

Initiative zur
zivilen Nutzung der
Ermekeilkaserne e.V.

Das Ermkeil-Karree Quartier der **Vielfalt**

Integratives Nutzungskonzept



www.ermkeilkaserne-zivil.de

Initiative zur zivilen Nutzung
der Bonner Ermkeilkaserne
c/o Im Krausfeld 30a · 53111 Bonn
Tel. 02 28.69 22 55, Fax 02 28.69 29 06
info@ermkeilkaserne-zivil.de

1.0 Kurzfassung

Ende des 2. Quartals 2013 wird die Ermekeilkaserne vom "Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr" (BAIUDBw) geräumt und die gesamten Flächen einschließlich der Bestandsbebauung sollen veräußert werden.

Aufgrund der Lage und des besonderen Potenzials der Flächen in der historischen Bonner Südstadt und der gesamtstädtischen Wohnungsmarktlage, wird das Interesse an einer rein kommerziellen Verwertung durch zahlungskräftige Investoren groß sein. Zu befürchten steht, dass an diesem quartiersprägenden Ort ausschließlich Wohnungen im Hochpreissektor errichtet werden.

In der "Initiative für die zivile Nutzung der Ermekeilkaserne" engagieren sich seit mehreren Jahren Bonner Bürger und Bürgerinnen für das Ziel, diesen bedeutenden innerstädtischen Standort für die Nutzung im Interesse breiter Schichten der Bonner Bürgerschaft zu sichern. Angestrebt wird ein Generationen verbindendes, ökologisch nachhaltiges, barrierefreies, interkulturelles und sozial integratives Quartier zu gestalten, das Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungs- und Einkommensschichten bietet. Der Standort "Ermekeilkaserne" soll zu einem Ort der Vielfalt und des Zusammenlebens in neuen Nachbarschaften, unter Einbindung der bestehenden Quartiersbewohnerstrukturen, werden.

Durch ein Zusammenspiel von städtischem und bürgerschaftlichem Engagement bietet sich die einzigartige Chance diesen stadtnahen Raum zu einem modernen, bürgernahen Stadtteil zu gestalten.

In dieser Analyse werden Ansätze zur konkreten Umsetzung und Ausgestaltung eines integrativen Nutzungskonzepts anhand von neun verschiedenen Aspekten (u.a. Wohnen, Ökologie, Soziale Aspekte, Arbeit) aufgezeigt.

Wesentliche Bausteine für die Umsetzung sind:

- **Die Errichtung eines interkulturellen Begegnungszentrums als Quartiersmittelpunkt, das sowohl Kultur-, Bürger- und Stadtteilzentrum ist.**

Es dient als Kommunikationsplattform und Treffpunkt, als interkulturelles Begegnungs- und Veranstaltungszentrum, zur Pflege und zum Aufbau von Nachbarschaftsnetzwerken und verlässlichen Versorgungsstrukturen im Quartier - sowohl für die neuen Quartiersbewohner, die Bewohner der angrenzenden Nachbarschaft, der Südstadt sowie dem Stadtgebiet, als auch für Gruppen und Institutionen in der Stadt Bonn.

- **Ein Wohnraumangebot für verschiedene Einkommens- und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten.**

barrierefreie, Generationen verbindende Gestaltung der Wohnungen und des Quartiers;

- unterschiedliche Wohnungsgrößen: Wohnungen für Studenten, Familien, Alleinerziehende, Singles, Paare;
- Berücksichtigung verschiedene Trägerformen: Genossenschaft, Miete, Eigentum.

- **Die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen,**
 - ein "Co-Housing"-Projekt (große, gemeinschaftlich genutzte Flächen),
 - Mehrgenerationenwohnhäuser,
 - Integration von Wohngemeinschaften für Menschen mit Betreuungsbedarf.
- **Eine ressourcenschonende und ökologisch nachhaltige Gestaltung,**
klimaschonende Gebäude-, Energieversorgungs- und Mobilitätskonzeption (nach Möglichkeit Plusenergiestandard).
- **Eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier,**
Integration (verträglicher) gewerblicher Nutzungen, Dienstleistungen, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, Cafe, Kneipe, Restaurant.
- **Die Stärkung von Nachbarschaften, der sozialen Integration und der Inklusion.**
Gezielte Maßnahmen zur Förderung des Zusammenhaltes und zum Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen (z.B. "Vernetztes Quartier"),
 - Versorgungsstrukturen für Hilfe und Pflege im Quartier,
 - Integration von Behindertenarbeitsplätzen (z.B. im Restaurant des Stadtteilzentrums).

Die Stadt Bonn wird - vor dem Hintergrund einer leeren Stadtkasse - alleine nicht in der Lage sein die Flächen erwerben und entwickeln zu können.

Durch Gründung einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft, an der neben der Stadt ein oder mehrere finanzstarke, solidarische Partner sowie die Bürgerinitiative (bzw. der zwischenzeitlich gegründete Förderverein) beteiligt sein sollten, würde es jedoch möglich, in Kaufverhandlungen mit der "Bundesanstalt für Immobilienaufgaben" (BImA) zu treten.

In einem weiteren Schritt strebt der Förderverein die Realisierung genossenschaftlicher Eigentumsstrukturen an, wodurch sich viele Bürger solidarisch - mit kleineren und größeren Finanzbeträgen - beteiligen können. Von der oder den Genossenschaften als Träger sollen Teile des Kasernengeländes erworben werden, um es für kulturelle, gemeinschaftliche, gewerbliche und Wohnnutzungszwecke nachhaltig verwerten zu können. Auf diesem Weg könnten die Flächen einer rein spekulativen Verwertung entzogen und erschwinglicher Wohnraum finanzierbar werden sowie der Standort in einem partizipativen Prozess zu einem nachhaltigen Stadtquartier entwickelt werden, in dem das Leben von Vielfalt und aktiver Nachbarschaften bestimmt ist.

Gelungene Beispiele aus anderen Städten machen der Initiative Mut, diesen Weg weiter zu beschreiten.

Diese Ideensammlung soll einen Impuls geben, die zukünftige Entwicklung des Ermekeil-Karrees gemeinsam im Dialog mit den Bonner Bürgern und Bürgerinnen zu gestalten.

1.1 INHALT

<u>1.0 Kurzfassung</u>	2 - 3
<u>1.1 Inhalt</u>	4
<u>1.2 Einführung</u>	5 – 6
<u>2.0 Handlungsfelder</u>	
2.1 Interkulturelles Begegnungszentrum	7 - 10
2.2 Wohnen	11 - 14
2.3 Arbeit	15 - 17
2.4 Soziale und gesundheitliche Aspekte	18 - 20
2.5 Generationen, Vielfalt	21 - 24
2.6 Mobilität	25 - 27
2.7 Ökologie	28 - 30
2.8 Architektur – Baustandards	31 - 33
2.9 Öffentlicher Raum – Lebensraum	34 - 36
<u>3.0 Mitwirkende Arbeitsgruppen</u>	37

1.1 Einführung

Die Ermeikeilkaserne liegt inmitten der historischen Bonner Südstadt - einem mit seinen zusammenhängenden Gründerzeitbauten einzigartigen Stadtteil. Zum Ende des 2. Quartals 2013 zieht das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr" (BAIUDBw) auf die Hardthöhe und das Gelände wird zur Nachnutzung frei. Die Gesamtflächen von 24.700 qm einschließlich der aufstehenden Bauten - davon unter anderem zwei historische, unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Haus 2, Stabsgebäude von 1904 und Haus 1, Mannschaftsgebäude von 1884) - werden dann zur Veräußerung anstehen.

Aufgrund der Lage und des besonderen Potenzials der Flächen wird das Interesse an einer rein kommerziellen Verwertung durch zahlungskräftige Investoren groß sein. Zu befürchten steht, dass an diesem quartiersprägenden Ort in der Südstadt ausschließlich Wohnungen im Hochpreissektor errichtet werden. Neben einer weiteren Verstärkung der bereits bestehenden Tendenzen in Bonn - gerade auch in diesem Stadtquartier - droht diese Fläche zu einem elitären und einseitigen Standort zu werden, den sich nur "Besserverdienende" leisten können. Der Standort würde damit dem Interesse und der Nutzung zum Wohl und im Sinne aller Bonner Bürger und Bürgerinnen entzogen werden.

Um diese Interessen zu wahren, haben bereits im Jahr 2005 diverse Bonnerinnen und Bonner die "Initiative zur zivilen Nutzung der Ermeikeilkaserne" gegründet.

Im Rahmen von Workshops einigte sich die Initiative auf vier Schwerpunkte, an denen eine zukünftige Nutzung der Ermeikeilkaserne orientiert sein sollte.

Diese sind:

- **"Die Integration von Generationen"**
- **"Die Integration der Kulturen"**
- **"Die Integration der Ideen"**
- **"Die Integration zukunftsweisender Energien".**

Der Standort "Ermeikeilkaserne" soll zu einem Ort der Vielfalt und des Zusammenlebens in neuen Nachbarschaften unter Einbindung der bestehenden Quartiersbewohnerstrukturen werden.

Zur Konkretisierung von Umsetzungsmöglichkeiten zur Ausgestaltung dieser Schwerpunkte wurden drei thematische Arbeitsgruppen gebildet - die "AG Wohnen", die "AG Kultur" sowie die "AG Integratives Konzept". In diesen AGs wurden insgesamt neun wesentliche Handlungsfelder benannt:

1. **Interkulturelles Begegnungszentrum**
2. **Wohnen**
3. **Arbeit**
4. **Soziale und gesundheitliche Aspekte**
5. **Generationen, Vielfalt**
6. **Mobilität**
7. **Ökologie**
8. **Architektur - Baustandards**
9. **Öffentlicher Raum - Lebensraum**

Die im Folgenden dokumentierten 9 Arbeitspapiere, die von Mitwirkenden aus den Arbeitsgruppen erstellt wurden, vertiefen anhand von 7 Fragestellungen jedes einzelne dieser Handlungsfelder.

Zunächst wird die Frage erörtert, was durch Integration des jeweiligen Themas erreicht werden soll ("Was soll durch Integration dieses Aspekts erreicht werden?"), bevor konkrete Ausgestaltungsmöglichkeiten vorgeschlagen werden ("Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?").

Mit den Fragestellungen:

- Wo wurde ähnliches bereits realisiert?
- Wen brauchen wir für die Umsetzung?
- Wo liegen Risiken/Was muss bedacht werden?
- Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?" werden Best-Practice-Beispiele, Ansprechpartner für die weitere Umsetzung, mögliche Risiken sowie Schnittstellen zu anderen Handlungsfeldern analysiert.
- Am Ende jedes Arbeitspapiers werden Schritte für die weitere Umsetzung aufgezeigt Welche nächsten Schritte sind erforderlich?.

