Erdgeschossebene könnten als Tiefgarage in den Keller verlagert werden, wo sich aktuell das Archiv befindet. Hierdurch könnte das Erdgeschoss als Wohnfläche genutzt werden.

Die umliegenden Bereiche sollen mit fünfgeschossigen Neubauten versehen werden, die das Gelände zur Weiher- und Maxstraße hin abgrenzen. Zudem sieht die Planung die Entstehung eines neuen Vorplatzes an der Ecke Maxstraße / Berliner Platz vor.



Abbildung 32: Blick auf den Vorplatz Ecke Maxstraße / Berliner Platz (WE DO 2022., 1)

Zum jetzigen Zeitpunkt beträgt die BGF des Stadthauses ab dem Erdgeschoss rund 61.600 m². Nach dem Rückbau der Türme und dem geplanten Umbau würde die Summe der Büroflächen

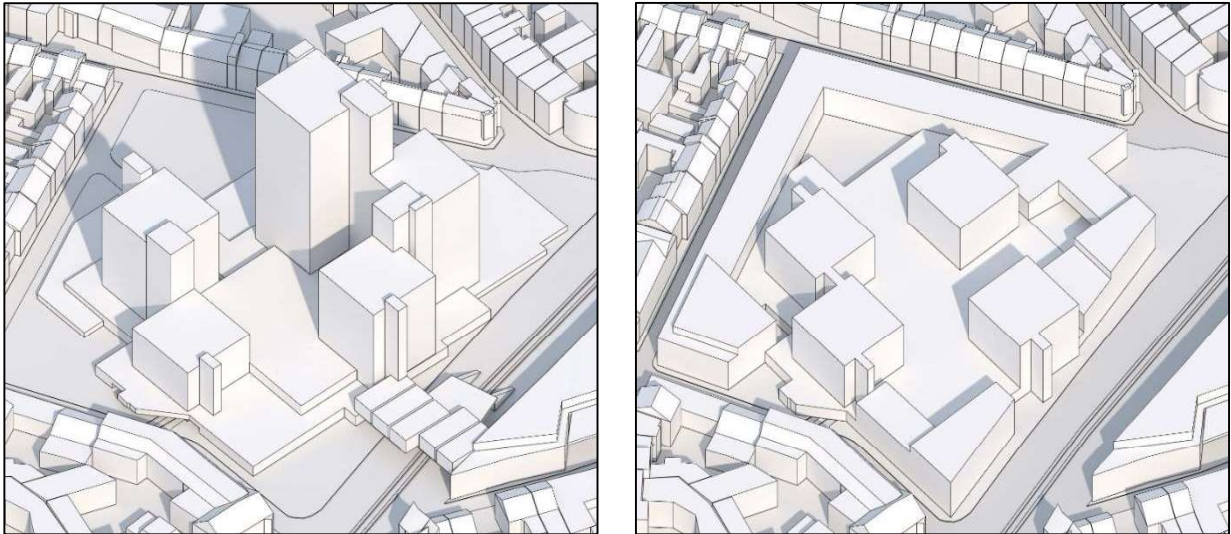


Abbildung 33: Isometrie des Bestandes und des Umbaus (ebd. 3 & 7)

knapp über 70.000 m² betragen. Die Planskizzen zeigen, wie mit der alten, unliebsamen Bau- substanz umgegangen werden könnte. Durch einen Rückbau der Türme würde sich die Kubatur des Stadthauses besser in die Umgebung einfügen und nicht mehr den baulichen Fremdkörper darstellen, welcher die umliegenden Gebäude überragt. Durch die räumliche Umgestaltung könnten zudem neue städtebauliche Qualitäten geschaffen werden. So könnte ein neuer Platz vor dem Haupteingang dazu beitragen, dass das Grundstück an Aufenthaltsqualität gewinnt und die Ecke Berliner Platz / Maxstraße mehr als eine unnattraktive Kreuzung ist.

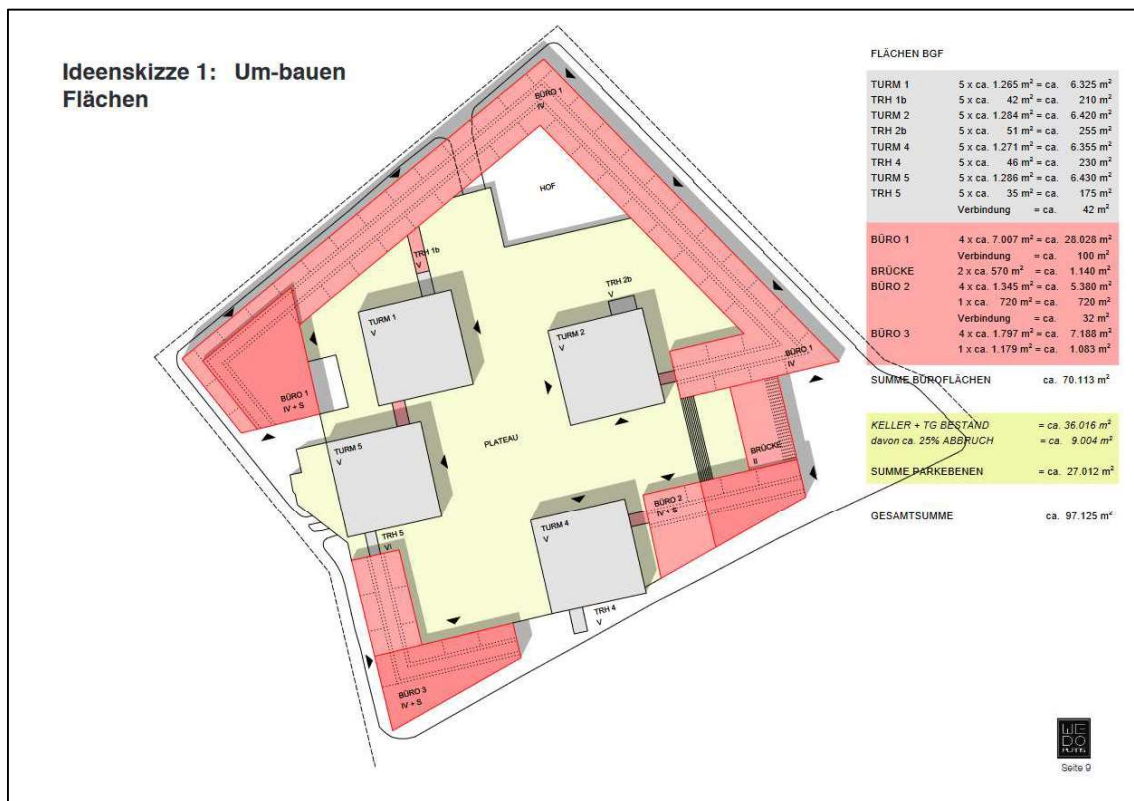


Abbildung 34: Flächenaufteilung nach Um- und Neubau (ebd. 9)

Im Falle eines Umbaus des Areals sollte jedoch auch das Thema Wohnraum nicht außer Acht gelassen werden. Die Lage am Eingang zur Bonner Altstadt ist äußerst attraktiv, sodass ein Umbau als reiner Bürostandort wie eine vertane Chance wirkt. Andererseits verfügt Bonn – wie in diesem Bericht beschrieben – über ein geringes Kontingent an Wohnraumpotenzialflächen in der Innenstadt. Vor diesem Hintergrund wäre es demnach ratsam, freiwerdende Potenzialflächen auch für Wohnraum zu nutzen. Denkbar wäre eine Mischnutzung auf dem Grundstück mit einer Kombination aus Büro- und Wohnflächen. Hierzu müsste evaluiert werden, wieviel Büroraum am Standort zukünftig überhaupt benötigt würde und welche Gebäudeteile sich am besten für eine Wohnnutzung eignen würden. Zudem könnte es eine Überlegung wert sein, die Geschosshöhe der neuen Gebäude zu erhöhen oder die Türme nicht auf fünf Geschosse zurückzubauen, um eine Wohnnutzung oberhalb des 4. OG zu ermöglichen.

