

Eckdaten:	Das wichtigste auf einen Blick
Bevölkerung:	317.000 Einwohner in Bonn 66.000 Einwohner im Stadtbezirk Beuel
Lage des Objektes	im Stadtbezirk Beuel, rechtsrheinisch, im Ortsteil Vilich, am nördlichen Ortsrand
Grundstücksgröße	ca. 3,1 ha insgesamt
Vorhaben:	Wohnungsbau für Menschen mit und ohne Behinderungen in Form einer innovativen neuen Wohnform
Planungsrecht	zurzeit Sondergebiet, festgesetzt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, Anpassung des Planungsrechts mit Unterstützung des Landschaftsverbands
Infrastruktur	Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig, Kindergärten, Grundschulen, Hauptschule fußläufig, andere weiterführenden Schulformen im Stadtbezirk vorhanden, öffentlicher Personennahverkehr: Buslinien am Objekt, Stadtbahnhaltestelle fußläufig, Bahnhof der Deutschen Bahn im Stadtbezirk (regional), linksrheinisch im Stadtbezirk Bonn auch IC und ICE-Verbindungen, Autobahnen: Anschlussstelle Bonn-Beuel-Nord 500 m, Auffahrt auf die A 565 mit Anschluss nach Frankfurt, Köln, Koblenz, Siegburg etc. Kulturangebot: städtische Bühnen mit Schauspiel im Stadtbezirk, alternatives Angebot in Brotfabrik und Tapetenfabrik, darüber hinaus linksrheinisch im Stadtbezirk Bonn Oper und Beethovenhalle sowie Kammerkonzertsaal, weitere Bühnen in Bonn und Bad Godesberg

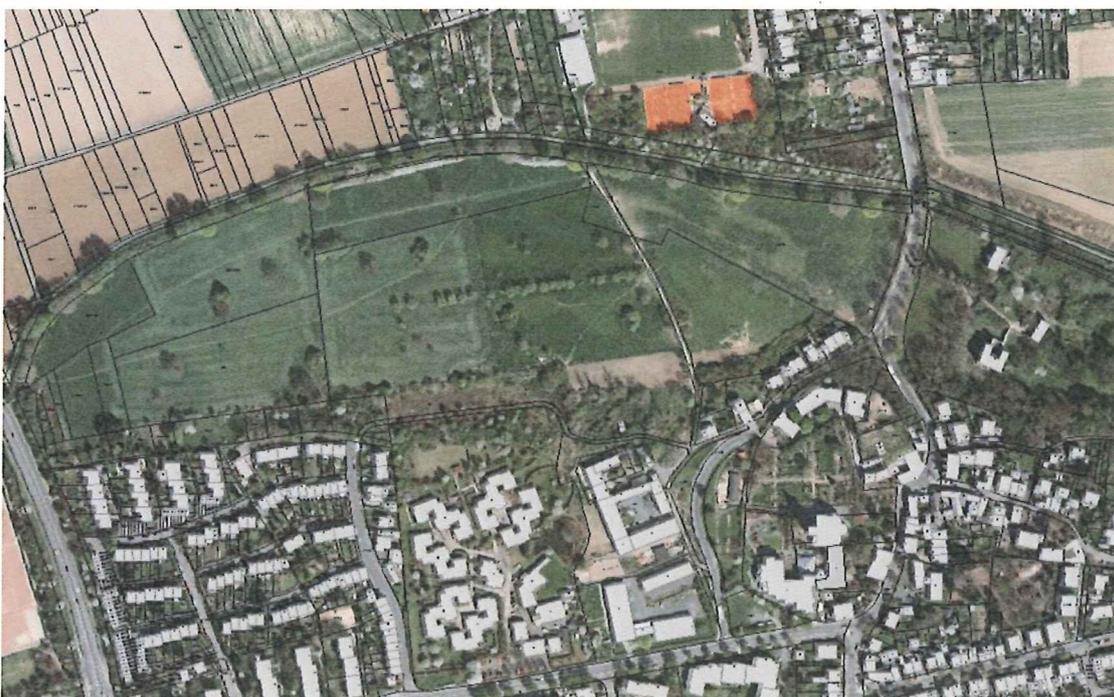
Der Ledenhof im Norden des rechtsrheinischen Bonner Stadtteils Beuel bietet zurzeit auf einem Grundstück von etwa 3,1 ha Größe knapp einhundert Menschen mit Behinderungen eine Heimat. Hier leben diese Menschen in 6 Wohngruppenhäusern selbstbestimmt, selbstverantwortlich und mit Betreuung, soweit dies notwendig ist.

Der Landschaftsverband als Träger dieser Einrichtung möchte neue Wege des Wohnens gehen und sucht dazu Partner, die sich um die bauliche Entwicklung und Umsetzung der neuen Ideen kümmern.

