

Immobilien-Dialog Bonn 06.12.2023 14:45 Uhr

Entwicklung des Neuen Quartiers Bundesviertel auf dem Areal des ehemaligen Landesbehördenhauses



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

Wo kommen wir her?

Wo wollen wir hin?

2019 Rahmenplanung Bundesviertel Bonn

„Als zukunftsfähiger Standort muss sich das Bundesviertel vom **Bürostandort zur Arbeitslandschaft** wandeln („Work-Life-Blending“):

Dazu gehören das Ausbalancieren eines „urbanen“ **Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, ein attraktiver Wohnungsmarkt**, eine hohe Architekturqualität, aber auch das Gestalten von hochwertigen, verteilten und vernetzten Freiräume für Pausenzeiten und für informelles Arbeiten.“

Bericht, Juli 2019 Cityförster architecture + urbanism




Hochhauskonzept der Rahmenplanung

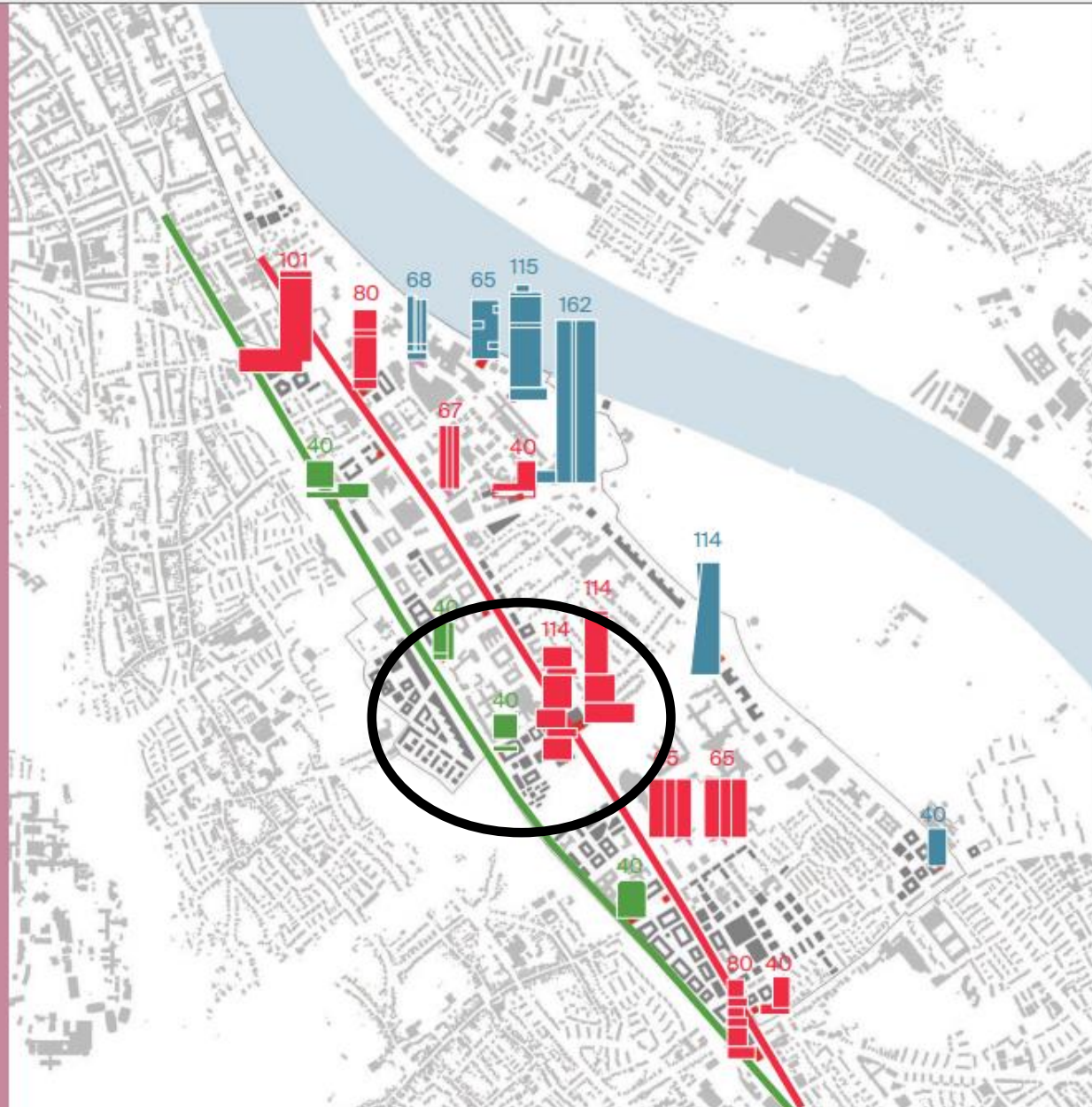
Hochhauskonzept

Strategie

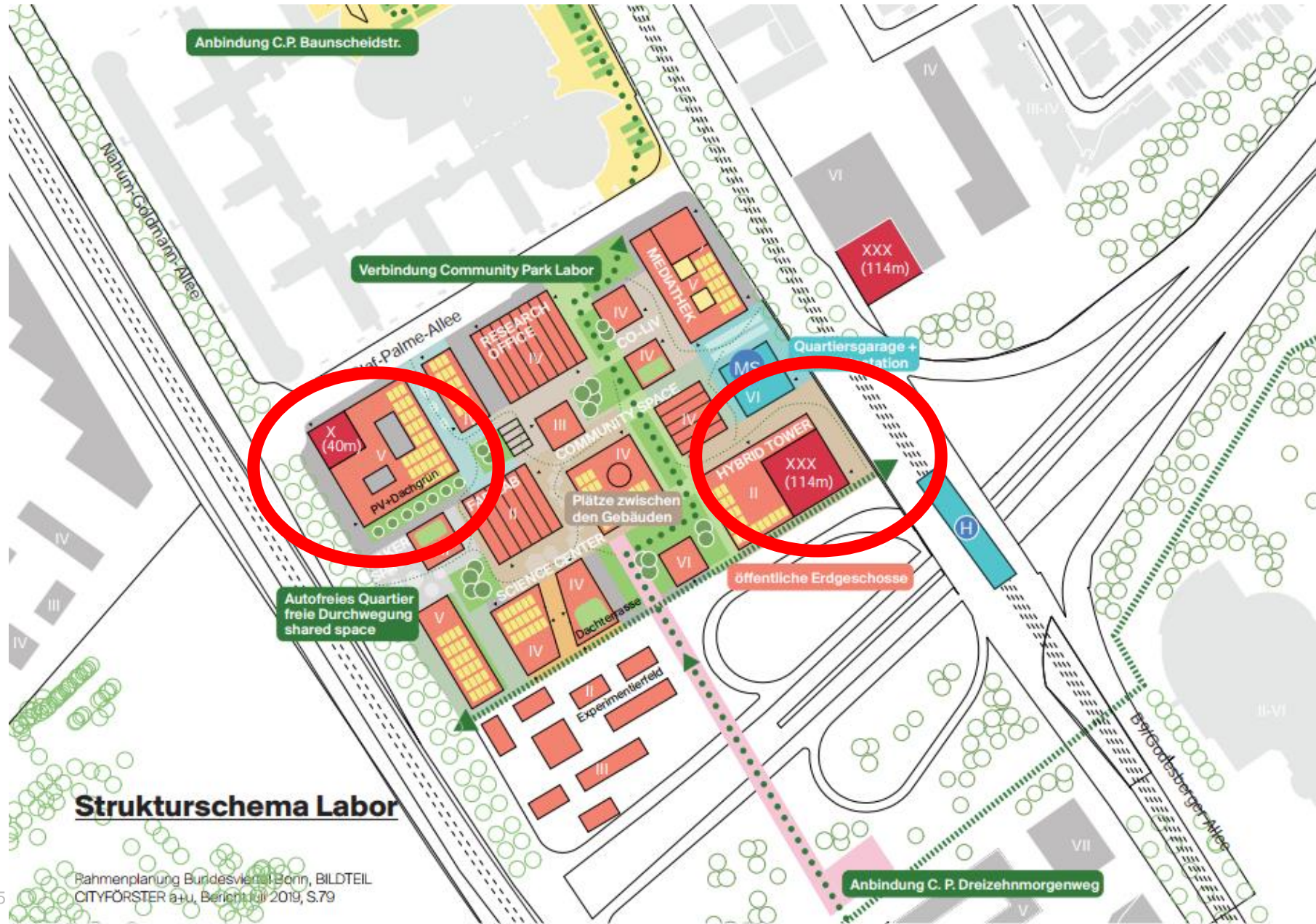
**Ankommen +
Ausstrahlen**

Neue und bestehende Hochhäuser generieren charakteristische Ansichten (Skylines) je Lage.