Angestrebt wird die Errichtung eines gemeinschaftlichen, Generationen verbindenden, ökologisch nachhaltigen, barrierefreien, interkulturellen und sozial integrativen Quartiers, das Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungs- und Einkommenschichten bieten soll.

Die vorliegenden Arbeitspapiere sind als Ideensammlung zum aktuellen Sachstand der Diskussionen zu verstehen, die analog mit den notwendigen, fachlichen Vertiefungen und auf Basis zukünftiger Diskussionsergebnisse fortgeschrieben, vertieft und konkretisiert werden sollen.

(Stand: März 2013)

2.1 Handlungsfeld | INTERKULTURELLES BEGEGNUNGSZENTRUM

Was soll durch Integration gerade dieses Themas / Aspektes erreicht werden?

Schaffung eines attraktiven Quartiersmittelpunkts, in dem die vielfältigen Aktivitäten und Ziele des Gesamtprojekts zusammenfließen und ausstrahlen können.

Wenn im Folgenden terminologisch unterschieden wird zwischen Kultur-, Bürger- und Stadtteilzentrum, so sind hier nicht drei voneinander getrennte Zentren gemeint, sondern drei Funktionszuweisungen eines Ganzen – des Interkulturellen Begegnungszentrums.

- Kulturzentrum: Ort des Austausches der in Bonn vertretenen Kulturen und verschiedenen Lebenswelten
- Bürger-Zentrum / Stadtteil-Zentrum: mit Raum für öffentliche Veranstaltungen, für bürgerschaftliche Information und Debatte
- ergänzt um soziale Dienstleistungen für das Ermekeil-Karree und den Stadtteil, sowie um ein gastronomisches Angebot
- darüber hinaus mit Büro-Nutzungen für Verbände, Vereine und Gruppen.

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Unsere Überlegungen beziehen sich nach bisherigem Kenntnisstand im wesentlichen auf das Haus II (Stabsgebäude). Denkbar ist, dass bei späterer Detailplanung einzelne der hier aufgeführten Nutzungen in anderen Gebäuden und/oder erforderlichen Neubauten des Ermekeil-Karrees untergebracht werden. Barrierefreiheit ist selbstverständlicher Standard in allen Teilen des Begegnungszentrums.

Das Kulturzentrum: „Interkulturell“ als prägendes Merkmal

Das Zentrum

- will ein Ort für vielfältige kulturelle Veranstaltungen sein und soll dem Austausch der in Bonn vertretenen Kulturen und Lebenswelten dienen,
- soll den interkulturellen Dialog offensiv als permanentes Angebot installieren, nicht nur defensiv nach negativen Ereignissen,
- will den Wandel kultureller Identitäten durch Zuwanderung thematisieren,
- soll die Internationalität der Stadt Bonn für die Bürgerschaft erfahrbar machen,
- und die Städtepartnerschaften Bonns unterstützen.

Das Bürgerzentrum / Stadtteilzentrum: Information, Begegnung, Dialog: Ort des offenen bürgerschaftlichen Dialogs.

Er soll

- Raum geben für die kontinuierliche Beantwortung der Frage „Wie wollen wir leben in dieser Stadt?“
- ein Ort sein, an dem aktuelle Fragen der Zeit reflektiert und diskutiert werden.
- öffentlichen Raum für Überlegungen schaffen, wie sich global gesetzte Themen (u.a. Umwelt, Klima, Kulturelle- und Biodiversität, Krieg und Frieden, Demografie, Energiewende, Migration, Rassismus) in der lokalen Wirklichkeit abbilden und welche Handlungsoptionen hier bestehen.

- Forum für die bürgerschaftliche Begleitung der Aktivitäten der in Bonn ansässigen UN-Einrichtungen sein,
- als Anlaufstelle für den Erfahrungsaustausch von gemeinnützigen Vereinen und Organisationen dienen,
- dem Dialog der Generationen eine ständige Plattform geben,
- in seinem Programm den Grundsätzen der sozialen und multikulturellen Integration sowie der Inklusion verpflichtet sein.

Raumbedarf / Nutzungen

- Multifunktionaler Veranstaltungssaal (teilbar mit variabler Technik) für Vorträge, Podiums-Diskussionen, Lesungen, kleinere Theateraufführungen, Kabarett, Filme, Konzerte etc.) für bis zu 300 Personen, ca. 250 qm
- Seminar- und Workshop-Räume für 20 – 40 Personen (4 x 30 qm)
- Ateliers, Bewegungsräume (Yoga, Tanz, Gymnastik)
- Mediathek
- Leseraum mit nationalen und internationalen Zeitungen, Zeitschriften, Bibliothek
- Mal- und Werkstatträume für Kursangebote (Malerei, Fotografie, Film)
- Probenräume für u.a. Musik (evtl. Kooperation mit der Musikschule), Tanz- und Theatergruppen
- Sprachlernzentrum, Nachhilfeangebot
- Dokumentations-Zentrum / Museum (z.B. zum historischen Hintergrund des Geländes der Ermekeil-Kaserne und seiner Umgebung)
- Zentrum für Biografie-Forschung (Bonner Familiengeschichten des 20. Jhdts.)
- Erzähl-Cafe mit Zeitzeugen

Soziale Dienstleistungen für das Ermekeil-Karree und die weitere Nachbarschaft

Im Gebäude des Begegnungszentrums sollen zudem soziale Dienstleistungen für das Ermekeil-Karree selbst und das Viertel angesiedelt sein.

- Büro des „Quartier-Managements“, Funktion des „Kümmerers“ im Karree, der Hilfestellung bei der Lösung von Problemen leistet, der u.a., Nachbarschaftsnetzwerke anregt und Nachbarschaftshilfe koordiniert
- Tauschbörse (Geräte etc. gemeinsam nutzen): Leitidee „Saving by sharing“ incl. Organisation von „Carsharing“ (gemeinsame Fahrzeugnutzung)
- Pflegestützpunkt für das Karree
- Angebote für Senioren in der Nachbarschaft
- Psychosoziale Beratungsdienste
- Schularbeitszirkel / Nachhilfe-Unterricht, Sprachkurse

Büro-Nutzungen und gastronomisches Angebot

- Platz für Büro-Nutzungen für Verbände, Vereine, Organisationen, Initiativen (auch Büro-Sharing)
- Restaurant sowie ein Cafe, die jeweils dem interkulturellen Charakter des Ortes Rechnung tragen und das vorhandene gastronomische Angebot im Viertel sinnvoll ergänzen
- Hausbrauerei „Fahnenflucht“ mit angeschlossenem Biergarten
- Bei all diesen Tätigkeiten ist an die Schaffung inklusiver Arbeitsplätze gedacht.

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

Vergleichbare, in ein Gesamtkonzept eingebettete Projekte für ein interkulturelles Begegnungszentrum gibt es unserer Kenntnis nach nicht.

Am nächsten kommen unserer Konzeption:

- Möckernkiez, Berlin - <http://www.moeckernkiez.de/>
- Holzmarkt eG, Berlin - <http://www.holzmarkt.de/seite/?de/orte/club-theater-events>

Soziokulturelle Zentren oder auch Bürgerzentren als Veranstaltungsstätten gibt es in zahlreichen Städten in ganz NRW. Von deren Trägern lassen sich wertvolle Informationen zur Organisation und zur Wirtschaftlichkeit einholen. Beispielhaft sind:

- Alte Feuerwache, Köln - <http://www.altefeuerwachekoeln.de/index.php>
- Kultur-Zentrum Bahnhof Langendreer, Bochum - <http://www.bahnhof-langendreer.info/>
- ZAKK (Zentrum für Aktion, Kultur, Kommunikation), Düsseldorf - <http://www.zakk.de>
- Die Börse (soziokulturelles Zentrum), Wuppertal - <http://www.dieboerse-wtal.de/dashaus/index.htm>
- Welthaus, Bielefeld - <http://www.welthaus.de/> (zu 100% projektfinanziert)

Zusammenschlüsse soziokultureller Zentren:

- **NRW:** LAG (Landesarbeitsgemeinschaft) Soziokultureller Zentren - <http://www.soziokultur.de/bsz/node/112>
- **Bundesweit:** Bundesvereinigung soziokultureller Zentren - <http://www.soziokultur.de/bsz/>

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

Nebst den o.g. Beispiel-Projekten und Zusammenschlüssen unter anderem:

- NRW.Projekt Arbeit
- Stadtplanungsamt
- Kulturred der Stadt Bonn, Bonner Kultur-Konzept
- Amt für Soziales und Wohnen / Innovative Wohnformen
- Stabsstelle Integration der Stadt Bonn, Integrationsrat der Stadt Bonn
- zuständige Ausschüsse des Stadtrats und der Bezirksvertretung Bonn
- Kirchen-Gemeinden (Ev.-, Kath.-, Jüdische Gemeinde, Moschee-Verein)
- Ausländische Kultur-Vereine, Städtepartnerschaftsvereine
- Nichtregierungsorganisationen (NGOs): BICC (Bonn International Center for Conversion), Verband der Nichtregierungsorganisationen (VENRO), u.a.
- Verband Binationaler Familien (IAF)
- Transition Town Initiative („Bonn im Wandel“)
- Brotfabrik, Migrapolis, Haus der Kultur (Weberstr.), Rhizom e.V. u.a.
- Pantheon, Theater am Ballsaal, Harmonie, Springmaus
- Bildungswerk für Friedensarbeit, Werkstatt für Demokratie und Öffentlichkeit
- Studentenwerk (Stw), AStA der Uni Bonn
- Wissenschaftsladen
- Wahlverwandtschaften, Amaryllis, etc.
- Bundes- und Landes- und Sozial- und Bauministerium sowie das Kultusministerium (zu Modell-Projekten)
- Landschaftsverband Rheinland (LVR, Inklusions-Projekte)
- Literaturhaus Bonn

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Rechtsformen / Trägerschaft / Finanzierung auf Möglichkeiten und Risiken prüfen
- Wirtschaftlichkeit im Gesamt-Management
- Querfinanzierung: Überschussbereiche tragen Zuschussbereich
- Möglichkeiten und Grenzen der Projekt-Finanzierung abklären
- Gebäudegegebenheiten und Raumbedarf in Beziehung setzen
- Notwendigkeit der Prioritätensetzung beim Nutzungskonzept
- Einordnung in ein Gesamtkonzept der Karree-Planung
- Einordnung in die vorhandene Infrastruktur der Nachbarschaft
- Fremdverpachtung der Gastronomie
- Instandhaltung der Räumlichkeiten und der Technik
- Attraktivität des Veranstaltungs- und Kulturangebots (Grenze Kunst / Folklore)
- Programm-Ausgewogenheit, d.h. auch spezielle Angebote für Senioren
- Akzeptanz durch die ins Auge gefassten Verbände, Vereine, Organisationen, Gruppen
- Akzeptanz im Karree und in der Nachbarschaft, Frage: Lärmpegel / Schalldämmung

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- Generationen – Vielfalt
- Soziale Aspekte
- Wohnen
- Arbeit
- Architektur
- Lebensraum

Welche nächsten Schritte sind erforderlich?

