

<i>Federführung:</i> 03 Amt für Wirtschaftsförderung	<i>Dezernat:</i> Dez. OB
---------------------------------------------------------	-----------------------------

## Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der Veräußerung im Erbbaurecht und für die Entwicklung der Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei in Bonn-Dransdorf, Auf dem Dransdorfer Berg

---

### Beratungsfolge

Bezirksvertretung Bonn	20.09.2022	Empfehlung
Rat	27.10.2022	Entscheidung
Ausschuss für Umwelt, Klima und Lokale Agenda	27.09.2022	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Vergabe	28.09.2022	Empfehlung
Ausschuss für Soziales, Migration und Gesundheit	28.09.2022	Empfehlung
Ausschuss für Wohnen, Planung und Bauen	29.09.2022	Empfehlung

### Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen mit der Montag Stiftung Urbane Räume gAG und dem Verein Neue Stadtgärtnerei e.V. über eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung unter Einbeziehung der bestehenden Biostation der ehemaligen Stadtgärtnerei in Bonn-Dransdorf, Auf dem Dransdorfer Berg, bis zum 30.06.2025 zu führen und Erbbaurechtsverträge und Pachtverträge bis zur Abschlussreife vorzubereiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Vermarktung folgende Gutachten zu beauftragen:
  - o Faunistische Fachgutachten (Vorkommen planungsrelevanter Arten): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) und ggf. Vertiefende Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II)
  - o Erfassung vorhandener Biotoptypen (ggf. inkl. Erfassung des satzungsgeschützten Baumbestands)
  - o Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Aufbauten
  - o Bodenuntersuchung von Gefahrstoffen und deren Entsorgung (Altlastengutachten)
  - o Ggf. Klimagutachten (abhängig von Nutzungsintensivierung, Neuversiegelung)Die Schätzkosten für die zu erstellenden Gutachten belaufen sich auf

Seite 2

ca. 210.000,- EUR.

Die Haushaltsmittel stehen im städtischen Haushalt zur Verfügung.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Abhandlung/Berücksichtigung der Ergebnisse entsprechender Fachgutachten (Siehe Punkt 2), zur Vorbereitung des Grundstückes für eine Entwicklung der Fläche eine Rodung des fortgeschrittenen Bewuchses zu beauftragen.  
Die Schätzkosten für die Rodung des Geländes belaufen sich auf ca. 30.000,-EUR.  
Die Haushaltsmittel stehen im städtischen Haushalt zur Verfügung.
4. Der Ratsbeschluss vom 03.05.2018 (DS-Nr.: 1810566EB8), dass keine Ausschreibung für einen Auftrag zum Rückbau der versiegelten / bebauten Flächen erfolgen soll, wird aufgehoben.
5. Der Beschluss des Rates vom 18.06.2015, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7422-15 auf der Basis des Entwurfes von September 2014 öffentlich auszulegen (DS.: 1510842NV3), wird aufgehoben.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Montag Stiftung Urbane Räume gAG und dem Verein Neue Stadtgärtnerei e.V. einen städtebaulichen Entwurf zu entwickeln, der die Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bildet. Das Bebauungsplanverfahren wird mit hoher Priorität durchgeführt.

## **Begründung**

### **Zu 1:**

Seit Aufgabe der Stadtgärtnerei in 2004 liegt das ca. 50.924 m<sup>2</sup> große Gelände weitgehend ungenutzt brach; das Gebäude der ehemaligen Stadtgärtnerei wird durch die Biologische Station Bonn/Rhein-Erft genutzt. Zur Sicherung des gesamten Areals wurde das Grundstück vor längerer Zeit eingezäunt und das nicht bruch sichere Glas der Gewächshäuser und der Frühbeetanlagen ausgebaut und entsorgt. Der bauliche Zustand der Gewächshäuser und der massiven, betonierten Anlagen ist schlecht (verwilderte Teile der Unterkellerung, Bäume, die durch das Dach wachsen). Südlich der Beetpflanzungen breitet sich Wildwuchs aus.

Gemäß dem Beschluss des Hauptausschusses vom 18.03.2021 (DS-Nr.: 202051-04 AA), der anstelle des Rates nach § 60 Abs. 2 GO NRW getagt hat, soll auf dem Gelände der alten Stadtgärtnerei der überwiegend flächig versiegelte nördliche Bereich neu beplant werden. Hier soll ein Gebäude für die bereits vor Ort ansässige „Biologische Station Bonn/Rhein-Erft e.V.“ einschließlich eines Bildungs- und Informationszentrums entstehen. Weiter kann auf den versiegelten Flächen des Geländes Wohnbebauung ermöglicht werden. Anforderungen an eine etwaige Bebauung und ihr Maß sind dabei neu festzulegen.

Die Montag Stiftung ist an die Verwaltung herangetreten und hat für die Stadtgärtnerei einen Projektansatz gemeinsam mit dem

Kooperationspartner dem Neue Stadtgärtnerei e.V. erstellt und unter anderem folgende Nutzungsvorstellungen dargelegt:

- Sozial ökologische und inklusive Wohnprojekte
- Bio-Station
- Umweltbildungszentrum
- Multinationale Kita mit Lerngarten

Der Projektansatz ist als **Anlage 1** beigefügt. Die Liegenschaft „Alte Stadtgärtnerei“ ist nach dem Projektansatz der Montag Stiftung in eine gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Projektentwicklung einzubringen. Der Vertragsgegenstand (Lageplan der betroffenen Flächen) ist als **Anlage 3** beigefügt.

Es ist geplant, mit einem Stadtteilentwicklungsprojekt der Montag Stiftung Urbane Räume gAG und dem Verein Neue Stadtgärtnerei e.V. einen positiven Entwicklungsimpuls in Dransdorf und den angrenzenden Stadtteilen zu setzen. Das für das Gelände entwickelte Konzept, welches durch eine Kombination der drei Bausteine Wohnen, Biostation mit Umweltbildungszentrum und urbane Landwirtschaft gemeinschaftlich nachhaltiges Wohnen und Leben realisieren möchte, sollte aus Sicht der Verwaltung daher unterstützt werden.

Dafür erhalten die Montag Stiftung Urbane Räume gAG und der Verein Neue Stadtgärtnerei e.V. das Erstzugriffsrecht.

Unter der Voraussetzung, dass eine Machbarkeitsstudie der Vorhabenträger zu einem positiven Ergebnis führt und bei einem positiven Projektentscheid, wird der Abschluss von zwei Erbbaurechtsverträgen sowie einem landwirtschaftlichen Pachtvertrag angestrebt.

1. Ein Erbbaurechtsvertrag mit der Montag Stiftung Urbane Räume gAG für die Grundstücksteile, die in der **Anlage 2** auf Seite 4 grün dargestellt und mit Bildung & Qualifizierung bezeichnet sind. Es ist beabsichtigt diese Flächen nach dem von der Montag Stiftung in vergleichbaren Projekten praktizierte Initialkapitalprinzip zu entwickeln.