-  Skyline Rhein
-  Skyline Magistrale
-  Skyline Meile



Labor



„Auf dem Gelände des ehemaligen Landesbehördenhaus wird in Zukunft ein wegweisendes neuartiges Quartier im Bundesviertel entstehen.

.....ein belebtes und autoarmes Quartier für Kreative, Kulturschaffende, Wissenschaftler, Produktive und Maker soll entwickelt werden. „

Strukturschema Labor

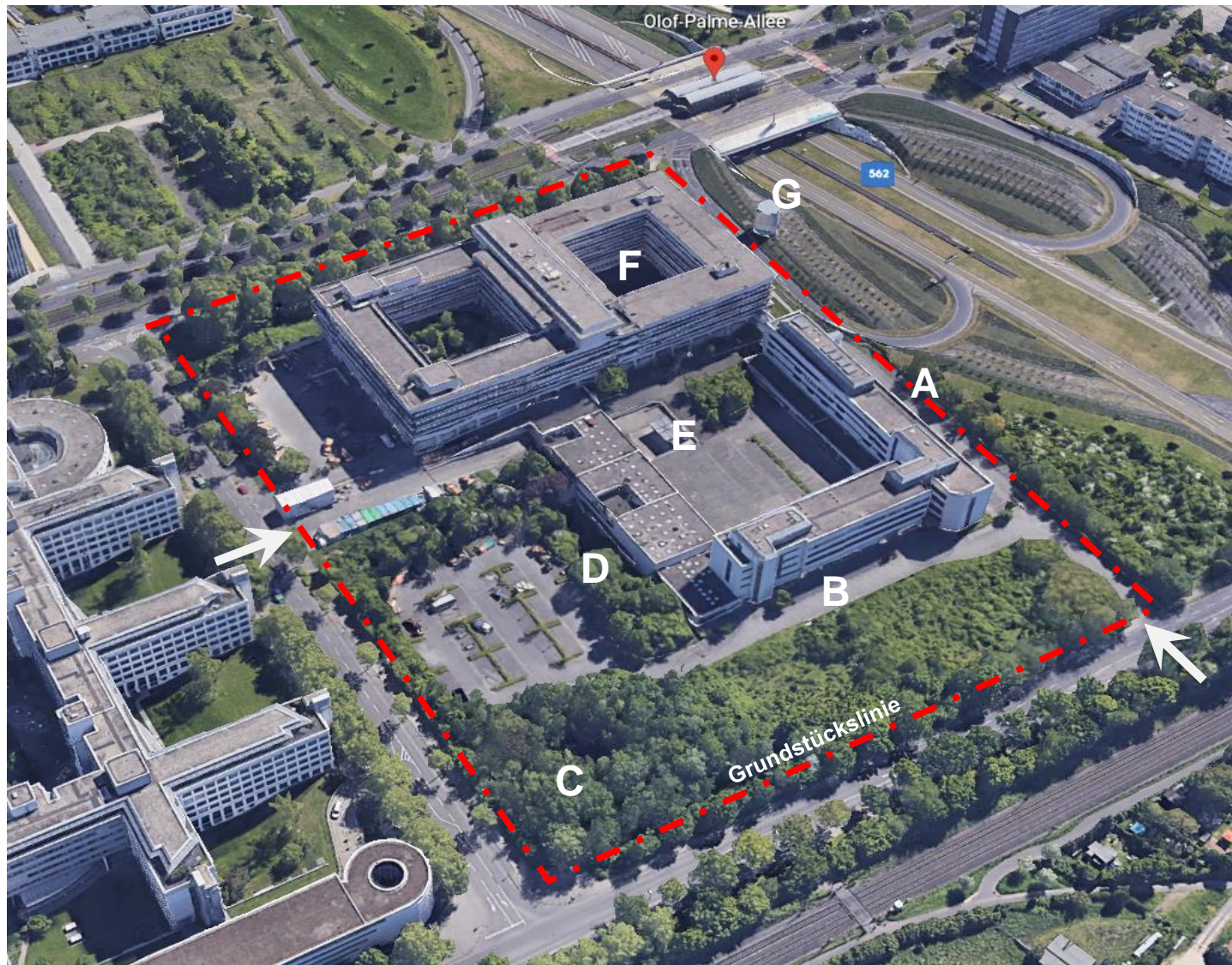
Sichtfeldstudien

Fernblicke

Venusberg



Bestandsdaten von Grundstück und Gebäude



Luftbild; Quelle: Google Earth
(weiße Pfeile ursprüngliche
Zufahrten)