- Rechtsformen / Trägerschaft / Finanzierung : Möglichkeiten und Probleme abklären
- Vertiefungsgespräch mit der NRW.Projekt Arbeit
- Weitere Fakten-Recherche zu bislang bundesweit gemachten Erfahrungen, zu Modell-Projekten, Förderungsmöglichkeiten und Kontaktaufnahmen vor Ort
- Workshop mit interessierten Gruppen / Initiativen im Frühjahr mit der Vorstellung und Diskussion unseres Konzepts: „Ideen-Werkstatt für ein Interkulturelles Begegnungs-Zentrum im Ermekeil-Karee“
- Konkretisierung / Präzisierung unserer Vorstellungen
- Beteiligung am „*Runden Tisch*“ der Stadt Bonn zur Ermekeil-Konversion

2.2 Handlungsfeld | WOHNEN

Was soll durch Integration gerade dieses Themas / Aspektes erreicht werden?

- **Wohnraum für alle Einkommens- und Bevölkerungsschichten schaffen**
- **Schaffung eines lebendigen Quartiers durch unterschiedlichen Wohnraum hinsichtlich Wohnungsgröße, Wohnform und rechtlicher Trägerschaft**
- **Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten**
- **Inklusives, altengerechtes und kinderfreundliches generationenverbindendes Wohnen und Leben selbstverständlich machen**
- **Lebendige Nachbarschaft fördern, geprägt vom kulturellen Austausch, gegenseitiger Wertschätzung, Toleranz und Hilfsbereitschaft**
- **Einbindung der künftigen Nutzungen und neuer Bewohnerschaft in die angrenzende Nachbarschaft**
- **Hohe Qualität der Entwicklung des Quartiers durch Einbeziehung der künftigen Bewohner**
- **Die Realisierung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnformen Förderung von Gemeinschaft, in der Menschen selbstbestimmt bis ins Alter wohnen und leben können**
- **Modellprojekt in Bonn zu Beteiligungsverfahren der Quartiersentwicklung und gesellschaftspolitischen Möglichkeiten neuer Wohnformen**

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Wohnraum für alle Einkommens- und Bevölkerungsschichten schaffen

- **Moderate Grundstückskosten durch Vermeidung des Verkaufs des Kasernengeländes an einen ausschließlich kommerziell orientierten Investor / Entwickler. Stattdessen Zwischenerwerb des Geländes, Entwicklung, Erschließung und spätere Vergabe durch eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft von Stadt, Bürgern und Investoren.**
- **Vergabe von Baugrundstücken nach qualitativen Bewertungskriterien (soziale Kriterien, Eigentums- und Bewohnerstruktur, Ökologie, städtebaulich – architektonische Qualität etc.) zu fairen, der geplanten Nutzung entsprechend kalkulierten Preisen und nicht an den Meistbietenden.**
- **Parzellierung des Geländes in für die Träger der unterschiedlichen Konzepte wirtschaftlich realisierbare Einheiten.**
- **Vergabe von Grundstücken im Wege der Anhandgabe, um Baugruppen Planungssicherheit für eine ausreichende Entwicklungszeit zu ermöglichen.**
- **Sicherung des vorliegenden Nutzungskonzeptes bei der Grundstücksvergabe.**
- **Alternative Finanzierungsformen, z.B.**
 - **Planen und Bauen in Baugruppen / Genossenschaft (ohne Bauträgermarge)**
 - **Wohnen für Arbeit**

- Kostenfreien oder reduzierten Wohnraum gegen Mitarbeit in inklusiver Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung
- "Muskelhypotheken"
- Effiziente Grundrisse
- gemeinsame Nutzung von Räumen, Fahrzeugen, Geräten, Abos etc..

Schaffung eines lebendigen Quartiers durch unterschiedlichen Wohnraum hinsichtlich Wohnform, rechtlicher Trägerschaft und Wohnungsgröße

Wohnformen

- Etagenwohnungen
- Einfamilienhäuser
- Cohousing / Wohnprojekte
- Mehrgenerationenwohnen
- Studentenwohnungen
- Wohngemeinschaften
- Wohnen für bestimmte Zielgruppen
- Wohnformen für (nicht nur ältere) Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf
- Kurzzeitpflegeplätze
- Wohnen auf Zeit / Boardinghaus / Wohnungen für betreuende Angehörige
- Hotel, Hostel, Gästezimmer

Rechtliche Trägerschaft

- Grundstück im Eigentum oder Erbbaurecht
- Mietwohnungen bei kommunaler Wohnungsbaugesellschaft
- Mietwohnungen bei privaten Investoren
- Verein z.B. als Generalmieter, der dann als Vermieter einzelner Wohnungen tätig wird (z.B. bei Wohnprojekten)
- Miet – Einfamilienhäuser
- Genossenschaftswohnungen „Alt – Genossenschaft“
- Genossenschaftswohnungen neue / Eigentümer – Genossenschaft
- Gemeinschaftliches Eigentum in anderer Rechtsform (z.B. KG)
- Individuelles Eigentum / Wohneigentum mit mehr oder weniger umfangreichem Gemeinschaftseigentum

Wohnungsgrößen / Grundrisse / Zielgruppen

- Barrierefreie Wohnungen
- Wohngemeinschaftstaugliche Grundrisse für Studenten und Alten – WG´s
- Kleinwohnungen / Appartements für Studenten oder Wochenendheimfahrer
- Wohnungen mit Raumaufteilung tauglich für Alleinerziehende
- Grundrisse für Alleinerziehenden – WG´s / Patchworkfamilien
- Wohnungen für kinderreiche Familien
- Wohnungen für Betreute und Betreuer
- Wohnen und Arbeiten / Homeoffice
- Gemeinschaftsbereiche, teilweise auch offen für die Nachbarschaft

Inklusives, altengerechtes und kinderfreundliches generationenverbindendes Wohnen und Leben selbstverständlich machen

- Förderung von Projektteilen, die sich diesem Ansatz verschreiben.
- Barrierefreiheit im Umfeld und im Gebäude.
- Nutzungskonzept / Wohnungsmix und Altersmix in den Projekten und im Quartier

entsprechend vorsehen und verbindlich festschreiben.

- Gemeinschaftsbereiche und Angebote zur Begegnung und für gemeinsame Aktivitäten bereits konzeptionell „unausweichlich“ planen.
- Menschen mit unterschiedlichen Handicaps in einem Umfang in die Projekte einbeziehen, der die Bewohner die Unterschiedlichkeit als selbstverständlich erleben lässt, ohne sie dabei zu überfordern.
- Integration des „Bielefelder Modells“.

Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten

- Festsetzung im Bebauungsplan und im Grundstückskaufvertrag.
- Förderung von Projektteilen, die sich diesem Ansatz verschreiben.

Lebendige Nachbarschaft fördern, geprägt vom kulturellen Austausch, gegenseitiger Wertschätzung, Toleranz und Hilfsbereitschaft Einbindung der künftigen Nutzungen und neuer Bewohnerschaft in die angrenzende Nachbarschaft

Förderung von Gemeinschaft, in der Menschen selbstbestimmt bis ins Alter wohnen und leben können

Hohe Qualität der Entwicklung des Quartiers durch Einbeziehung der künftigen Bewohner

- Umsetzung des vorliegenden Konzeptes.
- Bürger- und Nachbarschaftsbeteiligung im Entwicklungsprozess.

Die Realisierung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnformen

- Vergabe von Baugrundstücken nach qualitativen Bewertungskriterien (soziale Kriterien, Eigentums- und Bewohnerstruktur, Ökologie, städtebaulich – architektonische Qualität etc.) zu fairen, der geplanten Nutzung entsprechend kalkulierten Preisen und nicht an den Meistbietenden.
- Vergabe von Grundstücken im Wege der Anhandgabe, um Baugruppen Planungssicherheit für eine ausreichende Entwicklungszeit zu ermöglichen.
- Parzellierung des Geländes in für Baugruppen wirtschaftlich realisierbare Einheiten.

Modellprojekt in Bonn zu Beteiligungsverfahren der Quartiersentwicklung und gesellschaftspolitischen Möglichkeiten neuer Wohnformen

- Umsetzung des vorliegenden Konzeptes.
- Gemeinsame Entwicklung des Projektes im Konsens zwischen Politik, Verwaltung, Investoren und Bürgerschaft.
- Schaffung einer nachhaltig tragfähigen Nachbarschaft und von Wohnformen, in denen Ansätze für die Lösung der individualisierten Gesellschaft im demografischen Wandel entwickelt und gelebt werden.
- Darstellung und Verbreitung der Chancen und Möglichkeiten des Projektes in Verbindung mit neuen Wohnformen in Veröffentlichungen, bei öffentlichen Veranstaltungen, Fachveranstaltungen, Beratung anderer Projekte etc..

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

- Stadtkrone Ost Entwicklungsgesellschaft, Dortmund
- Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel, Essen
- Bürgerinitiative Helios, Köln
- Projekt / Entwicklungsgesellschaft Phoenix See, Dortmund

- Kulturcampus, Frankfurt
- Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung, Hamburg
- Initiative, Verein und Genossenschaft Möckernkiez, Berlin
- Genossenschaftliche Wohnprojekte Amaryllis und Villa Emma, Bonn
- Wahlverwandtschaften, Bonn
- Allmende Wulfsdorf, Ahrensburg
- Mietergenossenschaft Selbstbau eG, Berlin
- Cohousingsiedlung Lebensraum Gänserndorf, Österreich

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

- Stadt Bonn, Politik und Verwaltung ämterübergreifend
- Denkmalschutz
- Bezirksvertretung
- Professionelle Projektentwicklungspartner
- Regionale und / oder spezialisierte Finanzierungsinstitute
- Freie und kommunale Wohnungswirtschaft Bonn
- Anbieter von bzw. Investoren für Studentenwohnraum
- Träger und / oder Betreiber von besonderen Wohnformen (Wahlverwandtschaften Bonn, Die Wohngefährten, Co-Housing-Gruppe)
- Caritas
- Diakonie
- Kompetente und kreative Stadtplaner, Architekten und Fachplaner
- Nachbarschaft, Vereine, Kirchengemeinden, Organisationen, Verbände, Interessensvereinigungen

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Komplexe Prozesse mit vielen Beteiligten brauchen Zeit, während private Entwickler schneller handlungsfähig sind.
- Vorbehalte gegen städtische Beteiligung bezüglich (vermeintlicher) Risiken.
- Ideologische Vorbehalte bei Fokussierung auf zu viele Problemgruppen.
- Verhandlungen mit der BImA bezüglich der Kaufvertragsmodalitäten.

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- Alle anderen Themenbereiche sind berührt.

Welche nächsten Schritte sind erforderlich?