Dies sieht vor, dass die Montag Stiftung Räume gAG die Grundstücksflächen im Erbbaurecht erwirbt. Im Vertrag wird der übliche städtische Erbbauzins festgesetzt. Der Erbbauzins richtet sich nach der städtischen Wertermittlung unter Zugrundelegung der geplanten Nutzungen. Für die Dauer der ersten 20 Jahre beträgt dieser aktuell 1 % des Bodenwertes und erhöht sich ab dem Jahr 21 auf 4 % des Bodenwertes.

Aufgrund des gemeinwohlorientierten Charakters des Vorhabens sieht das Initialkapitalprinzip vor, dass der vereinbarte Erbbauzins nicht gezahlt werden muss. Sofern die Gemeinnützigkeit des Vorhabens entfällt, wäre der vereinbarte Erbbauzins zu zahlen.

Überschüsse aus der Bewirtschaftung würden an gemeinnützige Kooperationspartner im Stadtteil fließen.

Die für die Biostation vorgesehen Räumlichkeiten könnten im Rahmen einer mietvertraglichen Lösung zur Verfügung gestellt werden

2. Der Neue Stadtgärtnerei e.V. plant auf der in der **Anlage 2** auf Seite 4 blau gekennzeichneten Fläche gemeinsam mit dem Mietshäuser-Syndikat eine wohnbauliche Entwicklung. Vertragspartner soll die

Projektgesellschaft „Neue Stadtgärtnerei GmbH“ werden. Auch diese Flächen würden an die Vorhabenträger im Erbbaurecht vergeben. Der zu vereinbarende Erbbauzins richtet sich nach der städtischen Wertermittlung unter Zugrundelegung der geplanten Nutzungen. Für die Dauer der ersten 20 Jahre beträgt dieser aktuell 1 % des Bodenwertes und erhöht sich ab dem Jahr 21 auf 4 % des Bodenwertes. Bei der Ermittlung des Bodenwertes findet der spezielle Marktpreis für den Anteil des öffentlich geförderten Wohnens Anwendung.

3. Die in der **Anlage 2** auf Seite 4 braun gekennzeichneten Flächen sollen an den „Neue Stadtgärtnerei Bildung und Landwirtschaft e.V.“ zur Nutzung für eine ökologische urbane Landwirtschaft in Einklang mit den Festsetzungen und Zielen des Landschaftsschutzes, verpachtet werden.

Für die Dauer der erforderlichen Machbarkeitsprüfungen wird bis zum 30.06.2025 keine weitere Marktansprache erfolgen. Die von der Montag Stiftung Urbane Räume gAG und der Verein Neue Stadtgärtnerei e.V geplante gemeinnützigen und gemeinwohlorientierter Projektentwicklung stellt sich als sehr komplex dar. Bis zum 30.06.2025 sind zeitaufwendige Vorbereitungen zu treffen:

- Die Machbarkeitsstudie muss vorliegen.
- Die diversen Bodengutachten und Umweltgutachten müssen vorliegen.
- Das Baurecht muss geschaffen werden.
- Verschiedene Verträge müssen mit mehreren Akteuren endverhandelt werden ( Erbaurechtsvertrag, Pachtvertrag).

Der Zeitplan ist als angemessen anzusehen.

## **Zu 2.**

Im Vorfeld der Abgabe der Grundstücke an die Montag- Stiftung Urbane Räume gAG und den Verein Neue Stadtgärtnerei e.V. sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens zu prüfen. Daher ist es erforderlich, die im Beschlusstext benannten Untersuchungen anzustoßen. Erst auf der Basis dieser Untersuchungsergebnisse kann eine Wertermittlung beauftragt werden. Die Beauftragung der genannten Gutachten ist zwingend erforderlich.

## **Zu 3.**

Zur Erstellung der mancher Gutachten und für einen ungehinderten Zugang zu den Grundstücksteilen ist ggf. eine (Teil-) Rodung des fortgeschrittenen Bewuchses erforderlich. Voraussetzung hierfür sind die unter Ziffer 2 genannten Fachgutachten „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I und ggf. Stufe II) und „Biotoptypenkartierung“. Eine Rodung bzw. der Abbruch der Bestandsgebäude sind ohne diese Gutachten nicht möglich. Voraussichtlich sind im weiteren Verlauf Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um Konflikte nach §44 BNatSchG auszuschließen. Sämtliche Gutachten und Rodungen werden mit dem Amt für Umwelt und Stadtgrün abgestimmt. Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Aspekte erfolgt durch die Fachämter.

**Zu 4.**

Im Rahmen der Verhandlungen mit der Montag- Stiftung Urbane Räume gAG und dem Verein Neue Stadtgärtnerei e.V. könnte es erforderlich werden, seitens der Stadt einen Rückbau der bestehenden Aufbauten sowie Bodenuntersuchungen zu veranlassen. Zur Gewährleistung der Handlungsfähigkeit ist der benannte Beschluss aufzuheben.

**Zu 5.**

Der für die ehemalige Stadtgärtnerei entwickelte Entwurf September 2014 sah eine Zweiteilung des Geländes vor. Im westlichen Teil des Grundstücks sollte ein ökologisches Zentrum mit einem neuen Gebäude sowie vielfältig zu nutzenden Freiflächen entstehen. Im östlichen Teil war ein Wohngebiet, bestehend aus ca. 26 Einzel- und Doppelhäusern, vorgesehen. Optional hätte innerhalb einer Teilfläche dieses Wohngebietes auch ein besonderes Wohnprojekt entwickelt werden können.

Im Hinblick auf die vom Hauptausschuss am 18.03.2021 formulierten Planungsziele ist der für die Stadtgärtnerei entwickelte Entwurf September 2014 als überholt zu betrachten. Insofern ist der Beschluss des Rates vom 18.06.2015, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7422-15 auf der Basis des Entwurfes von September 2014 öffentlich auszulegen (DS.: 1510842NV3), aufzuheben.

**Zu 6.**

Die städtebauliche Zielsetzung ergibt sich aus dem Beschluss des Ausschusses für Wohnen, Planung und Bauen vom 03.03.2021 (DS. 202051). Insbesondere die Zielsetzung der Verknüpfung von Wohn-, Lern- und Naturraum wird durch die von der Verwaltung beabsichtigte Vorgehensweise ermöglicht. Die städtebaulichen Zielsetzungen beinhalten eine moderate wohnbauliche Nutzung unter der Prämisse des Erhaltens der Biologischen Station an diesem Standort und Schaffung eines Ortsrandes und Übergangs zur landwirtschaftlich genutzten Fläche. Aus der Planungshistorie seit 2011 heraus wird deutlich, dass eine Umsetzung dieser Zielsetzungen besonderer Konzepte und einer sozial und ökologisch innovativ orientierten Trägerschaft bedarf. Diese Voraussetzungen sind mit dem vorgestellten Projekt der Montag Stiftung gegeben. Besonders positiv aus städtebaulicher Sicht werden die Vorschläge zur Verknüpfung in den Stadtteil und die Öffnung zur Siemensstraße hin durch eine sog. Gartentreppe bewertet.