A: Neubau 1989 – L-Gebäude -Teil A

B: Neubau 1989 – L-Gebäude -Teil B

C: ehem. Biotop

D: Neubau 1989 - KFZ-Trakt

E: Neubau 1989 – Tankstelle (KFZ-
Trakt)

F: Altbau 1974 – „8er-Komplex“

G: Lüftungsbauwerk für
Untergeschosse „8er-Gebäude“

Bestandsdaten von Grundstück und Gebäude

alles ca. Angaben

Adresse:

Friedrich-Ebert-Allee 144, 53113 Bonn

Flächen

- **Grundstücksfläche** ca. 51.740 m²
- Bebaute Flächen ca. 14.500 m²
- versiegelte Flächen ca. 15.000 m²
- BGF ca. 76.500 m²

Baujahr:

- **Altbau - s.g. 8er Komplex: 1973/74**
- **Neubau - s.g. L-Komplex : 1986**

Bruttorauminhalt

- 8-er Komplex ca. 240.000 m³
 davon EG bis 6.OG (ca. 150.000 m³)
 davon 1. bis 4. UG (ca. 90.000 m³)
- KFZ-Trakt ca. 19.300 m³
- L-Komplex Bauteil A ca. 31.200 m³
- L-Komplex Bauteil B ca. 21.000 m²

Stellplätze

- 203 Außenstellplätze
- 447 TG-Stellplätze

Summe gesamt gerundet **ca. 312.000 m³**

Das Nutzungskonzept

2020 politischer Auftrag

Interessenbekundung und

Erstellung eines

Nutzungskonzeptes

12.4.2022

Stadt Bonn: Neues Nutzungskonzept für das Grundstück des ehemaligen Landesbehördenhauses: "Gemischtes und autoarmes Wo..."

General-Anzeiger
Partner von RP ONLINE
Bonn / Stadt Bonn

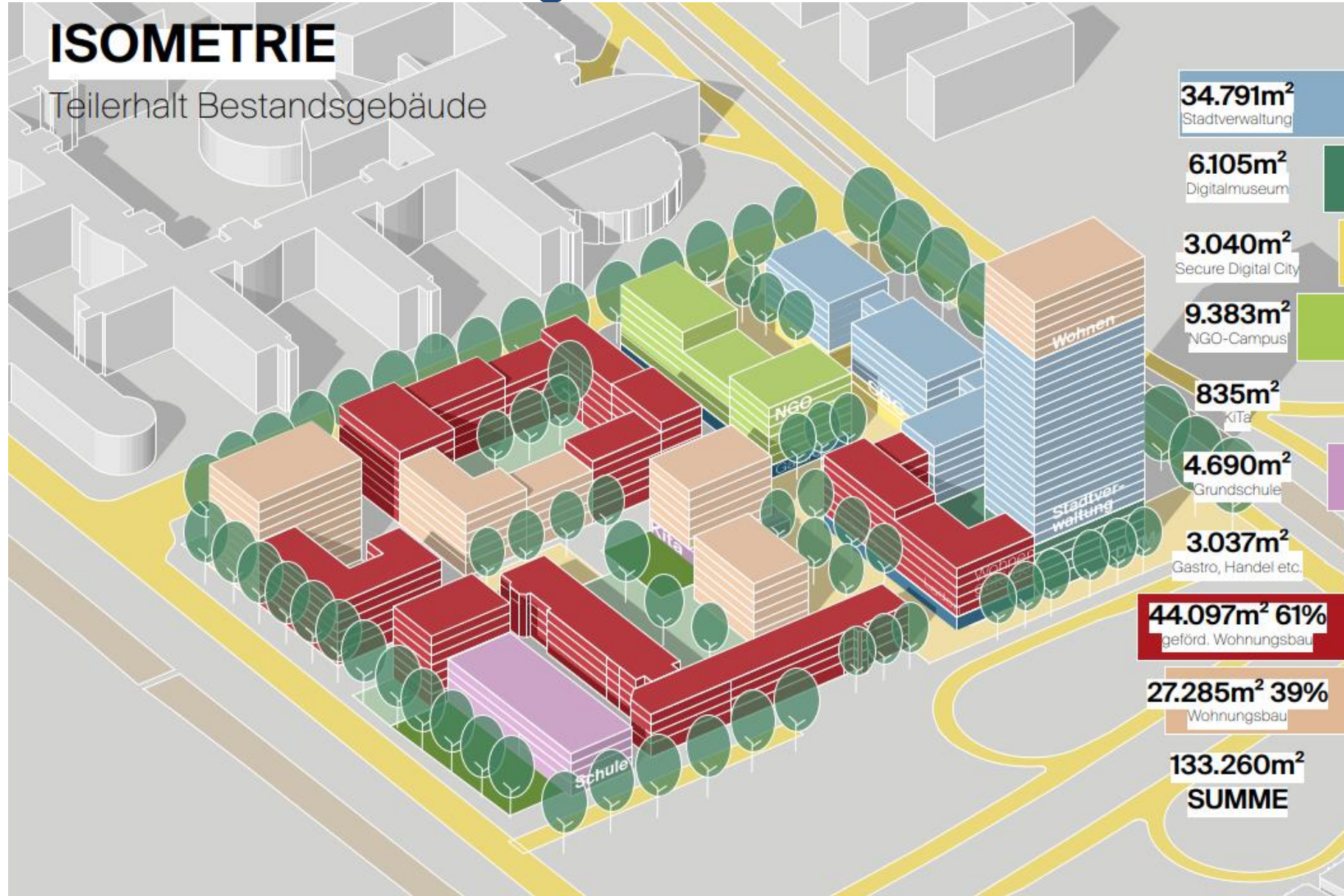
Pläne für das ehemalige Landesbehördenhaus in Bonn

