



**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig

# Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Königswinter – Bewertungsflächen

Thomas Abraham, Petra Heising  
Bonn, 15. Mai 2017

# Einleitung

- Für 10 Bewertungsflächen in Königswinter wurde eine wohnungswirtschaftliche Betrachtung durchgeführt. Im Ergebnis der Betrachtung steht die Eignung jeder Fläche für bestimmte Zielgruppen und ein Vorschlag, wie viele Wohneinheiten (WE) in welchen Gebäudetypen (Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) realisiert werden könnten. In diesem Kontext wird auch eine Einschätzung zur Eignung der Flächen als Standort für den Bau geförderter Wohnungen gegeben.
- Gegenstand der Bewertung ist ausschließlich eine Betrachtung der Bewertungsflächen im Sinne einer Markt- und Standortanalyse, d.h. technische Fragen etwa im Hinblick auf die Erschließung bleiben unberücksichtigt. Der Vollständigkeit halber werden die aus Sicht der Stadt Königswinter bereits bekannten Hemmnisse technischer Art bei der Bewertung nachrichtlich mit genannt. Diese Aspekte sollten bei einer weitergehenden, vertieften Betrachtung der Realisierungsmöglichkeiten der einzelnen Bewertungsflächen im Sinne einer Kosten-Nutzen-Analyse betrachtet werden.
- Im ersten Teil des Dokumentes werden die Bewertungsgrundlagen dargestellt und die Ergebnisse der Bewertung im Überblick aufgezeigt. Der zweite Teil umfasst die Einzelbetrachtungen jeder Fläche.

# Teil 1: Überblick

# Zielgruppen des Wohnungsmarktes Königswinter (I)

- **Familien:** Mit Veränderung der Haushaltssituation verändern sich die Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld. Sie bilden daher eine der wichtigsten Umzugsgruppen auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche und der generellen Knappheit familiengerechter Angebote in der Stadt sind sie oftmals auch bereit, ihr angestammtes Wohnumfeld in einem vergleichsweise großen Radius zu verlassen, wenn sie dort keine adäquaten Angebote vorfinden.
- **1-/2-Personen-Haushalte ohne Kinder (25 bis 45 bzw. 45 bis 65 Jahre):** Haushalte, die ihre Wohnfläche und/oder ihren Wohnstandort optimieren möchten und in der Lage bzw. bereit sind, die Mieten in einem Neubau zu finanzieren. Sie sind beruflich engagiert und überwiegend etabliert. Sie befinden sich in der vor- oder postfamiliären Phase oder haben keine Kinder.
- **1-/2-Personen-Haushalte ohne Kinder (18 bis 25 Jahre):** Starter-Haushalte, die als Berufsanfänger oder Auszubildende, alleine oder mit Partner, einen neuen Haushalt gründen. Zwar bevorzugen viele dieser Haushalte belebtere, urbane Standorte (wie Bonn/Köln), doch insbesondere Haushalte mit einem Bezug zu Königswinter bilden ein gewisses Nachfragepotenzial.
- **Ältere Haushalte (ab ca. 65 Jahre):** Sie haben eine hohe Umzugsbereitschaft in einen Neubau, wenn sie bisher nicht altersgerecht wohnen und eine Wohnform suchen, die auch bei eingeschränkter Mobilität geeignet ist (Neubau mit Aufzug und weitgehend barrierefreier Gestaltung). Dazu zählen auch Haushalte, die ihr Einfamilienhaus aufgeben und ihre Wohnfläche verkleinern sowie den Aufwand für Pflege und Bewirtschaftung des Grundstücks vermeiden möchten.



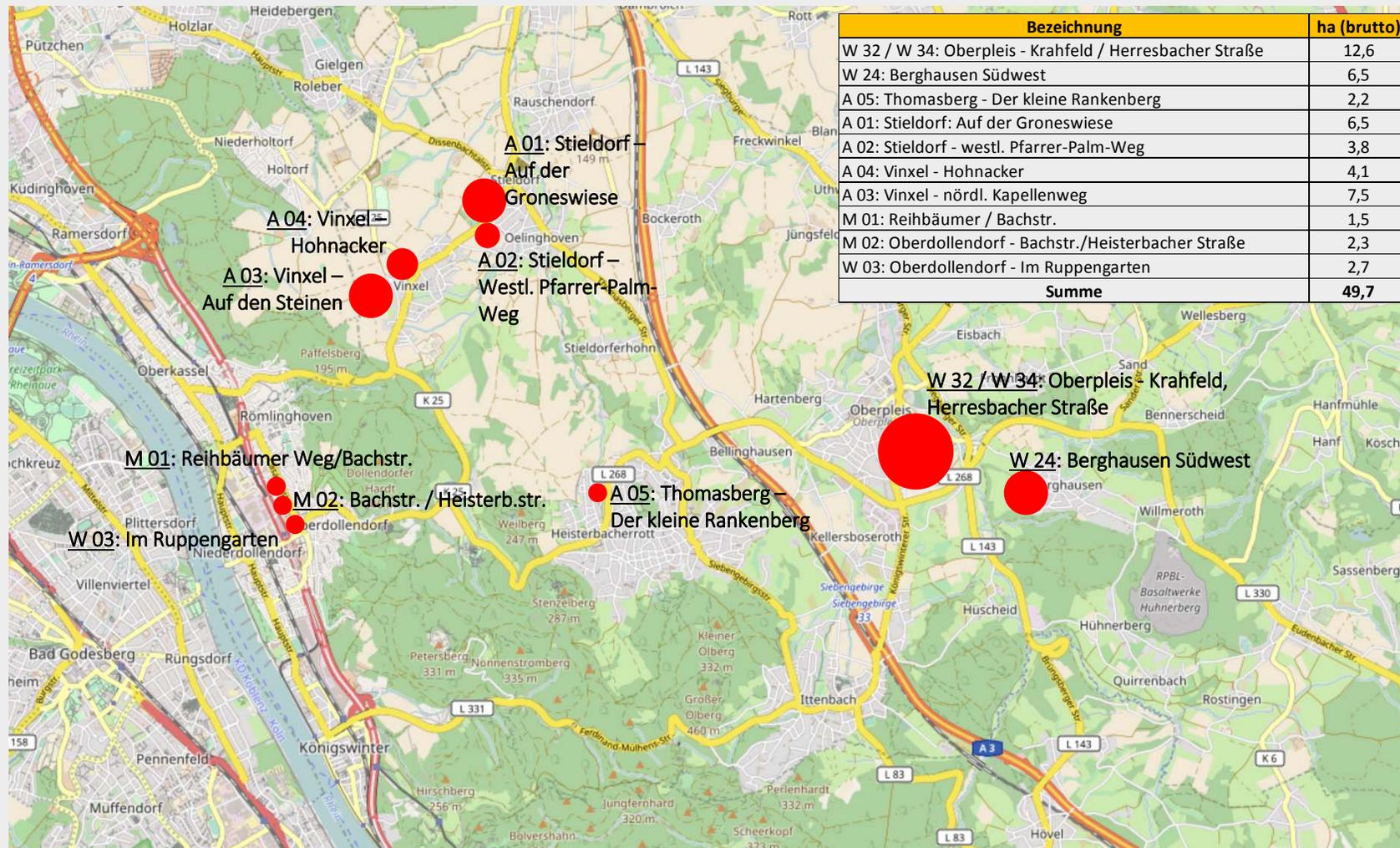
## Zielgruppen des Wohnungsmarktes Königswinter (II)

	Hauptzielgruppen				
	Familien 	1-/2-Personen-Haushalte 			Ältere Haushalte 
<b>Haushaltstyp</b>	Familien mit Kindern	1-/2-Personen-Haushalt ohne Kinder	1-/2-Personen-Haushalt ohne Kinder	1-/2-Personen-Haushalt ohne Kinder	1-/2-Personen-Haushalte ohne Kinder
<b>Alter</b>	Ende 20 bis 50	18 bis 25	25 bis 45	45 bis 65	ab 65 und älter
<b>Herkunft</b>	Königswinter, Stadt Bonn, Region Köln/Bonn	Königswinter, tw. Region Köln/Bonn	Königswinter, Stadt Bonn, Region Köln/Bonn	Königswinter, Stadt Bonn, Region Köln/Bonn	Königswinter, Stadt Bonn, Region Köln/Bonn
<b>Einkommen/ Vermögen</b>	alle Einkommensgruppen	geringes bis mittleres Einkommen	geringes bis gehobenes Einkommen	mittleres bis gehobenes Einkommen	alle Einkommensgruppen
<b>Lebensphase</b>	- Familiengründung und -erweiterung - beruflich engagiert	- Starterhaushalte - in Ausbildung - Berufseinsteiger	- Berufseinsteiger bis berufliche Etablierte	- beruflich etabliert - Erfüllung eigener Wünsche - vor- und postfamiliäre Phase oder kinderlos	Erwerbsleben überwiegend abgeschlossen
<b>Milieu</b>	- Ruhe- und natursuchend - familien- und nachbarschaftsorientiert - bodenständig	gemischt (traditionell bis offen, tolerant)	gemischt (traditionell bis offen, tolerant)	- solide Lebensverhältnisse - traditionell bis modern, offen	solide Lebensverhältnisse

# Zielgruppen des Wohnungsmarktes Königswinter (III)

	Hauptzielgruppen				
	Familien 	1-/2-Personen-Haushalte 		Ältere Haushalte 	
<b>Anforderung an Wohnumfeld</b>	- Kinder-/Familienfreundliche Umgebung - familiengerechte Infrastruktur - Nähe zu anderen Familien	- Königswinter-orientiert - ruhige und grüne Umgebung - Nähe Infrastruktur (Grundversorgung, ÖPNV)	- ruhige und grüne Umgebung - Nähe zu Infrastruktur (Grundversorgung, ÖPNV)	- ruhige und grüne Umgebung - Nähe zu Infrastruktur (Grundversorgung, ÖPNV)	- Königswinter-orientiert - ruhige und grüne Umgebung, Nähe zu Grundversorgung (Supermarkt, Arzt, Apotheke, Friseur etc.)
<b>Zentrale Anforderung an Objekt</b>	Familiengerecht (u.a. Abstellflächen, sichere Aufenthaltsbereiche für Kinder im hausnahen Bereich)	mittlerer bis guter Ausstattungsstandard	guter Ausstattungsstandard	attraktives Objekt (z.B. freier Blick i.d. Landschaft), guter Ausstattungsstandard	mittlerer bis sehr guter Ausstattungsstandard, barrierefrei
<b>Bevorzugte Wohnungsgrößen (ca.)</b>	120-160 m <sup>2</sup> (4-5 Zimmer) bzw. bis ca. 90 m <sup>2</sup> für HH mit weniger Einkommen	30-60 m <sup>2</sup> 1-2 Zimmer	35-85 m <sup>2</sup> 1,5-3 Zimmer	45-90 m <sup>2</sup> 1,5-3 Zimmer	35-70 m <sup>2</sup> 1,5-3 Zimmer
<b>Eigentum / Miete</b>	vorrangig Eigentum, 'Familien mit weniger Einkommen Mietobjekte	vorrangig Mietobjekte	bei jüngeren eher Mietobjekte, bei älteren häufiger Eigentum	sowohl Eigentums- als auch Mietobjekte	verstärkt Eigentum wenn höheres Einkommen, geringe Einkommen zur Miete
<b>Bautypologie</b>	vorrangig Ein-/Zweifamilienhäuser, Familien mit geringen Einkommen auch Geschosswohnungen	Geschosswohnungen	Geschosswohnungen, hin und wieder auch Ein-/Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungen, aber auch Ein-/Zweifamilienhäuser	vor allem Geschosswohnungen, vereinzelt auch Ein-/Zweifamilienhäuser

# 10 Bewertungsflächen in Königswinter



# Bewertung der Flächen in Königswinter: Betrachtete Standortfaktoren

- Lage / Erreichbarkeit
  - Standortzentralität: Lage im/am Ortsteilzentrum
  - Erreichbarkeit MIV: Entfernung zur nächsten AS BAB
  - Erreichbarkeit ÖPNV: Regionalverkehr, Straßenbahn, Bus
- Infrastruktur / Versorgung
  - Nahversorgung: Nähe zu Einkaufsangeboten
  - Freizeit / Kultur: Nähe zu Gastronomie, Kulturangeboten
  - Kita / Grundschule: Nähe zu Kitas/Grundschulen
  - Weiterführende Schule: Nähe zu weiterf. Schulen
  - Ärzte: Nähe zu Ärzten
- Weiche Faktoren
  - Aufenthaltsqualität im Umfeld: Qualität der Umgebung (Gebäude, Außenraum)
  - Soziales Umfeld
  - Naherholung: Nähe zu Naherholungsflächen
  - Besondere Belastungen: Lärm, Geruch

## Zur Orientierung: Lagequalitäten der Ortsteile in denen die Bewertungsflächen liegen - anhand des Bodenrichtwertes

	Lagequalität (BRW in €/m <sup>2</sup> )*			
	<i>sehr gut</i>	<i>gut</i>	<i>mittel</i>	<i>einfach</i>
Oberpleis			180 - 200	
Berghausen				145
Thomasberg			170 - 220	
Stieldorf		240	190 - 200	
Vinxel			185 - 210	
Oberdollendorf	270	245 - 250		

\* für ein-zweigeschossige Bebauung

# Standortqualitäten der Bewertungsflächen

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
<b>W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße</b>	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
<b>W 24: Berghausen Südwest</b>	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
<b>A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg</b>	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
<b>A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese</b>	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
<b>A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg</b>	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
<b>A 04: Vinxel - Hohnacker</b>	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
<b>A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg</b>	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
<b>M 01: Reihbäumer / Bachstr.</b>	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
<b>M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße</b>	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
<b>W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten</b>	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

Skala von 1 bis 10

Gut bis 10

Mittel bis 6,6

Schlecht bis 3,3

# Eignung der Bewertungsflächen für Zielgruppen

	Familien	1-/2-Personen-Haushalte			Haushalte 65+	Geförderter Wohnraum*
		18 bis 25	25 bis 45	45 bis 65		
W32/W34: Oberpleis	■	■	■	■	■	ja
W24: Berghausen Südwest	■	■	■	■	■	nein
A05: Thomasberg	■	■	■	■	■	nein
A01: Stieldorf	■	■	■	■	■	ja
A02: Stieldorf	■	■	■	■	■	nein
A04: Vinxel	■	■	■	■	■	nein
A03: Vinxel	■	■	■	■	■	nein
M01: Oberdollendorf	■	■	■	■	■	ja
M02: Oberdollendorf	■	■	■	■	■	ja
W03: Oberdollendorf	■	■	■	■	■	ja
	■	Hohes Potenzial				
	■	Mittleres Potenzial				
	■	Geringes Potenzial				

\* In größerem Umfang

# Vorschlag: Wohneinheiten auf den Bewertungsflächen

(Überblick; zu den einzelnen Flächen siehe nachfolgende Folien)

	<b>WE in Ein-/ Zweifami</b>	<b>WE in Mehrfam ilien-</b>	<b>Summe</b>	<b>WE alternativ (25 - 30 WE/ha Bruttobauland)</b>		
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	170	110	280	320	bis	380
W 24: Berghausen Südwest	90		90	160	bis	200
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	30		30	60	bis	70
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	80	60	140	160	bis	200
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	50		50	100	bis	110
A 04: Vinxel - Hohnacker	60		60	100	bis	120
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	110		110	190	bis	230
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	20	40	60	40	bis	50
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	20	60	80	60	bis	70
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	30	70	100	70	bis	80
<b>Summe</b>	<b>660</b>	<b>340</b>	<b>1.000</b>	<b>1.260</b>	<b>bis</b>	<b>1.510</b>

Annahmen, um für jede Fläche das Potenzial an Wohneinheiten ((WE) zu ermitteln

- 70% des Bruttobaulands ist Nettobauland (d.h. 30% werden abgezogen für Erschließungs- und Grünflächen)
- Für Einfamilienhäuser wird je nach Standort eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 350 bis 500 m<sup>2</sup> angenommen
- Für Mehrfamilienhäuser wird je nach Standort eine GFZ von 0,5 bis 0,75 angenommen
- Für Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern wird eine durchschnittliche BGF von 100m<sup>2</sup> angenommen

# Priorisierung der Bewertungsflächen

## Grundlagen für die Priorisierung

- Wohnungswirtschaftliche / nachfrageorientierte Perspektive (Königswinter insgesamt)
  - Trendszenario mit geringem Anteil der Bautätigkeit: bis 2025 rd. 500 WE (3/4 davon in EZFH)
  - Trendszenario mit hohem Bautätigkeitsanteil: bis 2025 rd. 1.500 WE (3/4 davon in EZFH)
- Umfang des WE-Potenzials (je mehr WE realisiert werden können, desto dringender)
- Schaffung eines differenzierten Angebotes (Ansprache möglichst vieler Zielgruppen)
- Möglichkeit auch geförderten Neubau zu realisieren

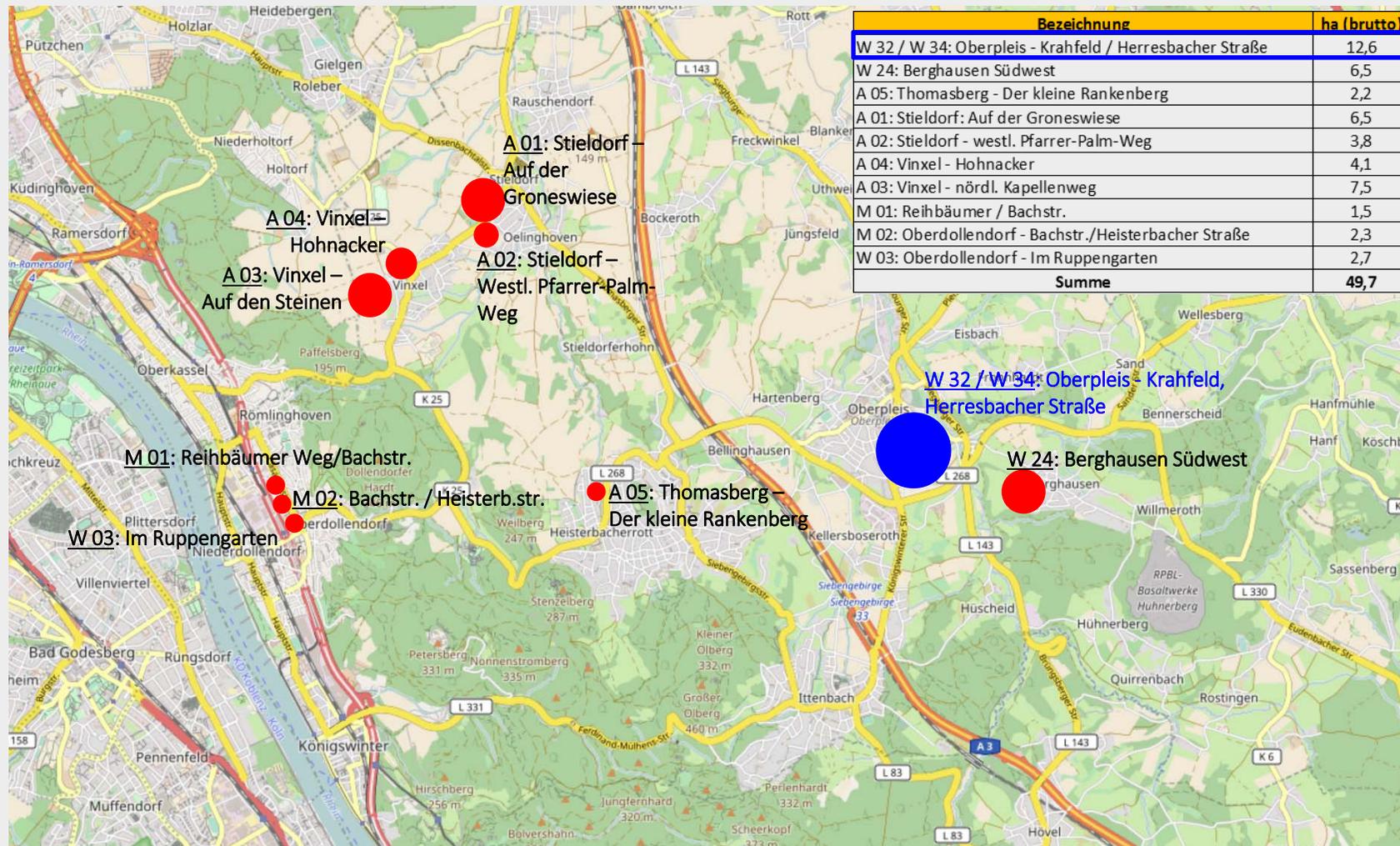
## Flächen, die vorrangig entwickelt werden sollten (Potenzial von rd. 700 WE)

- W32/W34 in Oberpleis: rd. 300 WE, davon 40% in MFH, geförderter Wohnraum am Standort sinnvoll
- W03/M01/M02 in Oberdollendorf: in Summe der drei Flächen rd. 250 WE möglich, davon  $\frac{3}{4}$  in MFH, geförderter Wohnraum am Standort sinnvoll
- A01 in Stieldorf: rd. 150 WE, davon rd.  $\frac{1}{3}$  in MFH, geförderter Wohnraum am Standort in begrenztem Volumen realisierbar