Auf Basis des in Anlage 1 dargestellt Projektansatzes wird ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, das als Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herangezogen wird. Die Rahmenbedingungen für einen Bebauungsplan wurden durch die Fachämter definiert:

**Biostation, Umwelt, KFW Standard, Klimaschutz- und Klimaanpassung**

Das Plangebiet, welches im Wesentlichen das Betriebsgelände der ehemaligen

Stadtgärtnerei Bonn sowie die aktuellen Räumlichkeiten der Biologischen Station Bonn umfasst, befindet sich im Stadtbezirk Bonn/ Stadtteil Dransdorf auf dem Areal des Meißdorfer Feldes, welches, bis auf das Flurstück 185, komplett dem § 35 BauGB - 'Bauen im Außenbereich' unterliegt.

Das Gebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „*LSG-Kappesland und Messdorfer Feld*“ (LSG-5208-003), des Landschaftsplans Kottenforst (mit den für das Gebiet geltenden Geboten sowie den textlichen Festsetzungen 7.2.7 und 7.4.4), des schutzwürdigen Biotops „*Strauchreiche Eisenbahnböschungen von Dransdorf bis Duisdorf*“ (BK-5208-109;) und der im Südwesten verorteten Kompensationsfläche „*Eingrünung Feldscheune Am Dörnchen*“ (ID 113). Unmittelbar an die Fläche grenzt die Biotopverbundfläche „*Bahntrasse und aufgelassene Kiesgrube im Westen von Bonn*“ (VB-K-5208-025) an. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Im gesamten Gebiet haben sich nach der Aufgabe der Stadtgärtnerei Gehölz- und Baumbestände entwickelt, die artenschutzrechtlich relevant sind. Laut LANUV Fundortkataster kommen die planungsrelevanten Arten *Zwergfledermaus*, *Zauneidechse* und *Gartenschläfer* im Gebiet vor.

Gemäß gesamtstädtischer Planungshinweiskarte (ZURES) besitzt das Gebiet eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet. Es ist daher für die gegenwärtige Siedlungsstruktur ein besonders wichtiger klimaökologischer Ausgleichsraum mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte der Bereich südlich der „Schwarzen Brücke“ von städtebaulicher Entwicklung ausgenommen werden. Ein zukünftiges Nutzungskonzept kann nur unter Berücksichtigung und Einhaltung der geltenden Ver- und Gebote sowie der textlichen Festsetzungen des Landschaftsschutzes erfolgen.

### **Biologische Station Bonn/Rhein-Erft**

Die Biologische Station, zu der neben dem Rhein-Erft-Kreis die Stadt Bonn als einer der wesentlichen Träger der Station zählt, führt bereits erfolgreich seit 20 Jahren verschiedene Aufgaben in Bezug auf die Umsetzung allgemeiner Naturschutzaufgaben aus. Zu den Schwerpunkten zählen u.a. die Bereiche: - Schutzgebietsbetreuung, - örtlicher Vertragsnaturschutz, - Durchführung und Betreuung von Artenschutzprojekten sowie - Naturschutzbildung und Öffentlichkeitsarbeit. Die Förderung der Stationen durch das Land verfolgt den Zweck, die Tier- und Pflanzenwelt sowie die Landschaft im jeweiligen örtlichen Arbeitsbereich in Ergänzung zu den Tätigkeiten der Kreise, der Städte und Gemeinden zu schützen und zu pflegen. Per Ratsbeschluss vom 01.02.2001 (DS 0111429NO) Niederschrift TOP 1.5.3 Biologische Station Bonn e.V. (DS 0013660) stellt die Stadt Bonn die für die Biostation erforderlichen Räume zur Verfügung. Seit 2004 ist die Biostation bereits auf dem Gelände der alten Stadtgärtnerei in Dransdorf ansässig und soll auch zukünftig dort verortet werden. Planungen hinsichtlich der Neugestaltung des Geländes müssen die Anforderungen der Biostation einbeziehen. Der zur Ausübung sämtlicher Tätigkeiten der Biostation benötigte Raum- /Platzbedarf für, Büro-, Freiland und Werkstattflächen sowie Lagerräume liegt im Detail vor und stellt sich

zusammenfassend wie folgt dar:

- Büroarbeitsplätze: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Werkstatt/Lagerfläche (Freilandarbeit): ca. 400 m<sup>2</sup>
- Hoffläche: ca. 1.500 m<sup>2</sup>
- Anpflanzfläche Regiosaatgut/Landwirtschaftliche Nutzfläche: 5.000 m<sup>2</sup>
- Außengelände (Halböffentlich zugänglich/als Ausgleichfläche für artenschutzrechtlichen Ausgleich angedacht): 3.500 m<sup>2</sup>

### **Klimaschutz und Klimaanpassung:**

Die Stadt Bonn beabsichtigt bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden, die Energieversorgung nahezu vollständig auf regenerative Energien umzustellen, sich kontinuierlich zur klimaresilienten Stadt weiterzuentwickeln und Vulnerabilitäten im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu reduzieren. Diese Zielsetzungen wurden 2019 mit dem Leitbild der Stadt Bonn zu Klimaschutz und Klimaanpassung (DS190114), welches sich als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Bonn versteht, durch den Rat beschlossen. Vor diesem Hintergrund werden Anforderungen und Maßgaben zu Klimaschutz (z.B. Energieeffizienzstandard, Energieversorgung, solarenergetische Optimierung, Solarverpflichtung) und Klimaanpassung (z.B. Optimierung der Durchlüftung, Gebäudebegrünung) formuliert, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Neubauten sind so zu planen, dass sie nur noch einen geringen Energiebedarf aufweisen, der weitestgehend mit erneuerbaren Energien gedeckt werden sollte. Die Orientierung am Energieeffizienzhausstandard 40 wird empfohlen. Darüber hinaus sollte neben dem Energiebedarf in der Nutzungsphase der gesamte Lebenszyklus betrachtet werden und somit auch der schonende Einsatz von Ressourcen verfolgt werden. Ein wichtiger Baustein für ein effizientes Gesamtkonzept ist die solarenergetische Optimierung der Gebäude, Dächer und Grundrisse, um sowohl passive als auch aktive solare Gewinne optimal nutzen zu können. Gleichzeitig muss die sommerliche Überhitzung vermieden werden, vorzugsweise durch passive Maßnahmen bspw. durch außenliegenden Sonnenschutz, Vordächer, entsprechende Materialien oder Begrünung. Im Falle einer notwendigen aktiven Kühlung sollte diese auf dem Einsatz erneuerbarer Energien basieren.

Vor dem Hintergrund des Hauptausschussbeschlusses vom 14.11.1995 sind verschiedene Versorgungsvarianten zu betrachten und hinsichtlich ihrer Energiebedarfe und CO<sub>2</sub>-Emissionen vergleichend darzustellen.