Potenzielles Ersatz-Stadthaus bietet Platz für 1500 Beschäftigte

8. April 2022 um 11:58 Uhr | Lesedauer: 5 Minuten



2022 städtebaulichen Machbarkeitsstudie, verabschiedet durch den Stadtrat. Hier möglicher urbaner Mix.



Das Nutzungskonzept

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

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

Beispiel Nutzungsmix

Nutzung	BGF m ²
Verwaltung	53.316
Handel	3.037
Grundschule / KITA	4.690
Wohnen gef. 509 WE	45.799
Wohnen freif. 351 WE	31.634
Gesamt BGF	138.476

Grundstückserwerb

2022 Politischer Auftrag zum Erwerb und Nachverhandlung

Kaufvertrag mit hohem Risiko

Stadt Bonn soll beim Landesbehördenhaus nachverhandeln

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

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

GA vom 23.11.2023

https://ga.de/bonn/stadt-bonn/bonn-sorge-um-zukunft-des-viktoriakarees_aid-101761989



Foto: Barbara Frommann

Definierte Projektziele

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

2022 Beginn Markterkundung

Zur Vorbereitung einer späteren Ausschreibung für das Neue Quartier Bundesviertel hat die Bundesstadt Bonn am 02.12.2022 eine europaweite Markterkundung gestartet.

02/12/2022 5233

I. II. IV. VI.

Deutschland-Bonn: Komplett- oder Teilbauleistungen im Hochbau sowie Tiefbauarbeiten

2022/S 233-671862

Vorinformation

Diese Bekanntmachung dient nur der Vorinformation

Bauftrag

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber

I.1) Name und Adressen

Offizielle Bezeichnung: Bundesstadt Bonn, vertreten durch das Amt für Wirtschaftsförderung

Postanschrift: Thomas-Mann-Straße 4

Ort: Bonn

Es wurden mit Marktteilnehmern Gespräche geführt unter anderem auf der EXPO REAL.