Übrige Flächen können nachrangig entwickelt werden bzw. die Fälle, die einfach zu realisieren sind, sollten auch zügig entwickelt werden

## Teil 2: 10 Bewertungsflächen

# W32 / W34: Oberpleis, zwischen GE-Krahfeld und Herresbacher Straße



## W32 / W34: Lage und Erreichbarkeit



### Auto

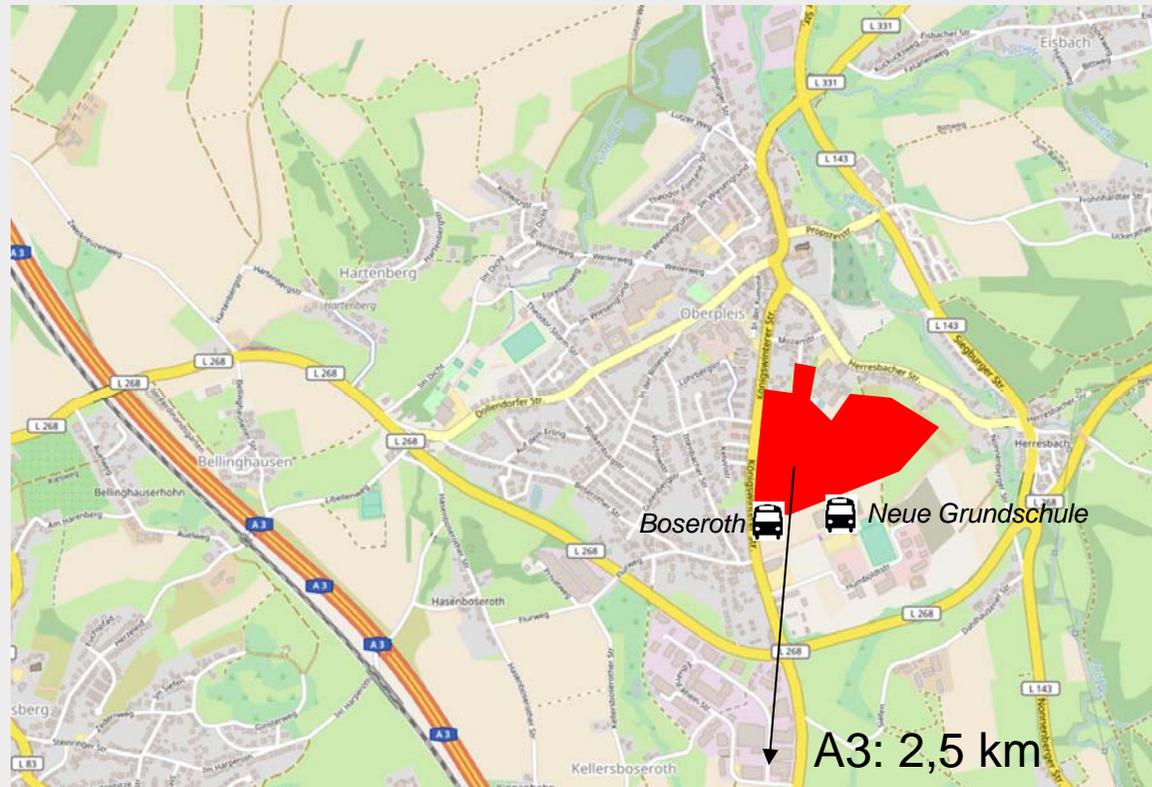
- 10 km zur Altstadt Königswinter
- AS Siebengebirge (A3): 2,5 km
- Bonn City: 18 km

### ÖPNV

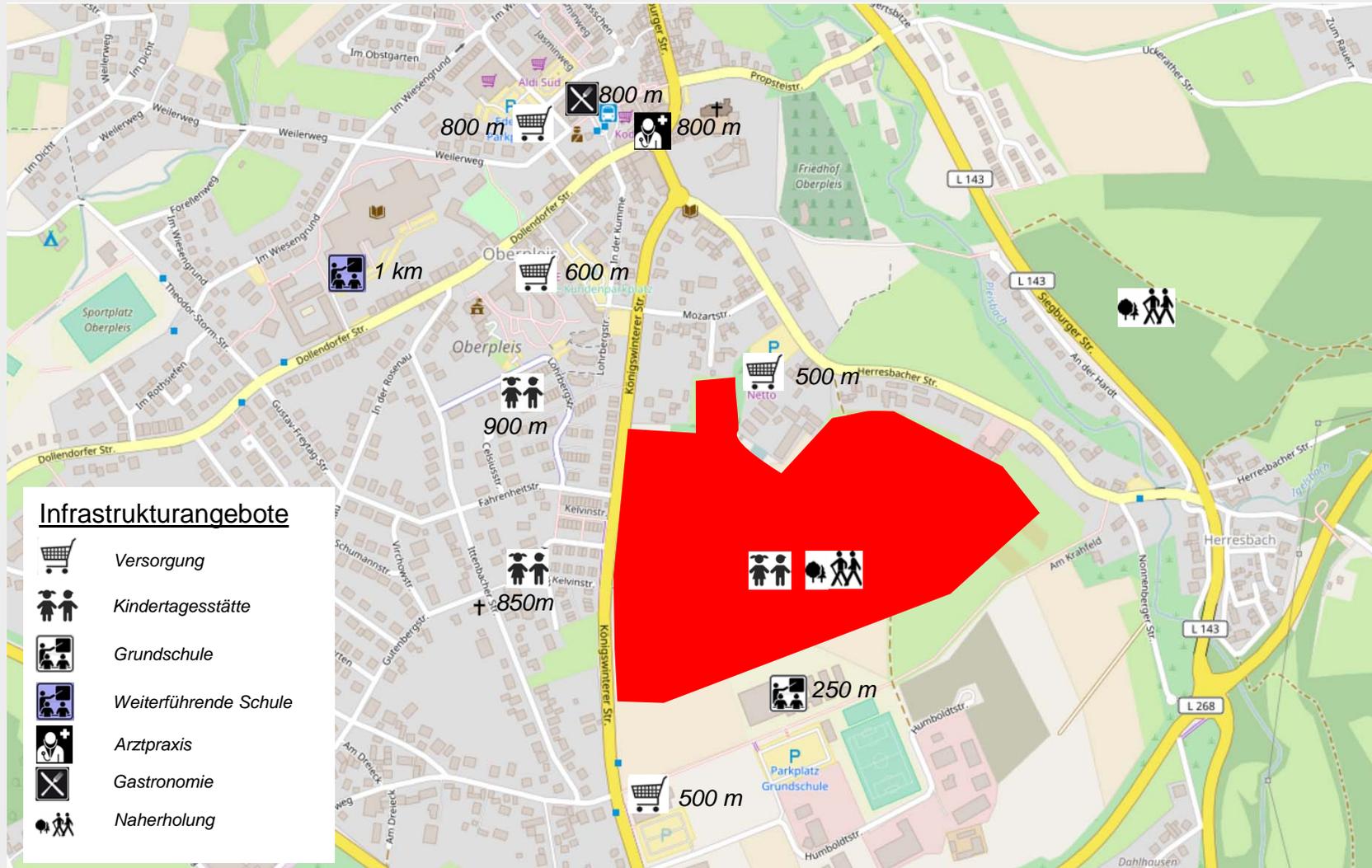
- 2 Bushalte fußläufig
- Königswinter-Altstadt alle 30min (Linie 521)
- Alle 60 min: Hennef, St. Augustin, Bad Honnef (Linien 525, 535, 560)
- Weitere (Linien 520, 536, 539)

### Lage

- Ortsteil Oberpleis (rd. 8.800 Einwohner)
- Integrierte Lage im Ortsteil



# W32 / W34: Infrastruktur



# W32 / W34: Qualitäten



# W32 / W34: Bewertung

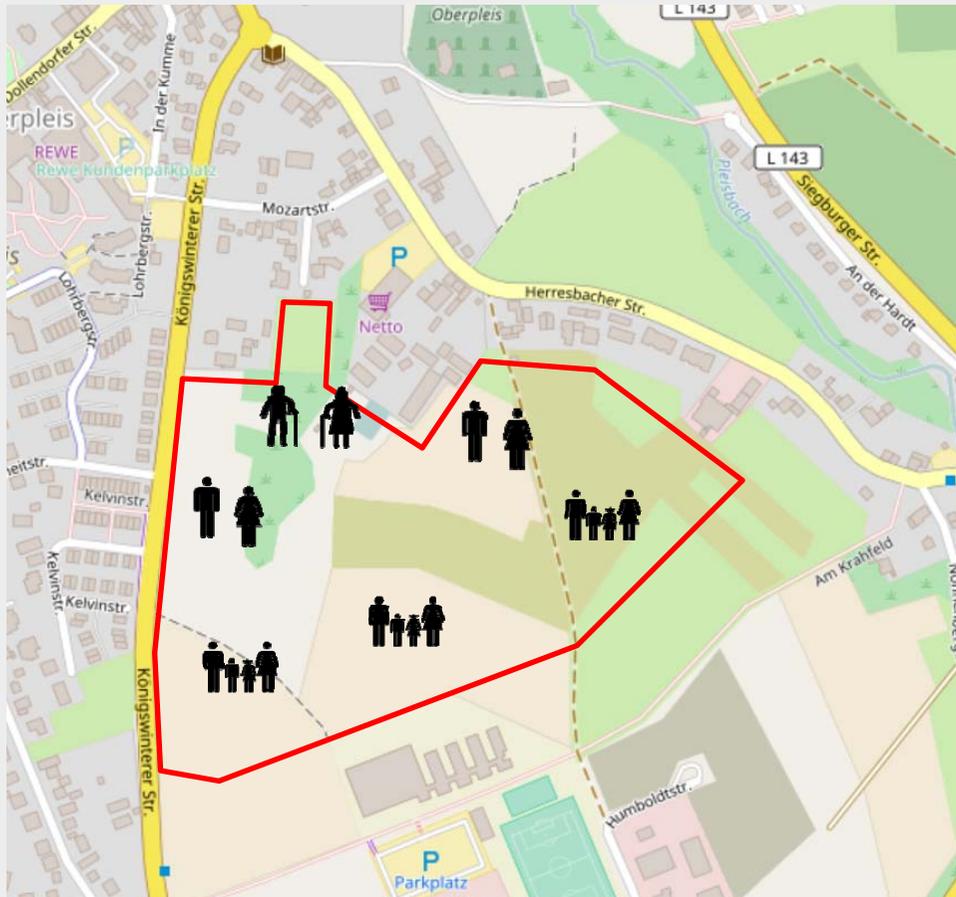
	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
<b>W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße</b>	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

Skala von 1 bis 10	
Gut	bis 10
Mittel	bis 6,6
Schlecht	bis 3,3

## Hemmnisse

- Immissionen (W32): Geruchsbelastung vom Geflügelmastbetrieb (nördlich)
- Noch zu klärende Regenwasserbeseitigung
- Erforderliche Verkehrserschließung: Vollständige Neuerschließung von der Königswinterer Straße aus
- Erforderliche Sonderbauwerke (Rückhaltebecken für Mischwasser und Sonderbauwerk Verkehr)

# W32 / W34: Nutzungsvorschlag



  
Familien

  
Ein-/Zweipersonen-  
haushalte

  
Ältere

W 32 / W 34: Oberpleis - Krahnfeld / Herresbacher Straße	ha	WE
Fläche brutto	12,6	
Fläche netto*	8,8	
3/4 für Ein-/Zweifamilienhäuser**	6,6	170
1/4 für Mehrfamilienhäuser***	2,2	110
<b>Summe WE</b>		<b>280</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauland		320 bis 380

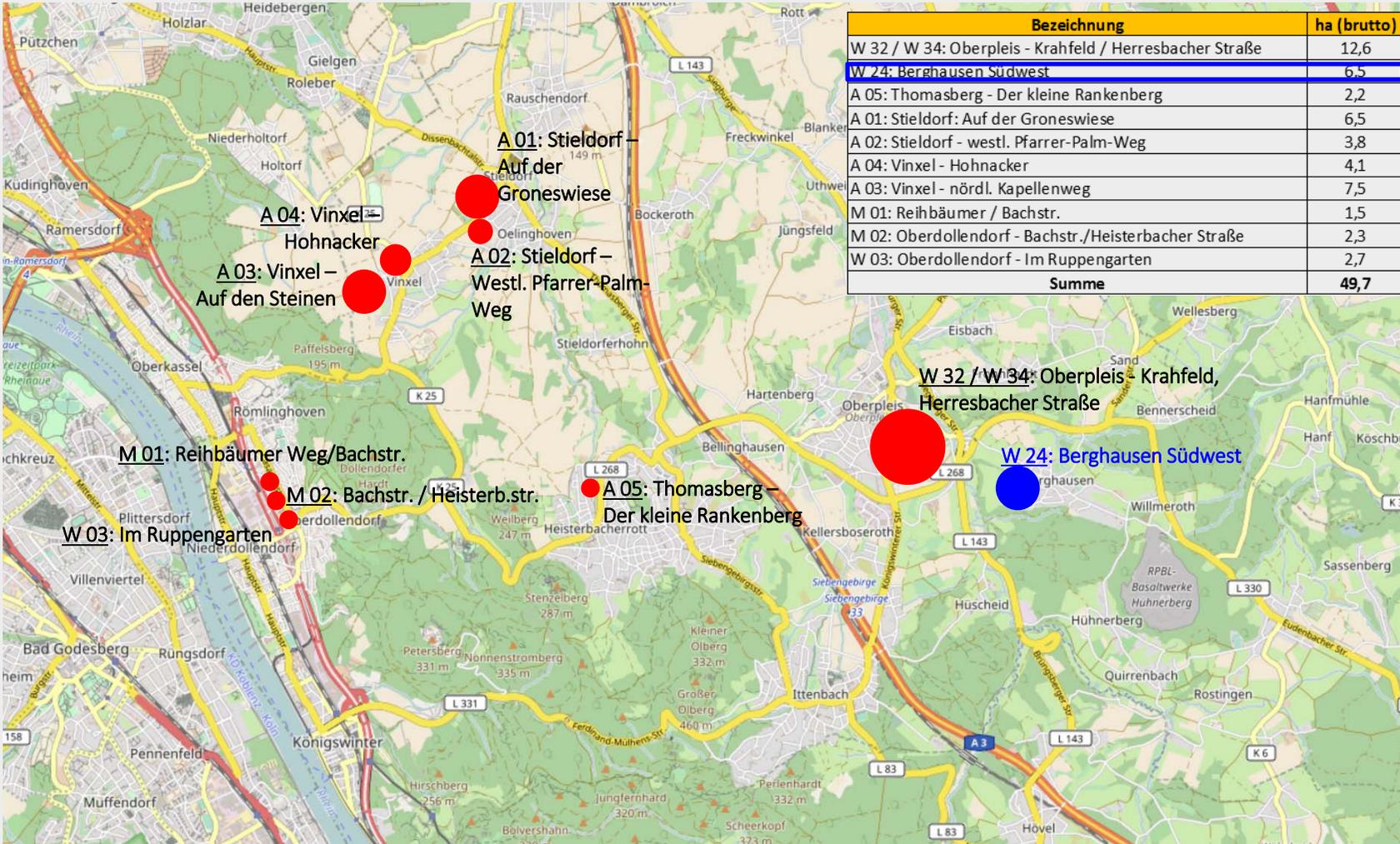
\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

\*\* Ø Grundstücksgröße: 400 m<sup>2</sup>

\*\*\* GFZ 0,5 und 100m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche / WE

- Beste Lagen im Inneren des Areals
- An Geflügelhof angrenzender Bereich im Norden mit Einschränkungen – Verlagerung sollte angestrebt werden
- Verkehrslärm an Königswinterer Straße
- Für alle Zielgruppen geeignet, im Schwerpunkt Familien
- Drei Viertel der Fläche für Ein-/Zweifamilienhäuser, ein Viertel für Mehrfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser an Königswinterer Straße und im Norden
- Geförderter Wohnraum möglich

# W24: Berghausen Südwest



Quelle: www.openstreetmap.org, eigene Darstellung

## W24: Lage und Erreichbarkeit



### Auto

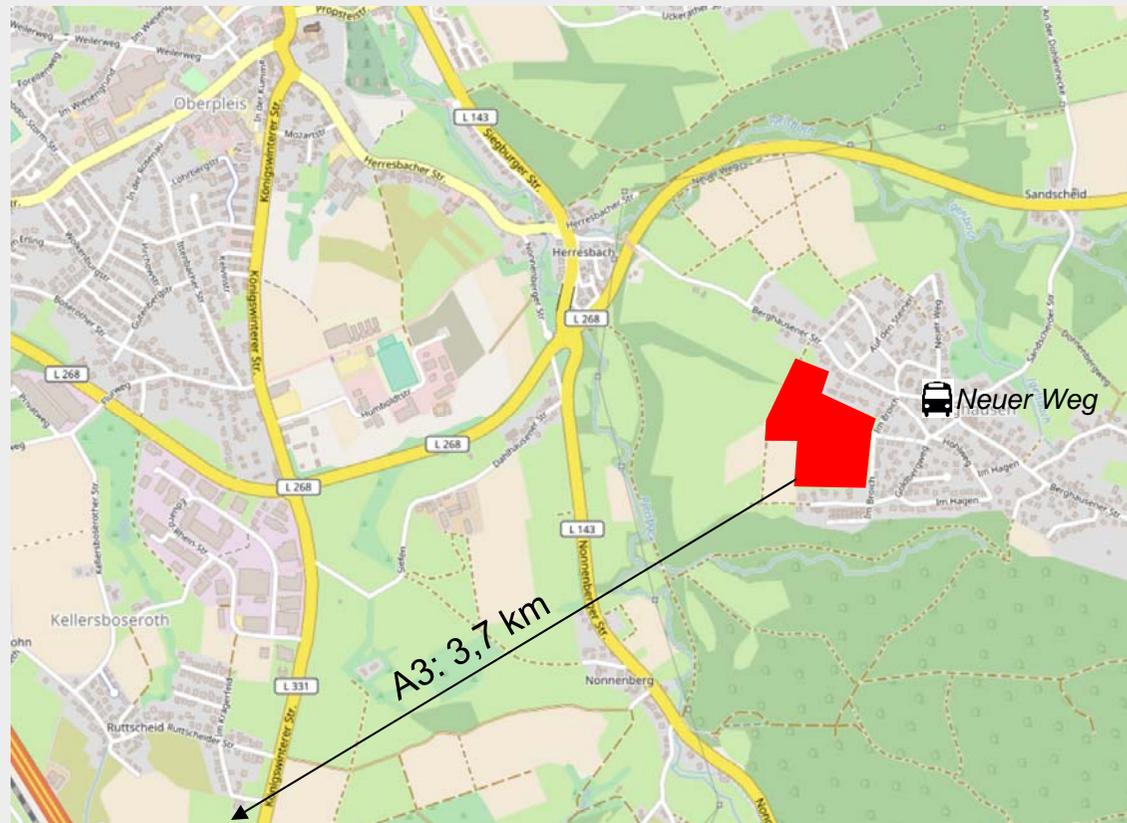
- 12 km zur Altstadt Königswinter
- AS Siebengebirge (A3): 3,7 km
- Bonn City: 24 km

### ÖPNV

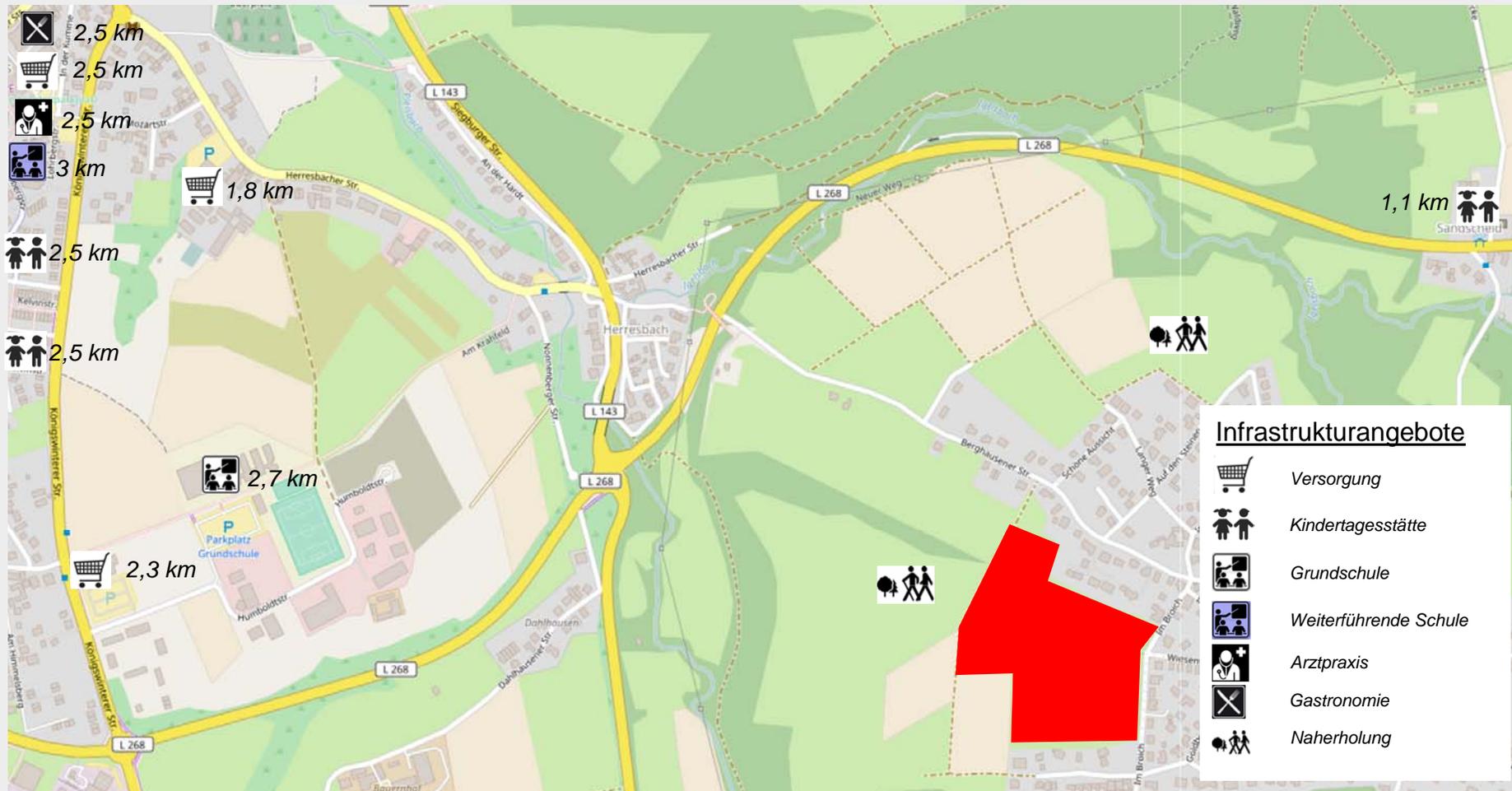
- 1 Bushalt fußläufig
- ZOB Oberpeis (Linien 536) alle 60 min, Fahrtzeit 7 min.