Gemäß den Beschlüssen zur Solarverpflichtung (DS 201344 und 210919) wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit grundsätzlich verpflichtend festgeschrieben. Die Kombination mit einer Dachbegrünung wird erwartet.

Vor dem Hintergrund bereits eingetretener Klimawandelfolgen und des sich weiter intensivierenden Klimawandels gewinnt die klimawandelangepasste Planung von Neubauten und die entsprechende resiliente Entwicklung des Bestandes immer höhere Bedeutung. Eine besonders hohe Bedeutung einer sensiblen und klimaangepassten Entwicklung ergibt sich bei der Nachnutzung

der alten Stadtgärtnerei zudem aus der Lage am Meßdorfer Feld. Das Meßdorfer Feld ist eines der größten innerstädtischen Kaltluftentstehungsgebiete in Bonn und wirkt zudem als Frischluftschneise. Diese Klimafunktionen sollen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Vielmehr sollte es ein Ziel der Entwicklung sein, durch geeignete Maßnahmen wie Gebäudebegrünung, helle Oberflächen, den Ausbau grüner (ggf. auch blauer) Infrastruktur, Entsiegelung/Begrenzung der Neuversiegelung zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation beizutragen. Zudem sollte die Ausrichtung der Gebäude eine gute Durchlüftung auch mit Blick auf angrenzende Siedlungsbereiche gewährleisten.

### **Soziales und Wohnen**

Die demografische Entwicklung stellt Kommunen vor neue Herausforderungen. Bisherige Infrastrukturen und Planungen passen oftmals nicht mehr zu den aktuellen Wohn- u. Lebensbedürfnissen. Seit langem wächst bundesweit die Zahl an selbstorganisierten Baugruppen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten und sie gewinnen immer mehr an gesellschaftspolitischer Bedeutung.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern durch ihr hohes bürgerschaftliches Engagement, durch nachbarschaftliche Fürsorge und Aufmerksamkeit das Gemeinwohl und stellen große Chancen und Potentiale für die gesamte Stadt dar. Nachhaltigkeit, ökologisches Bauen, Mobilitätskonzepte, Integration, Inklusion, soziale Verantwortung, integrierte ambulante Wohnpflege-Gemeinschaften oder Pflegestützpunkte sind Aspekte, die von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in den allermeisten Fällen eingeplant und gelebt werden. In viele Projekte werden auch öffentlich geförderte Wohneinheiten integriert, um eine soziale Durchmischung zu erlangen.

Das Ziel: gemeinsam zukunftsfähig leben und wohnen. Ihre Öffnung ins Quartier, durch Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Beteiligungsangeboten an Aktivitäten für die gesamte Nachbarschaft, die Führung von Cafés oder kleinen Lebensmittelläden, die Pflege von Quartiersplätzen, Urban Gardening, etc. tragen in großem Maße zu einer positiven Quartiersentwicklung bei.

Auch auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei wurde von der interessierten Initiative bereits ein umfangreiches Konzept entwickelt, welches durch eine Kombination der drei Bausteine Wohnen, Umweltbildungszentrum und urbane Landwirtschaft gemeinschaftlich nachhaltiges Wohnen und Leben realisieren möchte. Die Vision des Vereins ist die Neubebauung der alten Stadtgärtnerei mit der Nutzung der vorhandenen Strukturen und Erhalt der Natur und Biostation.

Grundsätzlich entsprechen die konzeptionellen Ziele und Werte gemeinschaftlicher Wohnprojekte bzw. der Hausgemeinschaften überwiegend den Strategien und Zielen der Stadt Bonn für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung.

Die Förderung und Unterstützung zur Realisierung innovativer/gemeinschaftlicher Wohnprojekte an geeigneten Stellen im Stadtgebiet liegt dementsprechend im Sinne der Stadtverwaltung und sollte bei der Entwicklung aller

potentiellen Bauflächen mit bedacht werden.

### Kinder, Jugend und Familie

Projekte und Maßnahmen, die das Thema Nachhaltigkeit und Umweltschutz aufgreifen sind für Kinder, Jugendliche und Familien wichtig und sollten frühzeitig im Bildungsprozess verankert werden. Gerade in urbanen Stadtgesellschaften fehlt vielen jungen Menschen der Bezug zur natürlichen Umgebung. Anlaufstellen, die auch als niederschwelliges Angebot genutzt werden können, kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund von stadtplanerischen Maßnahmen, die im Umfeld in den nächsten Jahren realisiert werden sollen, ist eine belastbare Bedarfsaussage für eine öffentlich geförderte Kindertagesstätte an dem Standort zunächst nicht möglich. Gleichwohl ist die Schaffung von Räumlichkeiten eines Umweltbildungszentrums, die eine Nutzung als Betreuungs- und Bildungsort für Kinder auch im Vorschulalter (dauerhaft oder interimweise) ermöglicht, zu begrüßen.

### Bebauungsplanverfahren

Aufgrund des Modellcharakters, der Bedeutung fürs Quartiers und der hohen Gestaltungsspielräume der Stadt im Rahmen der Veräußerung wird das Bebauungsplanverfahren mit hoher Priorität eingestuft und gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft zügig bearbeitet.

### Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt	Produktbezeichnung
01.28	Liegenschaftsmanagement	01.28.01	An- und Verkauf von Grundstücken

### Investive Kosten der Maßnahme

	Brutto	Finanzstelle / FiPos	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					

### Konsumtive Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich Folgekosten

	Brutto	Finanzstelle / FiPos	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
<b>Auszahlungen / Aufwendungen</b>					
• Faunistische Fachgutachten	30.000 €	123000128/7 21000	2022		
• Erfassung vorhandener Biotoptypen	30.000 €	123000128/7 21000	2022		
• Rückbau- und Entsorgungsko	60.000 €	123000128/7 21000	2022		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nzept</b></li> <li>• <b>Bodenuntersuc hung von Gefahrstoffen</b></li> <li>• <b>Klimagutachten</b></li> <li>• <b>Rodung</b></li> </ul>	<p>60.000 €</p> <p>30.000 €</p> <p>30.000 €</p>	<p>123000128/7 21000</p> <p>123000128/7 21000</p> <p>123000128/7 21000</p>	<p>2022</p> <p>2022</p> <p>2022</p>		
<b>Einzahlungen / Erträge</b>					
<b>Haushaltsbelastung jährlich</b>	<b>240.000 €</b>				

**Anlage/n**

- 1 Entwicklungskonzept der Kooperationspartner (öffentlich)
- 2 Finanzierungstrukturen (öffentlich)
- 3 Flächenübersicht (öffentlich)
- 4 Abbildungen (öffentlich)



# Alte Stadtgärtnerei

Entwicklungskonzept der Kooperationspartner

Montag Stiftung Urbane Räume gAG & Neue Stadtgärtnerei e.V.