Darüber hinaus sollte definitiv in Betracht gezogen werden, dass die städtischen Ämter in der Innenstadt bzw. im Stadthaus erhalten bleiben, um somit die Attraktivität der Innenstadt zu sichern. Denn auch in Bonn ist der Besuch der Innenstadt häufig mit Amtsbesuchen im Stadthaus verbunden. Ein Umzug des Stadthauses samt seiner Dienstleistungen könnte die Bonner Innenstadt nachhaltig schwächen.



Abbildung 35: Variante 2 des BDA mit Blockrandbebauung, Grünflächen und neu gestalteter Fassade (BDA 2022, 7)

Die vorhandenen Pläne zeigen, dass ein Umbau des Stadthauses in der Theorie definitiv möglich wäre und sich so eine effizientere Nutzung des vorhandenen Grundstücks gewährleisten ließe, sofern die Grundstücksränder bebaut würden. Durch den Umbau könnte zudem gewährleistet werden, dass sich das Stadthaus besser in die Umgebung einfügt und nicht so markant aus dieser heraussticht wie dies aktuell der Fall ist. Wohnraum sollte im Falle dessen jedoch

definitiv eine Rolle in zukünftigen Planungen spielen. Im Zuge der Diskussion über die Zukunft des Stadthauses haben auch andere Architekt*innen Pläne und Ideen entwickelt, die das Stadthaus als Wohnstandort vorsehen. Zu nennen ist hier unter anderem die Planung des Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), die verschiedene Nutzungskonzepte für die Nachnutzung des Grundstücks entwickelt haben. Die Konzepte sehen beispielsweise eine Mischnutzung aus Wohnen und Verwaltung, öffentliche Grünflächen und eine Dachterrasse vor (vgl. BDA 2022). Eine Umnutzung des Stadthauses wäre in vielerlei Hinsicht sinnvoll, da das Gebäude einen immensen Bestand an grauer Energie besitzt und ein Abriss mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Minimierung der Nutzfläche einhergehen würde (ebd. 11).

Die Beispiele aus Bremen und Frankfurt haben gezeigt, welche Potenziale ehemalige Bürogebäude der 1950er und 1960er Jahre für eine Umnutzung bieten. Auch „das Stadthaus hat eine Chance zum Modellprojekt für den Umgang mit den Großbauten der 1960iger Jahre zu werden und damit auch die Ressourcen aus den Nachkriegsjahren in einen neuen Lebenszyklus zu überführen“ (ebd. 12). Ein genossenschaftlicher Träger ohne Zwang zur Renditenmaximierung könnte laut des BDA ein passender Partner für die Entwicklung eines „Stadthauses 2.0“ sein (ebd. 12). Denkbar hierfür wäre zum Beispiel die neu gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft.

3.2. Das „kleine, gemütliche Bonn“ – Hemmnisse für Nachverdichtung

Die teils kleinteilige Bebauung der Bonner Innenstadt sei nicht zwangsläufig für Aufstockungen geeignet. Auf den vorhandenen Grundstücken seien Aufstockungen und Umnutzungen teils schwierig realisierbar und zudem extrem kostspielig (Scharf, 10 Abs. 1). Nachverdichtung scheitere zudem teilweise an den bestehenden Strukturen und sei brandschutztechnisch oder statisch schwierig. Brandschutznormen mit Rettungswegen etc. könnten Aufstockungen und Bestandserweiterungen einschränken (Scharf, 3 Abs. 5). Änderungen des Bebauungsplans seien heutzutage jedoch zu kompliziert und langwierig. Einen Abbau bürokratischer Hürden halte sie jedoch für unrealistisch. Sie schlägt vor, dass Bebauungspläne nur noch für einen gewissen Zeitraum gültig sein sollten und gegebenenfalls durch einfache Verfahren verlängert werden können, sofern eine Fortschreibung sinnvoll wäre. So könne man verhindern, dass Pläne aus den 1950er und 60er Jahren den Planer*innen das Leben schwer machen (Scharf, 6 Abs. 1) Auch seitens des Planungsamtes wird angemerkt, dass die kleinteilige Innenentwicklung sehr zeitaufwendig und zudem teuer sei. Für Bonn sei es definitiv ein Nachteil, dass wenig alte Flughäfen, große Fabriken, Zechengelände etc. zur Verfügung stünden, die großflächig umgenutzt werden könnten (Walter, 14 Abs. 5).

Aufstockungen im historischen Stadtkern werden aufgrund der Stadtsilhouette kritisch beäugt und bedürften einer Orientierung an prägenden Gebäuden, wie dem Bonner Münster. Großflächige Gebäude, wie Galeria Kaufhof, die lediglich über eine Eigentümerin verfügen, bieten wiederum Aufstockungspotenziale. Hier könnte eine niedriggeschossige Wohnbebauung bspw. mit Dachterrasse zu realisierbar sein. Hierzu bedürfte es natürlich eines gesonderten Zugangs unabhängig vom Kaufhaus selbst. Dafür sollte es aber Lösungen geben.

„[...] wenn Sie sich die kleinteilige Bebauung in der Bonner Innenstadt anschauen: Mit dem Kaufhof haben Sie natürlich einen Sonderfall: Da haben wir einen großflächigen Eigentümer, eine großflächige Blockbebauung [...] Wenn man da jetzt eine Etage draufsetzt, z.B. mit Penthouse Wohnungen, dann noch eine Dachterrasse und dergleichen... Das ist sicherlich etwas, was man in Erwägung ziehen könnte, aber Sie brauchen natürlich einen gesonderten Zugang. Einen Aufzug getrennt vom Kaufhaus [...] ließe sich bei einer solchen Größenordnung irgendwie lösen.“ (Kötter, 4 Abs. 6)

Laut Markus Walter würde Bonns innerstädtische, historische Identität als „kleines, gemütliches Bonn“ einer solchen Vergrößerung des Maßstabs jedoch im Wege stehen. Hierbei merkt er jedoch an, dass selbst die großen Kaufhäuser Ausreißer sind, die den Maßstab sprengen würden (Walter, 11 Abs. 1). Auch Marquardt-Kuron verweist auf den Umgebungsschutz des Bonner Münsters und merkt an, dass es im Falle des Viktoriakarrees auch eine Höhenbegrenzung geben würde, sodass der Blick auf das Hauptgebäude der Universität Bonn nicht anderweitig überragt wird (Marquardt-Kuron, 26 Abs. 10).

Für Warenhäuser wie Kaufhof, aber auch andere Spezialimmobilien gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Zukunftspläne. Im „Fall der Fälle“ einer Filialschließung würde die Umwandlung der ehemaligen Verkaufsflächen der Eigentümerin obliegen. Die Stadt selbst würde nur Konzepte entwickeln, wenn sie selbst an der Nutzung beteiligt wäre und z.B. mit der Verwaltung in den Kaufhof ziehen würde oder andere öffentliche Nutzungen geplant wären (Marquardt-Kuron, 25 Abs. 8) Ein Immobilienerwerb im Falle einer Schließung des Kaufhofs sei aufgrund der hohen Verschuldung der Stadt ausgeschlossen. Zudem sieht Marquardt-Kuron aufgrund anderer Projekte genug Baustellen, weshalb weitere städtische Großbauprojekte aktuell keine Option seien (ebd., 26 Abs. 5).

3.3. Wiedernutzbarmachung von Wohnraum

Das Problem des Wohnungsleerstands in Obergeschossen, welche durch die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen nicht mehr zugänglich sind, wurde sowohl im Rahmen der Bonner City-Konferenz während des Workshops als auch in den Interviews thematisiert. Beispiele für eine Wiedernutzbarmachung der Obergeschosse aus anderen Städten waren den befragten Personen (darunter auch Jens Imorde und Petra Deny) nicht bekannt.