- Hinwirken auf einen politischen Beschluss zur Beauftragung der Verwaltung der Stadt Bonn, den Erwerb des Kasernengeländes vorzubereiten.

2.3 Handlungsfeld | ARBEIT

Was soll durch Integration dieses Aspekts erreicht werden?

Für das Projekt insgesamt:

- trägt zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit des Projektes bei (durch Raummiete z.B.)
- schafft Arbeitsplätze: Hier: Ermekeil-Karree als Wirtschaftsfaktor
- trägt zur materiellen Untermauerung der Leitideen („Integration/Inklusion“) des Projektes bei
- schärft das Profil des Ermekeil-Karrees (*Branding / Markenzeichen*)
- stärkt die Vernetzung mit der Stadt durch Dienstleistungs- und Kulturangebot
- trägt zur Belebung des Quartiers tagsüber bei (Vermeidung einer „Schlafstadt“)
- leistet einen Beitrag zum Bild der Südstadt und der Stadt Bonn insgesamt

Für die dort Arbeitenden:

- ein attraktives Arbeitsumfeld
- Vernetzung mit den Karree-Bewohnern und zur Nachbarschaft

Für die Bewohner des Karrees

- die Identifikation mit ihrem Wohnraum
- trägt zur Integration im Wohnraum bei
- Vernetzung zwischen dort wohnenden und dort arbeitenden
- notwendige Dienstleistungen sind im Umfeld vorhanden
- Beiträge zur Instandhaltung vor Ort
- Möglichkeiten, die eigenen Kompetenzen einzubringen (Beiträge zu Projekten im Karree)
- Dienste auf Gegenseitigkeit zwischen Generationen und Kulturen

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Generell:

- Wenn das Profil / die Leitlinien des Karrees sich auf Integration von Ideen, Integration von Lebensformen, Integration der Kulturen und Integration von urbaner Ökologie fokussiert, sollten die meisten Arbeitsformen im Karree mit diesem Profil harmonieren und dieses Profil soweit möglich sogar schärfen.
Aus wirtschaftlichen Gründen ist vorzusehen, dass auch „*Zielfremde*“ Arbeitsformen im Karree angesiedelt sind. Diese sollen aber mit den Grundideen harmonieren. Der Schwerpunkt wie oben beschrieben soll Vorrang haben.
- Auszubildende, Menschen mit Behinderung, Studenten, Migranten, Arbeitslose werden in allen Tätigkeits-Bereichen berücksichtigt (Inklusion- / Integrationsprinzip / Barrierefreiheit)
- Die Professionalität der Verwaltung / des Managements des Quartiers und der jeweiligen Dienstleistungen ist vonnöten!
- Arbeit im Karree ist auf zwei Ebenen angesiedelt (mit zahlreichen Überschneidungen):
 1. Für den inneren Bedarf:
zur Instandhaltung des Geländes und zur Unterstützung der Bewohner und Projekte und kann u.a. folgende Formen haben:
 - im Angestelltenverhältnis
 - Wohnen für Arbeit
 - Austauschbörse

- Ehrenamtlich
- 2. Mit Innen- und Außenbezug
- Kleingewerbe, Dienstleistungen, u.s.w.

Konkret:

Hinweis: hier sind manche Tätigkeiten als ehrenamtliche oder als bezahlte Dienstleistungen möglich! Bei vielen lassen sich Bewohner des Karrees einbeziehen.

Bildung

- Kita, Krippe, Kindergarten (nach Inklusion- und Integrationsprinzip)
- Nachhilfe
- für unterschiedliche Altersgruppen angepasste kulturelle Angebote und AG's
- Gesundheit und Pflegedienste
- Wohnen mit Versorgungssicherheit (z.B. Bielefelder Modell)
- Pflegedienst (Beispiel Villa Emma www.villa-emma-bonn.de)
- Gesundheitszentrum: Hausarzt und ärztliche Dienste, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Kinderarzt, Hebamme, geriatrischer Arzt, Homöopath, Psychologe, etc. (Beispiel <http://www.allmende-gesundheitszentrum.de/>)

Gastgewerbe

- Musik Kneipe, Bierbrauerei
- Kulturelle Veranstaltungen (Theater, Musik, Lesungen, Diskussionen, Ausstellungen, Gesprächs-Cafe)
- Hostel
- Boarding-Haus (Wohnungen für Kurzzeitmiete)
- Seminarräume / Seminarhaus
- gesundheitsorientiertes Krafttraining
- Bio-Wochenmarkt mit regional Produktion

Büroräume für

- NGO's, Institutionen, Vereinen, Gruppen, Bürgerinitiativen u.s.w.
- Kulturschaffende
- soziale Projekte, Umweltprojekte
- Architekten, Stadtplaner, Rechtsanwälte
- alternative Finanzberater, Genossenschaftsbank
- Gemeinsame Arbeitsraumnutzung / Co-Working Räume
- Existenzgründungsprojekte (z.B. in Verbindung mit der Bonner Universität)
- Innovationzentren
- Vermittlung von Dienstleistungsangebote (Putzen, Reparaturen) / kein Schwarzarbeit!

Werkstätten und Kleinbetriebe

- zunächst sollte die Kooperation mit den in der Umgebung vorhandenen Werkstätten etabliert werden (z.B. Fahrrad-, Computerladen)
- im Ermekeil-Karree sind vorrangig Kleinbetriebe anzusiedeln, die in der Umgebung nicht vorhanden sind
- auf Lärmschutz, etc. soll geachtet werden

Arbeit für die Binnenstruktur des Quartiers

- interne Verwaltung, Organisation, Concierge (angelehnt an Hotelkonzept nicht nach "französischem Model")
- Infrastruktur, Gartenpflege, Gebäudepflege und -instandhaltung, Info-Austausch-Punkt

Läden

- Ergänzung zur in der Umgebung bereits existierende Angebot
- in Verbindung mit dem Bedarf der Bewohner und der Nachbarschaft (kein Discounter!)
- Kooperation mit in der Umgebung vorhandene Läden: z.B. für Lebensmittel oder Apotheken

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

- Beispiel einer Wohngenossenschaft für pflegebedürftige Personen: www.villa-emma-bonn.de (seit 2009)
- Projekt Allmende in Ahrensburg: <http://www.allmende-wulfsdorf.de/> (seit 2004)
- Beispiel für ein funktionierendes Gesundheitszentrum innerhalb eines Wohnprojekts: <http://www.allmende-gesundheitszentrum.de/>
- Beispiele für Gewerbe innerhalb eines Wohnprojekts: <http://www.allmende-wulfsdorf.de/gewerb.htm>
- Beispiel für Wohnen und Arbeiten: <http://www.wohnprojekt-wilde-rosen.de/> (seit 2009)
- Werkhof Lübeck, Kulturzentrum für alternative Arbeits- und Lebensformen (seit 1988)

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Konkurrenz mit Geschäften, Werkstätten, Gastgewerbe, etc. in der Umgebung
- Ablehnungsgefahr seitens der Umgebung
- Lärmschutz
- Parkplätze für Klienten und für im Karree arbeitende Personen
- Langfristige Qualitätssicherung / den Geist bewahren
- Vorausschauende Planung für evtl. Nutzungsänderungen der Räume

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

- IHK-Bonn
- Kulturschaffende, NGO's, Leute aus der Gebieten, die unter „Punkt 2 / Konkret“ aufgelistet sind

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- Soziale Aspekte
- Wohnen
- Kultur
- Ökologie
- Generationen

Welche nächsten Schritte sind erforderlich?

- ⤴ Eine Bestandsaufnahme des Mesostandortes wurde als Teil des Alanus Hochschulentwurfs bereits unternommen: http://www.ernekeilkaserne-zivil.de/downloads/alanus/layout_08_01_15_mappe.pdf Eine Präzisierung der Bestandsaufnahme ist dennoch erforderlich
- ⤴ Kontaktaufnahme mit Bündnispartnern / Interessenten

2.4 Handlungsfeld | SOZIALE UND GESUNDHEITLICHEASPEKTE

Was soll durch Integration dieses Aspekts erreicht werden?

- Wohnraum für alle Einkommens- und Bevölkerungsschichten schaffen
- Soziale Vernetzung im Stadtquartier, Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen
- Raum für Bewegung schaffen (innen und außen)
- Quartier der Vielfalt und des Austausches, der Inklusion und "Teilhabe für Alle"
- Gesundheitliche Versorgung und Pflege sicherstellen
- Die Einbindung der Stadt und eines oder mehrerer sozialer Träger als Investoren zum Thema als Alternative zu rein gewerblichen Investoren
- Die Mitarbeit der genannten Beteiligten in der Planung und Umsetzung des Projektes
- Die Darstellung der Möglichkeiten neuer Wohnformen nach innen wie außen
- Die Darstellung von möglichen sozialen Tätigkeiten im Projekt

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Wohnraum für alle Einkommens- und Bevölkerungsschichten schaffen

- Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -angebote
- Verschiedenen Trägerformen (Miete, Eigentum, Genossenschaft)
- Öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. verbindliche Quote)
- Grundstücke über Erbpacht vermieten oder in Stiftung einbringen, zur Kostensenkung und Vermeidung der spekulativen Verwertung
- Wohnen für Arbeit
- Inklusive Wohngemeinschaften:
Studenten nutzen kostenfreien Wohnraum gegen Mitarbeit in inklusiver WG, Menschen mit Behinderung nutzen ihr Budget zur Finanzierung von Genossenschaftswohnen
- "Muskelhypotheken"
- Effiziente Grundrisse

Soziale Vernetzung im Stadtquartier, Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen

- Raum für Begegnungen schaffen - außen und innen → s. auch "*Lebensraum*"
Plätze, Aufenthaltsräume im Straßenraum
- Nachbarschafts-/Begegnungszentrum als Mittelpunkt und Treff
- Cafe, Kneipe Restaurant
- Quartiersmanagement, "Kümmerer"
- KoKoBe (Koordinierungs-, Kontakt- und Beratungsstelle für Menschen mit Behinderung, Angehörige, Pflegekontakte)
gezielter Aufbau und Unterstützung von Nachbarschaftsaktivitäten und Stärkung von Selbsthilfe durch Vernetzung vorhandener und geplanter Strukturen

Quartier der Vielfalt und des Austausches, der Inklusion und "Teilhabe für Alle"

- Barrierefreie, inklusive Gestaltung der Wohnungen und des Stadtraums → s.auch

"Lebensraum"

- Interkulturelle Kulturangebote - Kulturzentrum,
- Internationale Musikkneipe
- Tauschbörse
- "Saving by Sharing" - Teilen von Einrichtungen und Gegenständen (z.B. Waschmaschine, Holz-/Fahrradwerkstatt, Werkzeuge)
- Inklusives Seminarhaus:
Passgenaue Bildungsangebote für Menschen mit und ohne Handicap, Familienurlaub mit besonderen Kindern/wenn Eltern anstrengend werden/mit Großeltern
- Schaffung von Arbeitsplätzen für Behinderte in und um die Gebäude:
Kümmerer, Hauswirtschaft, Gärtnerei, Telefonzentrale