# Gelände: Alte Stadtgärtnerei

Flurstücke 177, 184, 185, 307/1



# Gelände: Aufteilung



# Die Projektbausteine

## Urbane Landwirtschaft

### Keine Bebauung

#### Nutzung:

Regenerative Landwirtschaft im offenen Lern- & Begegnungsraum

#### Vertrag:

Pachtvertrag (vgl. WILA/Grüne Spielstadt)

#### Vertragspartner:

Neue Stadtgärtnerei Bildung und Landwirtschaft e. V.

## Wohnbebauung

**BGF:** 3000 - 4000m<sup>2</sup>

#### Nutzung:

Sozial-ökologisches Wohnen für rund 100 Personen nach dem MHS-Modell (Strohballenbau)

#### Vertrag:

Erbpachtvertrag

#### Vertragspartner:

Neue Stadtgärtnerei GmbH

Fläche verbleibt in Pacht durch Wissenschaftsladen Bonn (WILA)

## Bildung & Qualifizierung

**BGF:** 3000 - 4000m<sup>2</sup>

#### Nutzung:

Stadtteilarbeit mit Fokus auf Bildung und Qualifizierung

**Vertrag:** Erbpachtvertrag unter Verzicht auf Ehrhebung des Erbpachtzinses für eine direkte Stadtteilrendite

#### Vertragspartner:

Montag Stiftung Urbane Räume gAG

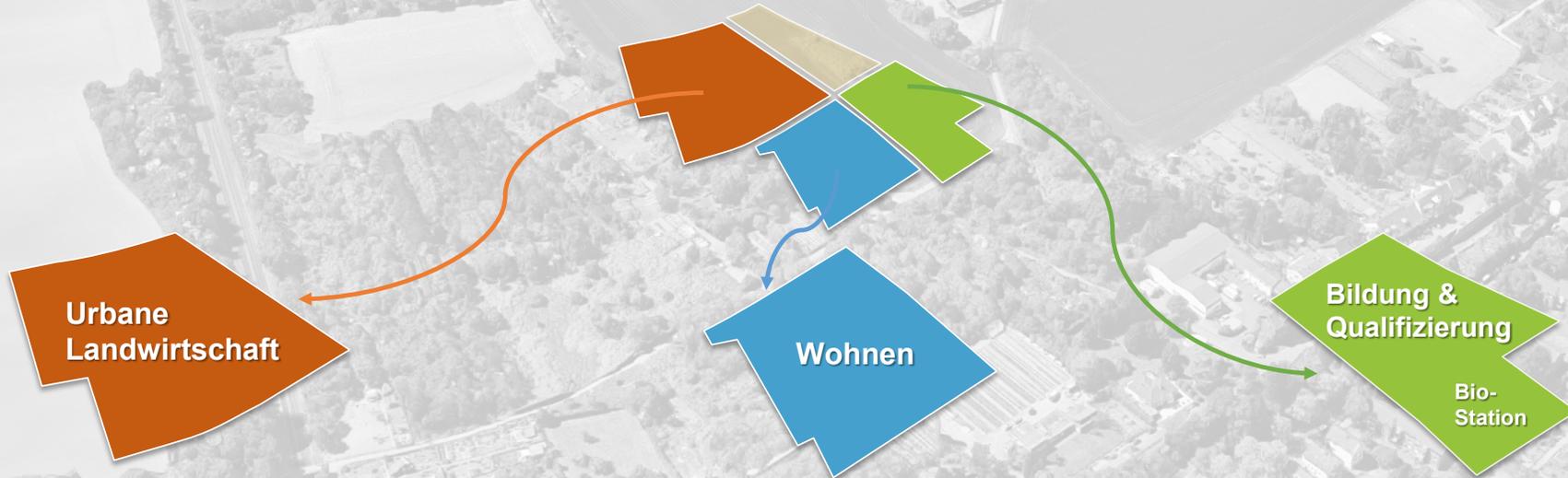
## Hangkante zw. Siemensstraße & Auf dem Dransdorfer Berg

#### Nutzung:

Gartentreppe, Gemeinschaftsbildung & Erschließung des Gelände

**Gemeinsame Entwicklung in Kooperation mit der Stadt Bonn**

# Projektansätze & Ideen



## Agroforstsystem

Steigerung der Biodiversität

## Kreislauf-Landwirtschaft

Produktion & CO<sub>2</sub> Speicher

## Offener Lernort

für integrierten Naturschutz

## Inklusives Wohnen

Langfristig soziale Mieten

## CO<sub>2</sub> armes Bauen

Regionale, regenerative Baustoffe (Stroh)

## Vorhandenes integrieren

Gebäude, Bäume & versiegelte Flächen

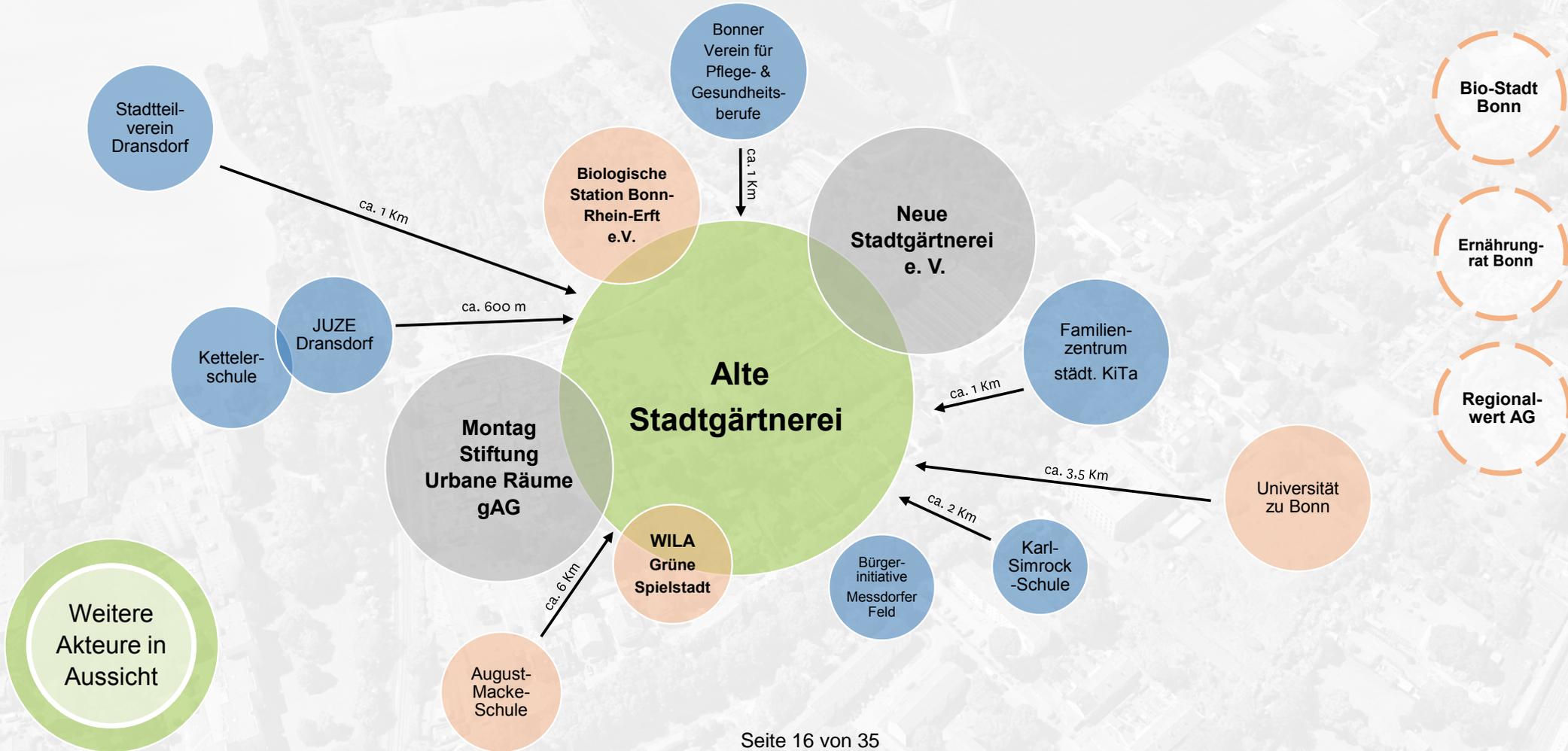
## Bildung, Qualifizierung & Rendite für Dransdorf