Um die Obergeschosse in der Innenstadt wieder bewohnbar zu machen, müsste es zentrale Erschließungskerne geben, durch welche Verbindungen in die Obergeschosse der Immobilien geschaffen werden könnten, bspw. durch Laubengänge. Doch hier stelle die heterogene Eigentümer*innenstruktur ein Problem dar.

„Es müssten zentrale Erschließungskerne und dann eventuell Verbindungen in den Obergeschossen zwischen den Häusern geschaffen werden. Dann müsste nicht jedes Haus einen Zugang zu den Obergeschossen haben, sondern es könnten bestimmte Gebäude ausgesucht werden. Auf der Rückseite ließe sich eine Erschließung der restlichen Gebäude durch eine Art Laubengänge vielleicht realisieren. Das waren Überlegungen, aber hier geht es um das Thema Eigentumsrecht: All diese 50 Häuser mit 50

Eigentümern unter einen Hut zu kriegen, die dann teilweise vielleicht nicht mal in Bonn wohnen, das ist halt die Kunst.“ (Walter, 15 Abs. 5)

Arnulf Marquardt-Kuron ist zwar der Meinung, dass eine Wiedernutzbarmachung aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich sei, (Marquardt-Kuron, 14 Abs. 8) berichtete im Zuge des Interviews aber von einem Erschließungskonzept des Architekten Thomas Sieverts aus dem Jahr 1975. Realisiert wurde dieses Konzept jedoch nie.

„Der hat mal eine Idee entwickelt, wie man aus diesem Baublock Sternstraße, Friedrichstraße, die Wohnungen in der Sternstraße von hinten, also von der Friedrichstraße aus, erschließen kann. Der Eingang wäre in der Friedrichstraße, die komplett bebaut ist. Dahinter sind die Flachdächer und über die könnten theoretisch Gänge rüberführen, evtl. mit Dachbegrünung. Über diese Wege könnten die Wohnungen in der Sternstraße von hinten erschlossen werden. Das wäre ja theoretisch möglich. Dazu müssten sich allerdings ca. 60 Eigentümer einigen, dass die Mieter eben drei verschiedene Grundstücke überqueren, um an das eine Haus ranzukommen. Das hat bis heute nicht funktioniert.“ (Marquardt-Kuron, 14 Abs. 6)

Sigrun Scharf hält die Wieder-Bewohnbarmachung von Obergeschossen in der Innenstadt theoretisch für möglich, sofern sich eine öffentlich-rechtliche Erschließung schaffen würde. Aufgrund der heterogenen Eigentümer*innenstruktur sei dies jedoch nicht ohne weiteres realisierbar (Scharf, 6 Abs. 5). Zu berücksichtigen sei hier zudem der Aspekt der geordneten Entwicklung. Bei einer Erschließung durch den Hinterhof müssten neue Straßennamen und Hausnummern für die Wohneinheiten geschaffen werden, da diese nicht über z.B. die Sternstraße erschlossen werden. Zudem müsse die Zufahrt für Feuerwehr oder Rettungswägen gesichert sein

„[...] es hört sich erstmal banal an, aber das nennen wir geordnete Entwicklung. [...] Straße und Hausnummer hört sich erst einmal simpel an, ist aber manchmal in der Umsetzung schwierig. Das regelt die Bauordnung ziemlich strikt, also auch im Hinterhof gibt es durchaus Hinterhäuser etc., aber dann muss man auch einen ordentlichen Durchgang haben, und der fehlt in der Sternstraße [...].“ (Scharf, 7 Abs. 9)

„Wenn ich über drei fremde Grundstücke gehen muss, um mein Haus zu erreichen, ist das keine gesicherte Erschließung.“ (Scharf, 8 Abs. 2)

Den Handlungsspielraum der Stadt bei der Anwendung hoheitlicher Instrumente sieht das Planungsamt eingeschränkt, da §14 des Grundgesetz Eigentum stark einschränkt. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen fehle hier die Verhältnismäßigkeit, um Instrumente wie Enteignungen oder Zwangsmaßnahmen zu benutzen (Walter, 11 Abs. 5). Städtische Förderungspotenziale, um Anreize für Umnutzungen oder die Schließung von Baulücken gäbe es nicht. Bei Konfliktarealen, wie dem ehemaligen Kurfürstenbrauereigelände, seien der Stadt die Hände gebunden, auch wenn in der Franzstraße Gebäude bewusst verfallen gelassen würden – auch wenn der politische Wille da gewesen sei und immer noch ist.

„Man könnte da jetzt einen Bebauungsplan drauflegen. Theoretisch. Man könnte, aber dann würde er [Anm.: der Eigentümer] permanent dagegen klagen und wird im Zweifel auch permanent gewinnen. Es gab mal die Idee daraus ein Sanierungsgebiet zu machen. Das ist dann aber auch an rechtlichen Hürden gescheitert, weil dort eigentlich sanierungsfähig nichts mehr steht. Der Wille war immer da, also zumindest in den Mehrheiten, die es damals versucht haben, aber es gab keine Möglichkeit, dies durchzusetzen, weil Artikel 14 des GG. Und dann nutzt auch nichts, dass da im zweiten Satz drinsteht, dass Eigentum verpflichtet.“ (Marquardt-Kuron, 18 Abs. 1-2;8)

Die Schaffung rechtlicher Grundlagen sei erst dann möglich, wenn die Stadt bzw. der Rat Beschlüsse fasst, könne man eigene Forderungen, wie bspw. eine Festlegung von geförderten Wohnbauquoten auf einem Planungsgebiet festlegen. Bei Bestandsimmobilien sei dies jedoch nicht möglich (Marquardt-Kuron, 18 Abs. 11).

3.4. Zukünftige Pläne und Lösungsvorschläge

Während der Interviews mit den Behörden der Stadt Bonn offenbarte sich, dass es keine übergeordnete Vision von der „Innenstadt der Zukunft“ gibt. Die einzige formale Vision für die Bonner Innenstadt stellt der Masterplan dar, auch wenn dieser bereits älter ist. Über die zukünftige Gestalt der Innenstadt ließen sich anhand dessen jedoch keine Aussagen treffen (Marquardt-Kuron, 11 Abs. 5). Da die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sehr langwierig ist, sei eine schrittweise Vorgehensweise, wie bei der Auflösung des Cityrings nötig (Walter, 5 Abs. 5).

Zur Steuerung der innenstädtischen Entwicklung soll es in Zukunft einen runden Tisch mit den inhabergeführten Geschäften und Eigentümer*innen geben, um die Bedürfnisse und Vorstellungen dieser näher kennen zu lernen. Des Weiteren soll im Zuge dessen über Forschungsergebnisse und innerstädtische Trends informiert werden. Durch Public-Private-Partnerships könnten gegebenenfalls auch spezifische Leitbilder für die Stadt Bonn formuliert oder zumindest übergeordnete Ziele formuliert werden (Walter, 9 Abs. 6-12). Seitens der Stadt werden Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)⁷ als vielversprechende Steuerungsmöglichkeiten gesehen, deren flächendeckende Einführung in Bonn wünschenswert sei. Die Stadt Bonn würde in dem Fall als Einzugsbehörde fungieren und durch die geleisteten Abgaben für Maßnahmen im direkten Umfeld investiert werden. Diese Maßnahmen können individuell an die lokalen Bedürfnisse angepasst werden (Marquardt-Kuron, 12 Abs. 6).

Auf diese Weise ließen sich die heterogenen Eigentümer*innenstrukturen in einem Projektraum räumlich zusammenfassen und somit gemeinsame Ziele und Interessen koordinieren (Walter, 9 Abs. 4). Die Einführung von ISGs sei auch in Bezug auf das Thema Wohnen vielversprechend, um beispielsweise mit dem Erschließungsproblem von Obergeschossen umzugehen.

„In Utrecht [...] gibt es ein ähnliches Modell: Da durch die Städte Geld eingezogen, dass dann solchen Institutionen zur Verfügung gestellt wird. Daraus werden dann

⁷ ein räumlich begrenzter, innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer*innen, Erbbauberechtigte und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, ihr unmittelbares geschäftliches Umfeld zu verbessern.