### Lage

- Ortsteil Berghausen (rd. 1.100 Einwohner)
- Ortsrandlage



# W24: Infrastruktur



# W24: Qualitäten



# W24: Bewertung

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stiedorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stiedorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

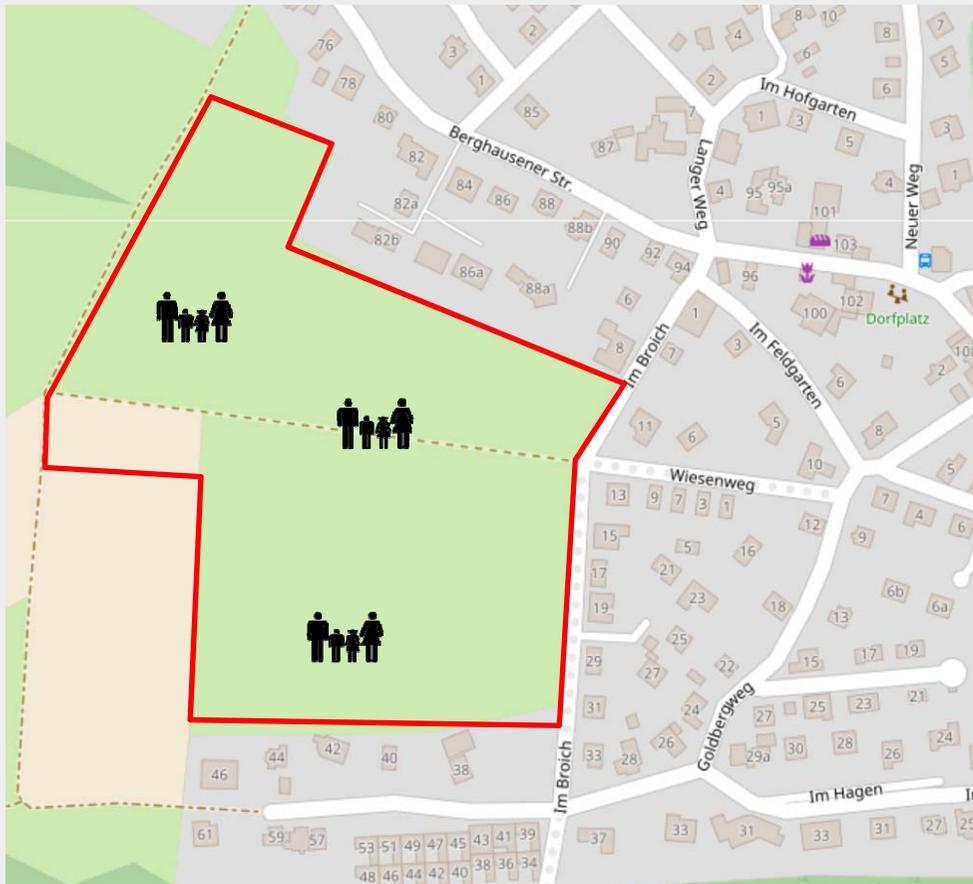
Skala von 1 bis 10

Gut	bis 10
Mittel	bis 6,6
Schlecht	bis 3,3

## Hemmnisse

- Sehr hoher lokaler Erschließungsaufwand

## W24: Nutzungsvorschlag



Familien

Ein-/Zweipersonen-  
haushalte

Ältere

W 24: Berghausen Südwest

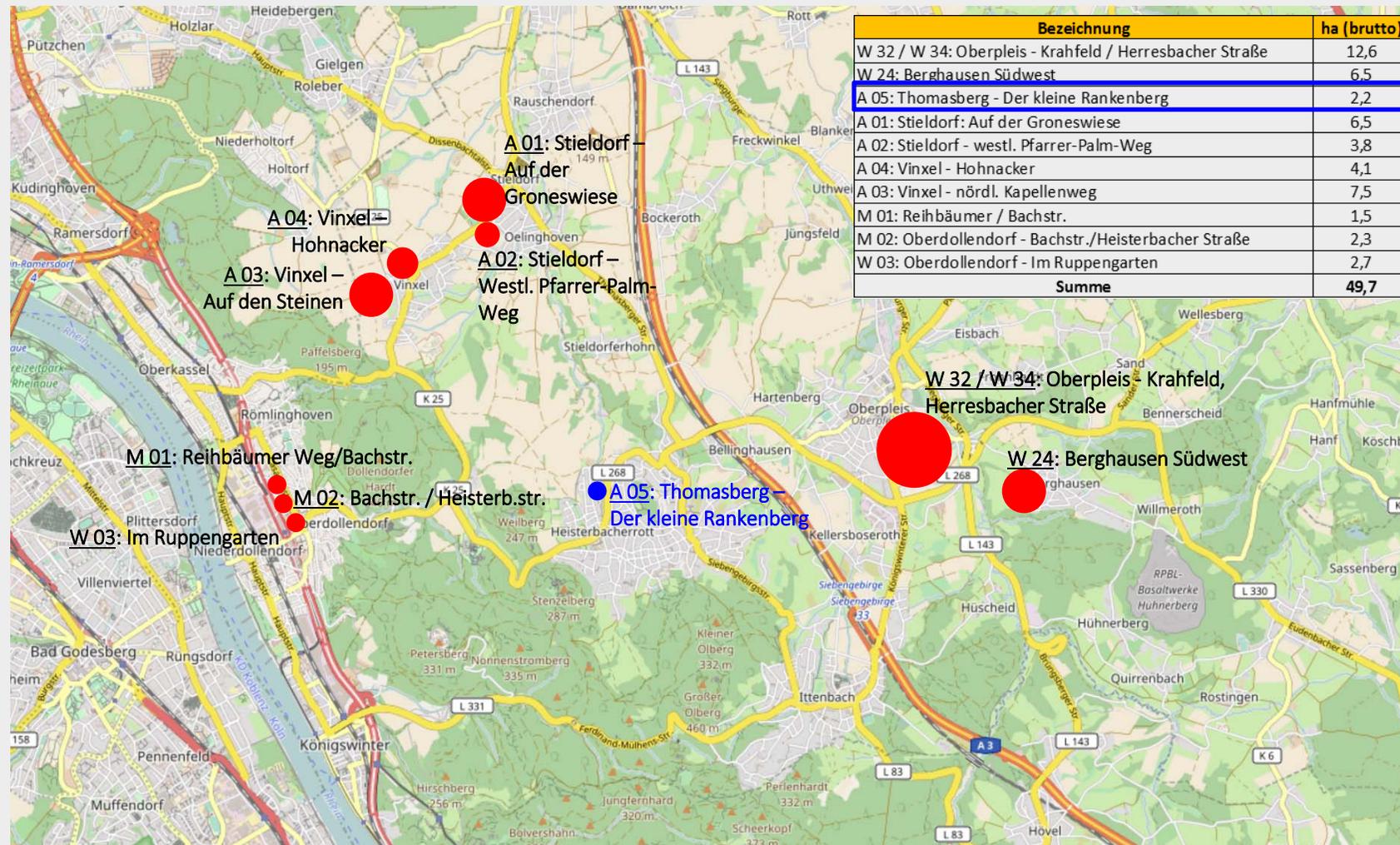
	ha	WE
Fläche brutto	6,5	
Fläche netto*	4,6	
100% für Ein-/Zweifamilienhäuser**	4,6	90
<b>Summe WE</b>		<b>90</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauland		160 bis 200

\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

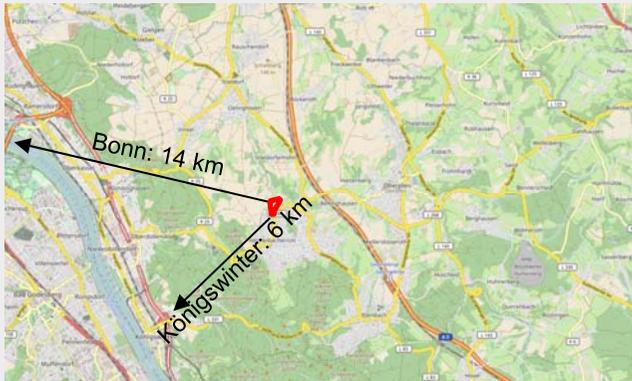
\*\* Ø Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

- Es gibt kaum Unterschiede in den Mikrolagequalitäten – allenfalls die westlichen und südlichen Ränder mit freiem Landschaftsblick sind marginal höherwertig
- Areal fast ausschließlich für Ein-/Zweifamilienhausbebauung geeignet
- Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern wird dominieren
- Ergänzend auch Mehrfamilienhausbau möglich (z.B. ein Gebäude mit 6-8 WE für Ältere)
- Kein geförderter Wohnraum in größerem Umfang

# A05: Thomasberg – Der kleine Rankenberg



## A05: Lage und Erreichbarkeit



### Auto

- 6 km zur Altstadt Königswinter
- AS Siebengebirge (A3): 5,1 km
- Bonn City: 14 km

### ÖPNV

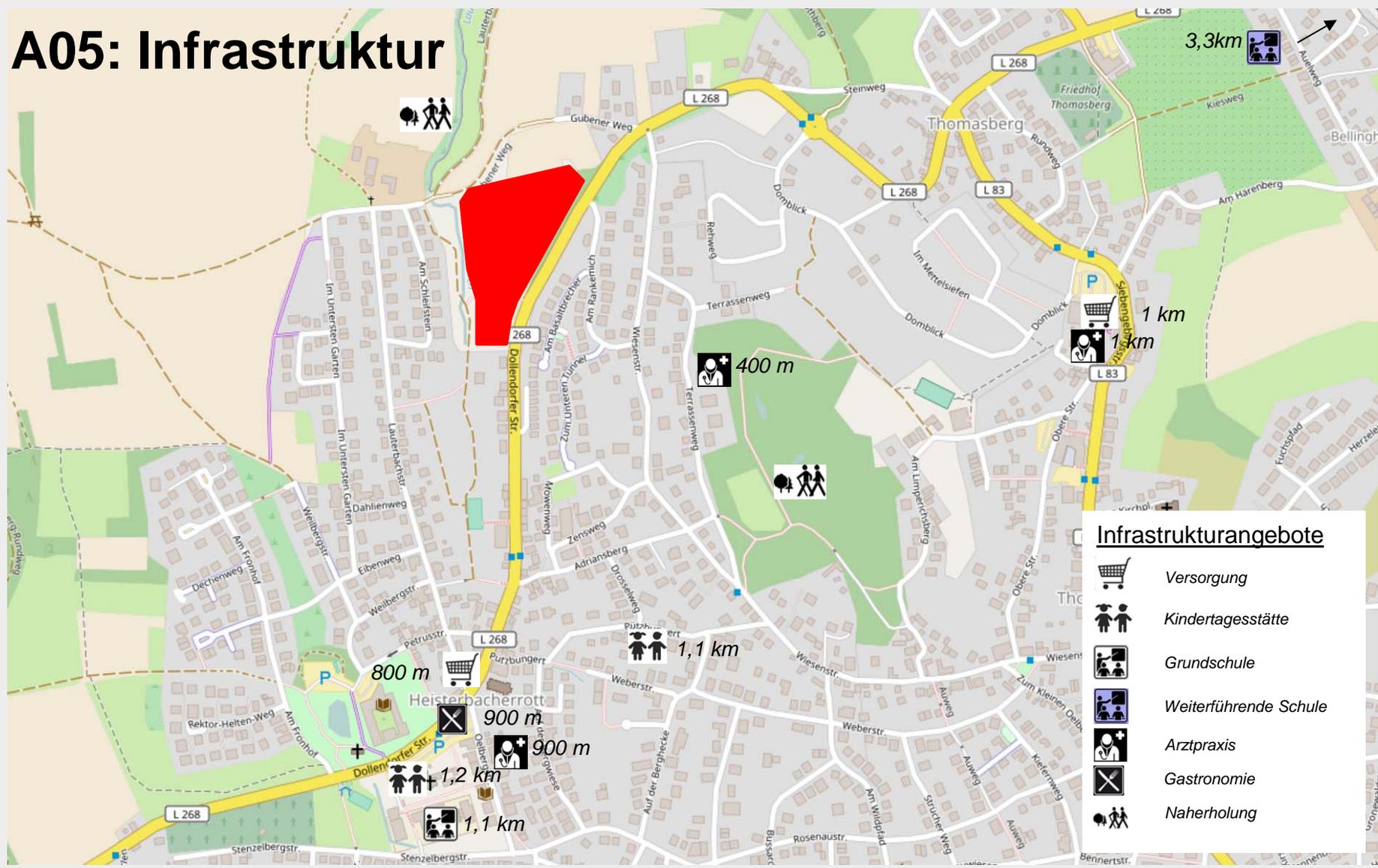
- 1 Bushalt fußläufig
- ZOB Oberpleis / Bonn Hbf (Linie 537) alle 60 min, Fahrtzeit 13 min.
- Siegburg (Linie 512) alle 60 min, Fahrtzeit 35 min.

### Lage

- Ortsteil Thomasberg (rd. 4.500 Einwohner)
- Ortsrandlage



# A05: Infrastruktur



# A05: Qualitäten



# A05: Bewertung

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

Skala von 1 bis 10

Gut bis 10

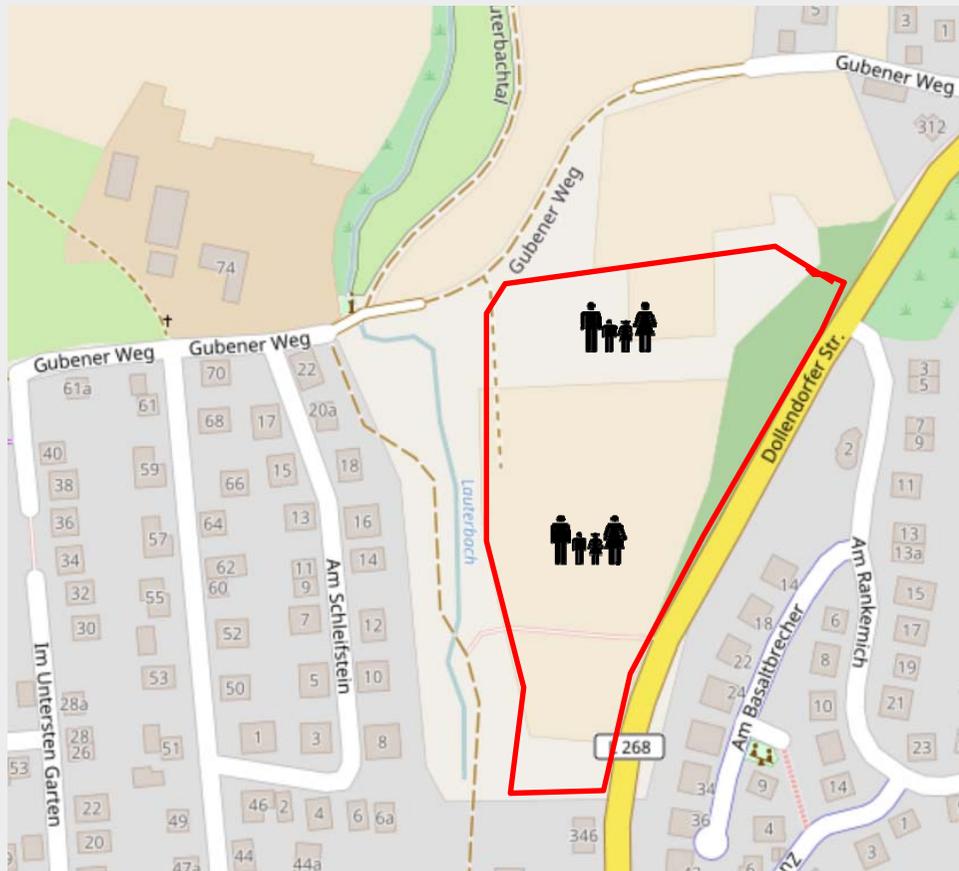
Mittel bis 6,6

Schlecht bis 3,3

## Hemmnisse

- Lokaler Erschließungsaufwand (neue Anbindung an die Dollendorfer Straße)
- Sonderbauwerke (Regenwasserrückhaltung)
- Regenwasserbeseitigung (Trennsystem)
- Nähe zu Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, geplantes Wasserschutzgebiet)
- Artenschutz wahrscheinlich
- Hohe Eingriffsintensität

# A05: Nutzungsvorschlag



Familien



Ein-/Zweipersonen-  
haushalte



Ältere

A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg

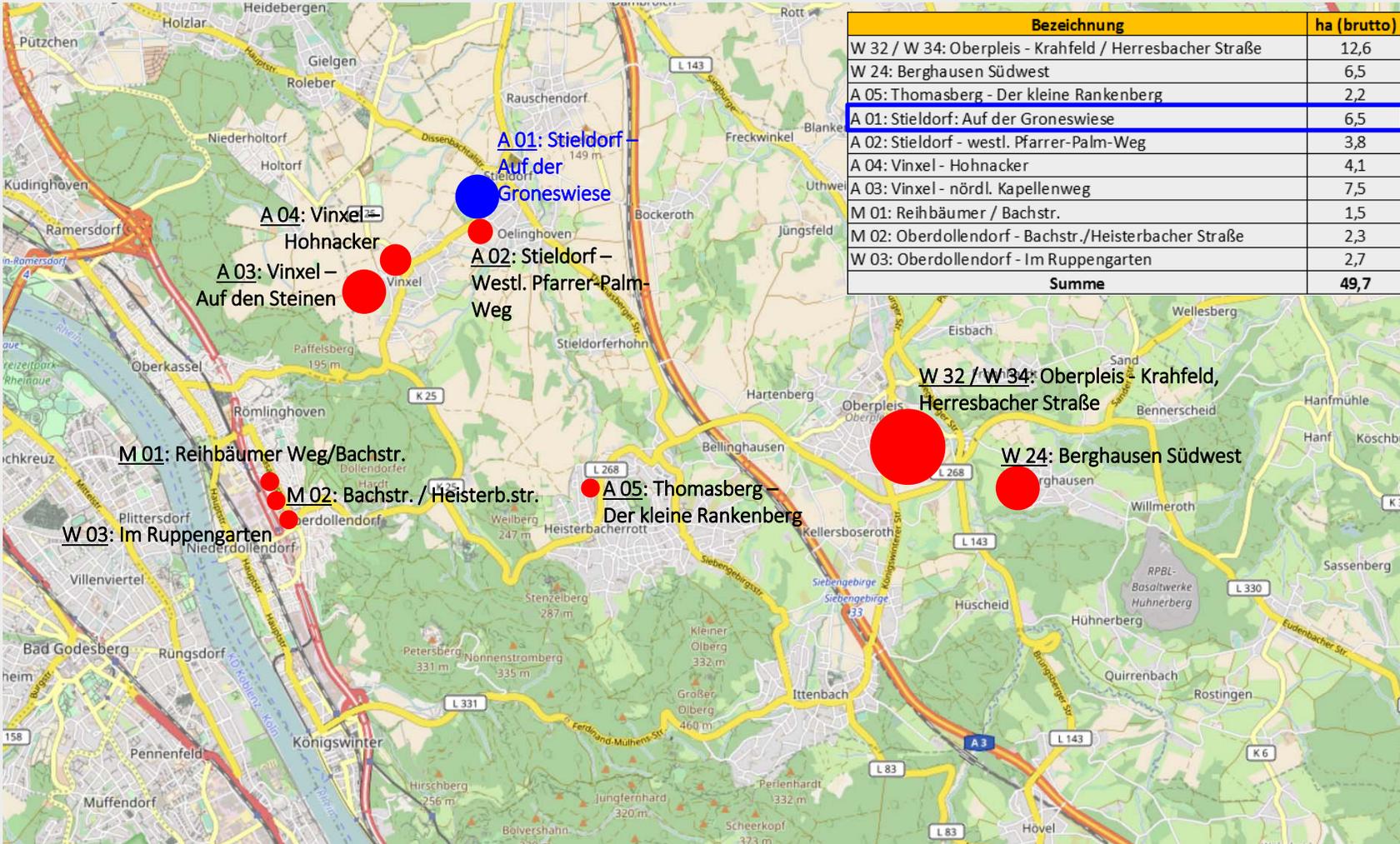
	ha	WE
Fläche brutto	2,2	
Fläche netto*	1,5	
100% für Ein-/Zweifamilienhäuser**	1,5	30
<b>Summe WE</b>		<b>30</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauland		60 bis 70