Aktuelle Themen

Vergabemodell

Städtebau / Planungsrecht

Empfehlungskommission, Entscheidung Bestandserhalt

Vertrag

Grundstücksuntersuchung

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

Kostenprognosen

Funktionelle Leistungs-
beschreibung

Anforderungen an die Flächen für die Verwaltung

Nachhaltigkeit

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

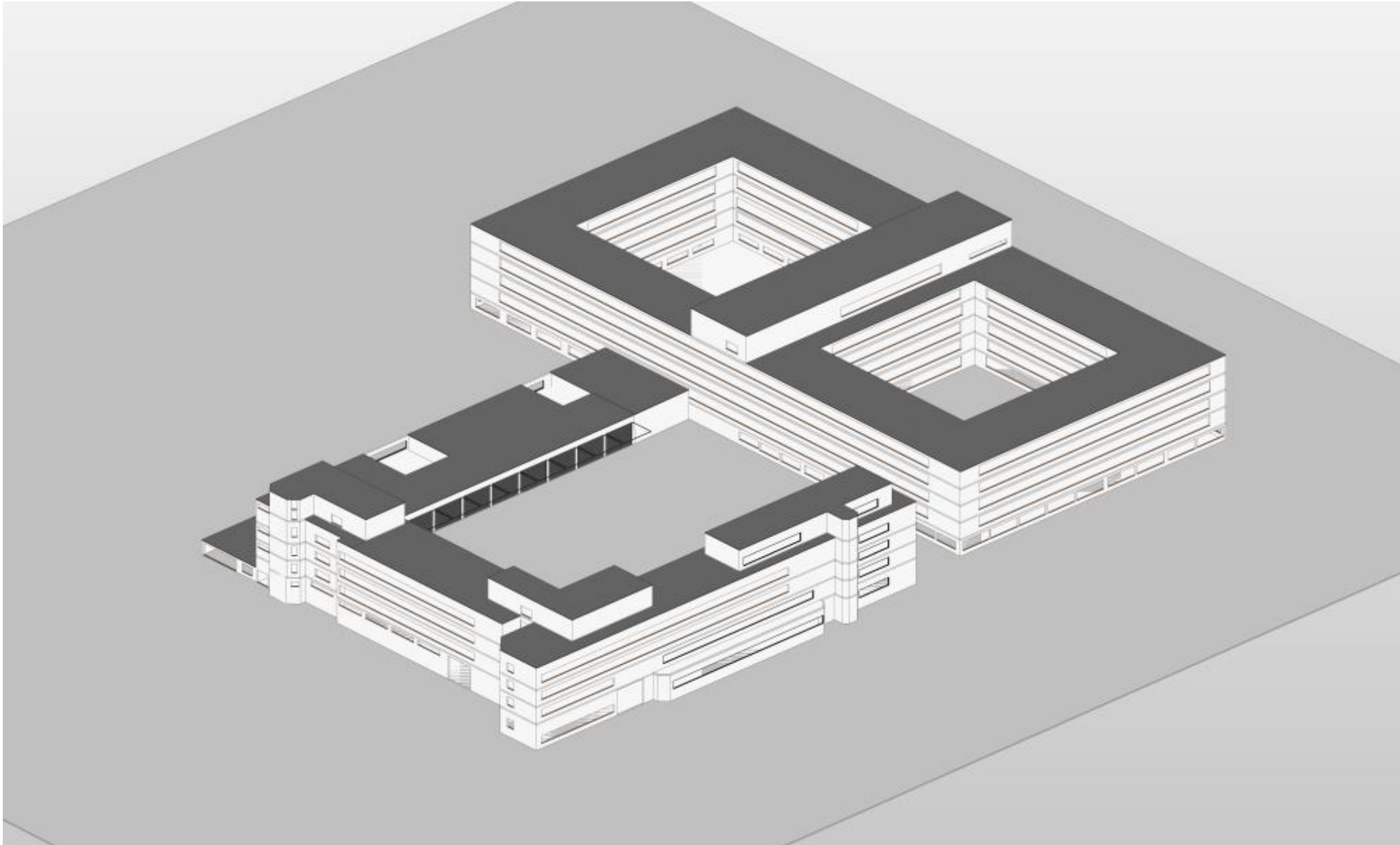
Städtebau / Planungsrecht und Vergabeverfahren

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

Eine Empfehlungskommission wird im März 2024 die Entscheidung treffen.

In allen Varianten ist eine **BGF zwischen 120.000 m² und 140.000 m²** anzustreben. Die GFZ soll sich dabei am Rahmenplan Bundesviertel orientieren.

Bestandsuntersuchungen & Gutachten



Bestandsuntersuchungen & Gutachten

- BIM 3-D Modell, Statik
- Boden, Altlasten, Schadstoff
- Vermessung
- Artenschutz ASP I + II
- Topographische Gefährdung
- Verkehr- und Mobilität
- Schall und Lärm
- Einzelhandel Potentialanalyse