Maßnahmen finanziert. Das kann bis hin zu so einer Art Architekten gehen, der dann eben Unternehmer darin berät, wie sie zum Beispiel Wohnen im 1. und 2. OG vernünftig hinbekommen, ohne dass sie an Verkaufsfläche einbüßen müssen.“ (Marquardt-Kuron, 12 Abs. 6)

Durch den Zusammenschluss könne ein Gemeinschaftsgefühl entstehen, das wiederum positive Effekte für den gesamten Standort nach sich ziehen könnte. Auch eine Steuerung der Nutzungsmischung ließe sich auf diese Weise einfacher gestalten (Marquardt-Kuron, 12 Abs. 7). In der Realität gäbe es jedoch Vorbehalte seitens der Eigentümer*innen, da die ISG mit Investitionen verbunden sind, weshalb die Umsetzung – zumindest in Bonn – bislang schwierig sei (Marquardt-Kuron, 13 Abs. 4). Eine rechtliche Grundlage für die Einführung derartiger Instrumente gibt es nicht (Marquardt-Kuron, 16 Abs. 4).

Doch reichen die Bemühungen aus, um mit dem Strukturwandel umzugehen und vor allem mehr Wohnraum zu schaffen? Ob die zukünftig prognostizierte Bevölkerung tatsächlich in Bonn Wohnraum finde, oder ins Umland abwandern müsste, ließe sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau sagen. Gegebenenfalls bedarf es regionaler Konzepte, um geeignete Standorte zu finden, die mit dem ÖPNV gut an Bonn angebunden sind (Walter, 14 Abs. 4).

Theo Kötter kritisiert die Herangehensweise der Stadt und wünscht sich ein übergeordnetes Konzept für die Innenstadt. Für Bonn sei zu prüfen, ob sich eine Innenentwicklungsmaßnahme durchführen ließe.

„Wir selber haben den Vorschlag einer sogenannten Innenentwicklungsmaßnahme gemacht. Also, dass gezielt solche im Stadtgebiet verteilt und dispers verteilt liegende Einzelgrundstücke mit Aufstockungspotenzialen Umnutzungspotenzialen und Bebauungspotenzialen in einem Gebiet zusammenfasst werden und dann für dieses Gebiet, für diese Grundstücke ein Baugebot ausgesprochen werden kann. Dadurch können die Eigentümer verpflichtet werden, diese Grundstücke entweder selbst zu bebauen oder sie an Bauwillige zu veräußern.“ (Kötter, 5 Abs. 3)

Bislang gibt es ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) nach §176a BauGB in Bonn jedoch nicht. Das Konzept könnte der Stadt Bonn allerdings helfen, um ihr mehr Durchsetzungskraft zu verleihen und eine Gesprächsgrundlage mit den Eigentümer*innen zu schaffen.

„Das ist ja der Punkt: Wenn die Eigentümer sagen, „kein Interesse“, aus welchen Gründen auch immer, dann endet eine Kooperation, dann ist Schluss. Aber vielleicht gibt es Möglichkeiten, wenn die Kommune Durchsetzungsmöglichkeiten hat, dass dann die Kommunikation eben nicht endet und dass man dann noch ein Teil dieser Baulücken tatsächlich mobilisieren kann. [...] da gibt es ja natürlich noch andere Instrumente, die man einbeziehen muss, wie Grundstückstausch oder Bodenordnung, um dann den Eigentümern entgegenzukommen. Aber das ist so einzelfallspezifisch, dass man da keinen allgemeinen Hinweis geben kann.“ (Kötter, 5 Abs. 3)

Gemäß §176a des Baugesetzbuchs können Gemeinden ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das sich auf die Stärkung der Innenentwicklung konzentriert. Das Konzept soll Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, Zielen und Maßnahmen enthalten, insbesondere zur baulichen Nutzung von unbebauten oder brachliegenden Grundstücken im Gemeindegebiet. Die Gemeinde kann das Entwicklungskonzept auch als Teil der Begründung eines Bebauungsplans verwenden. Ziel ist es, die nachhaltige Nutzung innerstädtischer Flächen zu fördern, bevor neue Flächen erschlossen werden.

Dass Instrumente wie das Vorkaufsrecht seitens der Stadt aufgrund der finanziell prekären Lage ausgeschlossen werden, sei für ihn nicht nachvollziehbar. Hierbei ginge es nicht primär darum, seitens der Stadt ein Grundstücks- und Immobilienportfolio aufzubauen, sondern Gesprächs- und Kooperationsgrundlagen zu schaffen. Hierzu könnte eine Abwendungsvereinbarung hilfreich sein. So könnte die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht absehen, dies aber an spezielle Bedingungen für potenzielle Eigentümer*innen knüpfen – wie z.B. die Schaffung von Wohnraum. Somit ließe sich eine Gesprächsgrundlage schaffen. Dies sei zwar mit Vorkosten verbunden, könne sich jedoch lohnen. Ziel sei es nicht, die Grundstücke selber zu bebauen, sofern diese nicht für Infrastruktur benötigt werden, sondern diese im Laufe des Prozesses wieder dem Markt zuzuführen (Kötter, 6 Abs. 8.) Aufgrund der hohen Grundstücks- und Immobilienpreise sei ein Erwerb zum Wohnbau durch die öffentliche Hand nicht sonderlich sinnvoll. Der finanzielle Aufwand würde sich für den geringen Ertrag nicht lohnen und in keinem Verhältnis zu der Menge an Wohnraum stehen, die sich anderswo mit denselben finanziellen Aufwendungen schaffen ließe (ebd., 7 Abs. 5; 8 Abs. 1).

Als Lösung schlägt Theo Kötter einen revolvingierenden Bodenfonds vor, um den Ankauf von Liegenschaften aus dem kommunalen Haushalt auszulagern. Zudem stünden Städtebauförderungsmittel bereit, durch welche sich der Grunderwerb in Maßnahmengebieten finanzieren ließe. Bei der Aufstellung des geforderten Innenentwicklungskonzepts ließe sich auch ein besonderes Vorkaufsrecht nach §25 BauGB erlassen, wodurch alle Grundstücke, die verkauft werden, durch dieses betroffen wären. Dadurch könnte der städtische Einfluss enorm gestärkt und eine langfristige Innenentwicklung ermöglicht werden. Den entscheidenden Vorteil bei der Anwendung derartiger hoheitlicher Instrumente sieht Herr Kötter darin, dass die Stadt auf diesem Wege mit Eigentümer*innen in den Dialog treten könne (Kötter, 7 Abs. 3).

Einen runden Tisch mit den Eigentümer*innen sehe er als sinnvolle Ergänzung, die parallel zum Innenentwicklungskonzept laufe könnte. Als alleinstehende Maßnahme sei diese jedoch nicht zielführend und spreche für die Ideenlosigkeit der Stadt. Auch die Gründung von ISGs seien eher als eine Teilmaßnahme des Konzeptes geeignet, da deren Zweck in der Stärkung des Einzelhandels und Gewerbes liegt. Für den Themenbereich des Wohnens müsste das Instrument modifiziert werden. Hier sieht Kötter die Chance, finanzielle Mittel für die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu akquirieren, um die Wohnnutzung von Ort attraktiver zu gestalten (Kötter, 6 Abs. 6).

Das Hauptaugenmerk solle aber auf dem Innenentwicklungskonzept liegen und für die Bonner Innenstadt und angrenzende Bereich aufgestellt werden.