\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

\*\* Ø Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

- Der im Osten liegende Korridor an der Dollendorfer Straße ist durch Verkehrslärm belastet
- Areal fast ausschließlich für Ein-/Zweifamilienhausbebauung geeignet
- Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern wird dominieren
- Kein geförderter Wohnraum in größerem Umfang

# A01: Stieldorf – Auf der Groneswiese



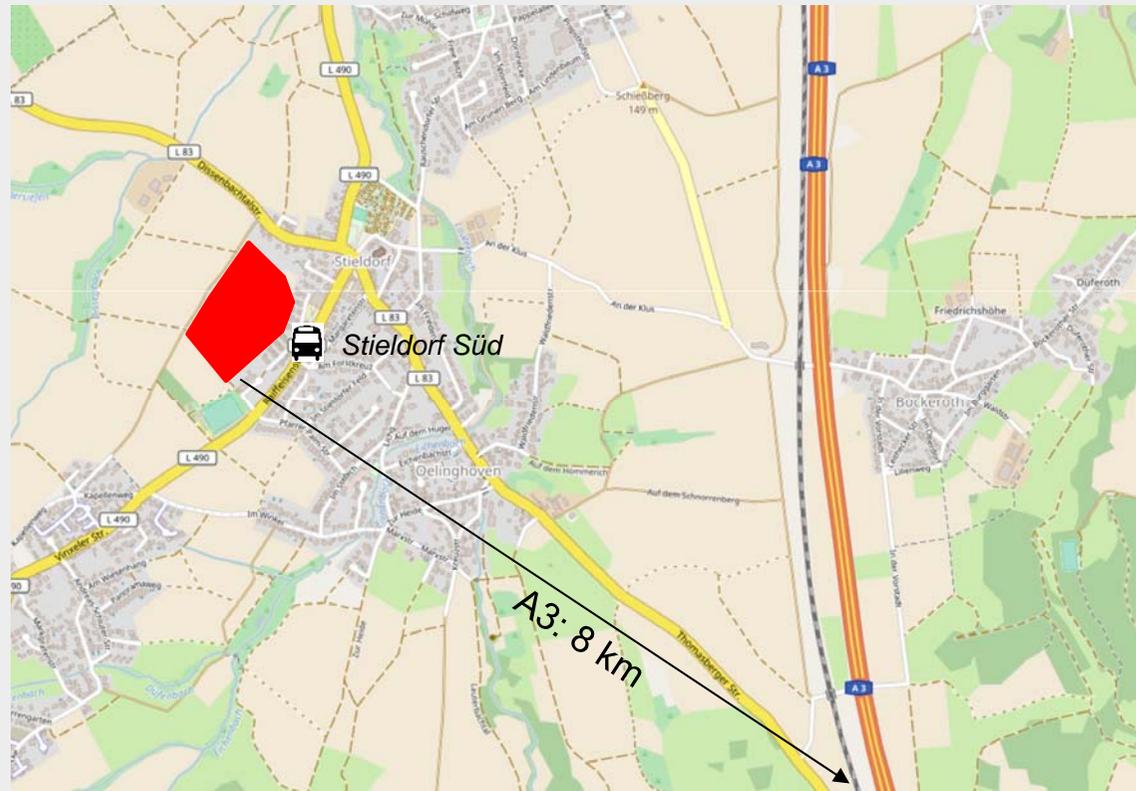
Quelle: www.openstreetmap.org, eigene Darstellung

# A01: Lage und Erreichbarkeit



## Lage

- Ortsteil Stieldorf (rd. 1.100 Einwohner)
- Ortsrandlage, 300 m vom Ortszentrum entfernt



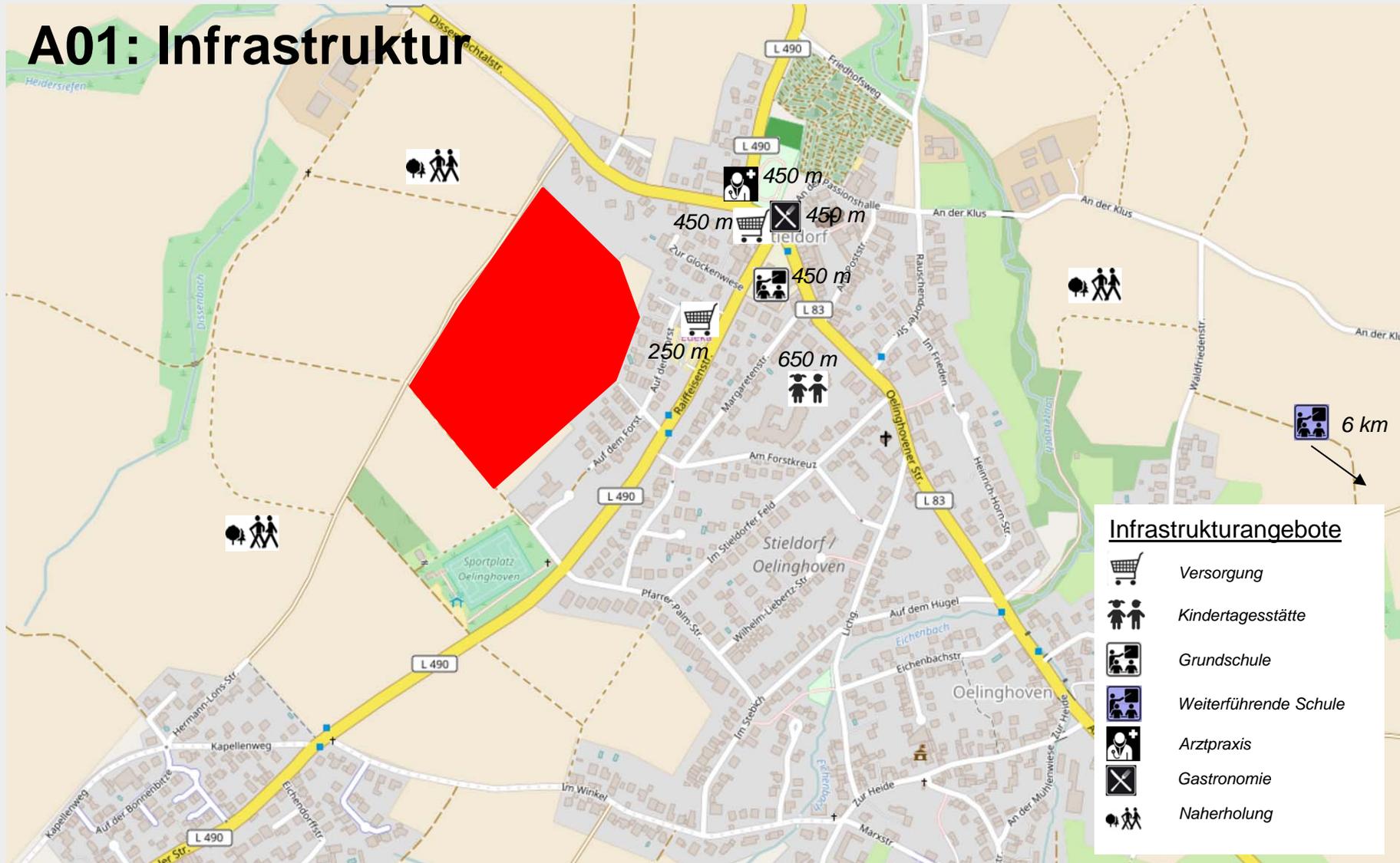
## Auto

- 8 km zur Altstadt Königswinter
- AS Siebengebirge (A3): 8 km
- Bonn City: 11 km

## ÖPNV

- Bushalt fußläufig
- ZOB Oberpleis / (Linie 537, 541)  
4mal/Stunde, Fahrtzeit 23 min.
- Königswinter (Linie 541) alle 60  
min, Fahrtzeit 25 min.

# A01: Infrastruktur



**Infrastrukturangebote**

-  Versorgung
-  Kindertagesstätte
-  Grundschule
-  Weiterführende Schule
-  Arztpraxis
-  Gastronomie
-  Naherholung

# A01: Qualitäten



# A01: Bewertung

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stiedorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stiedorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

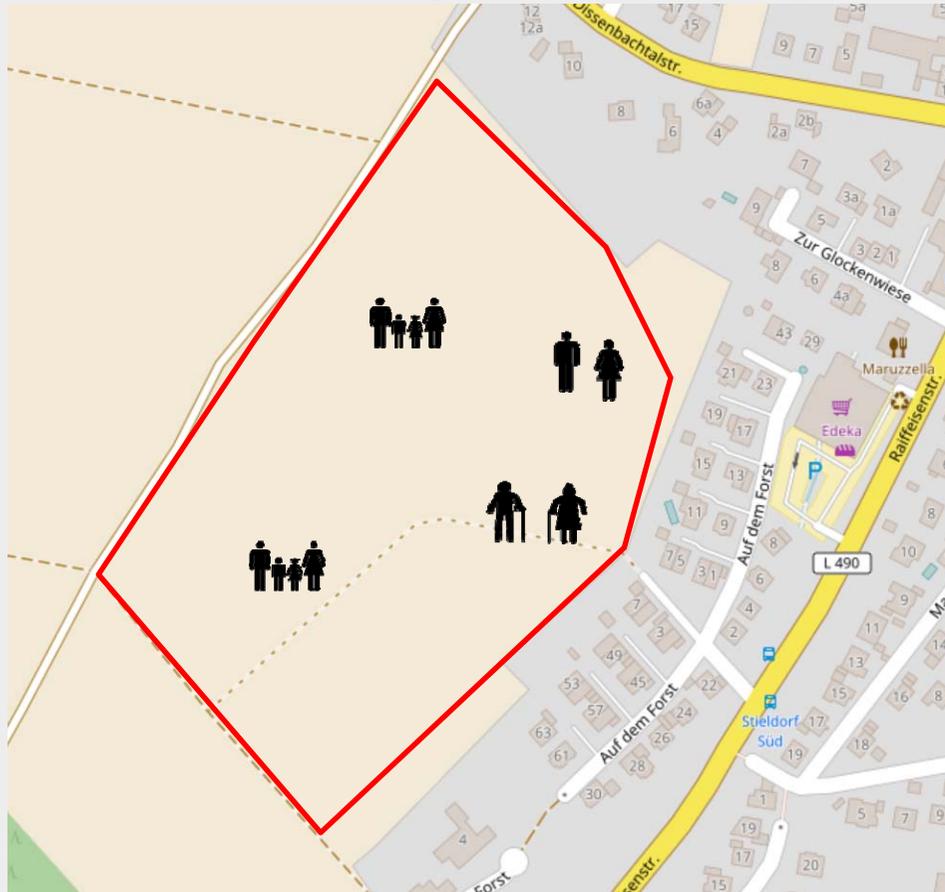
Skala von 1 bis 10

Gut	bis 10
Mittel	bis 6,6
Schlecht	bis 3,3

## Hemmnisse

- Erforderliche Sonderbauwerke (Regenwasserrückhaltung)
- Erforderliche Regenwasserbeseitigung (Trennsystem)

# A01: Nutzungsvorschlag



  
Familien

  
Ein-/Zweipersonen-  
haushalte

  
Ältere

A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	ha	WE
Fläche brutto	6,5	
Fläche netto*	4,6	
75% für Ein-/Zweifamilienhäuser**	3,4	80
25% für Mehrfamilienhäuser***	1,1	60
<b>Summe WE</b>		<b>140</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauland		160 bis 200

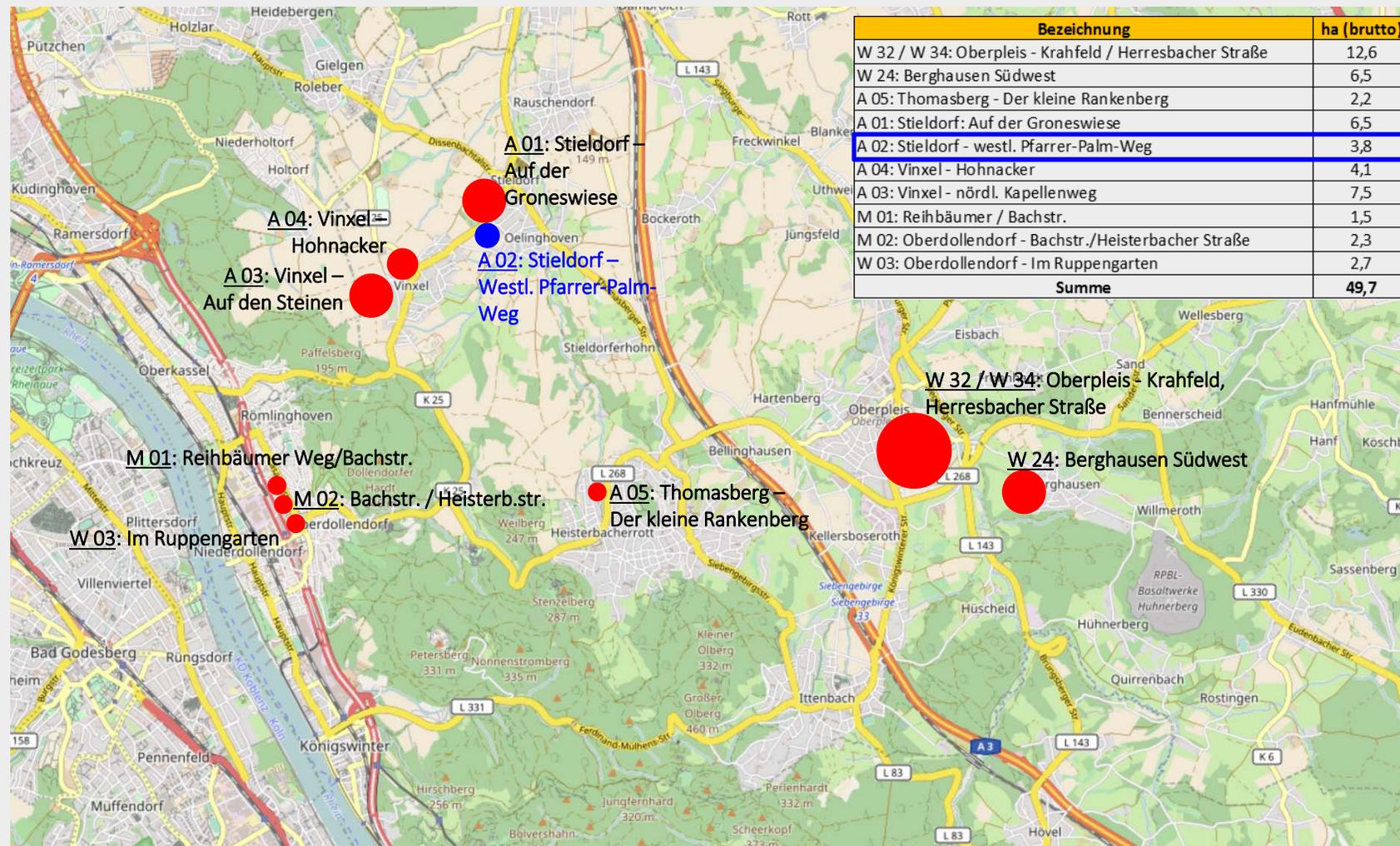
\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

\*\* Ø Grundstücksgröße: 450 m<sup>2</sup>

\*\*\* GFZ 0,5 und 100m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche / WE

- Die besten Lagen liegen an den Rändern mit Sichtbeziehungen in die Landschaft
- Neben freistehender Ein-/Zweifamilienhausbebauung und Doppelhaushälften können einige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden
- Geförderter Wohnraum möglich

# A02: Stieldorf – Westl. Pfarrer-Palm-Weg



## A02: Lage und Erreichbarkeit



### Lage

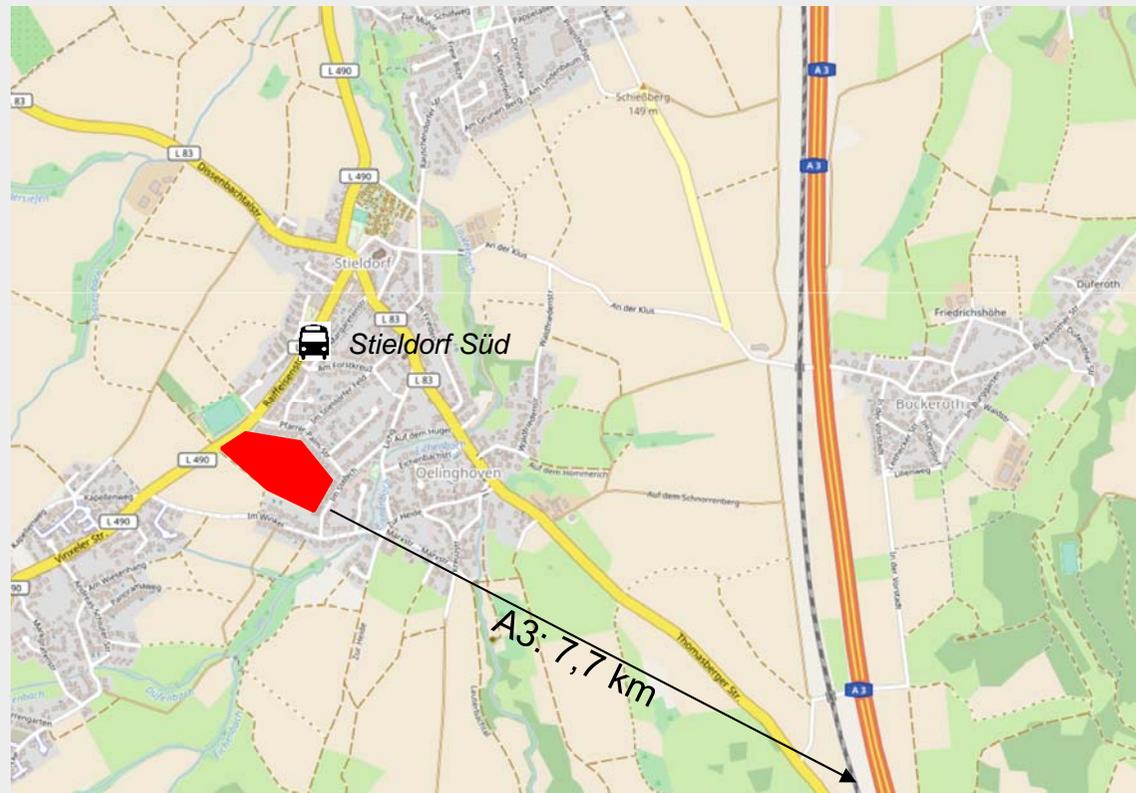
- Ortsteil Stieldorf (rd. 1.100 Einwohner)
- Ortsrandlage, 700 m vom Ortszentrum entfernt