Das Projekt soll die Möglichkeit eröffnen, Handicaps durch Behinderung oder im Alter durch nachbarschaftliche Unterstützung und/oder ortsnahe professionelle Hilfe auszugleichen. Dies soll in der Wohnstätte, in der bedarfsdifferenzierten Wohneinrichtung oder im Heilpädagogischen Netz (HPH) geschehen. Dazu soll ein Teil der bestehenden Gebäude modernisiert und auf den heutigen Standard gebracht werden; ein anderer Teil der Anlage soll durch Freilegung für ein neues Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Behinderung mobilisiert werden. Der LVR denkt in diesem Zusammenhang an eine (Teil-) Veräußerung des Areals an einen Investor. Das Neubauangebot soll in Teilen wieder für Menschen mit Behinderungen nutzbar sein, teilweise für Wohnzwecke, teilweise für tagesstrukturierende Angebote.



Lage der 6 Wohngebäude auf dem Flurstück



Luftbild vom Ledenhof mit dem nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet am Vilicher Bach

Ziel: Derzeit sehen die Vorstellungen des LVR als Grundstückseigentümer so aus, dass etwa die Hälfte des Bestands an Wohngebäuden niedergelegt werden könnte und an dieser Stelle Neubauten entstehen sollen, die dem Zweck einer Wohnnutzung von Menschen mit und ohne Behinderung dienen werden. Räume für tagesstrukturierende Angebote sind wünschenswert. Die neuen Wohngebäude sollen Wohnraum bieten für Menschen in den unterschiedlichsten Lebenslagen: ältere und jüngere Menschen, Familien und Singles oder Menschen mit und ohne Handicap.

Die Angebote richten sich auch an erwachsene Menschen mit Behinderung sowie an deren (altgewordene) Eltern, die barrierefreies Wohnen suchen. Ziel ist das aktive und selbstbestimmte Wohnen mit der eigenständigen Gestaltung des Alltags durch die Bewohner.

Der Landschaftsverband sucht einen Partner, der die baulichen und planungsrechtlichen Schritte zu leisten imstande ist und der gemeinsam mit dem LVR in einer noch zu definierenden Form dieses Modellprojekt auf den Weg bringt.

Planungsrecht: Seit 1984 gilt in dem Gebiet der Bebauungsplan 7924-16, der dort ein Sondergebiet festsetzt mit der Zweckbindung „Klinikgebiet (Heilpädagogisches Heim)“ und eine Ausnutzbarkeit von zwei Geschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Die Stadt Bonn hat signalisiert, eine veränderte Nutzung mit Blick auf integratives Wohnen planungsrechtlich zu begleiten. Bei einer ggf. notwendigen Änderung des Planungsrechts sichert der LVR konstruktive Unterstützung zu.

Lage: Der Ledenhof liegt im Norden des Bonner Stadtbezirks Beuel im Ortsteil Schwarzhündorf/Vilich. Das kleine Ortszentrum von Vilich ist fußläufig erreichbar und bietet die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Apotheke, Drogeriemarkt, Metzger, Supermarkt mit Bäckerei, Friseur, Kindergarten, evang. und kath. Gemeindezentrum etc.).

Vilich ist im öffentlichen Personennahverkehr angebunden durch verschiedene Buslinien, die eine Haltestelle direkt am Gelände bedienen sowie durch die Stadtbahnlinie 66, die Siegburg mit der Bonner Innenstadt und Königswinter/Bad Honnef miteinander verbindet.

Die Lage am Ortsrand bietet den Ausblick und den direkten Zugang zur freien Landschaft. Der Vilicher Bach fließt durch ein Landschaftsschutzgebiet, das durch Pferdeweiden geprägt ist. Der Rhein und die Siegmündung sind nicht weit entfernt.

Weitere Standortfaktoren: Bonn – Beuel ist der Stadtbezirk von Bonn, der Zuwachsraten bei der Gewerbeansiedlung und bei der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat. Im Süden von Beuel befindet sich die Verwaltung der Telekom-Tochter T-Mobile, gegenüber an der anderen Seite des Rheins haben Post und Telekom als weltweit agierende Konzerne ihren Sitz. In deren Nachbarschaft befindet sich am Rande der Rheinauen das Forschungszentrum Caesar. Darüber hinaus wird Bonn stark von Forschung und Lehre der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität geprägt.

Wenn Sie neugierig geworden sind, so sprechen Sie uns an:

Herr Forstreuter

Tel.: 0221/809-4205

juergen.forstreuter@lvr.de

Herr Koenigs-Commandeur

Tel.: 0221/809-4215

franz-josef.koenigs-commandeur@lvr.de

Standortfaktoren

Wirtschaftsdaten, Erwerbstätige:	gelungener Strukturwandel nach dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin, neue Schwerpunkte: internationaler Standort, wissenschaftliches Zentrum, hoher Ausbildungsstand der Bevölkerung
Standortvorteile in Beuel:	Beuel als Bonner Stadtbezirk mit Bevölkerungswachstum Erheblicher Nachfragedruck auf dem rechtsrheinischen Wohnungsmarkt, gesucht werden Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen Vilich mit dörflicher Struktur und städtischen Möglichkeiten
Bonner Standortvorteile:	<ul style="list-style-type: none">- führender Dienstleistungsstandort- Wirtschaftlich breit aufgestellt- ist Steuerungszentrale für große Firmen- internationaler Standort (UN)- Universitäts- und Fachhochschulstandort
Wirtschaftliche Daten:	hoher Anteil an Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor, neue Technologien und neue Medien, Firmen- und Verwaltungssitz mehrerer „global player“, Vernetzung zwischen Forschung und Anwendung, Hochschul- und Fachhochschulstandort,
Bevölkerungszahlen:	Bonn hat zurzeit rund 317.000 Einwohner Der Stadtbezirk Beuel ist mit rund 66.000 Einwohnern der drittgrößte von 4 Stadtbezirken.
demographische Zusammensetzung:	Ein Bevölkerungszuwachs von rund 4 % zwischen Juni 2000 und Juni 2010 für den Stadtbezirk Beuel vermittelt einen Eindruck von der Dynamik der Entwicklung im rechtsrheinischen Stadtbezirk. Beuel ist ein relativ junger Stadtbezirk mit den meisten Kindern (0 bis 5 Jahre) und zweitmeisten Schülern und Jugendlichen (6 – 17 Jahre); im städtischen Vergleich ist in Beuel die Gruppe der 30 – 59 -jährigen am stärksten vertreten.
Vorhaben:	Veräußerung von Grundstücksteilflächen, Freilegung und anschließende Bebauung mit mehrgeschossigen, barrierefreien Wohngebäuden, die der Landschaftsverband zum Teil anmieten möchte, zum anderen Teil dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen;

Ggf. kann auch das gesamte Areal veräußert werden, der Investor führt die notwendigen Sanierungs-, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen an den verbleibenden Wohngebäuden durch, errichtet in Teilbereichen neue, barrierefreie Wohngebäude und vermietet einen bestimmten Wohnflächenanteil an den LVR

Zweck:

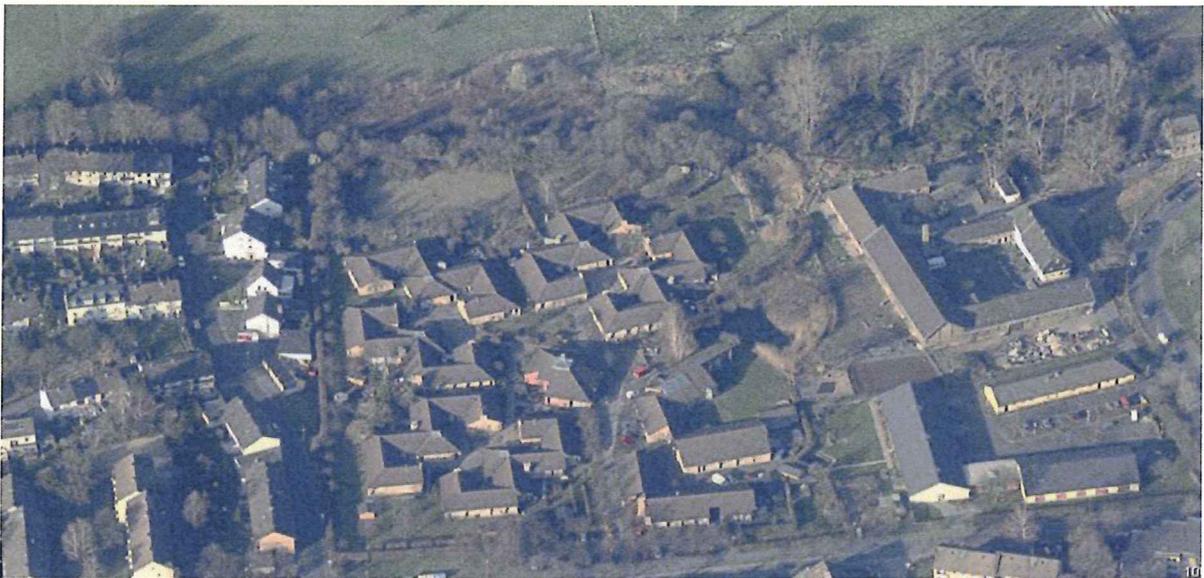
Innovative Wohnformen: Zusammenleben von Menschen mit und ohne Handicap, von jungen und alten Menschen, Mehrgenerationenwohnen

Lage des Plangebietes:

Im rechtsrheinischen Beuel am nördlichen Standrand mit Zugang zur freien Feldlage mit Landschaftsschutz und Rhein, Siegmündung, Bachlandschaft und Wiesen

planungsrechtliche Basis:

zurzeit ein Sondergebiet, unter Mitwirkung von Stadt und LVR Umplanung in ein Wohngebiet



Die Anlage des Ledenhofes von Süden



Der Ledenhof von Westen, am oberen Bildrand der alte Gutshof, am linken Bildrand das Landschaftsschutzgebiet am Vilicher Bach