„Also, dass man sich einmal die gesamte Innenstadt und die angrenzenden Bereiche, anschaut und dafür ein 176a Konzept erstellt wäre wünschenswert. In diesem können dann räumliche und zeitliche Prioritäten festgelegt werden, indem man Einzelgebiete abgrenzt und dann überlegt, wie die Maßnahmen realisiert werden können. Ist eine Änderung des Planungsrechts ausreichend und notwendig? Es gibt eine breite Palette an unterschiedlichen Maßnahmen, die dann in einem solchen Gebiet durchgeführt werden könnten.“ (Kötter, 9 Abs. 4)

Auch wenn die Bonner Innenstadt im Vergleich zu anderen Städten und auch den anderen Bonner Zentren in Bad Godesberg und Beuel gut aufgestellt sei, sehe Kötter Handlungsbedarf. Der fortschreitende Strukturwandel, aber auch die Konkurrenz zu anderen Mittelstädten aus dem Umland, zwingt die Stadt dazu. Den sich vollziehenden Strukturwandel dürfe die Stadt nicht einfach vor sich hinlaufen lassen, sondern müsse Ideen entwickeln, um sich mit diesem auseinanderzusetzen (Kötter, 10 Abs. 2f). Laut Walter sei es von städtischer, aus nicht möglich, diesem vollkommen entgegenzutreten. Man müsse in gewisser Weise „eher mit dem Strom schwimmen“. Auch er sieht den Bedarf nach einer koordinierten Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Planung, um das oberste Ziel, die Erhaltung der Lebensqualität in der Innenstadt, zu erreichen (Walter, 2 Abs. 4).

Mit Blick auf die Zukunft fordert Kötter deshalb die Fortschreibung des Masterplans Innere Stadt mit einem integrierten Ansatz und einem stärkeren Fokus auf die Themen Wohnen, Einzelhandel und sonstige innerstädtische Funktionen. Anhand eines aktualisierten Masterplans als Grundlage für eine längerfristige Strategie für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Dafür bedarf es regelmäßiger Evaluierungen und Fortschreibungen der Konzepte.

„Es braucht eine Fortschreibung des Masterplans „Innere Stadt“ mit einem integrierten Ansatz. Es ergibt keinen Sinn allein ein Wohnraumentwicklungskonzept Innenstadt zu erarbeiten. Es braucht stattdessen eine Aktualisierung des Masterplans mit einem neuen Fokus auf die besprochenen Themen: Die integrierte Betrachtung von Einzelhandel, Wohnen und sonstigen Funktionen, die die innere Stadt zu übernehmen hat. Es sind schon wertvolle Ansätze im bisherigen Masterplan enthalten, doch diese müssen fortgeschrieben werden. Dies ist eine vordringliche Aufgabe, damit die Stadt eine aktualisierte Grundlage für eine Strategie hat, die in den nächsten 10 bis 15 Jahren umgesetzt werden kann. Wohlwissend, dass die Dynamik sehr groß ist und dass man die Dinge immer auch fortschreiben und anpassen muss.“ (Kötter, 10 Abs. 5)

Die Hauptaufgabe der Innenstadt müsse auch weiterhin ihre Funktion als zentraler Ort und sozialer Raum sein, der unterschiedliche Nutzungen eint (Kötter, 10 Abs. 4). Um Transformationsprozesse zu steuern, braucht es „zunächst eine fokussierte analytische Betrachtung des Ists- und des Soll-Zustands“ (ARL 2020, 10), die als Grundlage für das weitere Vorgehen herangezogen werden kann. „Nachhaltige Innenstadtentwicklung braucht [zudem] integrierte Handlungskonzepte. Kommunen wie auch private Eigentümer, innerstädtische Wirtschaft und Bürgerschaft brauchen eine gemeinsam entwickelte Strategie als Grundlage für Kooperation und Koproduktion“ (BMI 2021, 43).

4. Abschließende Beurteilung

Die Praxisbeispiele aus den anderen Städten zeigen, dass es vielfältige und kreative Möglichkeiten gibt, um neuen Wohnraum zu realisieren – egal, ob durch Aufstockung, Umnutzung oder Neubau. Auch in Bonn gibt es Beispiele für die Schaffung von neuem Wohnraum durch Nachverdichtung. Zu nennen ist hier u.a. das Wohnprojekt Constance der SwissLife Versicherung am ehemaligen Standort der Zurich Versicherung und des Bristol Hotels. Hier entstehen auf dem 24.500 m² großen Grundstück über 300 Wohnungen und Büroflächen. 20% der Wohnungen sind dabei sozial gefördert (Swiss Life AM 2023).

Potenzielle Flächen im Innenstadtbereich sind in Bonn jedoch rar. Als Potenzialflächen können beispielsweise die Stiftsgarage, der Windeckbunker, eingeschossige Einzelhandelsimmobilien und unter Umständen das Stadthaus betrachtet werden. Anderweitig durch die Expert*innen genannte Potenziale lagen außerhalb der Innenstadt. Unabhängig von der Lage wäre eine umfassende Leerstands- und Potenzialanalyse, wie sie Theo Kötter fordert, definitiv ratsam, um Wohnraumpotenziale berechnen zu können.

Der während der Interviews mit der Stadt Bonn entstandene Eindruck, dass es kein übergeordnetes Konzept zur Wohnraumschaffung in der Innenstadt gibt, wurde durch das Gespräch mit Theo Kötter bestätigt. Angesichts des dringenden Handlungsbedarfs eine – wohlwollend formuliert – ernüchternde Erkenntnis. Es ist klar, dass die Stadt Bonn grundlegende Probleme, wie exorbitante Mieten oder komplizierte rechtliche Rahmenbedingungen, nicht alleine lösen kann. Nichtsdestotrotz wäre ein Hauch mehr Fantasie, was die Ideen zum Umgang mit dem Status Quo angeht, wünschenswert gewesen. Aus planerischer Sicht gibt es Instrumente, die der Stadt helfen könnten, um eigene Leitbilder zu formulieren und mit den komplizierten Gegebenheiten umzugehen.

Es ist begrüßenswert, dass durch das Innenstadt-Management eine neue Institution geschaffen wurde, die sich den Themenbereichen Einzelhandel, Klima und Modernisierung sowie Wohnen und Zusammenleben widmet, doch wie von Theo Kötter formuliert, braucht es dringend neue und aktualisierte Pläne und Konzepte, die sich mit diesen Themen auseinandersetzen, um die Verhandlungsposition der Stadt Bonn zu stärken – oder die Stadt überhaupt in eine Verhandlungsposition zu bringen. Ein „runder Tisch“ mit Eigentümer*innen und die Gründung von ISGs werden nicht genügen, um neuen Wohnraum zu schaffen und die Transformationsprozesse in der Innenstadt zu steuern.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass die geäußerte Kritik sich nicht an die Mitarbeitenden der Stadt Bonn richtet. Die interviewten Personen sind nicht für die Fehlentwicklungen der letzten Jahrzehnte und aktuelle Gegebenheiten verantwortlich zu machen. In Anbetracht der weiterwachsenden sozialpolitischen Probleme ist intensive Auseinandersetzung mit dem Thema der Nachverdichtung definitiv von Nöten. Die neu gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft, welche „die wirtschaftliche, nachhaltige und klimaverträgliche Entwicklung der städtischen Grundstücke und des baulichen Bestands auf dem Gebiet der Stadt Bonn fördern [soll]“ (Bundesstadt Bonn 2023a), könnte ein wichtiges Instrument sein, um die Stadtentwicklung in Bonn zukünftig effektiver zu steuern und die Stadt im Allgemeinen handlungsfähiger zu machen. Der Ankauf und die Entwicklung städtischer Grundstücke deckt sich mit den oben genannten Forderungen und stellt einen begrüßenswerten Baustein dar, um den Wohnungsbau voranzutreiben. Die Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft und die Interviews zeigen, dass die Stadt Bonn Fragen des (innerstädtischen) Wohnens auf der Agenda hat. Nichtsdestotrotz braucht es einen übergeordneten Rahmenplan zum Thema Wohnen und Innenstadtentwicklung. Die Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts stellt dementsprechend eine sinnvolle Maßnahme dar, um die Innenentwicklung besser und zielgerichtet gestalten zu können. Dieses wäre auch für die Stadtentwicklungsgesellschaft von Nutzen, da dieses der Stadt mehr Handlungsspielraum gibt, was den Umgang mit Leerstand und Baulücken sowie die Entwicklung dieser Flächen angeht.