### Auto

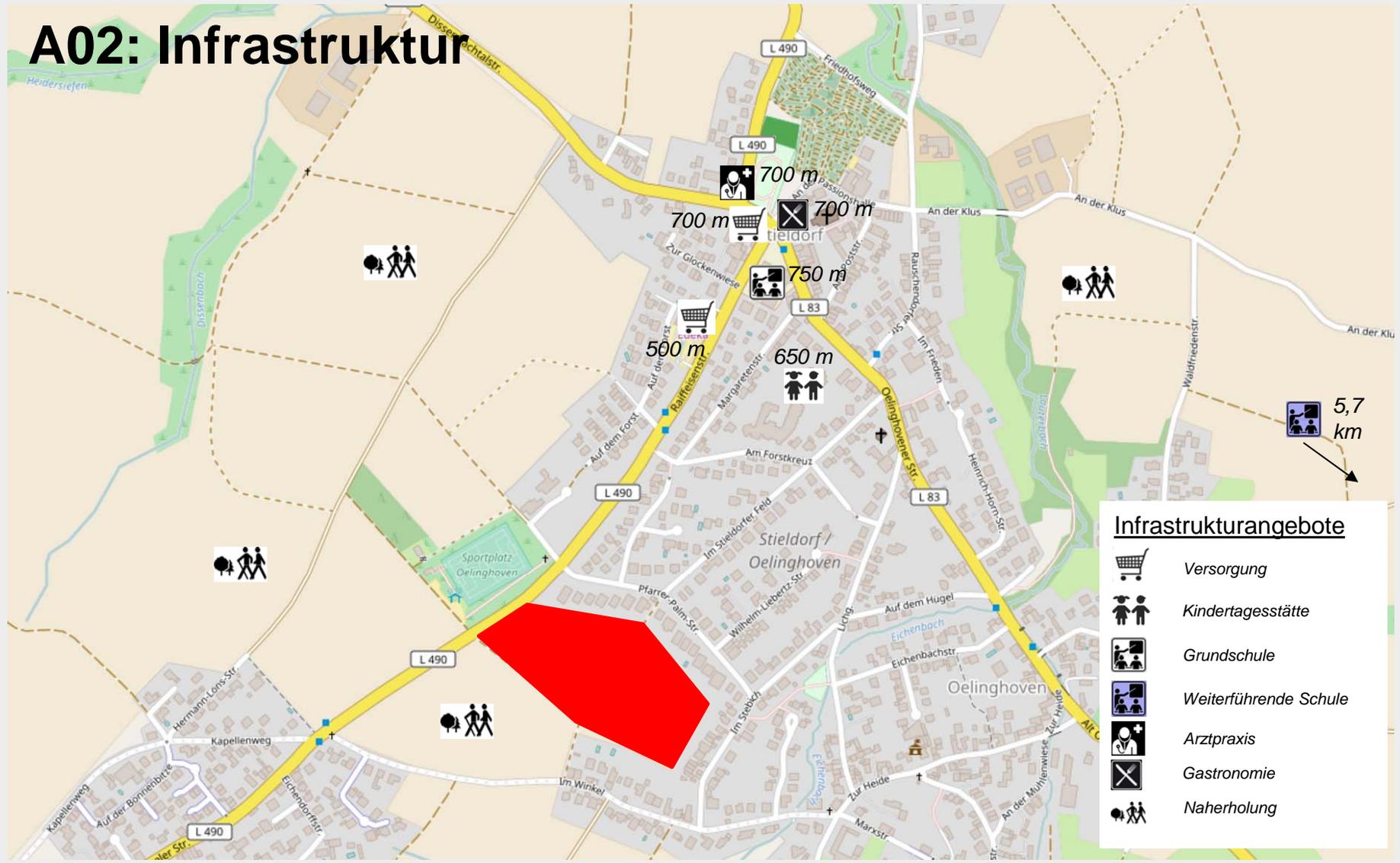
- 8 km zur Altstadt Königswinter
- AS Siebengebirge (A3): 7,7 km
- Bonn City: 11 km

### ÖPNV

- Bushalt fußläufig
- ZOB Oberpleis / (Linie 537, 541)  
4mal/Stunde, Fahrtzeit 23 min.
- Königswinter (Linie 541) alle 60  
min, Fahrtzeit 25 min.



# A02: Infrastruktur



**Infrastrukturangebote**

-  Versorgung
-  Kindertagesstätte
-  Grundschule
-  Weiterführende Schule
-  Arztpraxis
-  Gastronomie
-  Naherholung



# A02: Bewertung

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

Skala von 1 bis 10

Gut bis 10

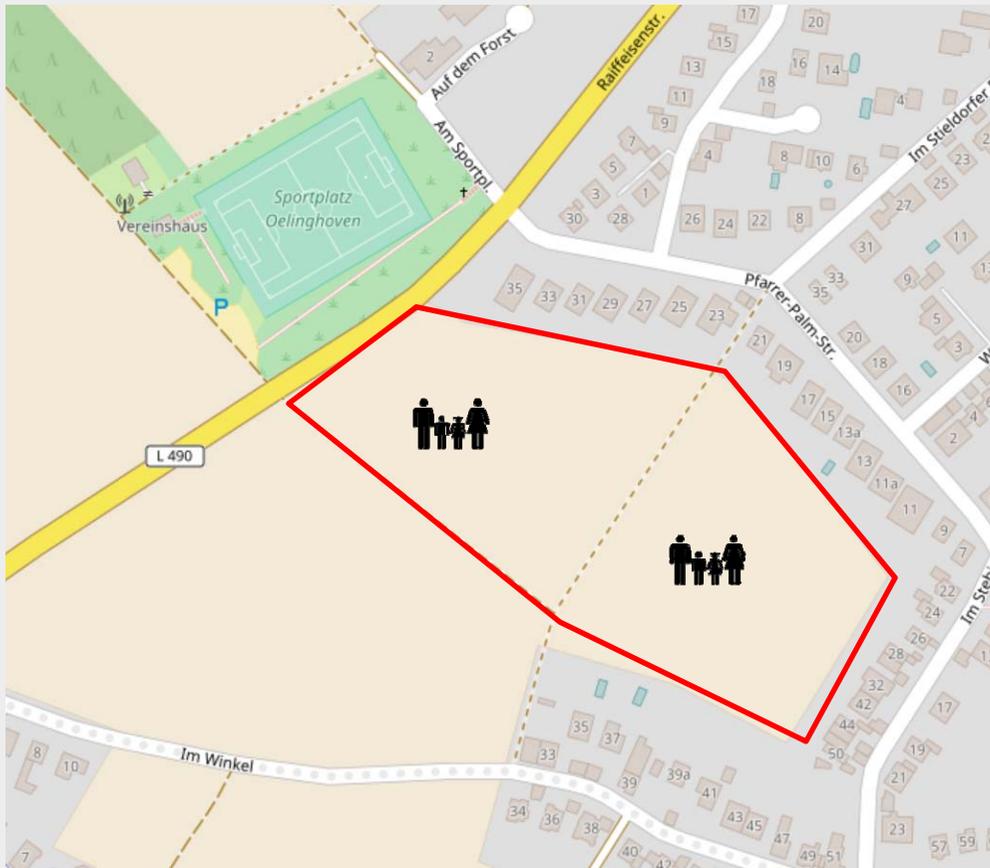
Mittel bis 6,6

Schlecht bis 3,3

## Hemmnisse

- Lokaler Erschließungsaufwand (ggf. Anschließung von Norden)
- Erforderliche Sonderbauwerke (Regenwasserrückhaltung)
- Erforderliche Regenwasserbeseitigung (Trennsystem)

## A02: Nutzungsvorschlag



A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	ha	WE
Fläche brutto	3,8	
Fläche netto*	2,7	
100% für Ein-/Zweifamilienhäuser**	2,7	50
<b>Summe WE</b>		<b>50</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauland		100 bis 110

\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

\*\* Ø Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

- Die besten Lagen liegen an den Rändern mit Sichtbeziehungen in die Landschaft
- Der westliche Rand ist durch den Verkehrslärm der Raiffeisenstraße beeinflusst
- Auf dem Areal werden fast ausschließlich Ein-/Zweifamilienhausbebauung nachgefragt werden
- Kein geförderter Wohnraum in größerem Umfang



Familien

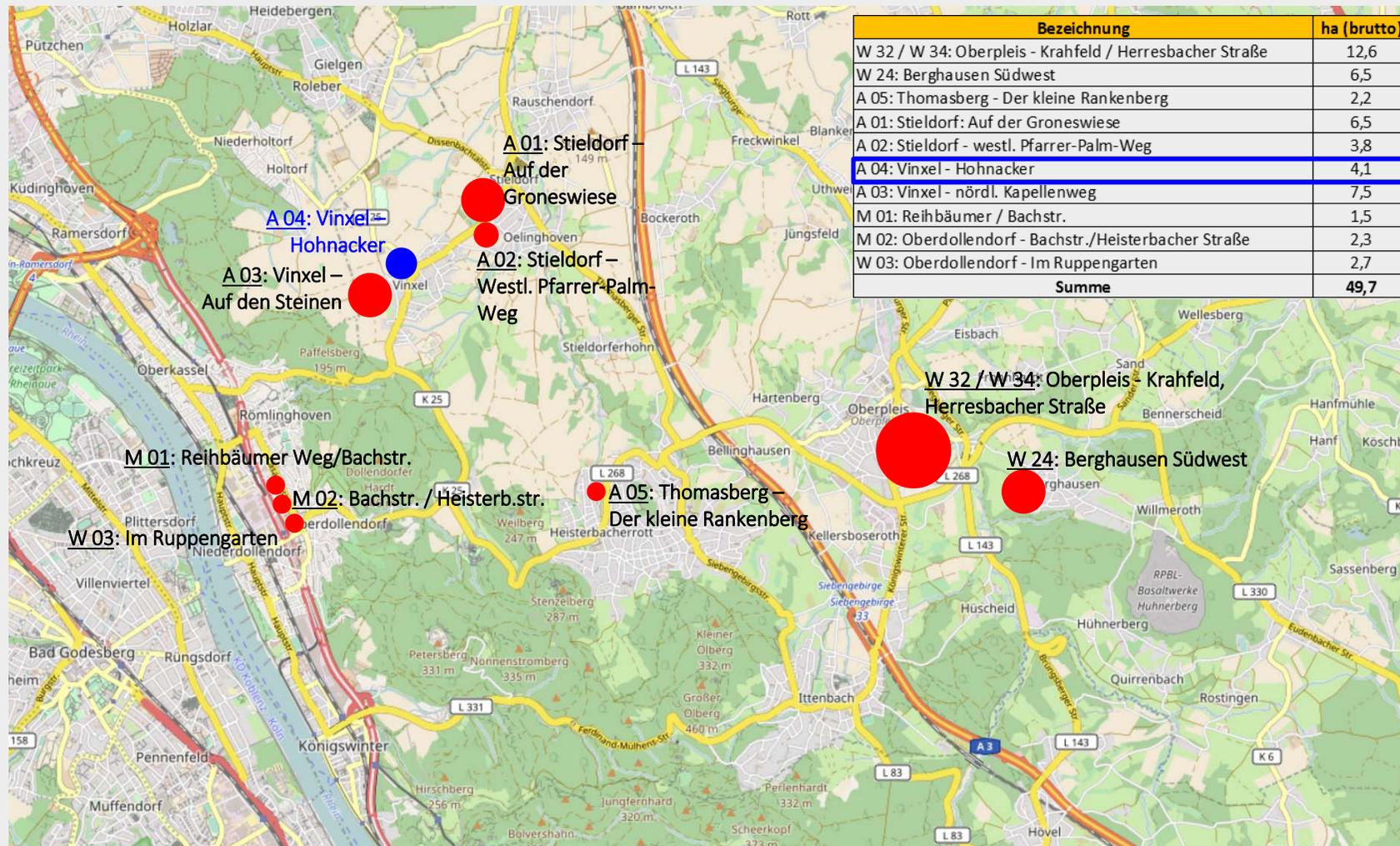


Ein-/Zweipersonen-  
haushalte



Ältere

# A04: Vinxel – Hohnacker



## A04: Lage und Erreichbarkeit



### Auto

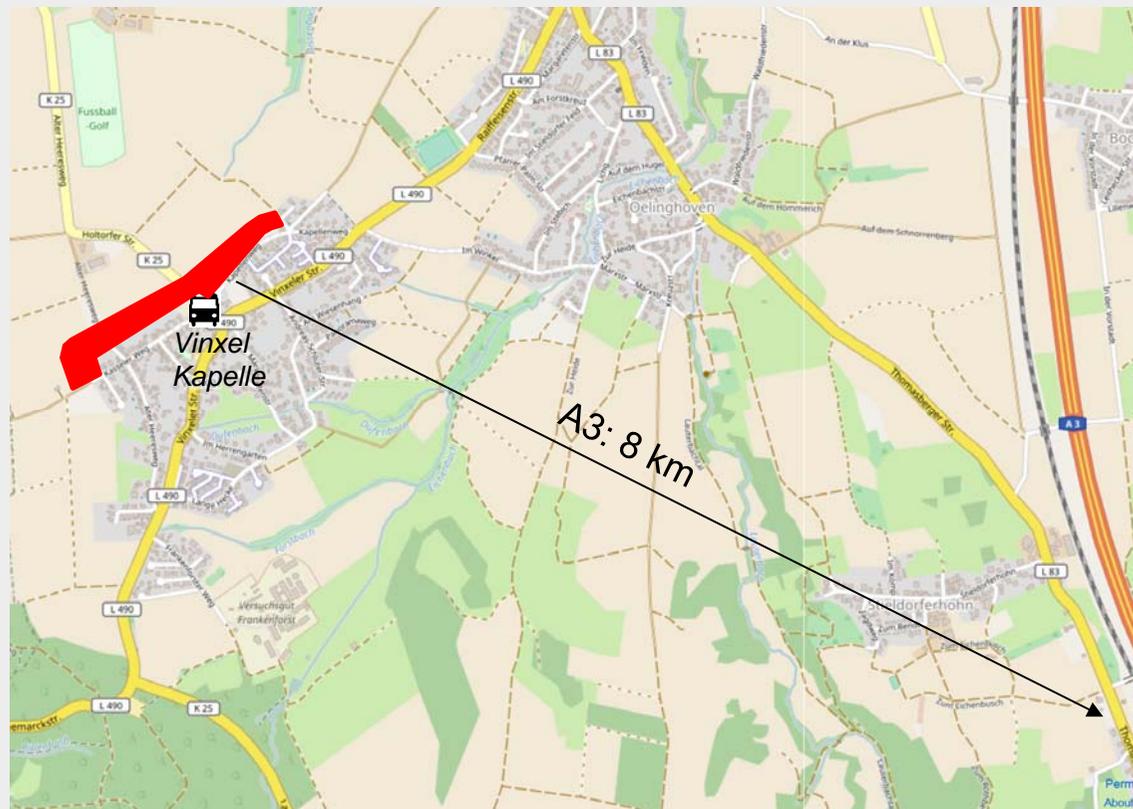
- 6 km zur Altstadt Königswinter
- AS Siebengebirge (A3): 8 km
- Bonn City: 10 km

### ÖPNV

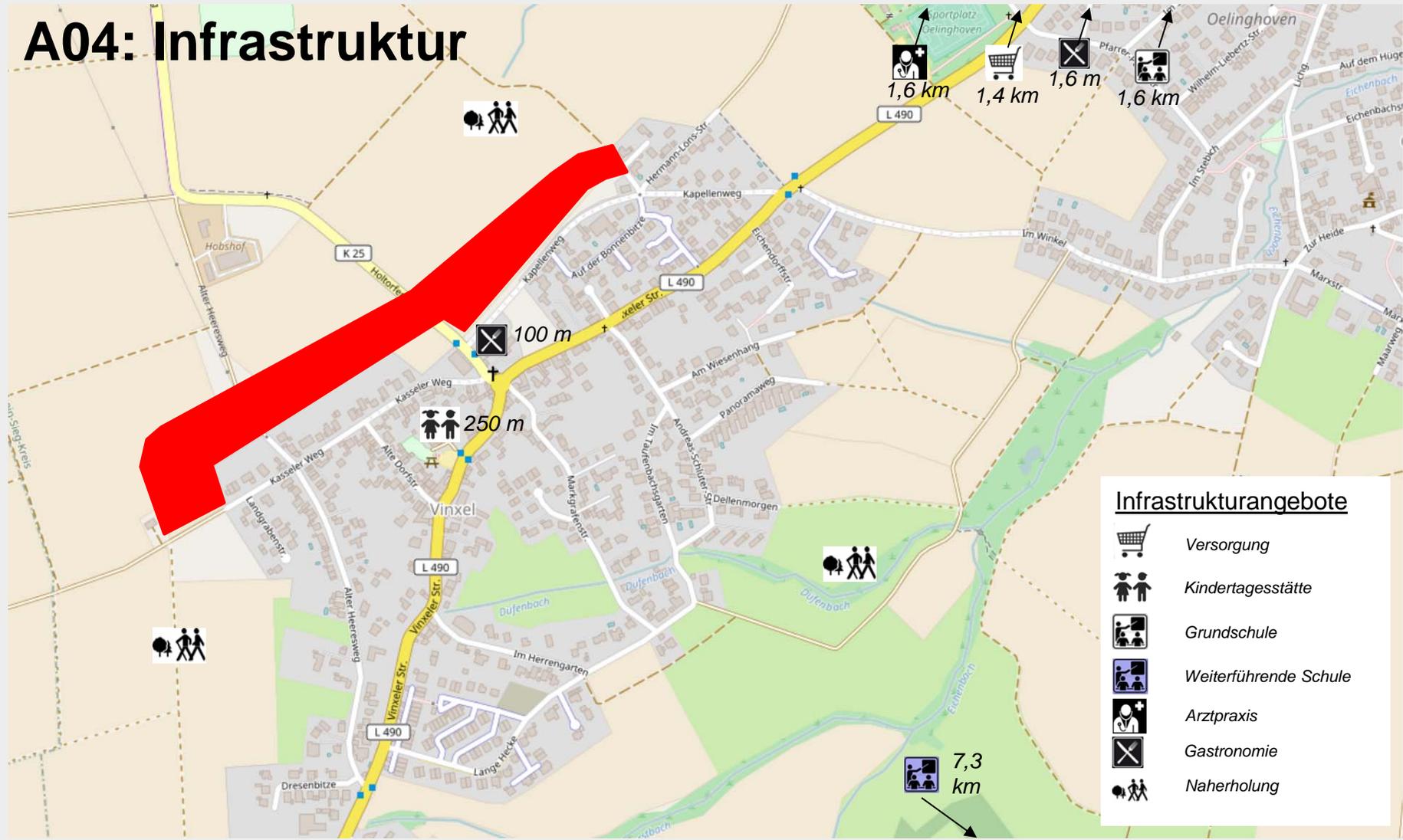
- Bushalt fußläufig
- ZOB Oberpleis (Fahrzeit 20 min) / Bonn Hbf (Fahrzeit 35 min) alle 30 min
- Königswinter (Fahrzeit 20 min) alle 30 min

### Lage

- Ortsteil Vinxel (rd. 1.700 Einwohner)
- Ortsrandlage



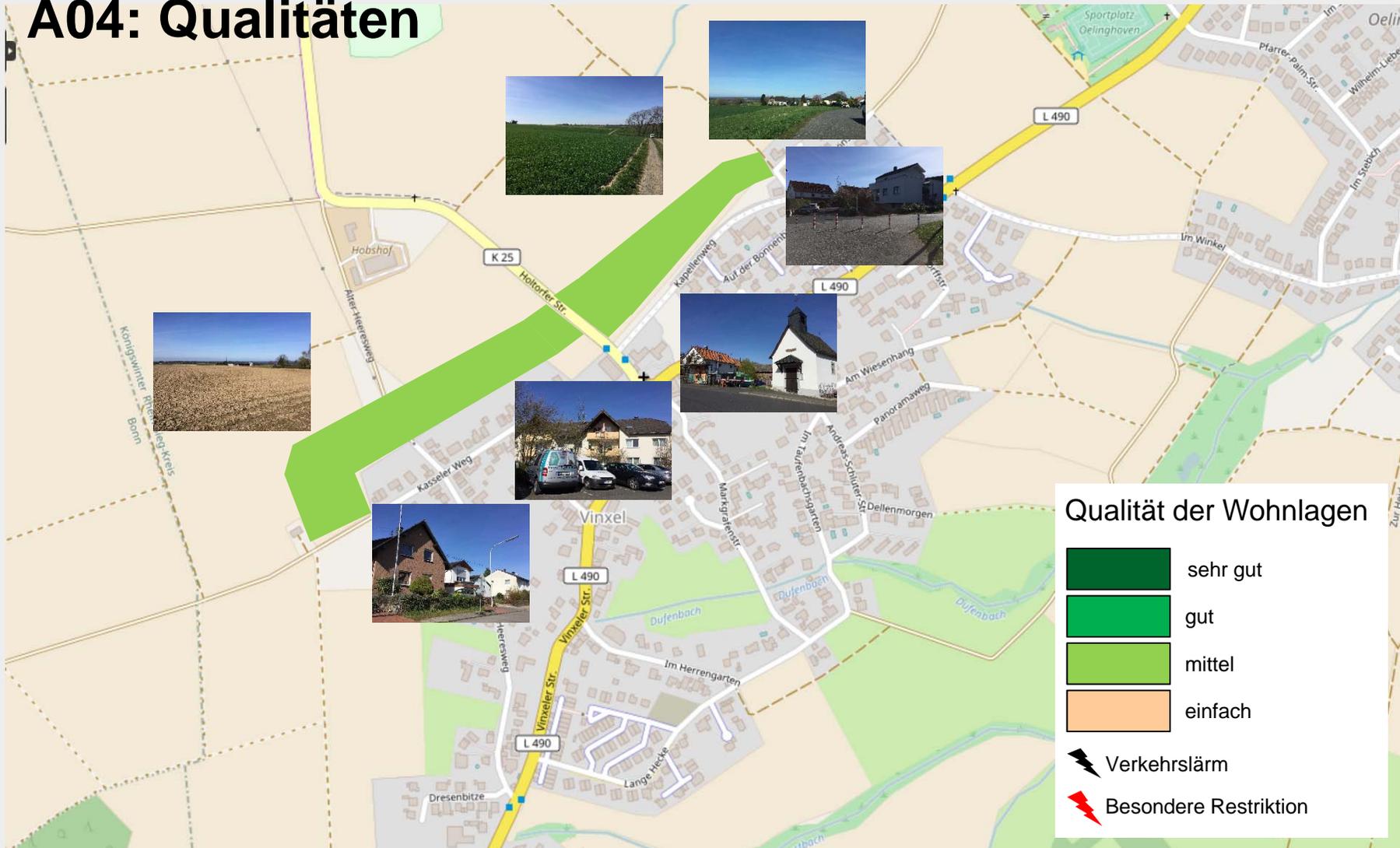
# A04: Infrastruktur



**Infrastrukturangebote**

-  Versorgung
-  Kindertagesstätte
-  Grundschule
-  Weiterführende Schule
-  Arztpraxis
-  Gastronomie
-  Naherholung

