



Auf rund 5000 Quadratmetern baut der Investor Bonava seit 2015. Das mittlere Areal mit 77 Mietwohnungen ist seit November fertig und bereits bezogen.

FOTO: BENJAMIN WESTHOFF

**BONN BAUT** Das „Stadttor Bonn-Beuel“ nimmt Gestalt an. Insgesamt entstehen an der Ecke Sankt Augustiner/Niederkasseler Straße 328 Wohnungen in drei Bauabschnitten. Viele sind schon verkauft

## Markantes Portal und Lärmschutzwall

VON JUTTA SPECHT

**BEUEL.** Brombeeren waren Jahrzehnte mehr oder weniger der einzige Ertrag auf dem brachliegenden Gelände an der Ecke Sankt Augustiner Straße (B 56)/Niederkasseler Straße (L 16). Obgleich das Areal wegen seiner exponierten Lage am Ortseingang zu Beuel zweifellos zu Größerem bestimmt war. Nach mehreren Anläufen verschiedener Investoren baut dort seit 2015 der deutsche Bauträger Bonava das „Stadttor Bonn-Beuel“. Die Pläne hat der Bonner Architekt Jan van Dorp entworfen. 328 Wohneinheiten sind geplant.

Als Rainer Krippendorff 1981 nach Beuel zog, „war das alles Dorf“. Richtung Schwarzhof gab es Feld, Wald, Wiesen und wuchernde Brombeerhecken. „Jetzt wächst es zusammen“, sagt der Vorsitzende des Bürgervereins von Schwarzhof und Vilich-Rheindorf. Zwei Anmerkungen sind ihm wichtig: „Dieses Baugebiet liegt im Ortsteil Vilich-Rheindorf, das soll nicht vergessen werden!“ Und auch die zweite ist eine historische Reminiszenz. „Wir haben uns dafür eingesetzt, dass die Adresse der neuen Häuser zur Niederkasseler Straße hin „Am Köppekreuz“, lautet, denn das ist der hergebrachte Name.“

Das alte Köppekreuz (Köpfe steht für Kuppe) stand ursprünglich an der Kreuzung Niederkasseler/Sankt Augustiner Straße,

wurde nach deren Umbau Richtung Kommentalweg versetzt und musste auch dort wegen der umfangreichen Baumaßnahme weichen. „Wenn alles fertig ist, soll das Köppekreuz wieder aufgestellt werden“, sagt Krippendorff.

Seit Anfang März 2015 Bagger auf dem insgesamt 15000 Quadratmeter großen Areal anrücken, geht es schnell vorwärts. Der erste Bauabschnitt – der mittlere von dreien – an der L 16 auf einer 3690 Quadratmeter großen Fläche ist bereits fertiggestellt; vier Mehrfamilienhäuser mit 77 Mietwohnungen. Bonava hat die Immobilie unterdessen an Industria Wohnen verkauft. Binnen kurzer Zeit waren alle Wohnungen vergeben.

**„60 Prozent der Kapitalanleger kommen aus Bonn“**

**Daniel Korschill**  
Projektleiter

Der Grundstein für sechs Mehrfamilienhäuser im zweiten Bauabschnitt direkt an der Ecke Sankt Augustiner/Niederkasseler Straße wurde Ende August 2016 gelegt. Dort entstehen 43 Eigentumswohnungen, 79 Businessapartments, 36 Mietwohnungen und fünf exklusive Penthousewohnungen. „Der Produktmix ist Ergebnis einer eingehenden Markt- und Zielgruppenanalyse“, erläutert Bonava-Projektleiter Daniel Korschill. Also stellte der Investor folgende Überlegung an: Die Ecke Augustiner/Niederkasseler Straße ist stark befahren, die Lärmemission relativ hoch. Welche Architektur wird dort den Bedürfnissen der Bewohner gerecht? Architekt van Dorp hat zur Straße hin Ein-Zimmer-Apartments wie einen Gürtel um die



Im August soll das Stadttor Bonn-Beuel fertig sein. ANIMATION: BONAVA

Eigentumswohnungen herum gelegt. „Zielgruppe für die möblierten Apartments sind aber nicht Studenten, sondern Pendler, denn da besteht Bedarf in Bonn“, erläutert Korschill.