Auch wenn es der Bonner Innenstadt im regionalen und landesweiten Vergleich gut geht und es aktuell keinen eklatant hohen Leerstand gibt, sollte frühzeitig nach alternativen Nutzungen für die Innenstadt gesucht werden. Wie in **Kapitel 2.3.** beschrieben, ist eine Mischung von Einzelhandel und Frequenzbringern, wie kund*innenintensiven Dienstleistungen ein probates Mittel, um den Standort zu stärken. Um die Besucher*innenfrequenz und die Identifikation der Bevölkerung zu erhöhen, könnten partizipative und integrative Maßnahmen sowie temporäre Nutzungen eine Rolle spielen. Leerstehende Flächen könnten dafür genutzt werden, um beispielsweise Behindertenwerkstätten prägnanter zu platzieren und für die Besucher*innen erlebbarer zu machen. Durch die Schaffung inklusiver Arbeitsmöglichkeiten in diesen Werkstätten könnte die Angebotsvielfalt in der Innenstadt erweitert werden. Ein Vorbild für derartige Ideen könnte die Gläserne Werkstatt aus Solingen sein. Bei dieser handelt es sich um eine Stadtlabor in der Solinger Innenstadt, das in einer leerstehenden Immobilie realisiert wurde. Die Werkstatt stellt einen Kreativort für Privatpersonen, Start-Ups und Unternehmen dar und fungiert zudem als Marktplatz für regional produzierte Produkte. Überdies ist sie Raum für Vorträge, Workshops und vieles mehr und ist während der Öffnungszeiten für alle zugänglich.

Des Weiteren können publikumsintensive (städtische) Dienstleistungen, aber auch Projekte wie *Leerstand als Begegnungsraum*, Markthallen (vgl. z.B. Markthalle Neun in Berlin Kreuzberg) oder kreative Zwischennutzungskonzepte, wie Pop-Up-Stores, Coworking-Spaces oder Veranstaltungsorte zu einer Belebung der Innenstadt beitragen. Derartige Konzepte könnten auch für Bonn sinnvoll sein, um nachhaltige Folgenutzungen für leerstehende Immobilien zu etablieren und dadurch eine lebendige und vielfältige Innenstadt zu schaffen, welche die Bedürfnisse aller Menschen berücksichtigt und ein positives Gemeinschaftsgefühl fördert.

Innerstädtische Nachverdichtung und Wohnraumschaffung bieten auch in Bonn sicherlich Potenziale, um die Wohndichte im Zentrum zu erhöhen. Wie groß die Potenziale tatsächlich sind, lässt sich zu diesem Zeitpunkt nicht abschätzen. Hierzu bedarf es umfassender Analysen, die bislang noch nicht durchgeführt wurden. Angesichts der zahlreichen bürokratischen Hürden, die Innenentwicklungsmaßnahmen im Wege stehen, bedarf es einer zeitnahen Durchführung, damit der Stadt bei diesem wichtigen Thema nicht weiterhin die Zeit davonläuft.

Dabei spielt auch die Ausschöpfung aller verfügbaren rechtlichen Instrumente für die Schaffung von neuem Wohnraum eine bedeutende Rolle. Zu nennen ist an dieser Stelle zum einen die Baulandmobilisierungs-Verordnung des Landes NRW nach § 201a *Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt* des BauGB, die betroffenen Gemeinden einen größeren Handlungsspielraum zur Mobilisierung von Bauland eröffnen soll. Hierzu sind eine Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke (§ 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB), Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Absatz 3 BauGB) sowie die Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Absatz 2, 176 Absatz 1 BauGB) vorgesehen. Die Maßnahmen zielen darauf ab, die öffentlichen Interessen der Daseinsvorsorge zu fördern, um den Wohnungsbau zukunftsgerichtet zu fördern und dadurch den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu verringern.

Zum anderen hat die Bundesregierung mit dem Beschluss des Bau-Turbo-Pakts und der damit verbundenen Anwendung des § 246e, sollen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bestehende bürokratische Hürden gelockert werden, um dadurch z.B. den Neubau bzw. die Wiedernutzbarmachung von Wohnraum realisieren zu können. Die Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) kann und sollte dabei durchaus kritisch beäugt werden, da zwingend erforderliche Maßnahmen u.a. im Bereich der Bodenpolitik oder des Mietrechts nicht genügend Beachtung finden. Darüber hinaus werden demokratische Beteiligungsprozesse im Zuge dessen eingeschränkt und es ist zudem fraglich, inwiefern § 246e BauGB einen Beitrag zur sozial gerechten Bewältigung der Wohnungskrise leisten kann. (für eine vollständige Einschätzung des Mieterbunds siehe Anhang). Nichtsdestotrotz gilt es zu evaluieren, ob und in welchem Maße die neu geschaffenen rechtlichen Rahmenbedingungen dabei helfen können, dringend benötigten (bezahlbaren!) Wohnraum zu schaffen.

Zuletzt sollen die zentralen Forderungen des Mieterbunds noch einmal zusammengefasst werden:

Durchführung einer umfassenden Leerstands- und Potenzialanalyse

Erfassung aller potenziellen Flächen und Immobilien, die sich für die Schaffung von neuem Wohnraum eignen, um einen Überblick über vorhandene Potenziale zu erlangen.

Aufstellung einer übergeordneten Wohnraumentwicklungsstrategie

Ein übergeordneter Rahmenplan bietet eine klare Vision für die Entwicklung der Stadt und dient als Leitfaden für die Umsetzung konkreter Maßnahmen. Insbesondere mit Fokus auf Wohnen und Innenentwicklung ermöglicht dies eine gezielte Steuerung von Bauprojekten, um den Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig die innerstädtische Struktur zu stärken.

Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts

Die Einführung eines ISEK ermöglicht eine umfassende und koordinierte Steuerung der zukünftigen Entwicklung. Die integrierte Vorgehensweise des Konzepts fördert eine effiziente Abstimmung verschiedener Bereiche, wie Wohnen, Verkehr und Wirtschaftsförderung.

Einführung eines Revolvierenden Bodenfonds

Durch die Schaffung eines solchen Fonds könnte die Stadt Bonn Landreserven erwerben, entwickeln und wieder veräußern. Dies ermöglicht eine strategische Lenkung der städtischen Entwicklung, die Förderung von bezahlbarem Wohnraum und die Finanzierung von Infrastrukturprojekten. Der Fonds schafft einen sich selbst erneuernden Mechanismus, der eine langfristige und flexible Planung ermöglicht.

Ausschöpfung aller verfügbaren rechtlichen Instrumente für die Schaffung von neuem Wohnraum

Es gilt zu prüfen, welche rechtlichen Instrumente in Bonn zur Schaffung von neuem Wohnraum genutzt werden können. Dies kann z.B. die Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren (siehe Bau-Turbo-Pakt oder die Baulandmobilisierungs-Verordnung), die Schaffung von Anreizen für private Investitionen in den Wohnungsbau oder die Anwendung hoheitlicher Instrumente einschließen. Es ist von höchster Dringlichkeit, alle Möglichkeiten der Wohnraumschaffung zu nutzen, um die Versorgung aller Menschen mit angemessenem Wohnraum zu gewährleisten.