Gesundheitliche Versorgung und Pflege sicherstellen

- Einrichtung eines Pflegestützpunktes im Quartier (Bielefelder Modell)
- Einrichtung eines Gesundheits- und Bewegungszentrums
 1. zur medizinischen Versorgung und Vorsorge (z.B. Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeut, Massage, Wellness, Fitness-Studio etc.)
 2. z.B. für Förderstelle für kindliche Entwicklung, Sportangebote für Jugendlichen und Erwachsene, Gehirntraining für Senioren u.a.m.)
- Hospiz
- Integration von Wohnformen mit Betreuungsangebot (z.B. betreutes Wohnen, Wohngemeinschaft für Demente)

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

- Landschaftsverband Rheinland Heilpädagogische Hilfen:
Gemeinschaftswohnprojekt: Duisburg-Röttgersbach, 100 Menschen mit und ohne Behinderung und Altersbeeinträchtigungen leben in vier Häusern in einem barrierefreien Quartier. (<http://www.lvr.de/app/presse/archiv.asp?NNr=8629>)
- Modellprojekte - ExWost Forschungsfeld - Stadtquartiere für Jung und Alt
„Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ - Bundesbauministerium (<http://www.stadtquartiere.de>)
- Weitere Ergebnisse aus der ExWoSt-Forschung (* → siehe Seite 20):
 - Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter
 - Migration/Integration und Stadtteilpolitik
 - Städtebauliche Strategien und Handlungsansätze zur Förderung der Integration
 - Städtisches Wohnen von Familien (<http://www.bbr.bund.de>)
 - Generationenübergreifendes Wohnen: Bonn Pützchen - Gemeinsam Wohnen im Karmelkloster (<http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/140/>)
- Inklusives Wohnen: Studenten wohnen kostenfrei in WG mit Menschen mit Behinderung gegen 12 Stunden Wochenarbeit (<http://www.youtube.com/watch?v=AxLTXXWidUw>)
- Inklusionslandkarte vom Beauftragten der Bundesregierung
http://www.behindertenbeauftragter.de/DE/Landkarte/Forms/Suche/ProjektSuchen_for_mular.html

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

→ s. auch Handlungsfeld "Generationen"

- Stadt Bonn

- Landschaftsverband Rheinland (LVR)
- Studentenwerk (StW Bonn)
- privater Anbieter für Studentenwohnraum
- Migrationsbeauftragte der Stadt
- Vereine, z.B. Psychomotorik
- Behindertenrat der Stadt Bonn
- Mieterverein Bonn
- mögliche Investoren: Stiftung Wohlfahrtspflege, Aktion Mensch, Diakonie.
- Je nach Projektträger wissenschaftliche Begleitung.

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Interessenskollision privater Investor
- Koordinierung der Teilgruppen sollte zentral geführt werden
- Überforderung der Mitbürger/Initiative mit Behindertenthema
- Vorbehalte zur Umsetzung der Inklusion

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- **Wohnen** (Baugruppen, Finanzierungs-, Kooperationsverbund)
- **Generationen**
- **Lebensraum**
- **Kultur**

Welche nächsten Schritte sind erforderlich?

- Qualitative Stadteilbegehung (ein aktives Instrument der Sozialraumerfahrung): Die Erhebung der vorhandenen Angebote im Quartier um „in den Dialog zu treten“ mit dem Nahraum-Quartier. Ein Beispiel wäre die Eruierung einer möglichen Zusammenarbeit mit dem Jugendhaus Reutherstr.

Erläuterung: (von Seite 19)

(*) *ExWoSt = Experimenteller Wohnungs- und Städtebau*

Das Forschungsprogramm "ExWoSt" ist ein Programm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreut.

2.5 Handlungsfeld | GENERATIONEN – VIELFALT

Was soll durch Integration dieses Aspekts erreicht werden?

- **Voraussetzungen für ein gelebtes Miteinander der Generationen und Kulturen im Quartier schaffen: ein Quartier der Vielfalt**
- **Wohnghettos vermeiden**
- **Den Dialog der Generationen fördern : Erfahrungs- und Wissenstransfer alt / jung und jung / alt**
- **Nachbarschaft im Karree und im Viertel stärken**
- **Unterschiedliche innovative Wohnformen ermöglichen, Modellprojekte realisieren: „Teilhabe für Alle“**
- **Inklusives, altersgerechtes und kinderfreundliches Wohnen und Leben selbstverständlich machen**
- **Das Quartier auch als nachbarschaftliches Unterstützungssystem verstehen**

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Generationenübergreifendes Gesamt-Konzept schon in der Grundanlage. Ermöglichung unterschiedlicher Wohn- und Lebensformen für Jung und Alt und für beeinträchtigte Menschen unter Beachtung der jeweiligen Bedürfnisse. Den Generationendialog, Selbsthilfestrukturen und gelebte Nachbarschaft begünstigen. Schaffung einer altersgerechten Infrastruktur.

Generationen-verbindendes Wohnen und Leben

- Verschiedene Modelle für generationenübergreifendes Wohnen realisieren
 - evtl. Modell-Projekte einbeziehen (interkultureller und Inklusionskontext)
 - Unterschiedliche / variable Wohnungsgrößen in den verschiedenen Projekten von vorne herein einplanen
 - Wohnraum auch für niedrige Einkommen schaffen
 - Wohngemeinschaftsstrukturen für unterschiedliche Bedürfnisse vorsehen (u.a. für Studenten, Beginen, Demente, besondere Bewohnergruppen, auch MS, Kombination mit Formen Betreuten Wohnens)
 - Angebote für studentisches Wohnen: Studenten-Wohnheim (für Singles und Paare) aber evtl. auch integriert im Mehr-Generationen-Wohnen
 - Bei Neubauten und der Altbestands-Sanierung spezielle Grundrisse für Alleinerziehende vorsehen
- Siehe auch Papiere → Wohnen, → Architektur, → Lebensraum, → Soziale Aspekte*

Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Bewohner-Gruppen beachten

- Behindertengerechtes Quartier : Barrierefreiheit im ganzen Quartier und Beachtung unterschiedlicher Beeinträchtigungen; Inklusionsstandards
- Kindergerechtes Quartier: Ausreichend Spielflächen für Kinder, Kita und Kindergarten

(nach den Prinzipien der Integration und Inklusion)

- Jugendgerechtes Quartier: Geeignete Räume für Jugendliche vorsehen (z.B. Beach-Volleyball und andere Freizeit-Möglichkeiten anbieten)
- Seniorengerechtes Quartier: Seniorengerechte Infrastruktur vorhalten, einschließlich Gesundheitsvorsorge, betreutes Wohnen, professionelle ambulante Dienstleistungen
- Senioren-Freizeitbedarf Rechnung tragen (z.B. Senioren-Spielplatz)
- Nahversorgung für Senioren im Quartier (behindertengerecht): Lebensmittel, Rollator-Laufweite, Gesundheitszentrum im Karree oder in naher Umgebung
- Einrichtung eines Pflegestützpunktes im Quartier („Bielefelder Modell“)
- Kultursensibilität im Hinblick auf Migranten, unterschiedliche Milieus und Lebensformen, insbes. auch in Pflegeeinrichtungen.
- Kompetenzen der Alten für die Jungen nutzbar machen und umgekehrt
- Patenschaften übernehmen

Siehe auch Papiere → Wohnen → Architektur → Soziale Aspekte → Arbeit

Bewegungs-, Begegnungs- und Austauschräume vorsehen

- Die Gesamtanlage des Karrees soll so sein, dass die Wohnbereiche, die Räume der Gemeinnutzung und die Freiflächen begegnungs- und kommunikationsfreundlich sind, so dass ein anonymes, beziehungsloses Nebeneinander der BewohnerInnen und der Generationen möglichst vermieden wird. Das Interkulturelle Bürgerzentrum im Karree versteht sich bewusst auch als nachbarschaftlicher Begegnungsraum.

Siehe auch Papier → Interkulturelles Begegnungs-Zentrum

Gelebte Nachbarschaft und soziale Selbsthilfe begünstigen

- Das produktive Miteinander der Generationen und der Austausch verschieden artiger kultureller Hintergründe ist durch die Gesamt-Konzeption des Ermekeil-Karrees gezielt zu fördern (nachbarschaftliches Quartier-Konzept).
- Mitbürgerliche Selbsthilfe, einschließlich des Pflegebereichs, soll ermutigt und professionell unterstützt werden.
- Hierbei ist das Quartier auch im Sinne eines neuen - nachbarschaftlichen - Hilfesystems zu verstehen, das aus einem Mix professioneller und bürgerschaftlicher Hilfen bestehen sollte und im Senioren- und Behinderten-Kontext stationäre Betreuung entweder entbehrlich machen oder stark verringern könnte.
- unterstützende professionelle Hilfestrukturen im Quartier sind vorzusehen
- darüber hinaus allgemeine soziale Dienstleistungen im Quartier, wie z.B. Quartiersmanager und / oder „Faktotum“, „Kümmerer“ bzw. „Concierge“
- ggf. auch ein Boarding-Haus (auch selbstorganisiert)

Siehe auch Papiere → Wohnen → Soziale Aspekte → Arbeit → Interkulturelles

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

- *PrymPark Düren (Lebensphasen-Wohnen, in Planung)*
http://www.prympark.org/cms/front_content.php
- Modellprojekte – ExWost Forschungsfeld – Stadtquartiere für Jung und Alt
„Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ - Bundesbauministerium
<http://www.stadtquartiere.de>
- Weitere Ergebnisse aus der ExWoSt-Forschung:
- Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter

- Migration/Integration und Stadtteilpolitik
- Städtisches Wohnen von Familien <http://www.bbr.bund.de>
- „Q+“ - Internetbasierte Quartiersplattform, kostenfrei für Projektträger
www.quartiersplattform.de
- Projekt „Max B“ im Schanzenviertel Hamburg <http://www.lmbhh.de/Hausgemeinschaft-Max-B.434.0.html>
- DRK Duisburg : Multikulturelles Seniorenzentrum „Haus am Sandberg“ <http://www.drk-haus-am-sandberg.de/index.php?id=499>

Literatur-Hinweise:

- Dorette Deutsch, *Lebensträume kennen kein Alter – Neue Ideen für das Zusammenwohnen in der Zukunft* (2007 / 150 S.) – *Vorstellung verschiedener Modelle des Mehr-Generationen-Wohnens und Erfahrungs-Auswertung.*
- Klaus Dörner, *Leben und sterben, wo ich hingehöre – Dritter Sozialraum und neues Hilfesystem – (2007 / 220 S.) – eine systematische Begründung des sozial-räumlichen Generationen-Miteinanders als Grundlage für eine neue nachbarschaftliche Hilfekultur, sowie Beschreibung und Auswertung von Alternativ-Modellen zur geltenden Praxis – auch international.*
- Freie Wohlfahrtspflege NRW: Impulspapier Quartier – Inklusive, kultursensible und generationengerechte Quartiersentwicklung als Schlüssel für demografiefeste Kommunen – *Selbstbestimmtes Wohnen und Versorgungssicherheit für Menschen in ihrem Quartier*, Wuppertal, Juni 2012
- *Online-Zeitschrift „Sozialraum.de“ (hier: Praxis-Berichte)*
<http://www.sozialraum.de/praxis/>

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

- Stadtplanungsamt (Innovative Wohnformen)
- Amt für Soziales und Wohnen / Innovative Wohnformen
- Stabsstelle Integration der Stadt Bonn
- zuständige Ausschüsse des Stadtrats und der Bezirksvertretung Bonn
- Studentenwerk Bonn, Asta der Uni Bonn
- Mieterverein Bonn (Anwalt für erschwinglichen Wohnraum)
- Innovative Projekte des Mehr-Generationen-Wohnens in Bonn : u.a. „Wahlverwandtschaften“, „Amaryllis“
- Haus der Bonner Altenhilfe , Wohlfahrtsverbände Bonn
- Uni Bonn und Uni Köln : hier einschlägige Lehrstühle / Institute Gerontologie, HumanGeografie (Konversion), Soziologie / Stadtsoziologie, Städtebau Prof. Wiegand - Uni Bonn - (u.a. Konversionsprojekte) <http://www.wiegandt-stadtforschung.de/Aktuelles.10.0.htm>
- BICC (Bonn International Center for Conversion): zu für uns relevanten Erfahrungen mit vergleichbaren Konversions-Projekten <http://www.bicc.de/>
- LVR (Behinderten-, Pflege- und Inklusions-Projekte)
- Bundes- und Landes- und Sozial- und Bauministerium (zu Modell-Projekten)
- Kuratorium Dt. Altershilfe (KdA), Forum Seniorenarbeit NRW <http://www.forum-seniorenarbeit.de/> (beide zur Entwicklung, Auswertung und Begleitung von Quartiers-Konzepten) und „Lebenshilfe“ (Inklusion)
- AG der Spitzenverbände der Freien NRW-Wohlfahrtsverbände NRW <http://www.freiewohlfahrtspflege-nrw.de/index.php/mID/1/lan/de> (Konzepte zur Inklusiven, kultursensiblen und generationsgerechten Quartierentwicklung)
- Prof. Klaus Dörner (Gütersloh) zur Auswertung von Erfahrungen / Projekten mit

bürgerschaftlichen Hilfesystemen im Quartier

- Gespräche mit realisierten Projekten vor Ort zur Erfahrungs-Auswertung.
- Verbands- und Nachbarschafts-Strukturen in der Südstadt / Ortsbund Poppelsdorf
- Institut für angewandte Bewegungsförderung (Förderverein Psychomotorik Bonn e.V.)

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Kostenfaktoren bei der Infrastruktur als Begrenzung oder Realisierungs-Hindernis
- Soziale Selektivität: Wohnmodelle und Ressourcen-Bedarf eher Mittelschichtorientiert, damit tendenziell sozial Schwache abschreckend, ausgrenzend. Abmilderung des Problems durch gezielte Nutzung öffentlicher Fördermittel, ggf. auch durch Modifizierung der architektonischen und ökologischen Standards.
- evtl. Widerstände in der umgebenden Gesellschaft, die ggf. zu überwinden sind, deshalb frühzeitige Einbeziehung des Ermekeil-Umfeldes in die Überlegungen und Planungen, um die Akzeptanz zu fördern.
- Entgegenstehende Rendite-Interessen von Investoren. Politischer Einfluß, Verankerung im Stadtteil, sowie Schaffung und Festigung eines öffentlichen Meinungsklimas zugunsten übergeordneter Gemeinwohl-Interessen erforderlich.
- Systematische bürgerschaftliche Vernetzung in der Stadt und im Stadtteil zur Mobilisierung von unterstützenden, auch intellektuellen Ressourcen, incl. einschlägiger universitärer Fachbereiche und sozialer Träger.
- Gewollt ist ein in sich kompatibler, sich gut ergänzender Mix von Formen / Einrichtungen. Zufällige Entscheidungen, verfügbare Ressourcen, vorhandene, u.U. gegenläufige Interessen könnten Schief lagen bewirken. Die gewählte Vorgehensweise sollte eine in sich konsistente Gesamtplanung begünstigen.

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- **Soziale Aspekte**
- **Wohnen**
- **Arbeit**
- **Architektur**
- **Lebensraum**
- **Interkulturelles Begegnungszentrum**

Welche nächsten Schritte sind erforderlich?

- kurzfristig: Einforderung eines städtischen „Runden Tisches“ zur Ermekeil-Konversion unter Einschluss aller Schlüsselakteure zur ständigen Begleitung des Prozesses, so wie in den „Masterplan“-Empfehlungen vorgeschlagen.
- Weitere Fakten-Recherche zu bislang bundesweit gemachten Erfahrungen, zu Modell-Projekten, Förderungsmöglichkeiten und Kontaktaufnahmen vor Ort
- „Runden Tisch“ mit innovativen Wohnprojekten in Bonn zum Erfahrungsaustausch
- Veranstaltung zu nachbarschaftlichen Hilfesystemen

2.6 Handlungsfeld | MOBILITÄT

Was soll durch Integration gerade dieses Themas/Aspektes erreicht werden?

- **Sicherstellung einer guten Verkehrsanbindung für Anwohner und Anwohnerinnen, Besucher und Besucherinnen und Lieferverkehr des Quartiers.**
- **Sicherstellung eines ausreichenden und preiswerten Stellplatzangebots für Bewohner und Besucher.**
- **Vermeidung unnötiger PKW-, Lärm- und Umweltbelastung des Quartiers und der Nachbarschaft, im Innenbereich möglichst gar kein Autoverkehr.**
- **Den Charakter der umgebenden Straßen durch reduzierten, zumindest nicht gesteigerten ruhenden Verkehr mehr durch Bebauung und Grün zu prägen als durch parkende Autos.**
- **Berücksichtigung von Barrierefreiheit für Menschen mit unterschiedlichen „Fahrzeugen“ (Kinderwagen, Rollator, Rollstuhl, Bobbycar, Fahrrad – auch mit Kindersitz etc.)**
- **Förderung des Bewusstseins, dass Mobilität nicht gleichbedeutend mit dem Besitz eines eigenen PKW ist.**
- **Förderung des Erhalts der individuellen persönlichen Mobilität**
- **Ressourcenschonende und energieeffiziente Ausstrahlung, beispielhafte Einwirkung und Vernetzung des neuen Quartiers in die Nachbarschaft**
- **Präventive Bewegungsförderung zum Aufbau und Erhalt individueller Mobilität**

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Sicherstellung einer baulichen und städtebaulich attraktiven bzw. optisch zurückhaltenden Lösung für den Parkraumbedarf.

- Tiefgarage im Innenbereich des Viertels
- Nutzung von Garagendachflächen als Gärten
- Einfahrt zur TG möglichst nah an der Reuterstrasse
- Unauffällige Gestaltung der Ein- und Ausfahrten

Durchdachtes planerisches und organisatorisches Konzept zu Verkehrsanbindung, Wegen ins und im Plangebiet und Zugängen ins Quartier mit kurzen Wegen.

- Berücksichtigung des Parkraumkonzepts im Freiflächenplan und im Bebauungsplan (B-Plan)
- Vermeidung langer und nicht wettergeschützter Wege, Stufen, etc. von außerhalb oder von der Garage zu den Wohnungen, Büros etc.
- Transporthilfen für Lasten (z.B. Bollerwagen o.ä. für Einkäufe, Kleinkinder)
- Witterungsgeschützte Abstellplätze für Rollatoren, Kinderwagen u.ä.

Planerische Berücksichtigung und Förderung von Elektromobilität

- Strom für Elektrofahrzeuge kostengünstig anbieten (bevorzugt aus regenerativen Quellen oder Blockheizkraftwerk (BHKW))
- Tiefgaragenstellplätze für Elektrofahrzeuge günstiger oder kostenlos
- Parkplätze für Elektrofahrzeuge mit entsprechendem Ladeanschluss
- Besondere Stellplätze für Elektrofahrrad- und Elektroroller etc.
- Einplanung von Abstellflächen für (gemeinschaftlich zu nutzende) Elektro-Kleinlaster / -Lastenräder
- Elektromobil für Carsharing

Planerische Förderung der Fahrradnutzung

- Großzügige, helle, witterungsgeschützte abschließbare ebenerdige / stufenlose Fahrradstellplätze
- Attraktive Fahrradstellplätze für Besucher
- Gute Fahrrad - Erreichbarkeit aller Gebäude, auch mit Kindersitz, Fahrradanhänger etc.
- Sichere Aufbewahrungsmöglichkeiten für Fahrradtaschen

Organisatorische Sicherstellung der Mehrfachnutzung von Parkraum durch unterschiedliche Nutzer

- Vertragliche Regelungen zur wechselseitigen Verpflichtung von Mehrfachnutzungen vorsehen (z.B. Büros und Anwohner / Kultur)
- Planerisch Stellplatzvorgaben im B-Plan entsprechend festsetzen

Entwicklung eines organisatorischen Konzepts zur Mobilitätsförderung zur Vermeidung unnötiger PKW - Fahrten

- Förderung und Einrichtung Carsharing.
- Förderung der Anschaffung von Gemeinschaftsfahrzeugen z.B. durch bevorzugte oder verbilligte Stellplätze
- Organisation von Fahrgemeinschaften (Beruf / Kindergarten / Bahnhof)
- Organisation von Einkaufsgemeinschaften
- Planung mit Blick auf gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Haltestellen, Verbesserung der ÖPNV – Anbindung
- Förderung der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel durch übertragbare bzw. Gemeinschaftstickets
- Verankerung / Verpflichtung von Investoren mit hoher Besucherzahl, (nur?) Eintrittskarten, Hotelbuchungen etc. incl. Tickets für öffentliche Verkehrsmittel anzubieten
- Bewegungsförderung / Motorikprogrammangebote

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

- Amaryllis (Bonn) und Wohnsinn (Darmstadt): Bei beiden Projekten sind Mobilitäts- und Carsharing – Modelle realisiert, die die Anzahl der baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze reduziert haben Wohnhof (Iserlohn): Parkplätze am Eingang zur Siedlung, innen autofrei, interne Organisation und Vorhaltung von Lasten – Transportrollern etc.
- Kabelwerk (Wien): Grosse, helle und saubere Fahrradabstellbereiche ebenerdig in Hauseingangsbereichen
- Klimaschutzsiedlung Kornweg (Hamburg): Im gesamten Siedlungsbereich vielfältige

Abstellmöglichkeiten und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, auch für Besucher

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

- Stadtplanungsamt
- Zugriff / Einwirkungsmöglichkeit auf rechtliche Festsetzungen für Investoren in verschiedenen Baufeldern
- SWB Bus und Bahn
- Anbieter Carsharing
- Telekom (Parkhaus)

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Verpflichtungen gegenüber späteren Investoren ggf. rechtlich schwer durchsetzbar
- Konzept geht konsequent nur für das gesamte Quartier incl. Telekomgelände
- Konzept stößt möglicherweise teilweise auf ideologische Vorbehalte bei Investoren und Nachbarschaft

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- Architektur / Stadtplanung
- Wohnen (organisatorische Regelungen)
- Lebensraum

2.7.Handlungsfeld | ÖKOLOGIE

Was soll durch Integration dieses Aspekts erreicht werden?