Kooperationen vor Ort  
mit Schulen und Bildungsträgern

## Biologische Station

Bonn / Rhein-Erft e. V.

# Akteursgemeinschaft für Dransdorf



# Kooperationsbausteine Projektrealisierung

Stadt Bonn – Montag Stiftung Urbane Räume gAG – Neue Stadtgärtnerei e. V.

## Eine sichere Grundlage schaffen

- Letter of Intent & Zugang zu Grundstück für Voruntersuchungen
- Ratsbeschluss zur Erstandienungsrecht für Machbarkeitsprüfung
- kooperative Neuentwicklung des städtebaulichen Leitbilds

## Ziele

- Vorhabenbezogener B-Plan & 3 Verträge:
  1. Erbbaurechtsvertrag für Montag Stiftung Urbane Räume gAG unter Verzicht auf Ehrhebung des Erbpachtzinses für eine direkte Stadtteilrendite
  2. Erbbaurechtsvertrag für Neue Stadtgärtnerei e.V.
  3. Pachtvertrag für Neue Stadtgärtnerei e.V. zur frühzeitigen Entwicklung der *Urbanen Landwirtschaft*

# **Die gemeinschaftliche Stadtteilentwicklung**

**der Stadt Bonn mit der Montag Stiftung Urbane Räume  
und dem Verein Neue Stadtgärtnerei**

**realisiert ein zukunftsweisendes Pilotprojekt, das...**

- ... dem Quartier langfristig eine Stadtteilrendite für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung sichert,**
- ... sozial-ökologische Wohnungen dauerhaft günstig anbietet,**
- ... Kooperationen der Bildungslandschaft in Dransdorf stärkt,**
- ... die Zugänglichkeit des Stadtteils zum Erholungsgebiet über die Hangkante vereinfacht,**
- ... die Milieus im Stadtteil vernetzt und Dransdorf an die Stadt anbindet.**

# Kooperationspartner



Montag Stiftung  
**Urbane Räume**

**[montag-stiftungen.de/mur](http://montag-stiftungen.de/mur)**

**Vertreten durch**

Johanna Debik, Stefan Anspach

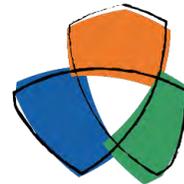
**Kontakt**

Lukas Knopp

Raiffeisenstraße 5, 53113 Bonn

+49 160 1264289

[dransdorf@montag-stiftungen.de](mailto:dransdorf@montag-stiftungen.de)



Neue  
Stadtgärtnerei e.V.

**[neue-stadtgaertnerei.org](http://neue-stadtgaertnerei.org)**

**Vertreten durch**

Sara Hennes, Alexander Gabriel, Lukas Knopp

**Kontakt**

Maike Rolf & Alexander Gabriel

Neue Stadtgärtnerei e. V.

Rheindorfer Str. 56, 53225 Bonn

[lenkungskreis@neue-stadtgaertnerei.org](mailto:lenkungskreis@neue-stadtgaertnerei.org)



# Alte Stadtgärtnerei

**Finanzierungsstruktur für die Entwicklung der Bausteine:**

- ✘ **Wohnen** - Neue Stadtgärtnerei e.V. &
- ✘ **Bildung und Qualifizierung** - Montag Stiftung Urbane Räume gAG

# Gelände: Alte Stadtgärtnerei

Flurstücke 177, 184, 185, 307/1



# Gelände: Aufteilung



# 3 Flächen = 3 Verträge

## Urbane Landwirtschaft

**Keine Bebauung**

**Vertrag:** Pachtvertrag  
(vgl. WILA/Grüne  
Spielstadt)

**Vertragspartner:**  
Neue Stadtgärtnerei  
Bildung und  
Landwirtschaft e. V.

Urbane Landwirtschaft

Fläche verbleibt in Pacht durch  
Wissenschaftsladen Bonn (WILA)

Bildung &  
Qualifizierung

## Bildung & Qualifizierung

**BGF:** 3000 - 4000m<sup>2</sup>

**Vertrag:** Erbpachtvertrag unter  
Verzicht auf Ehrhebung des  
Erbpachtzinses für eine direkte  
Stadtteilrendite

**Vertragspartner:**  
Montag Stiftung Urbane Räume gAG

Wohnen

## Wohnbebauung

**BGF:** 3000 - 4000m<sup>2</sup>

**Vertrag:** Erbpachtvertrag

**Vertragspartner:**  
Neue Stadtgärtnerei GmbH

Bio-  
Station

# ... und eine Hangkante

Urbane Landwirtschaft

Bildung &  
Qualifizierung

Wohnen

Bio-  
Station

Hangkante zur Siemensstraße

Hangkante zwischen Siemensstraße  
& Auf dem Dransdorfer Berg

**Nutzung:**

Gartentreppe, Gemeinschaftsbildung &  
Erschließung des Gelände

**Gemeinsame Entwicklung  
in Kooperation mit der Stadt Bonn**

# Das Initialkapital-Prinzip

## der Montag Stiftung Urbane Räume

### für die Entwicklung der Fläche „Bildung & Qualifizierung“

## Ziele

- ✗ **Solidarische, inklusive Gemeinschaft** rund um das Projekt
- ✗ Verantwortungsübernahme von Personen aus der Gemeinschaft zur gemeinnützigen Weiterentwicklung und Verstetigung des Projekts
- ✗ Bessere Chancen auf **gesellschaftliche Teilhabe**, Bildung und Lebenszufriedenheit für alle im Stadtteil
- ✗ Hohe ästhetische und funktionale Qualität der Projektimmobilie, die zum belebten und identitätsstiftenden Ort im Stadtteil wird
- ✗ Selbstständigkeit des Projekts und Bereitstellen von Geld, Raum und Engagement für das Gemeinwohl