Literaturverzeichnis

- Alipour, Jean-Victor/Falck, Oliver/Krause, Simon/Krolage, Carla und Wichert, Sebastian (2022): „Die Innenstadt als Konsumzentrum: Ein Opfer von Corona und Homeoffice?“
- ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (2020): „Zukunft der (Stadt-)Zentren ohne Handel? Neue Impulse und Nutzungen für Zentren mit Zukunft.“ <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01163>.
- BauNetz (o. J.): „Umbau eines Hochbunkers in Hannover Vom Schutzraum zum Wohndomizil“. Baunetz Wissen. o. J. <https://www.baunetzwissen.de/altbau/objekte/wohnen/umbau-eines-hochbunkers-in-hannover-3295855>. Abgerufen am 18.10.2023.
- Bauphasen (o. J.): „Parkhausaufstockung Magnus 31“. Zugegriffen 22. November 2023. <https://www.bauphasen.de/portfolio/magnus-31/>. Abgerufen am 16.10.2023.
- BBSR (2021): „Die Innenstadt als Wohnstandort“. BBSR. 2021. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/stadt-region/2021/innenstadt-wohnstandort/start.html>. Abgerufen am 16.10.2023.
- Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (2022): „Chancen einer Transformation“. https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2022/07/220623-BDA-Stadthaus-Bonn_Chancen-einer-Transformation_Finale-Praesentation_komp.pdf. Abgerufen am 04.01.2024.
- Block, Sebastian (2023): „Home-Office Trends als Entlastung des Wohnungsmarkts?“ In *Stadterneuerung und Spekulation: Jahrbuch Stadterneuerung 2022/23*, herausgegeben von Uwe Altrock, Ronald Kunze, Detlef Kurth, Holger Schmidt, und Gisela Schmitt, 425–42. Jahrbuch Stadterneuerung. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Brühl, Hasso (2006): „Neues Wohnen in der Innenstadt - Wohin treibt die Stadtgesellschaft?“ In *Wohnungsmarktentwicklung Deutschland: Trends, Segemente, Instrumente*, von Guido Spars, 79–124. ISR-Diskussionsbeiträge 58. Univerlag TU Berlin.
- Bundesministerium des Innern und für Heimat (2021): „Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI“. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/innenstadtstrategie.pdf;jsessionid=248CB74E25C3EA844C5A46A032EFF195.live892?__blob=publicationFile&v=4. Abgerufen am 28.10.2023.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (o. J.): Flächenverbrauch – Worum geht es? <https://www.bmuv.de/WS2220>. Abgerufen am 25.11.2023.
- Bundesstadt Bonn (2022a): „Bevölkerung in der Bundesstadt Bonn“. Statistik Aktuell. <https://www2.bonn.de/statistik/dl/ews/Bevoelkerungsstatistik2021.pdf>. Abgerufen am 08.10.2023.
- Bundesstadt Bonn (2022b): „Bonner Mietspiegel 2022“. https://www.bonn.de/medien-global/amt-62/Mietspiegel_2022.pdf. Abgerufen am 08.10.2023.
- Bundesstadt Bonn (2023): „Bonn in Zahlen“. <https://www.bonn.de/service-bieten/aktuelles-zahlen-fakten/bonn-in-zahlen.php>. Abgerufen am 02.10.2023.
- Bundesstadt Bonn (2023a): Stadt Bonn gründet Stadtentwicklungsgesellschaft. <https://www.bonn.de/pressemitteilungen/dezember-2023/rat-beschliesst-gruendung-stadtentwicklungsgesellschaft.php>. Abgerufen am 29.12.2023.

- Bundesstadt Bonn (2024): Solider Flächenumsatz am Bonner Büromarkt im Jahr 2023. <https://www.bonn.de/pressemitteilungen/maerz-2024/solider-flaechenumsatz-am-bonner-buromarkt-im-jahr-2023.php>. Abgerufen am 05.04.2024.
- Bundesstadt Bonn (o. J): „Online Stadtplan der Bundesstadt Bonn“. https://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=3_2_0_0&act=0&layers=Baulandkaster&kartentyp=Hintergrundkarte&scale=40000&x=2578515&y=5620784. Abgerufen am 08.10.2023.
- Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) (2014): „Die Reurbanisierung des Lebensmitteleinzelhandels“. <https://www.lidl-immobilien.de/content/download/19437/file/Die%20Reurbanisierung%20des%20Lebensmitteleinzelhandels.pdf>. Abgerufen am 15.11.2023.
- CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag (2020): „„Bauen, Bauen, Bauen““. CDU/CSU-Fraktion. 2020. <http://www.cducusu.de/themen/bauen-bauen-bauen>. Abgerufen am 20.11.2023.
- Cima Beratung + Management GmbH (2022): „Deutschlandstudie Innenstadt 2022“. <https://einzelhandel.de/component/attachments/download/10700>. Abgerufen am 01.10.2023.
- David, Thomas/Hilpert, Markus und Gutmann, Sonja (2015): „Diversität des Konsums: Kaufverhalten und Einzelhandel in der Postmoderne“. In *Handbuch Diversity Kompetenz: Perspektiven und Anwendungsfelder*, herausgegeben von Petia Genkova und Tobias Ringeisen, 1–11. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Deutsche Bundesbank (2023): „Realwirtschaftliche Indikatoren (Stand: letzte Veröffentl. des Indikatorensystems Gewerbeimmobilienmarkt) / Gewerbeimmobilienpreisindex bulwiengesa AG / Büroimmobilien - Leerstandsquote / 127 Städte - eigene Berechnung / Ursprungswerte“. 2023. <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452>. Abgerufen am 25.09.2023.
- Deutsche Energie-Agentur GmbH (2017): „Büroimmobilien Energetischer Zustand und Anreize zur Steigerung der Energieeffizienz“. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/342693/Studie_IW_Koeln_dena_Bueroimmobilien_Energieeffizienz.pdf.
- Diringer, Julia/Pätzold, Ricarda/Trapp, Jan Hendrik und Wagner-Endres, Sandra (2022): *Frischer Wind in die Innenstädte: Handlungsspielräume zur Transformation nutzen*. Sonderveröffentlichung / Difu, Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik.
- Fath, Maren, Michael Storck, Mike Sieder, und Annette Hafner (2022): „Aufstockungen von Bestandsbauten“. In *Bauphysik Kalender 2022*, 497–516. John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9783433611081.ch14>. Abgerufen am 21.11.2023.
- FDP (2023): „Bauen und Wohnen | FDP“. <https://www.fdp.de/position/bauen-und-wohnen>. Abgerufen am 20.11.2023.
- Freie Hansestadt Bremen (2014a): „Bremen Innenstadt 2025 Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“. <https://bau.bremen.de/sixcms/media.php/13/Umwandlung%20von%20B%C3%BCroimmobilien%20in%20Wohnraum.pdf>. Abgerufen am 20.09.2023.
- Freie Hansestadt Bremen (2014b): „Neuer Raum für Arbeit - Revitalisierung von Büroimmobilien“.