Zugleich wurden die Apartments als „Einsteigerimmobilie“ für Kapitalanleger auf den Markt gebracht. Sie gingen weg wie die vielzitierten warmen Semmel. Die 79 Apartments sind fast alle verkauft – und auch schon vermietet. „60 Prozent der Kapitalanleger kommen aus Bonn und Umgebung“, weiß Korschill. Auch die anderen Wohnungen sind fast alle vergeben. „Teils haben Interessenten vom Blatt gekauft, da der Rohbau noch nicht fertiggestellt ist. Das

spricht für den Standort und zeigt die starke Nachfrage.“

Die Planung des dritten Bauabschnitts mit 88 Eigentumswohnungen steht, der Bauantrag ist gestellt. Auch hier gibt es bereits Interessenten. Wie es aussieht, wird die Rechnung der Bonava-Manager aufgehen. Korschill wundert sich immer noch, dass das Areal so lange brachlag. „Das ist ein wunderbarer Wohnstandort. Ich bin immer wieder begeistert von den kurzen Wegen und der hervorragenden Infrastruktur. Mit der Bahn fahre ich eine Station und bin in Bonn. Warum hat zuvor niemand dieses Potenzial gehoben?“

Kurz gefasst gab es in der Vergangenheit mindestens drei

Bremsklötze. Der erste waren nicht mehr zeitgemäße Bebauungspläne, denen ein rechtswidriger Bauabbauplan folgte. Der zweite war ein Nutzungskonzept mit Ärztehaus und Lebensmittel. Das lehnte die Politik ab. Der dritte waren vertrackte Eigentumsverhältnisse auf dem Areal, die ein Investor unter einen Hut bringen musste, und die Verkehrserschließung. Seit den 1990er Jahren diskutierten Politik und Bevölkerung die Entwicklungsmöglichkeiten, seit 2013 ist Bonava im Spiel.

Der Architekt Jan van Dorp ist weitaus länger an das Projekt involviert. Er hatte schon 2009 statt eines nicht vermarktungsfähigen runden Verwaltungsbau auf dem Eckgrundstück ein Planungskonzept entwickelt, das Wohnnutzung an dieser Nahtstelle vorsah. „Aus unzähligen Varianten entstand die markante Begrüßungsecke – ein achtgeschossiger Baukörper, der städtebaulich die nördliche Eingangssituation Beuels definiert“, erläutert van Dorp.

Das geplante Hochhaus ist durch einen transparenten Glaskörper aufgelockert. „Es ist die Idee eines archaischen Faustkeils, der sich gegen den Straßenlärm erhebt und einen Schutzwall für das dahinterliegende Viertel bietet“, erläutert van Dorp. „Die Architektur muss den Geist des Ortes aufspüren. Ein Eingangstor, das Begrüßungsportal, muss freundlich und durchlässig wirken. Deswegen das große, gläserne, halbrunde Treppenhäus.“ Unterdessen sind drei von acht Geschossen gebaut. 2018 soll das Eingangstor fertig sein.

### Zahlen und Fakten

**Bauherr:** Bonava Deutschland GmbH

**Standort des Neubaus:** Ecke Niederkasseler Straße/Sankt Augustiner Straße und Am Köppekreuz

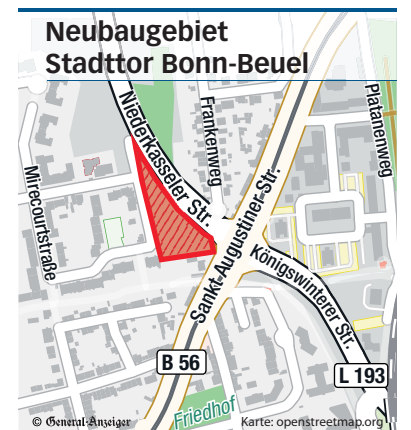
**Baubeginn:** Juli 2015 mit 77 Mietwohnungen auf dem mittleren Baufeld 2; April 2016 mit 163 Wohneinheiten (Eigentumswohnungen, Apartments, Mietwohnungen, Penthousewohnungen) auf Baufeld 1 und im Juni 2017 mit 88 Eigentumswohnungen auf Baufeld 3