# A04: Qualitäten



# A04: Bewertung

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stiedorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stiedorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

Skala von 1 bis 10

Gut	bis 10
-----	--------

Mittel	bis 6,6
--------	---------

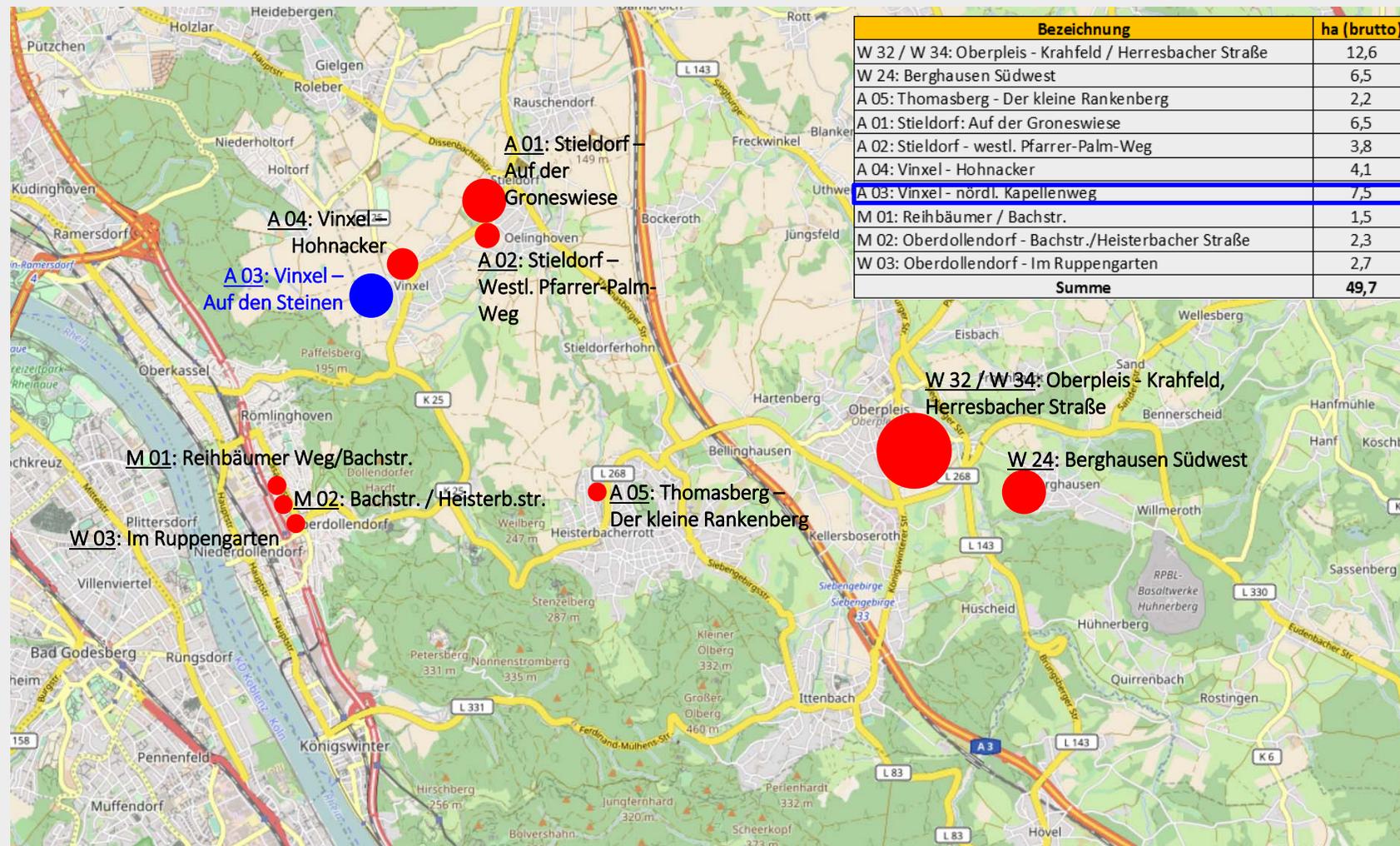
Schlecht	bis 3,3
----------	---------

## Hemmnisse

- Schmutzwasserbeseitigung (Neuplanung erforderlich)
- Erforderliche Sonderbauwerke (Regenwasserrückhaltung)
- Erforderliche Regenwasserbeseitigung (Trennsystem)



# A03: Vinxel – nördl. Kapellenweg



## A03: Lage und Erreichbarkeit



### Auto

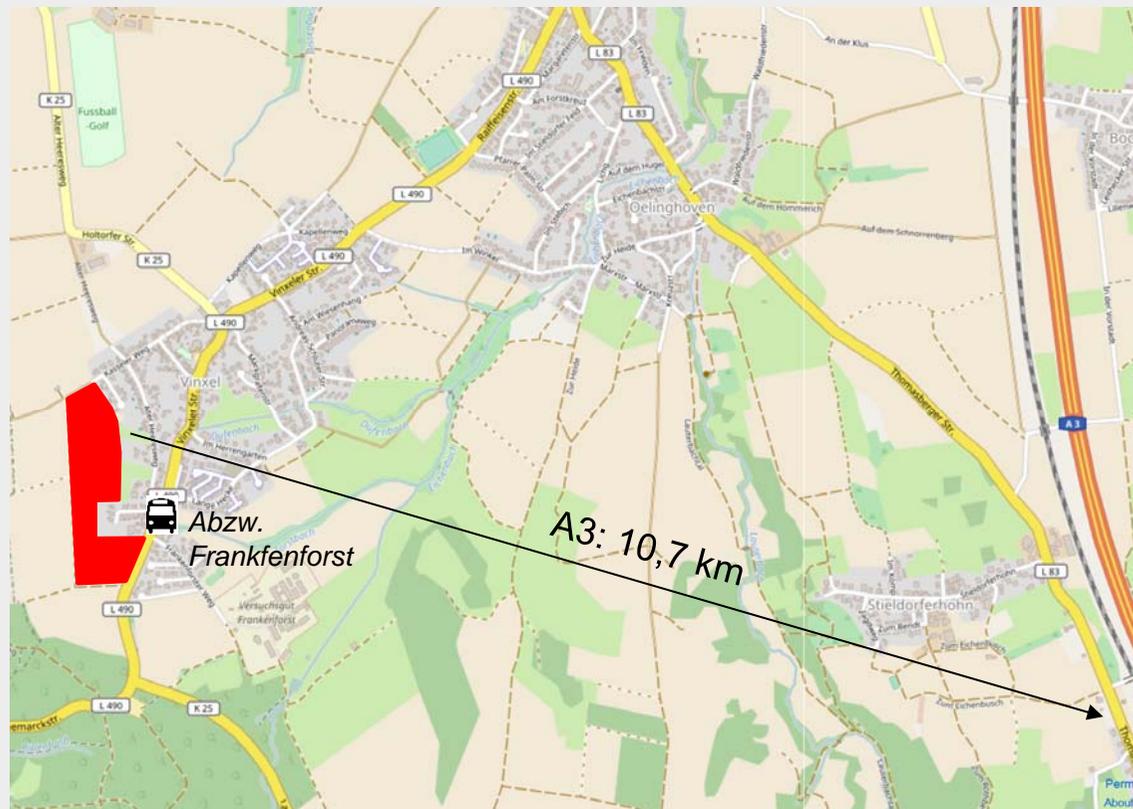
- 6 km zur Altstadt Königswinter
- AS Siebengebirge (A3): 10,7 km
- Bonn City: 10 km

### ÖPNV

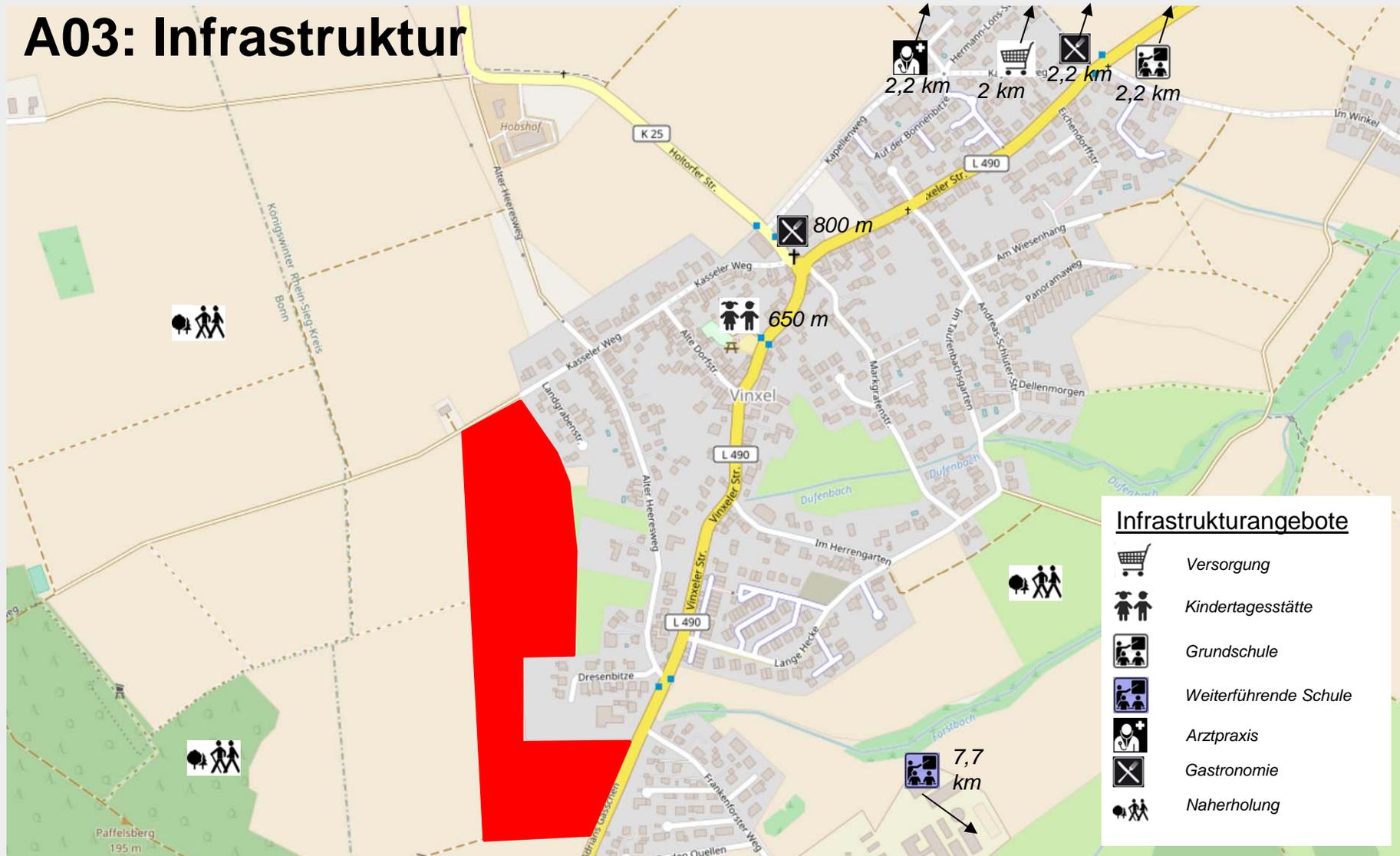
- Bushalt fußläufig
- ZOB Oberpleis (Fahrzeit 20 min) / Königswinter (Fahrzeit 30 min) alle 60 min

### Lage

- Ortsteil Vinxel (rd. 1.700 Einwohner)
- Ortsrandlage



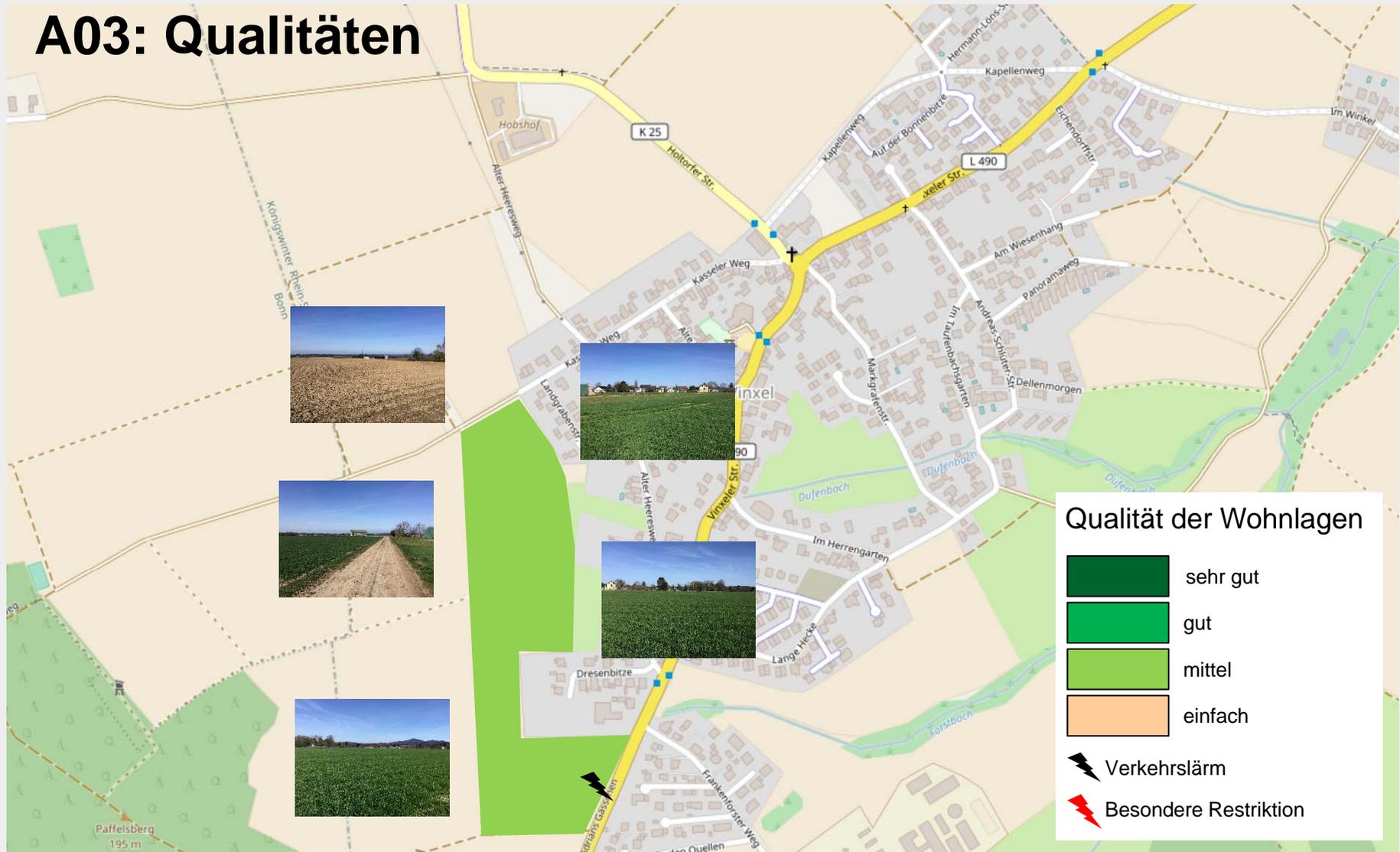
# A03: Infrastruktur



**Infrastrukturangebote**

-  Versorgung
-  Kindertagesstätte
-  Grundschule
-  Weiterführende Schule
-  Arztpraxis
-  Gastronomie
-  Naherholung

# A03: Qualitäten



# A03: Bewertung

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

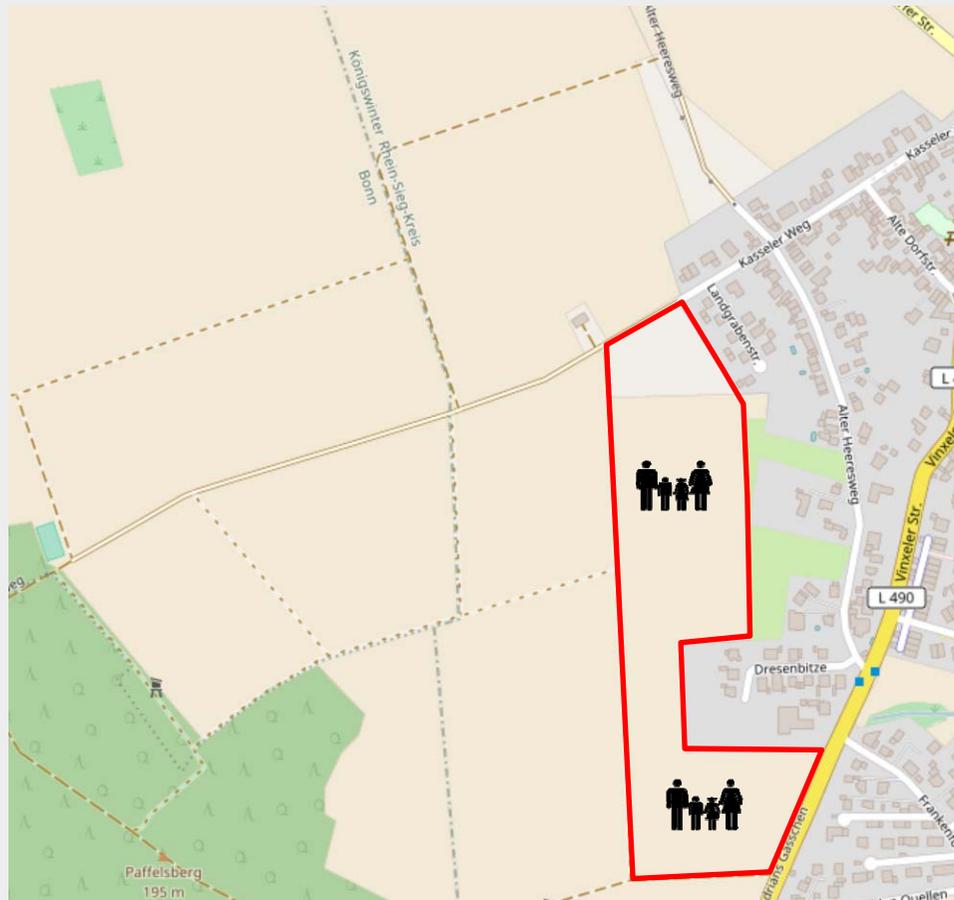
Skala von 1 bis 10

Gut	bis 10
Mittel	bis 6,6
Schlecht	bis 3,3

## Hemmnisse

- Schmutzwasserbeseitigung (Neuplanung erforderlich)
- Erforderliche Sonderbauwerke (Regenwasserrückhaltung)
- Erforderliche Regenwasserbeseitigung (Trennsystem)