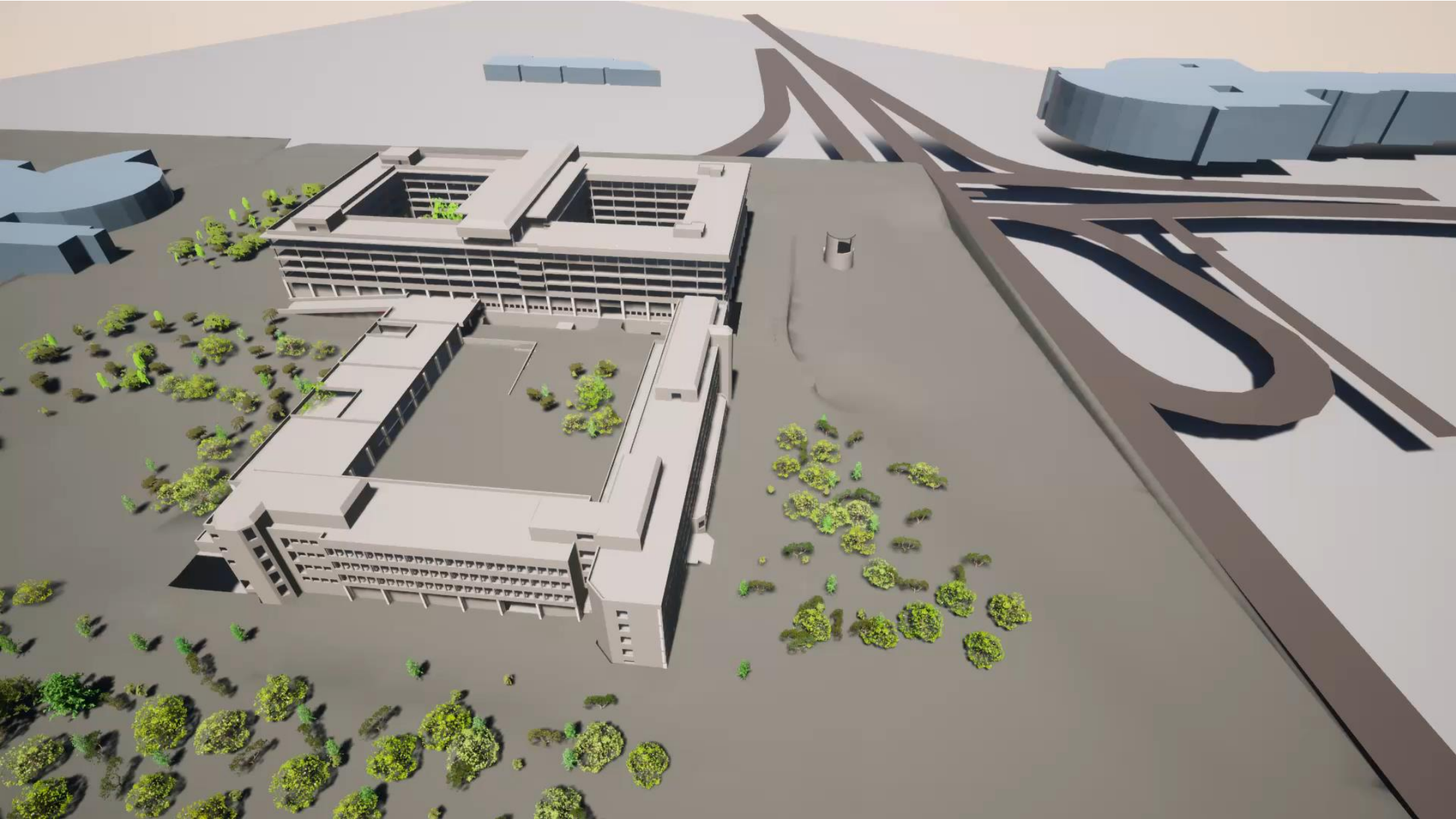
Bestandserhalt

Im Zeitraum 2020 bis 2023 hat sich die Haltung zum Bestandserhalt deutlich verändert.

Zu Beginn des Prozesses war gefestigte Annahme zumindest der teilweise Rückbau des Bestands.

Aus heutiger Sicht sind ein möglicher Bestandserhalt und Möglichkeiten der Aufstockung sorgfältig zu prüfen.