# Das Initialkapital-Prinzip



## 1

### Geeigneter Standort

Gebäude + Grundstück + Stadtteil



### Langfristige Perspektiven

- ✘ solidarische Nachbarschaft aus Nutzerinnen, Mietern und Nachbarinnen
- ✘ Freiräume
- ✘ Stadtteilrendite
- ✘ gemeinwohlorientierte Vermietung + Verwaltung

## 5

# Gemeinsam Chancen bauen

## 2

### Gemeinsames Konzept

- ✘ Gemeinwohlstrategie
- ✘ Wirtschaftliche + technische Machbarkeit



## 3

### Sichere Grundlage

- ✘ Eigenkapital + Fremdkapital + Fördermittel
- ✘ Erbbaurechtsvertrag + Kooperationsvertrag
- ✘ Gründung einer gemeinnützigen Projektgesellschaft



## 4

### Aus- und Aufbau

- ✘ Community Building
- ✘ Gemeinwohlorientiert Bauen



# Finanzierungskonzept für die Entwicklung der Fläche „Wohnen“

## Das Modell des Miethäusersyndikat (MHS)

- ✘ Das MHS hat in rund 30 Jahren bereits 171 Hausprojekte realisiert.
- ✘ Jedes Projekt des MHS wird von den jeweiligen Mieter:Innen in Selbstorganisation in Vereinsform bewirtschaftet.
- ✘ Die Struktur des MHS garantiert langfristig stabile soziale Mieten, verhindert Veräußerung und Spekulation.
- ✘ Die Immobilie kann nicht in Privateigentum überführt werden.

# Das Modell des Miethäusersyndikat (MHS)

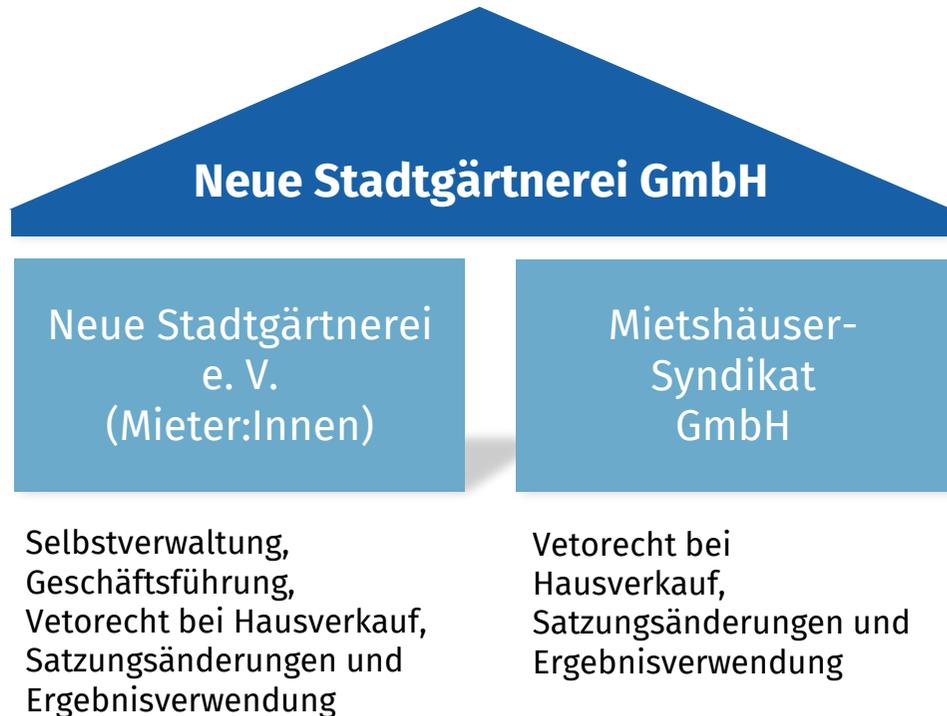
Neue Stadtgärtnerei e. V.  
+ Miethäusersyndikat GmbH

---

= **Neue Stadtgärtnerei GmbH**

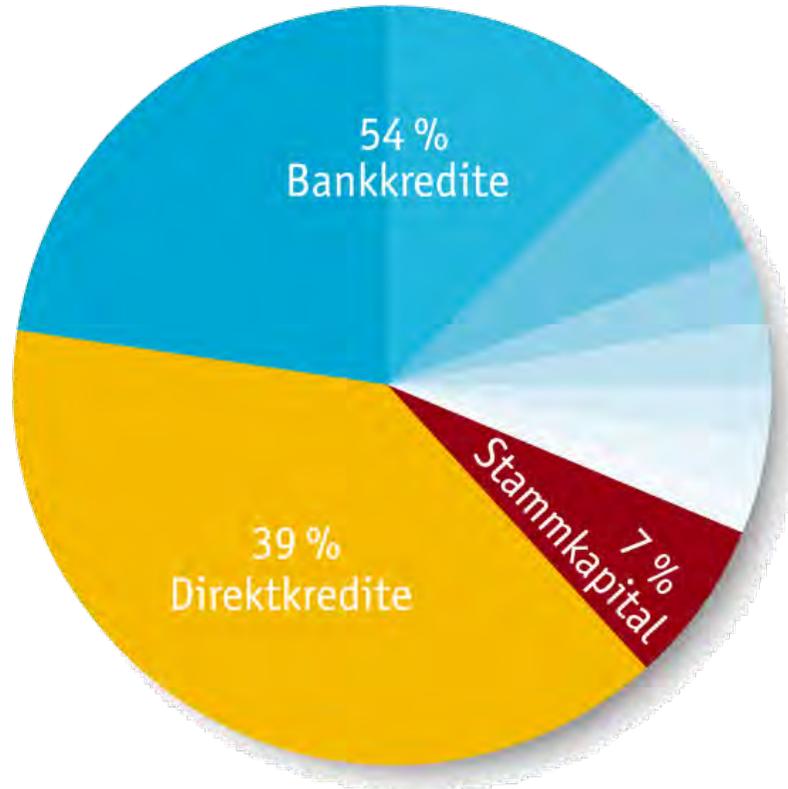
Die Gesellschafter sind gemeinsam  
Eigentümer der Immobilie.

Durch gegenseitige Kontrolle sichern  
sie langfristig stabile und soziale Mieten.



# Finanzierung des Baustein Wohnen

- ✘ Stammkapital
- ✘ Direktkredite
- ✘ Bankkredite



- Direktkredite 39 %
- Stammkapital 7 %
- Bankkredite 54 %:  
zum Beispiel:  
GLS Bank,  
KfW,  
NRW-Bank,  
...