**Fertigstellungstermine:** November 2016 mit Baufeld 2; August 2017 mit Baufeld 1, Oktober 2019 mit Baufeld 3

**Projektziel:** Fertigstellung und Übergabe von 328 Wohnungen nebst der öffentlichen Erschließung bis 2020

**Kosten:** Etwa 70 Millionen Euro

**Weitere Projekte des Bauherrn:** Ledenhof Vilich mit 136 Wohneinheiten



### Der Projektentwickler

**Bonava** ist 2016 unter dem Dach des schwedischen Bau- und Immobilienkonzerns NCC entstanden. Bereits seit den 1930er Jahren aktiv, baut NCC hauptsächlich Wohnungen in Nordeuropa und Deutschland. Bonava beschäftigt 1600 Mitarbeiter in Schweden, Deutschland, Finnland, Dänemark, Norwegen, Estland und Lettland. Der Umsatz belief sich 2016 auf 1,43 Milliarden Euro. Bonava ist an der Börse Nasdaq in Stockholm gelistet. ga

### Die Serie

**Es herrscht Bauboom in Bonn:** In allen vier Stadtbezirken drehen sich in diesem Jahr die Kräne. In der Serie „Bonn baut“ stellt der General-Anzeiger ganz unterschiedliche Projekte vor, die das Gesicht der Stadt verändern, vom Bürobau bis zum neuen Wohnquartier.

**Die nächste Folge** erscheint am Dienstag, 7. März: Thema sind die Rheinblick Residences in Rüngsdorf. Eine interaktive Karte mit den bisherigen Serienfolgen gibt es unter [www.ga-bonn.de/bonnbaut](http://www.ga-bonn.de/bonnbaut)

## „Hauptsache, es gibt keine Oberbedenkenträger“

**INTERVIEW** Jan van Dorp, Architekt des Telekom-Dome, fordert mehr Mut für ein städtebauliches Zukunftskonzept

**S**eine Lieblingsstadt ist Bonn, und an vielen markanten Punkten hat der Architekt Jan van Dorp eine Marke gesetzt. Doch bauen wird in Bonn immer mühsamer, sagt er. Über Wohnungsnot, mutige Entscheidungen und Gegenwind sprach Jutta Specht mit dem 63-Jährigen.

**Wie bewerten Sie als gebürtiger Bonner die Veränderungen der Stadt?**

**Jan van Dorp:** Der Strukturwandel von der Bundeshauptstadt zur einem Wirtschafts-, Kongress und UN-Standort ist gut gelaufen. Einen Wermutstropfen gibt es allerdings: Der Preis der Bürger für das

WCCB ist hoch. Mit dieser finanziellen Belastung werden wir uns noch lange herumschlagen.

**Was würden Sie in Bonn gerne bauen?**

**Jan Dorp:** Völlig egal. Hauptsache es gibt keine Probleme mit den Oberbedenkenträgern. In Bonn ist bauen manchmal mühsam. Zum Glück werde ich bei Gegenwind erst Recht fröhlich.

**Bonn braucht Wohnungen – um jeden Preis?**

**Jan Dorp:** Die Stadt ist eigentlich am Limit. In den vergangenen zehn Jahren wurde zu wenig getan, um Flächen bereitzustellen. Es bleibt

eigentlich nur Umnutzung, Abriss oder Verdichtung. Doch man gibt damit auch Qualitäten auf. Bei aller Not müssen beispielsweise Landschaftsschutzgebiete, grüne Lungen oder Frischluftschneisen tabu bleiben.



**Jan van Dorp**

FOTO: PRIVAT

Nur in Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen, also überregional, gibt es neue Wohnungsoptionen – gleiches gilt auch für Gewerbeansiedlung.

Entscheidend ist, dass motiviert und konstruktiv Perspektiven entwickelt werden, ohne Angst vor Widerständen.

**Wie steht es mit sozialem Wohnungsbau?**

**Jan Dorp:** Ob allein die Festschreibung eines 30-prozentigen Schlüssels dazu beiträgt, das Thema zu fördern, ist fraglich. Denn die Motive von Grundstückseigentümern orientieren sich verständlicherweise vorrangig am Ertrag. Sozialer Wohnungsbau ist aber notwendiger Teil eines städtebaulichen Konzepts. Dazu gehört allerdings Augenmaß, denn er darf weder zu einer Ghettoisierung führen noch