- Ressourcenschonung von Stoffen und Materialien
- Klimaschutz, geringer zusätzlicher CO₂-Ausstoss durch das neue Quartier
- Verbesserung des Kleinklimas im Stadtviertel
- Lebensraum auch für Pflanzen und Tiere vorhalten
- Sicherung der Lebensqualität

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Ressourcenschonung von Stoffen und Materialien; Klimaschutz, geringer CO₂-Ausstoss

Energieeinsparung, Energieeffizienz, CO₂-Minderung

- Erstellen eines Energiekonzepts für das Quartier
- Energieeffiziente Bauweise: z.B. Passivhausbauweise, Plusenergiehäuser
- Hohes Wärmeschutzniveau für Bestandgebäude
- Sonnenausrichtung, Verschattung beachten
- Verwendung regenerativer Energien: z.B. Geothermie, Holzpellets, eventuell Fernwärme (prüfen, ob ökologisch sinnvoll!)
- Solaranlagen zur Warmwassererzeugung, Photovoltaik zur Stromerzeugung - Gemeinschaftsanlagen
- Einsparpotentiale von elektrischen Strom im Haushalt: Smart Grid Systeme (Intelligente Netze) zur Laststeuerung und evtl. Stromspeichermöglichkeiten zum Ausgleich zwischen Erzeugungs- und Verbrauchszeitpunkt (insbesondere bei Solarstrom)
- Abwärmenutzung (von Telekom) prüfen
- Förderung der Fahrradnutzung
- Förderung der ÖPNV-Nutzung
- Kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs
- Energiesparende Geräte (Lüftungsanlagen, Kühlschränke, Waschmaschinen)
- Schulung zu Energieeinsparmöglichkeiten und energiesparendem Verhalten
- Kühlung / Klimatisierung vermeiden: Sonnenausrichtung, Verschattung, Fensterform und Größe, Materialien / Speichermasse, Lüftung, Gründach....
- Wärmerückgewinnung aus (dem eigenen) Abwasser und evtl. auch aus dem städtischen Abwasserkanal prüfen.
- Wärmerückgewinnung aus Wäschetrocknern (eventuell nur solche Trockner mit Rückgewinnung zulassen).

Stoffströme

- Einsatz von ökologischen Baustoffen
- Einbezug von Stoffströme in die Betrachtungen bei der Auswahl von Materialien und Bauweisen
- Bewertung der Nachhaltigkeit der Planungen (Zertifizierung), Lebenszykluskosten
- Wiederverwertung von Materialien

- Nutzung vorhandener Bausubstanz
- Teilen von Geräten, Carsharing
- Tausch von Geräten
- Gemeinsam einkaufen / Lebensmittel liefern lassen aus der Region

Müll

- Abfalltrennung, Innovative nutzungsfreundliche Trennsysteme (z.B. unterirdische Boxen wie in Holland)
- Konzepte zur Müllreduzierung und –vermeidung (z.B. Gebrauchsgüter - Tauschbörse)
- Keine Einzeltonnen sondern gestaltete, witterungs- und geruchsgeschützte Aufstellung
- Entsorgungshilfen für ältere und behinderte Menschen
- Komfortable, geruchsfreie Kompostierung, natürlich z.B. für Grünschnitt, technisch für Küchenabfälle u.ä., möglichst keine Biotonne

Wasser

- Wassersparende Armaturen und Techniken
- Abwassertrennung und –nutzung vorsehen (thermisch und biologisch)
- Regenwasser- und Grauwassernutzung
- Gemeinschaftswaschhaus

Verbesserung des Kleinklimas im Stadtviertel

Lebensraum auch für Pflanzen und Tiere vorhalten

- Geringe Versiegelung und Entsiegelung des Grundstücks, wassergebundene Decken u.ä.
- Versickerung von Regenwasser
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Anpflanzung von schattenspendenden Bäumen: Reduzierung der Aufheizung durch gezielte Verschattung einzelner Aufenthaltsbereiche
- Durchgrünung des Quartiers
- Dachgärten - als Nutzgärten, auch für Gemüse
- Bienenstöcke
- Streichelzoo

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

- Modellprojekte "50 Solarsiedlungen" und "100 Klimaschutzsiedlungen" <http://www.100-klimaschutzsiedlungen.de>
- z.B. Standort: Bonn-Bad Godesberg, Teutonenstraße, 27 Wohneinheiten;
Gebäudetypen: Geschosswohnungsbau, dreigeschossig mit Staffelgeschoss; insgesamt 2.400 m², Passivhausstandard (Heizwärmebedarf max. 15 kWh/m²a);
Lüftungsanlage: semizentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung; Heizung und Warmwasser: zentrale Gasabsorptionswärmepumpe mit solarthermischer Unterstützung (2 x 42 m² Vakuumröhrenkollektoren), dezentrale Warmwasserbereitung mit Frischwasserstationen in den Wohnungen
- Strom:- Photovoltaikanlagen mit insgesamt 10 kWp
- Passivhausbauten in Geschossbauweise: z.B. Freiburg Vauban, Luise-Meitner Straße <http://www.competitionline.com/de/projekte/48773>
- Plusenergiehaus: Plusenergiesiedlungen <http://www.plusenergiehaus.de>, z.B. Köln-Ostheim, Freiburg Rieselfeld <http://rolfdisch.de>

- Passivhaus mit Gebäudeautomation: Octagon - Haus bzw. Octagon - Office in Wachtberg

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

- Energieagentur NRW
- Energieagentur Bonn
- Energieexperten, Ingenieurbüro (mit integralem Planungsansatz)
- Stadtwerke Bonn
- Stadt Bonn, Entwässerungsamt
- Fachplaner / Berater für Nachhaltigkeitsbewertung

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Höhere Baukosten durch den Einsatz innovativer Techniken
- Zusätzliche Kosten für die Nachhaltigkeitsbewertung

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- Öffentlicher Raum | Lebensraum
- Wohnen
- Mobilität

Welche nächsten Schritte sind erforderlich?

- Beratung durch einen Experten der Energieagenturen NRW und Bonn
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Gesamtkonzepts unter Berücksichtigung der Handlungsfelder, die von der Initiative erarbeitet wurden
- Zusammenarbeit zwischen Stadt und Initiative an einem "Runden Tisch"

2.8 Handlungsfeld | ARCHITEKTUR – BAUSTANDARDS

Was soll durch Integration dieses Aspekts erreicht werden?

- **Sicherstellung einer baulichen und gestalterischen Qualität für die Gebäude sowie für die städtebauliche Gesamtgestaltung des Quartiers.**
- **Den Charakter und besonderen Flair der Südstadt weiterführen und in einer zeitgemäßen Formensprache ergänzen.**
- **Bauliche Lücke im Südstadtviertel schließen.**
- **Das Viertel in seiner Vielfalt bereichern.**
- **Sicherstellung eines guten Schallschutzes zu Reuterstrasse um ein lebenswertes Wohnumfeld zu ermöglichen.**
- **Ressourcenschonende und energieeffiziente Ausgestaltung des neuen Quartiers im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung**

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Sicherstellung einer baulichen und gestalterischen Qualität der Gebäude und der städtebaulichen Gesamtgestaltung des Quartiers.

Den Charakter und besonderen Flair der Südstadt weiterführen und in einer zeitgemäßen Formensprache ergänzen.

Bauliche Lücke im Südstadtviertel schließen.

- Stadthauscharakter und Kleinteiligkeit der Südstadthäuser für die neuen Gebäude übernehmen (auch für den Innenbereich des Karrees).
- Entwicklung eines Gestaltungskatalogs mit Vorgaben für die Maßstäblichkeit, Gestaltungselemente, Materialien, Farben, Formensprache etc..
- Flexible Grundrisse, Veränderbarkeit mitdenken.
- Umgestaltungsmöglichkeiten der denkmalgeschützten Gebäude an neue Nutzungen im angemessenen Maß zulassen.
- Festsetzungen im B-Planverfahren zu den Gestaltungsmerkmalen treffen, Regelungen über städtebaulichen Vertrag vereinbaren.
- Frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft in die Planungen.
- Planungsentwicklung unter frühzeitiger Beteiligung von Fachplanern verschiedener Disziplinen, zur Sicherstellung einer ganzheitlichen Konzeption.
- Angemessenes Maß der Verdichtung und Geschossigkeit entsprechend der typischen Südstadthäuser festlegen.
- Vergabe von Grundstücken an Wohngruppen und gemeinschaftlichen getragene Projekte, die in eigener Trägerschaft bauen (Interesse an qualitativvoller Ausführung ist größer als bei Bauträgerprojekten).
- Boden auf Erbpacht oder an Stiftung vergeben, um ihn dem spekulativen Umgang zu entziehen.
- Baubiologische Überprüfung der Wirkung des Funkmasts für das Wohnen und Berücksichtigung erforderlicher Abschirmmaßnahmen

Das Viertel in seiner Vielfalt bereichern

siehe aus -> „Wohnen“

- Mix von unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- Mix unterschiedlicher Finanzierungsformen: Eigentum, Miete, Genossenschaften, freifinanziert, öffentlich gefördert

Sicherstellung eines guten Schallschutzes zu Reuterstrasse um ein lebenswertes Wohnumfeld zu ermöglichen

- Vorgelagerten Schallpufferzonen zur Reuterstraße vorsehen
- Gewerbliche Nutzungen (Arbeiten, kleinteiliges Gewerbe, Gesundheitszentrum, Praxen) für Gebäude, die an der Reuterstraße liegen (keine Wohnnutzung zur Reuterstraße)
- Reduzierung und schallminimierende Gestaltung der Durchlässe zur Reuterstraße

Ressourcenschonende und energieeffiziente Ausgestaltung des neuen Quartiers im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung

siehe .auch -> "Ökologie"