# A03: Nutzungsvorschlag



  
Familien

  
Ein-/Zweipersonen-  
haushalte

  
Ältere

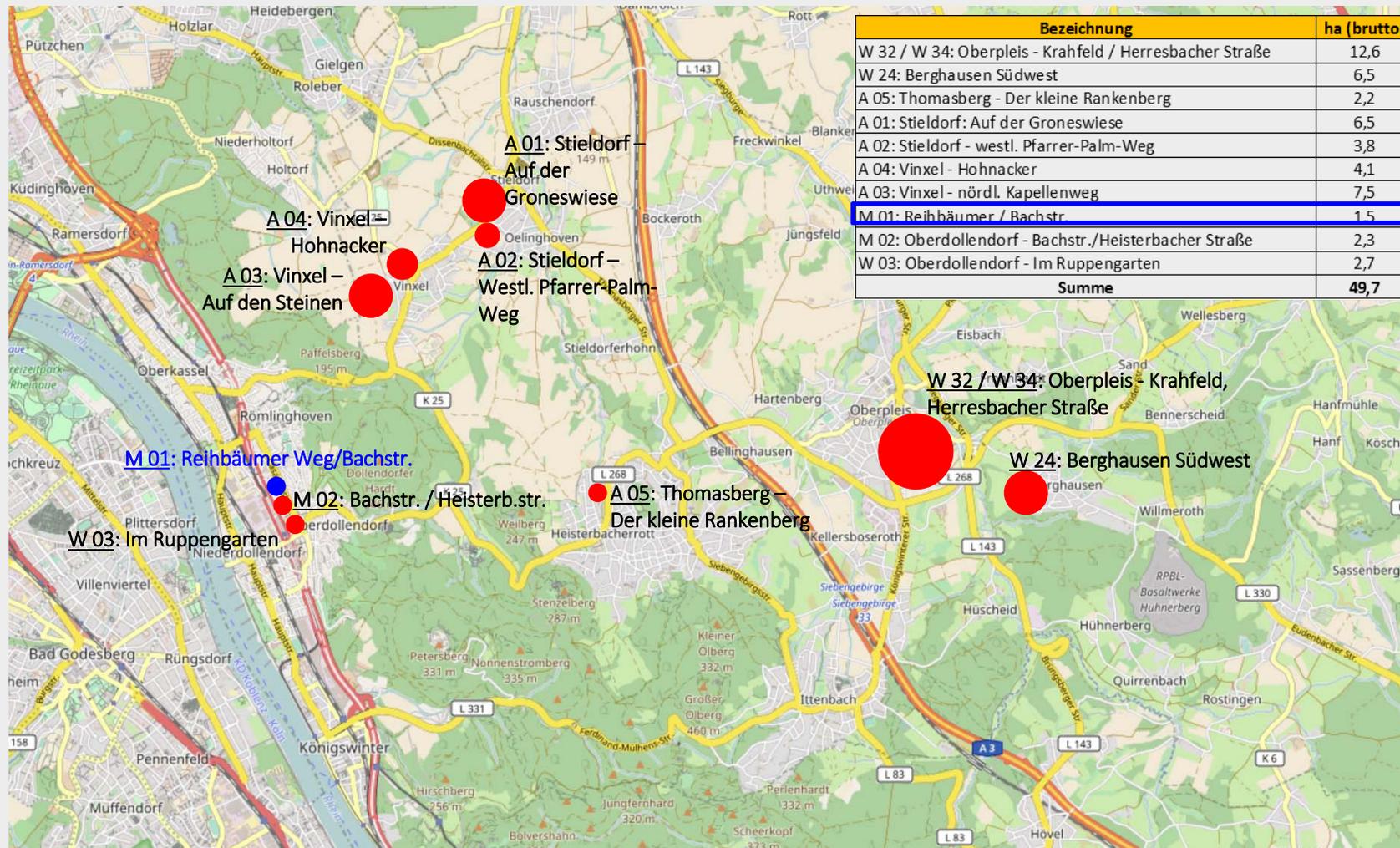
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	ha	WE
Fläche brutto	7,5	
Fläche netto*	5,3	
100% für Ein-/Zweifamilienhäuser**	5,3	110
<b>Summe WE</b>		<b>110</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauland		190 bis 230

\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

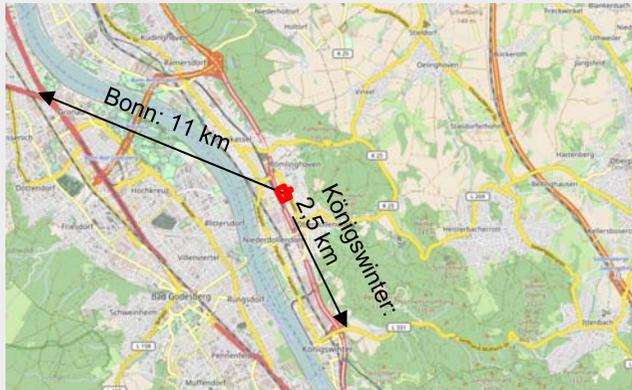
\*\* Ø Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

- Im Süden ist der Bereich unmittelbar an L490 durch Verkehrslärm beeinträchtigt
- Nachfrage fokussiert auf (freistehende) Ein-/Zweifamilienhäuser
- Kein geförderter Wohnraum in größerem Umfang

# M01: Oberdollendorf – Reihbäumer Weg / Bachstr.



## M01: Lage und Erreichbarkeit



### Auto

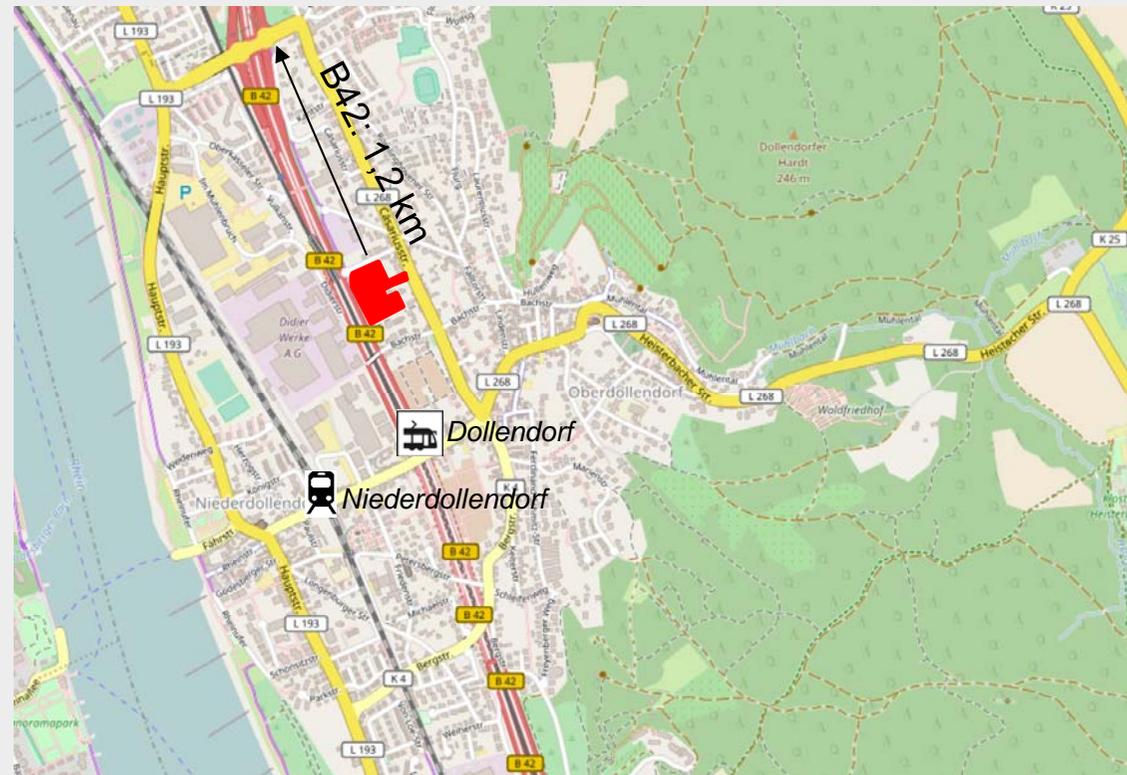
- 2,5 km zur Altstadt Königswinter
- B42: 1,2 km
- Bonn City: 11 km

### ÖPNV

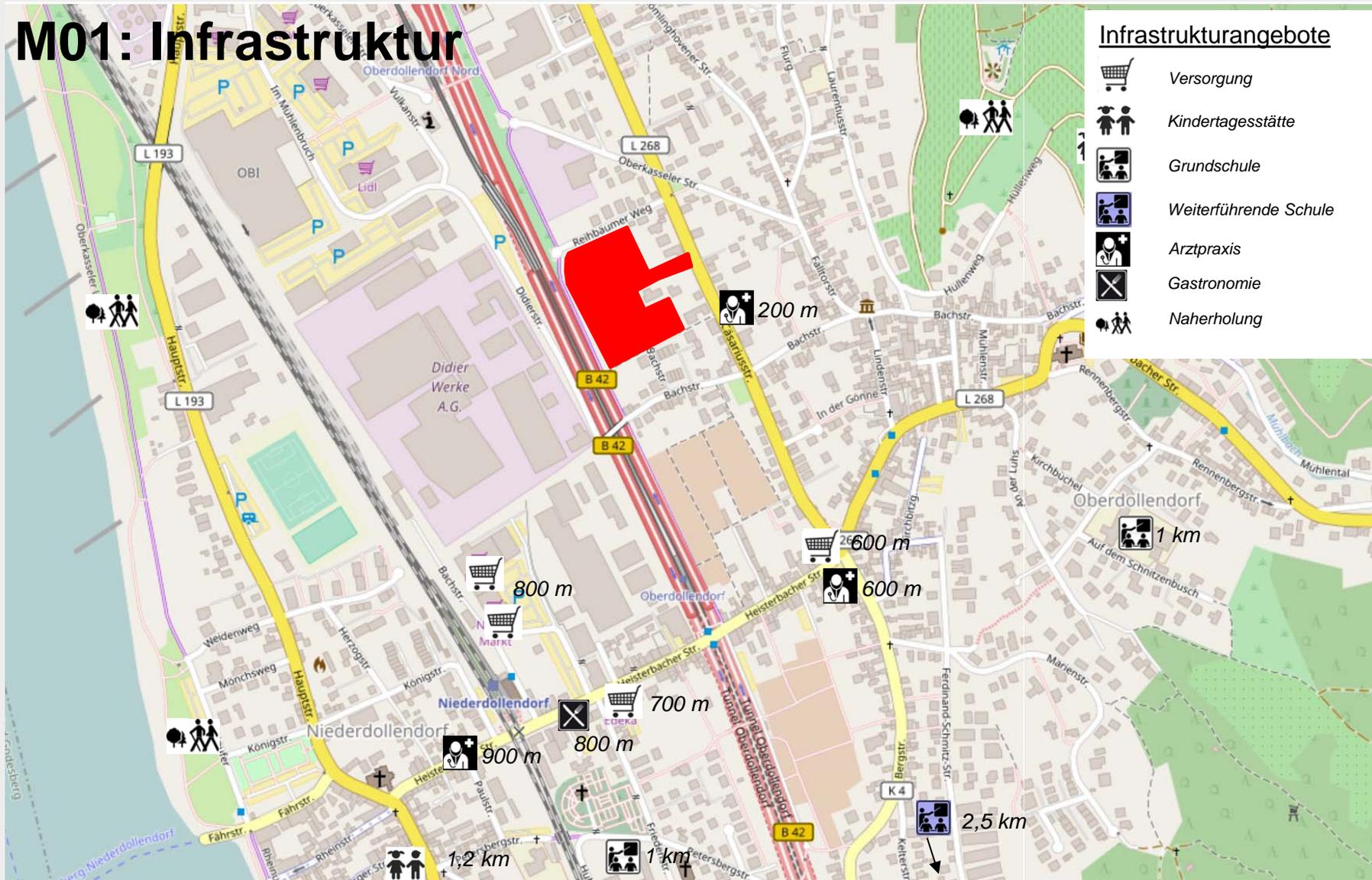
- Straßenbahn halt fußläufig: Bonn (20 min) / alle 20 min
- BH-Halt fußläufig: Köln/Bonn Flughafen (30-34 min)

### Lage

- Ortsteil Oberdollendorf (rd. 5.600 Einwohner)
- Integrierte Lage im Ortsteil



# M01: Infrastruktur



# M01: Qualitäten



# M01: Bewertung

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

Skala von 1 bis 10

Gut bis 10

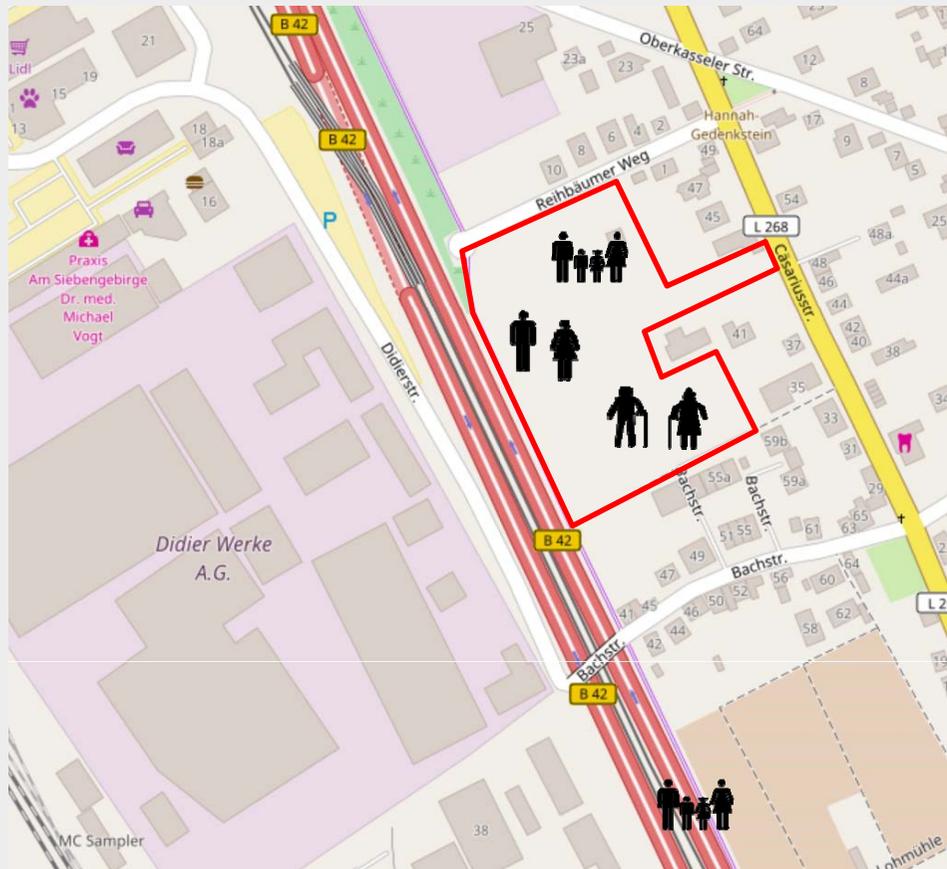
Mittel bis 6,6

Schlecht bis 3,3

## Hemmnisse

- Immissionen (westl. gelegene Industriebetriebe, Verkehrslärm B42 / Stadtbahnlinie 66, Kosten f. Schallschutzgutachten und –maßnahmen )
- Erforderliche Sonderbauwerke Immissionsschutz
- Erforderliche Schmutzwasserbeseitigung (Anschluss an Kanal Kantstraße)
- Erforderliche Sonderbauwerke (ggf. Misch- oder Regenwasserrückhaltung)
- Erforderliche Regenwasserbeseitigung (Mischsystem)

# M01: Nutzungsvorschlag



  
Familien

  
Ein-/Zweipersonen-  
haushalte

  
Ältere

M 01: Reihbäume / Bachstr.	ha	WE
Fläche brutto	1,5	
Fläche netto*	1,1	
50% für Ein-/Zweifamilienhäuser**	0,5	20
50% für Mehrfamilienhäuser***	0,5	40
<b>Summe WE</b>		<b>60</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauland		40 bis 50

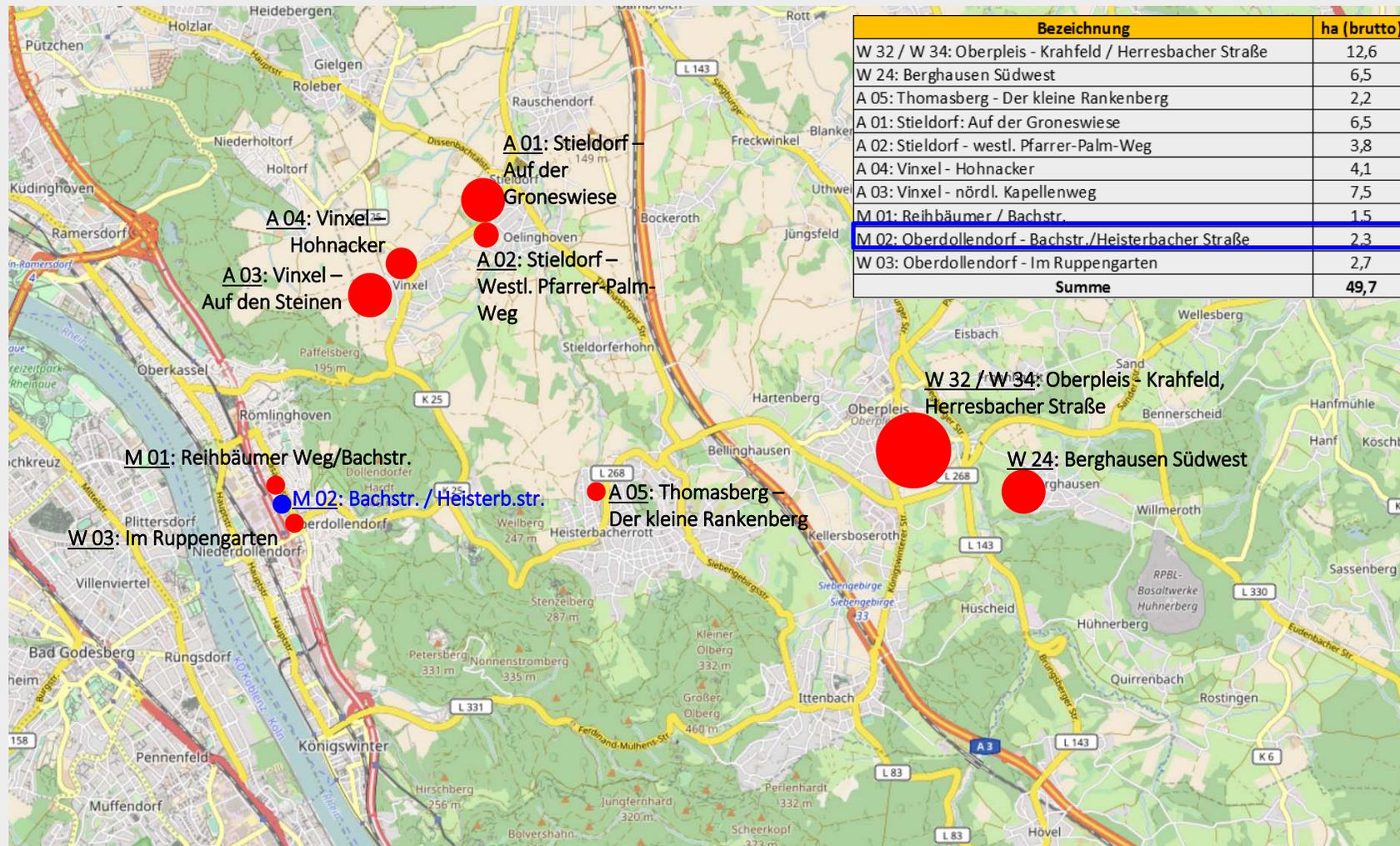
\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

\*\* Ø Grundstücksgröße: 350 m<sup>2</sup>

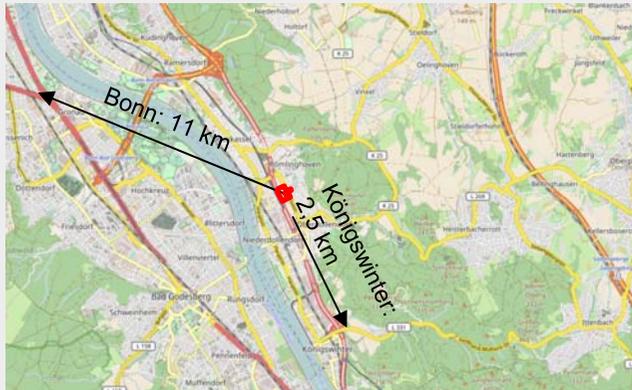
\*\*\* GFZ 0,75 und 100m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche / WE

- Fläche M01 ist aufgrund von Verkehrslärm (B42, SPNV, gewerblicher Anlieferverkehr) am Westrand in der Qualität eingeschränkt
- Areal für erhöhten Anteil Geschosswohnungen geeignet
- Breiter Zielgruppenmix aufgrund guter Infrastruktur und ÖPNV-Erreichbarkeit
- Lärmriegel an B 42 erforderlich (Überdeckung sinnvoll)
- Geförderter Wohnraum möglich