# Warum ein MHS-Projekt?

- ✘ die Engagierten im Verein „Neue Stadtgärtnerei“ verstehen das Vorhaben vor allem als sozial-politisches Projekt
- ✘ mit dem MHS-Modell wollen wir einen Beitrag zur Schaffung von dauerhaft günstigem und gutem (ökologischem) Wohnraum in Bonn beitragen:

# Warum ein MHS-Projekt?

1. Es wird mindestens den vorgeschriebenen Anteil öffentlich geförderten Wohnraumes entsprechend des Bonner Baulandmodells geben



**Wir können für die gesamte Dauer der Erbpacht eine verbindliche Mietpreisbindung zusagen.**

2. Auch der nicht geförderte Wohnraum bleibt langfristig kostengünstig, da es kein privates Gewinninteresse an den Einnahmen aus der Wohnungsvermietung gibt



**Keine Mieterhöhung**

# Kooperationspartner



Montag Stiftung  
**Urbane Räume**

**[montag-stiftungen.de/mur](http://montag-stiftungen.de/mur)**

**Vertreten durch**

Johanna Debik, Stefan Anspach

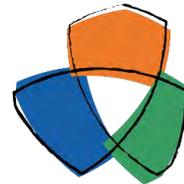
**Kontakt**

Lukas Knopp

Raiffeisenstraße 5, 53113 Bonn

+49 160 1264289

[dransdorf@montag-stiftungen.de](mailto:dransdorf@montag-stiftungen.de)



Neue  
Stadtgärtnerei e.V.

**[neue-stadtgaertnerei.org](http://neue-stadtgaertnerei.org)**

**Vertreten durch**

Sara Hennes, Alexander Gabriel, Lukas Knopp

**Kontakt**

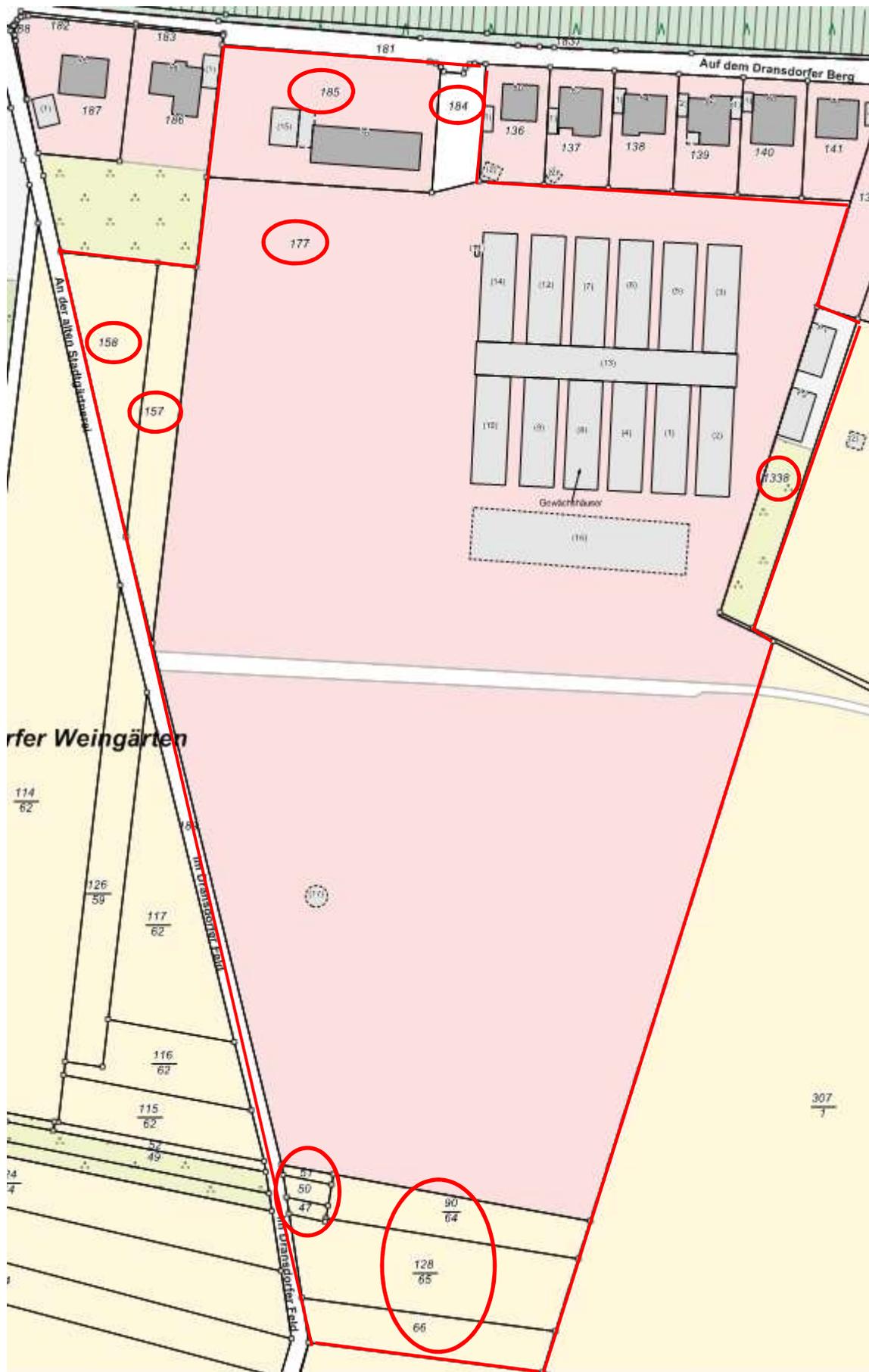
Maike Rolf & Alexander Gabriel

Neue Stadtgärtnerei e. V.

Rheindorfer Str. 56, 53225 Bonn

[lenkungskreis@neue-stadtgaertnerei.org](mailto:lenkungskreis@neue-stadtgaertnerei.org)

### Anlage 3



Gemarkung	Flur	Flurstück	Groß	qm
Lessenich	3	185	2.297	qm
Lessenich	3	184	426	qm
Lessenich	3	177	41.631	qm
Lessenich	3	158	1.059	qm
Lessenich	3	157	989	qm
Lessenich	3	51	43	qm
Lessenich	3	50	76	qm
Lessenich	3	47	51	qm
Lessenich	3	90/64	847	qm
Lessenich	3	128/65	1.686	qm
Lessenich	3	66	821	qm
Lessenich	7	1338	998	qm
<b>Gesamt</b>			<b>50.924</b>	<b>qm</b>

**Abbildungen:**

Abb. 1): Luftbild 2021



Abb. 2): Darstellung Liegenschaftskataster



Abb. 3): Darstellung Grenzen des LP Kottenforst



Abb. 2): Darstellung der für den Naturschutz relevante Flächen/artvorkommen



Planungsrelevante  
Arten; Verbundsfläche; Schutzwürdiges Biotop;  
Kompensationsfläche