- Konzeptentwicklung und Planung auf Basis eines Nachhaltigkeitsindex (z.B. Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau)
- Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der Erhaltungsmöglichkeit der Bestandsbauten anstelle eines Abrisses
- Erstellung eines Energiekonzeptes für das Quartier
- Gute Dämmstandards: unterschiedliche Anforderungen an Altbau und Neubauten, Plusenergie-Standard anstreben
- Himmelsrichtungen bei der Planung beachten (Energetisch, FengShui)
- "Regenerativ vernetztes Quartierskonzept" – Sanierungsmanager (siehe KfW-Förderprogramm "Energetische Stadtsanierung")
- Verwendung ökologischer Baumaterialien
- Wandbegrünungen
- Festsetzung von energetischen Standards im Bebauungsplan
- Vertragliche Bindung bei der Grundstücksvergabe
- Anreizsystem für besonders energiesparende Bauweise schaffen: z.B. Kostenreduzierungen bei Grundstücksvergabe

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

- St. Leonhards Garten, Braunschweig: Quartier in gründerzeitlichem Umfeld, notariell vereinbarte Gestaltungsregelungen, Vergabe an Baugruppen
- 150 Solarsiedlungen in NRW
- PrymPark, Düren: Gestaltungskatalog
- Förderprogramm "Initiative ergreifen" - Bürger machen Stadt - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW www.initiative-ergreifen.nrw.de

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

- Stadtplanungsamt
- Bauministerium
- Architektenkammer

- Energieexperten - z.B. Landes-Energieagentur
- KfW-Förderprogramm "Energetische Stadtsanierung- Integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager"
<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/energetischestadtsanierung.html>
- Fachgruppe PRAEGUNG (Förderverein Psychomotorik Bonn)

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Kontaminationen Boden und archäologische Aspekte prüfen
- Einschränkungen bei der Festlegung von Baumaterialien ist u.U. rechtlich schwierig durchsetzbar
- Kostenaspekte bei der Festlegung von Baustandards
- Zusätzliche Kosten für die Prüfung des Nachhaltigkeitsindex
- Investoren werden sich gegen eine Vergabe an Baugruppen widersetzen.
- Erbpacht: Stadt hat möglicherweise wenig Interesse an langfristigem Modell und möchte die Grundstücke lieber verkaufen. Politischer Einfluss erforderlich!

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- **Ökologie** (Energiegerechtes Bauen, Energiekonzept)
- **Wohnen** (Baugruppen, Finanzierungs-, Kooperationsverbund)
- **Generationen**
- **Lebensraum**

Welche nächsten Schritte sind erforderlich?

- Gründung eines "Runden Tisches" zur Entwicklung eines ganzheitlichen Planungskonzepts
- Beteiligung der Initiative am Planungsprozess (bereits beim B-Plan)
- Recherche zu geeigneten Bewertungsverfahren für Nachhaltigkeitskriterien
- Machbarkeitsstudie: Abriss/Erhalt von Bestandsbauten

2.9 Handlungsfeld | ÖFFENTLICHER RAUM – LEBENSRAUM

Was soll durch Integration dieses Aspekts erreicht werden?

- Soziale Vernetzung im Stadtquartier
- Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen
- Vernetzung, Durchmischung und Integration mit dem bestehenden Stadtviertel
- Identifikation mit dem Quartier
- Teilhabe für Alle
- Lebenswerten Lebensraum schaffen
- Verbesserung des Kleinklimas im Stadtviertel
- Lebensraum auch für Pflanzen und Tiere vorhalten
- Sicherung der Lebensqualität (**Bewegungs- und Begegnungszentrum**)

Wie kann eine konkrete Ausgestaltung aussehen?

Soziale Vernetzung im Stadtquartier stärken.

Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen unterstützen.

Vernetzung, Durchmischung und Integration mit dem bestehenden Stadtviertel.

Identifikation mit dem Quartier.

- Quartiersplatz vor der Erneikeilkaserne als zentralen Identifikations- und Begegnungsort im Stadtquartier gestalten.
- Platzgestaltung, die das Verweilen und den Aufenthalt fördern (z.B. Spielmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene, Geländeneivellierungen und Wasser als Spiel- und Gestaltungselement integrieren, bequeme Sitzgelegenheiten, Schattenplätze, Bäume, Cafe, Freiflächen, die für unterschiedliche Nutzungszwecke nutzbar sind, Kleinteiligkeit im Innenbereich).
- Begegnungs- und Bewegungszentrum als Anlaufstelle und Treffpunkt im Quartier (Quartiersmanagement, Nachbarschafts- und Tauschbörse, Dienstleistungsvermittlung, Veranstaltungsraum, Kulturangebote, Cafe, Restaurant, Kneipe, Räume für Bewegungsförderung, Spiel und Sport) für die Stadtquartiersbewohner, die Bewohner der Südstadt und darüber hinaus.
- Einbindung ins Viertel durch Angebote, die auch für die umliegenden Anwohner relevant sind (Gesundheitshaus, kleinere Geschäfte, Nahversorgungsangebote).
- Spiel-, Erlebnis- und Bewegungsräume vorsehen: Spielflächen für Kinder, Spielflächen für Erwachsene (Seniorenspielplatz, Tischtennis, Boule, Beach Volleyball).
- "Orte des Alltags" als Aufenthalts- und Begegnungsräume zur Förderung von Nachbarschaften und nachbarschaftlichen Unterstützungsstrukturen gestalten, z.B. Wege zum Quartier und durch das Quartier mit Flächen zum Verweilen gestalten (z.B. Sitzgelegenheiten in den Straßenraum integrieren, kleinere Plätze, Aufweitungen von Wegenetzen im Straßenraum, Kleinteiligkeit).
- Gestaltung von halböffentlichen Plätzen, z.B. auch Vorgartenzonen mitnutzen.

- Gestaltungskonzept: Fuß- und Fahrwegenetz, Verkehrsführung und Verkehrsberuhigung, Pkw- und Fahrradparkierungsflächen, Vorgärten, Müllentsorgung.
- Lärmintensive und lärmempfindliche Bereiche voneinander trennen oder/und lärmschützend gestalten (z.B. Spielflächen von ruhigen Zonen trennen, geschützte Flächen für Jugendliche).
- Veränderbarkeit mitdenken und einplanen.
- Patenschaften für Grünpflege durch Quartiersbewohner.

Teilhabe für Alle

- Barrierefreie, inklusive Gestaltung des Stadtraums
- Taktile Markierungen im Straßenraum
- Stufen vermeiden, Schwellen max. 2-3cm
- haptische Gestaltungselemente mit Wiedererkennungswert als Gestaltungselemente im Straßenbereich vorsehen
- Beschilderungen, Beschriftungen in gut lesbarer, großer Schrift
- Beleuchtungskonzept: Angenehme und ausreichende Ausleuchtung des Straßenraums (energiesparende Leuchtmittel), Vermeidung von Angsträumen
- Lichtinseln als Begegnungsräume am Abend vorsehen

Verbesserung des Kleinklimas im Stadtviertel

Lebensraum auch für Pflanzen und Tiere vorhalten

- Entsiegelung der Flächen
- Reduzierung der Aufheizung durch gezielte Verschattung einzelner Aufenthaltsbereiche
- Bäume
- Durchgrünung des Quartiers
- Grün als Erlebnis- und Erfahrungsraum gestalten
- Urban Gardening (Öffentlichen Raum für Gartenbauflächen nutzen)
- Lehrgarten (eventuell auch für Kindergarten)
- Dachgärten - als Nutzgärten, auch für Gemüse
- Bienenstöcke
- Streichelzoo
- Kleine Privatgärten plus Gemeinschaftsflächen
- Jede Wohnung mit Freisitz (Balkon, Terrasse) → Wohnen

Beispiele: Wo wurde ähnliches bereits realisiert? Welche Erfahrungen gibt es daraus? Was kann man davon nutzen?

- Modellprojekte - ExWost Forschungsfeld - Stadtquartiere für Jung und Alt „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ - Bundesbauministerium - <http://www.stadtquartiere.de>
- Weitere Ergebnisse aus der ExWoSt-Forschung:
 - _Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter
 - _Migration/Integration und Stadtteilpolitik
 - _Städtebauliche Strategien und Handlungsansätze zur Förderung der Integration
 - _Städtisches Wohnen von Familien <http://www.bbr.bund.de>
- Q+ - Internetbasierte Quartiersplattform, kostenfrei für Projektträger www.quartiersplattform.de
- <http://www.werkstatt-stadt.de/de/suche/?kategorie=handlungsfelder/integrierte-stadtentwicklung>

- Projekt "wohnquartier4"

Wen brauchen wir für die Umsetzung? Zur Diskussion? Fachinput?

- Stadtplanungsamt
- Experten für Straßen-, Freiraum-, Grünplanungskonzept
- Bundes-/Landesbauministerium
- "Transition-Town-Bonn"
- Förderverein Psychomotorik Bonn - Fachgruppe Prägung

Wo liegen Risiken? Was muss bedacht werden?

- Vorgaben für öffentlichen Straßebau

Wo sind Schnittstellen zu anderen Themenbereichen?

- **Ökologie**
- **Wohnen** (Baugruppen, Finanzierungs-, Kooperationsverbund)
- **Generationen**
- **Mobilität** (Verkehrskonzept)
- **Soziales**
- **Kultur**

Welche nächsten Schritte sind erforderlich?

- Fördermöglichkeiten für inklusive Stadtgestaltung recherchieren
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Gesamtkonzepts unter Berücksichtigung der Handlungsfelder, die von der Initiative erarbeitet wurden
- Zusammenarbeit zwischen Stadt und Initiative an einem "Runden Tisch"

3.0 MITWIRKENDE ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe "Integratives Nutzungskonzept"

AnsprechpartnerIn: Britta Körschgen, eMai: integratives@ermekeilkaserne-zivil.de

Arbeitsgruppe "Wohnen"

AnsprechpartnerIn: Axel Köpsell, eMail: wohnen@ermekeilkaserne-zivil.de

Arbeitsgruppe "Kultur | Interkulturelles Begegnungszentrum"

AnsprechpartnerIn: Uli Mercker, eMail: kultur@ermekeilkaserne-zivil.de

Kontakt Initiative:

Initiative zur zivilen Nutzung der Ermekeilkaserne, c/o Verein zur Förderung der Friedensarbeit e. V., Im Krausfeld 30a, 53111 Bonn, Tel.: 0228/692255, Fax: 0228/69 29 06, eMail: info@ermekeilkaserne-zivil.de, www.ermekeilkaserne-zivil.de

Quartier | Vielfalt

Das Ermekeil-Karree

Bankverbindung

Förderverein für die zivile Nutzung der Ermekeilkaserne

Konto-Nr. 200 3799 010

Volksbank Bonn Rhein-Sieg · BLZ 380 601 86

Kontakt

Initiative zur zivilen Nutzung der Ermekeilkaserne

Im Krausfeld 30a · 53111 Bonn

Tel. 02 28.69 22 55 · Fax 02 28.69 29 06

info@ermekeilkaserne-zivil.de

www.ermekeilkaserne-zivil.de