- <https://bau.bremen.de/sixcms/media.php/13/Neuer%20Raum%20f%C3%BCr%20Arbeit-Revitalisierung%20von%20B%C3%BCroimmobilien.15859.pdf>. Abgerufen am 20.09.2023.
- GEWOBA (2023): „Das Q45 – Zentral Wohnen und Arbeiten in Bremen. <https://q45.gewoba.de/>. Abgerufen am 28.09.2023.
- Grillo, Sofia (2023): „Wohnungslose trommeln vor Altem Rathaus: Wenn das Gehalt nicht mehr für die Miete in Bonn reicht“. *General-Anzeiger Bonn*, 2023. https://ga.de/bonn/stadt-bonn/bonn-obdachlose-demonstrieren-vor-dem-alten-rathaus_aid-97446757. Abgerufen am 20.10.2023.
- Hackelberg, Florian/Dirkes, Jan und Schrödl, Benjamin (2020): „Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien“. <https://www.pwc.de/de/real-estate/die-zukunft-der-warenhaus-immobilien.pdf>. Abgerufen am 30.11.2023.
- Handelsimmobilien Heute (HIH) (2022): „MarktQuartier Recklinghausen: Ein Stück Stadtreparatur“. 2022. https://www.hi-heute.de/aktuelle_bauprojekte/marktquartier-recklinghausen-ein-stueck-stadtreparatur. Abgerufen am 20.11.2023.
- Handelsverband Deutschland e. V. (2023): „HDE-Zahlenspiegel 2023“. https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10751. Abgerufen am 02.10.2023.
- Hangebruch, Nina (2009): „Warenhäuser und Stadtentwicklung“, vhw FWS 5 / Oktober - November 2009.
- Hilpert, Markus und Völkening, Niklas (2020): „Shoppern, Surfen, Socializen – Aktuelle Konsumtrends hybrider Konsumenten in der Innenstadt“. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 64 (1): 28–42.
- Holm, Andrej/Regnault, Valentin/Sprengholz, Maximilian und Stephan, Meret (2021): „Die Wohnsituation in deutschen Großstädten - 77 Stadtprofile“. https://www.boeckler.de/pdf_fof/103614.pdf. Abgerufen am 20.09.2023.
- Holm, Andrej/Lebuhn, Henrik/Junker, Stephan und Neitzel, Kevin (2018): „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“ Nr. 63, April 2018. Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung. https://www.boeckler.de/download-proxy-for-faust/download-pdf?url=http%3A%2F%2F217.89.182.78%3A451%2Fabfrage_digi.fau%2Fp_fofoe_WP_063_2018.pdf%3Fprj%3Dhbs-abfrage%26ab_dm%3D1%26ab_zeig%3D8054%26ab_diginr%3D8483. Abgerufen am 20.09.2023.
- Hubeli, Ernst (2020): *Die neue Krise der Städte: Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert*. Zürich, Rotpunktverlag.
- Immenkeppel, Gabriele (2023): „Wohnungsmarkt in Bonn: Tausende Studierende haben noch keine Bleibe“. *General-Anzeiger Bonn*, 2023. https://ga.de/bonn/stadt-bonn/bonn-tausende-studenten-noch-ohne-wohnung-am-semesterstart_aid-99174105. Abgerufen am 02.12.2023.
- Information und Technik NRW Statistisches Landesamt (2022): „Entwicklung der Bevölkerung in NRW 2021 bis 2050“. https://www.it.nrw/system/files/media/document/file/tabelle_bevoelkerungsvorausberechnung_7.xlsx. Abgerufen am 07.11.2023.
- Jones Lang LaSalle Inc. (2023): „Büromarktüberblick“. <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Bueromarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>. Abgerufen am 03.10.2023.

- Ministerium für Wirtschaft Digitalisierung und Energie, Innovation, des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): „Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen Ergebnisbericht Erhebung der Siedlungsflächenreserven 2020“. https://landesplanung.nrw.de/system/files/media/document/file/sfm_nrw_ergebnisbericht2020.pdf. 25.11.2023
- Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2021): „Zukunft des Handels – Zukunft der Städte Handel und Handelsstandorte in Nordrhein-Westfalen – Status quo und Perspektiven“. https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/documents/27_07_21_mwide_stadt_handel_zukunft.pdf. Abgerufen am 26.11.2023.
- MIWO Gesellschaft mbH & Co. KG (2018): „Kultur Bunker Bonn. Ein Konzept zur Nachnutzung der Windeckbunkers und zum Nutzen der Stadt“.
- Monath, Hans und Schicketanz, Sabine (2021): „Interview: Bauministerin Klara Geywitz: ‚Eine Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung‘“, 2021, Abschn. Politik - Deutschland. <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/interview-bauministerin-klara-geywitz-eine-enteignung-schafft-keine-einzige-neue-wohnung/27885920.html>. Abgerufen am 01.11.2023.
- Niemann, Christiane (2016): „Geht nicht, gibt’s nicht. Wolke 10, Nürnberg“ DBZ 05/2016. https://www.dbz.de/artikel/dbz_Geht_nicht_gibt_s_nicht_Wolke_10_Nuernberg-2566389.html. Abgerufen am 13.11.2023.
- Radio Bonn / Rhein-Sieg (2023): „Wohnungsnot für Senioren“. *Radio Bonn / Rhein-Sieg*, 2023. <https://www.radiobonn.de/artikel/wohnungsnot-fuer-senioren-1741156.html>. Abgerufen am 03.12.2023.
- Ribbeck-Lampel, Juliane und Weidner, Silke (2023): „Von Leitfunktionen, Nutzungsmischung, Krisen und Chancen“. *Standort*, September. <https://doi.org/10.1007/s00548-023-00887-6>.
- Rossig, Ronald (2014): *Hamburgs Bunker: Dunkle Welten der Hansestadt*. Ch. Links Verlag.
- Schmid, Jens und Riemann, Jan (2023): „Gemischte Immobilien: Unter einem Dach mit ALDI SÜD -“, BBB 04/2023. <https://www.bundesbaublatt.de/artikel/gemischte-immobilien-unter-einem-dach-mit-aldi-sued-3937693.html>. Abgerufen am 30.11.2023.
- Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (2023): „Lyoner Quartier Von der Bürostadt zum Lyoner Quartier“. https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/lyoner_quartier_5490.html?psid=gognvlue. Abgerufen am 25.11.2023.
- Statistisches Bundesamt (2023): „Preisindizes für Wohnimmobilien: Indizes und Veränderungsraten“. Statistisches Bundesamt. 2023. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/Haeuserpreise-Bauland.html>.
- Stühlinger, Johannes (2021): „Das Lyoner Quartier erwacht zu neuem Leben“. *ubm magazin*. 9. September 2021. <https://www.ubm-development.com/magazin/lyoner-quartier/>. Abgerufen am 25.11.2023.
- Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH (2023): Constance | Poppelsdorfer Allee. <https://www.dba-bau.com/projekte/constance-poppelsdorfer-allee/>. Abgerufen am 01.04.2024
- Tichelmann, Karsten Ulrich/Blome, Dieter und Ringwald, Tanja (2019): „Deutschlandstudie 2019–Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen–Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“.

https://www.tudarmstadt.de/media/daa_responsives_design/01_die_universitaet_medien/aktuelles_6/pressemeldungen/2019_3/Tichelmann_Deutschlandstudie_2019.pdf. 17.11.2023.

Umweltbundesamt (2017): „Umwelt- und Aufenthaltsqualität in urbanen Quartieren Empfehlungen zum Umgang mit Dichte und Nutzungsmischung“. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/fachbroschuere_umwelt-aufenthaltsqualitaet_urbane-quartiere.pdf. Abgerufen am 17.11.2023.

Wanner Fandrych, Sophie (2023): *Aus Parkraum einen sozialen und ökologischen Mehrwert schöpfen? Ansätze für Umprogrammierungen am Beispiel von Parkhäusern*. Universitätsverlag der TU Berlin.

WE DO Plans (2022): Ein neues Stadthaus für Bonn.

Welt (2012): „Es gibt eben Stadtteile, in denen nicht jeder wohnen kann‘ - WELT“. *DIE WELT*, 2012. https://www.welt.de/print/die_welt/hamburg/article109904759/Es-gibt-eben-Stadtteile-in-denen-nicht-jeder-wohnen-kann.html. Abgerufen am 30.11.2023.

Weiterführende Literatur

Appell gegen die Einführung des „Bau-Turbo“ – § 246e Baugesetzbuch des Deutschen Mieterbunds: <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/appell-gegen-die-einfuehrung-des-bau-turbo-%C2%A7-246e-baugesetzbuch/>

Baulandmobilisierungs-Verordnung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW: <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/baulandmobilisierungs-verordnung>

Der Bau-Turbo-Pakt für Deutschland: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/11/mpk-bau-turbo.html>

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/Downloads/referentenentwuerfe/formulierungshilfe-befristete-Sonderregelung-Wohnungsbau.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Masterplan „Innere Stadt“ Bonn: <https://www.bonn.de/medien-global/amt-61/ortsteilentwicklung/Broschuere-Masterplan-Innere-Stadt-Bonn.pdf>

NEILA Siedlungsentwicklungskonzept für die rak-Region: <https://tu-dortmund.sci-ebo.de/s/6RjFjGV5iro5YRE#pdfviewer>

Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) vom 21. Dezember 2022: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=20836&sg=1