3 D BIM Modell Kamerafahrt



Nachhaltigkeit

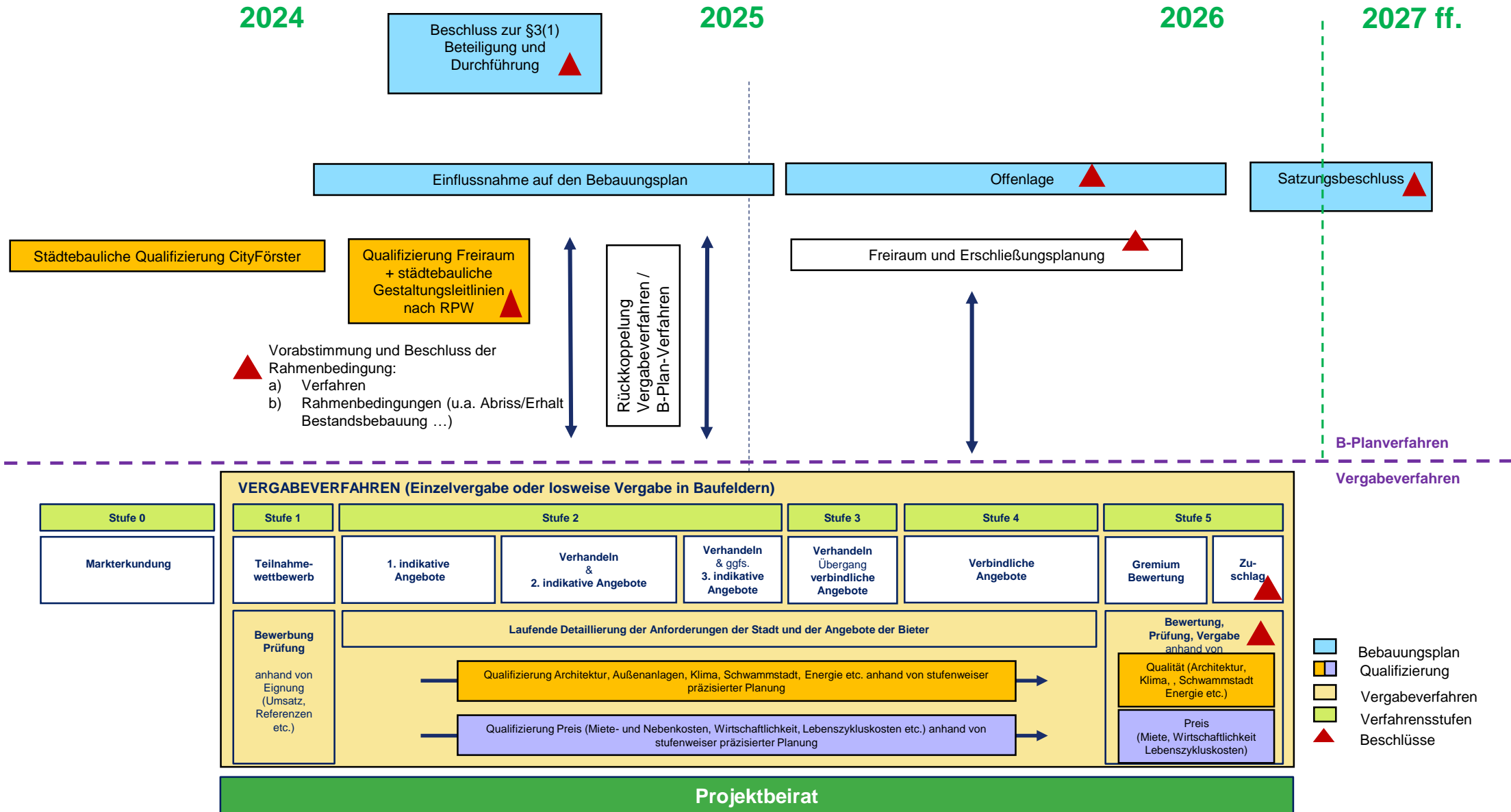
Zu den Themen **Klima-Resilienz und Nachhaltigkeit** wurden folgende Festlegungen getroffen:

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

Wie geht es in 2024 weiter?

- Städtebauliche Qualifizierung
- Politische Entscheidung zum Städtebau und des Vergabemodells
- Beginn Planrechtschaffung
- RPW Wettbewerb Freiraumplanung
- Vergabeverfahren

Verzahnte Verfahren



Fragen??

**Victoria Appelbe
Wirtschaftsförderin**

**Kerim Abulzahab
Abteilungsleitung Liegenschaften**

Amt für Wirtschaftsförderung der Bundesstadt Bonn

Loggia am Stadthaus
Thomas-Mann-Straße 4
53111 Bonn

Telefon +49 228 - 774325

kerim.abulzahab@bonn.de
www.bonn.de