# M02: Oberdollendorf – Bachstr./Heisterbacher Straße



## M02: Lage und Erreichbarkeit



### Auto

- 2,3 km zur Altstadt Königswinter
- B42: 1,4 km
- Bonn City: 11 km

### ÖPNV

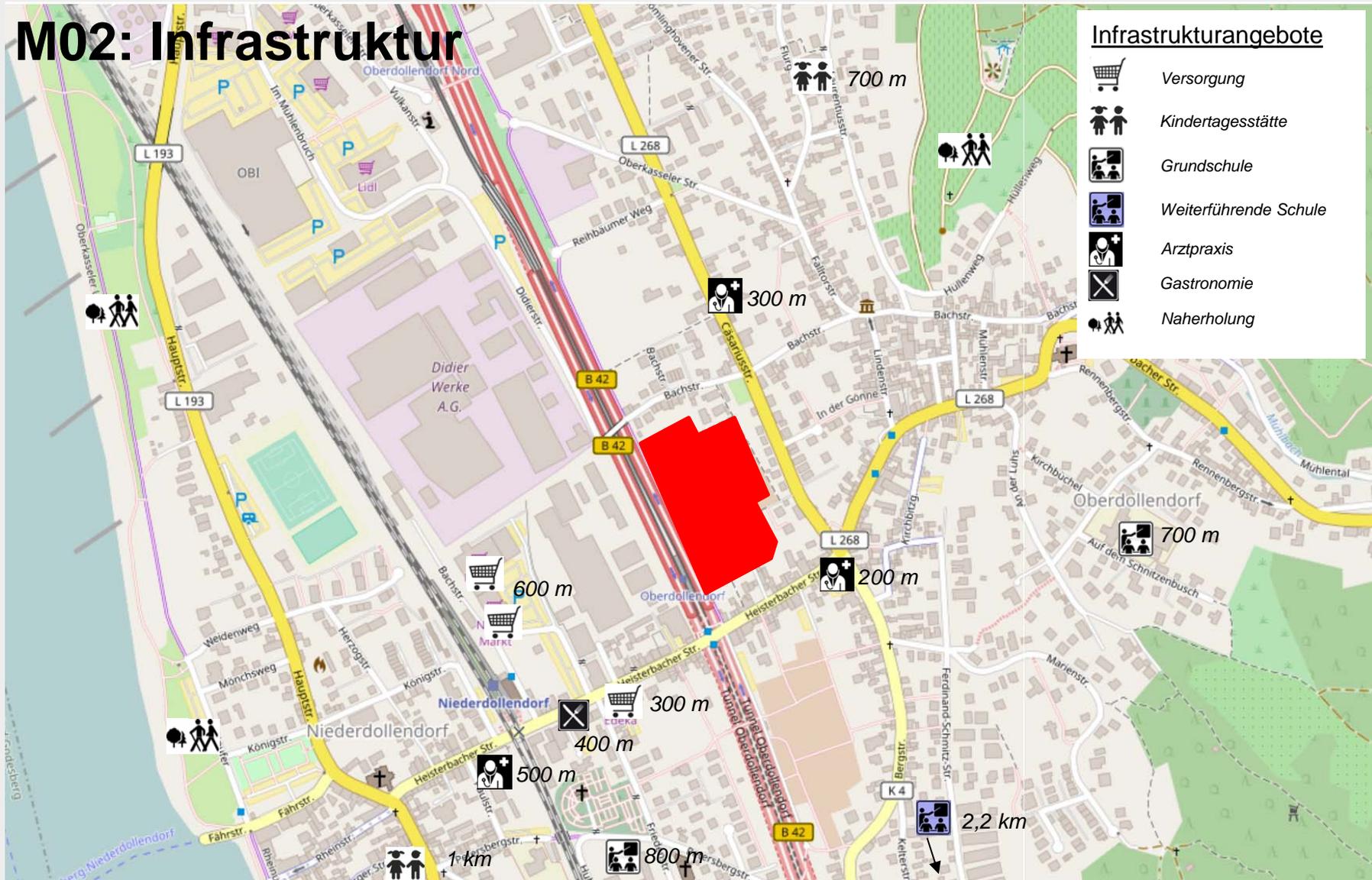
- Straßenbahn halt fußläufig: Bonn (20 min) / alle 20 min
- BH-Halt fußläufig: Köln/Bonn Flughafen (30-34 min)

### Lage

- Ortsteil Oberdollendorf (rd. 5.600 Einwohner)
- Integrierte Lage im Ortsteil



# M02: Infrastruktur



# M02: Qualitäten



# M02: Bewertung

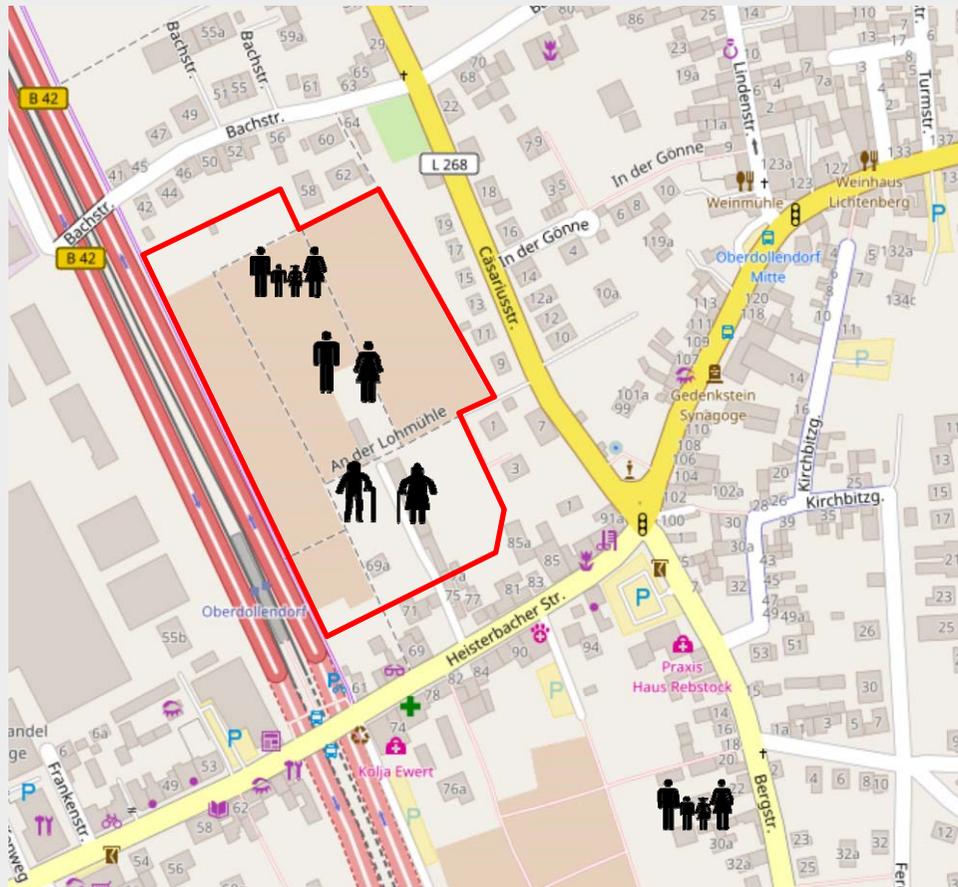
	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

Skala von 1 bis 10	
Gut	bis 10
Mittel	bis 6,6
Schlecht	bis 3,3

## Hemmnisse

- Immissionen (westl. gelegene Industriebetriebe, Verkehrslärm B42 / Stadtbahnlinie 66, Kosten für Schallschutzgutachten und –maßnahmen)
- Erforderliche Sonderbauwerke Immissionsschutz
- Abbruchgebäude (versch. Nebengebäude und bestehende Schraubenfabrik)

## M02: Nutzungsvorschlag



  
Familien

  
Ein-/Zweipersonen-  
haushalte

  
Ältere

M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	ha	WE
Fläche brutto	2,3	
Fläche netto*	1,6	
50% für Ein-/Zweifamilienhäuser**	0,8	20
50% für Mehrfamilienhäuser***	0,8	60
<b>Summe WE</b>		<b>80</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauwand		60 bis 70

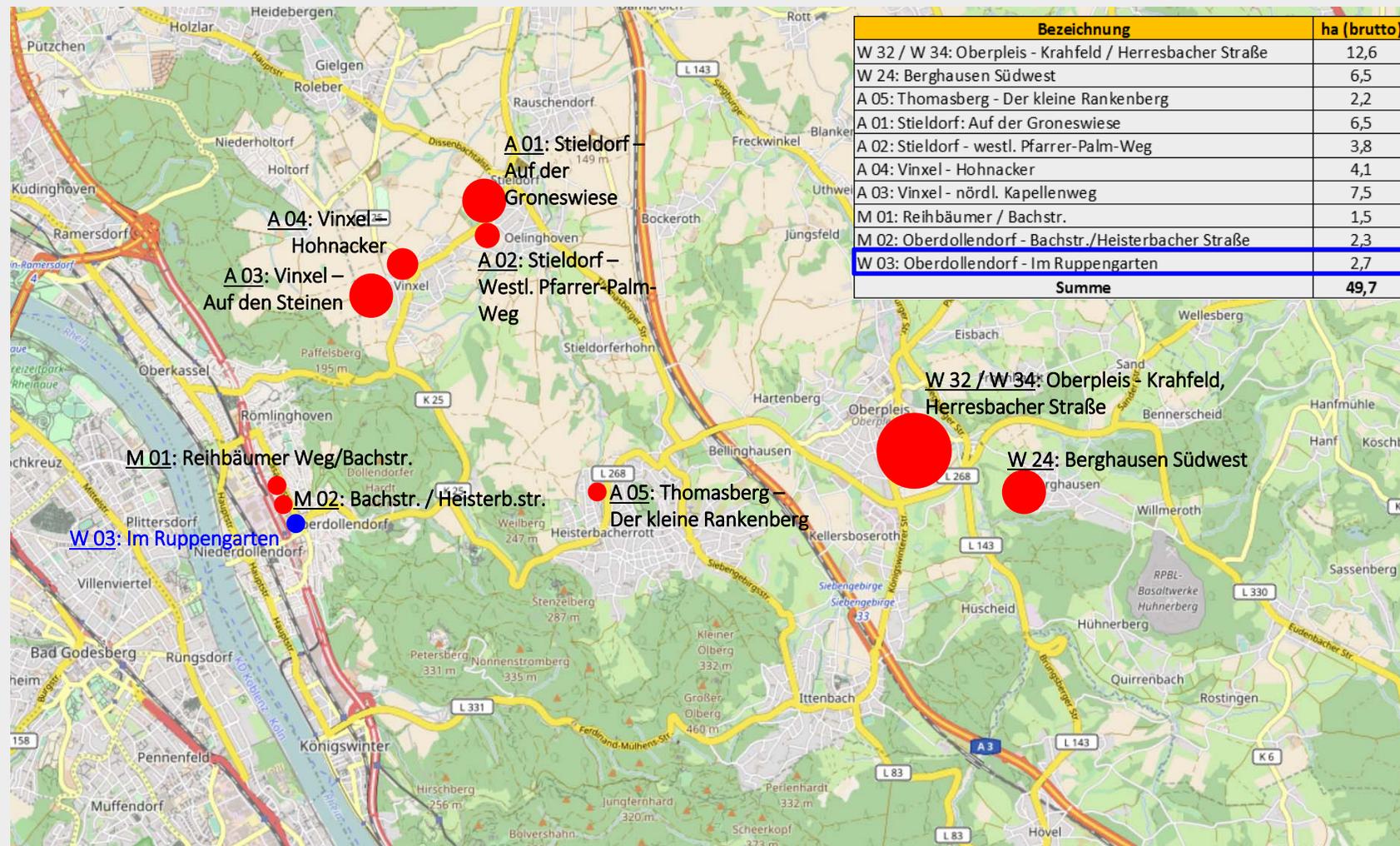
\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

\*\* Ø Grundstücksgröße: 350 m<sup>2</sup>

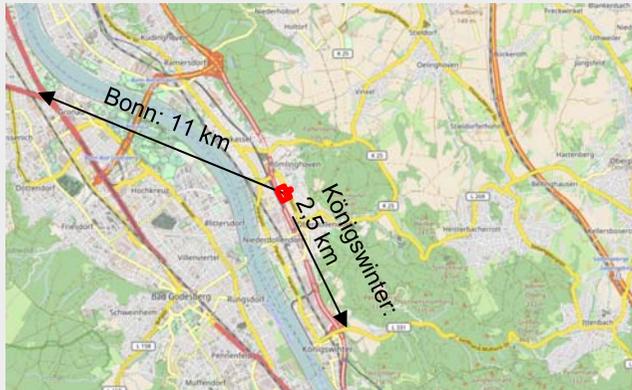
\*\*\* GFZ 0,75 und 100m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche / WE

- Fläche M02 ist (analog zu M01) aufgrund von Verkehrslärm (B42, SPNV, gewerblicher Anlieferverkehr) am Westrand in der Qualität eingeschränkt
- Areal für erhöhten Anteil Geschosswohnungen geeignet
- Breiter Zielgruppenmix aufgrund guter Infrastruktur und ÖPNV-Erreichbarkeit
- Lärmriegel an B 42 erforderlich (Überdeckung sinnvoll)
- Geförderter Wohnraum möglich

# W03: Oberdollendorf – Im Ruppertgarten



## W03: Lage und Erreichbarkeit



### Auto

- 2 km zur Altstadt Königswinter
- B42: 1,6 km
- Bonn City: 11 km

### ÖPNV

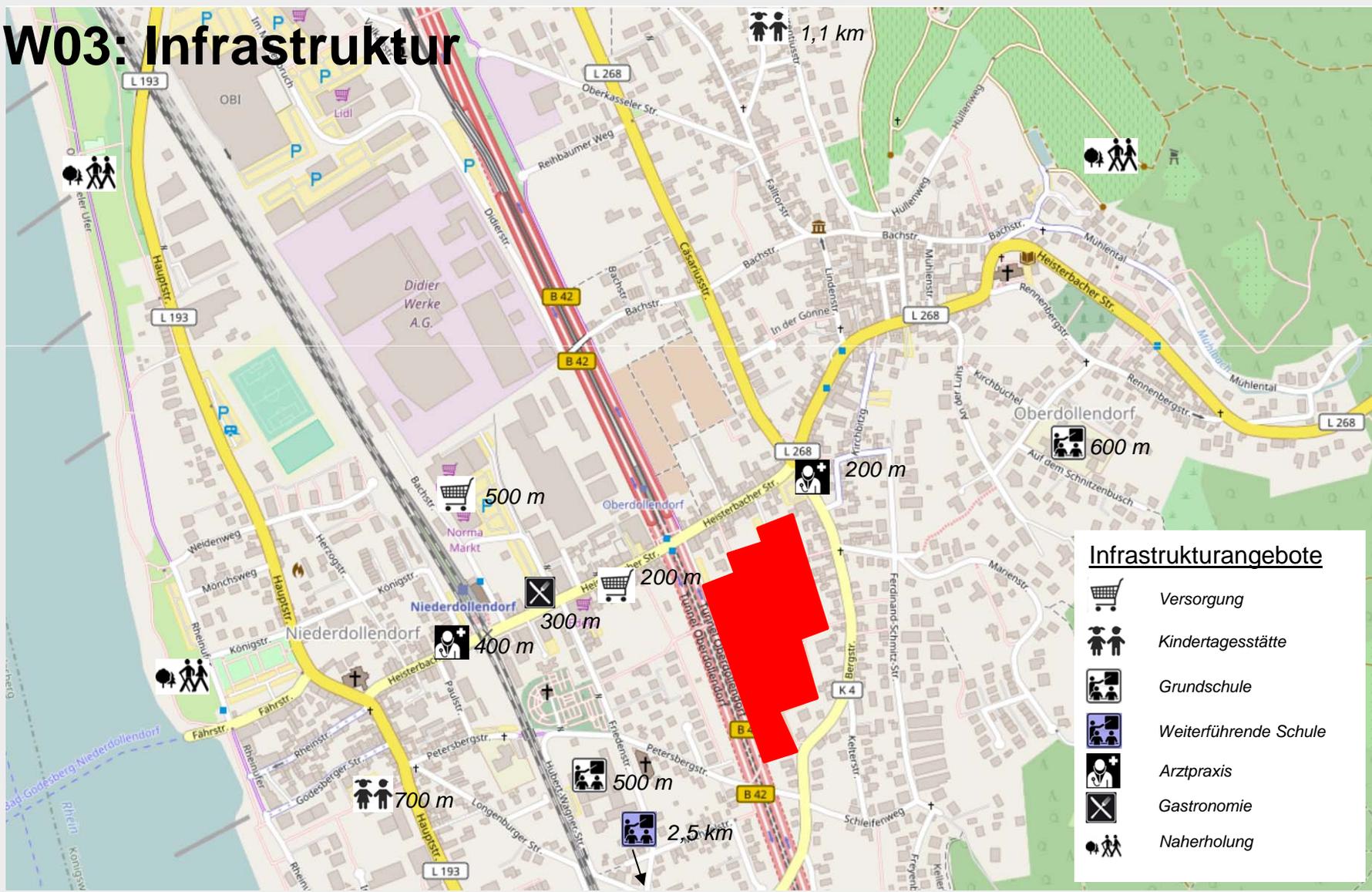
- Straßenbahnhalt fußläufig: Bonn (20 min) / alle 20 min
- BH-Halt fußläufig: Köln/Bonn Flughafen (30-34 min)

### Lage

- Ortsteil Oberdollendorf (rd. 5.600 Einwohner)
- Integrierte Lage im Ortsteil



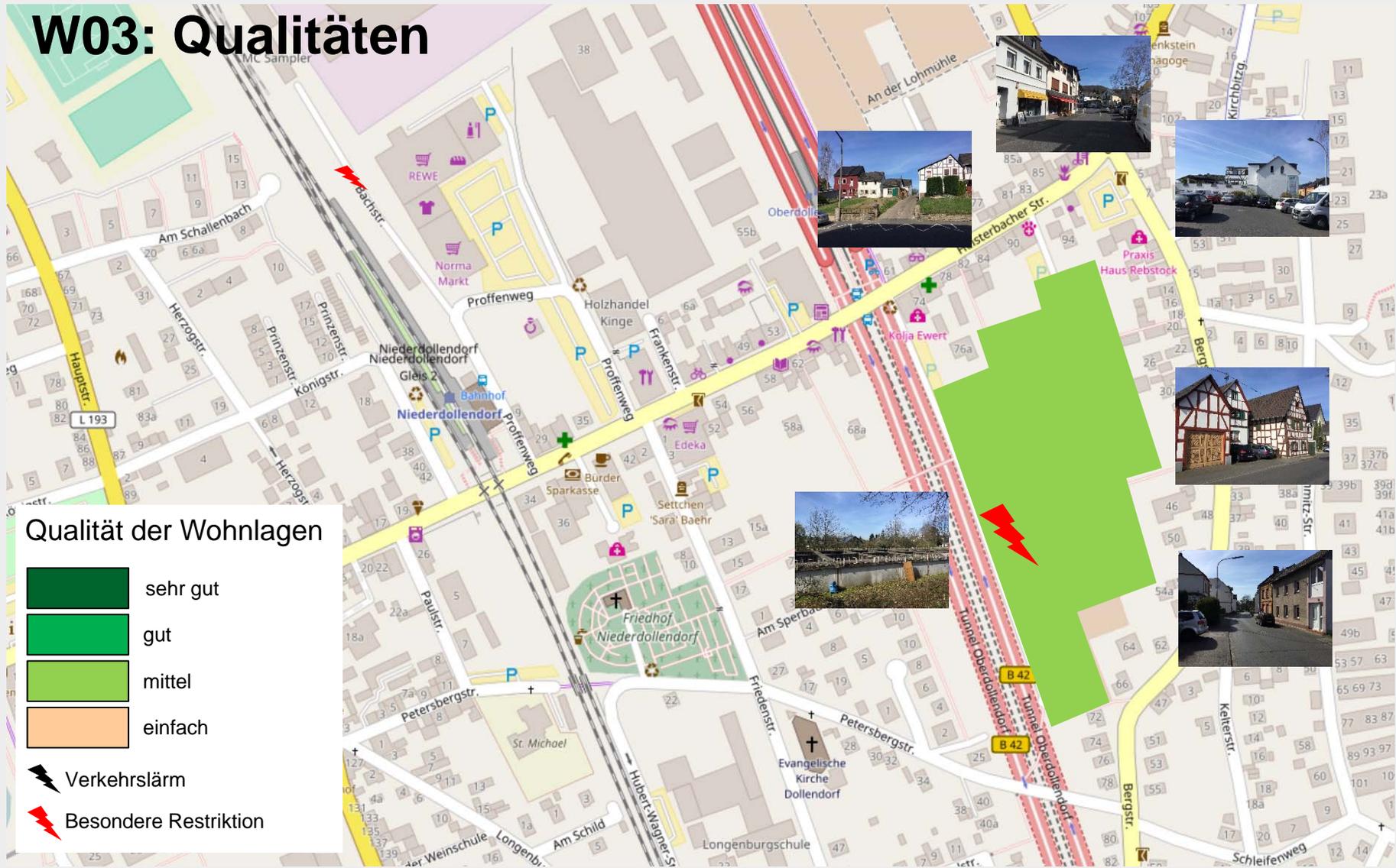
# W03: Infrastruktur



**Infrastrukturangebote**

-  Versorgung
-  Kindertagesstätte
-  Grundschule
-  Weiterführende Schule
-  Arztpraxis
-  Gastronomie
-  Naherholung

# W03: Qualitäten



# W03: Bewertung

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - nördl. Kapellenweg	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

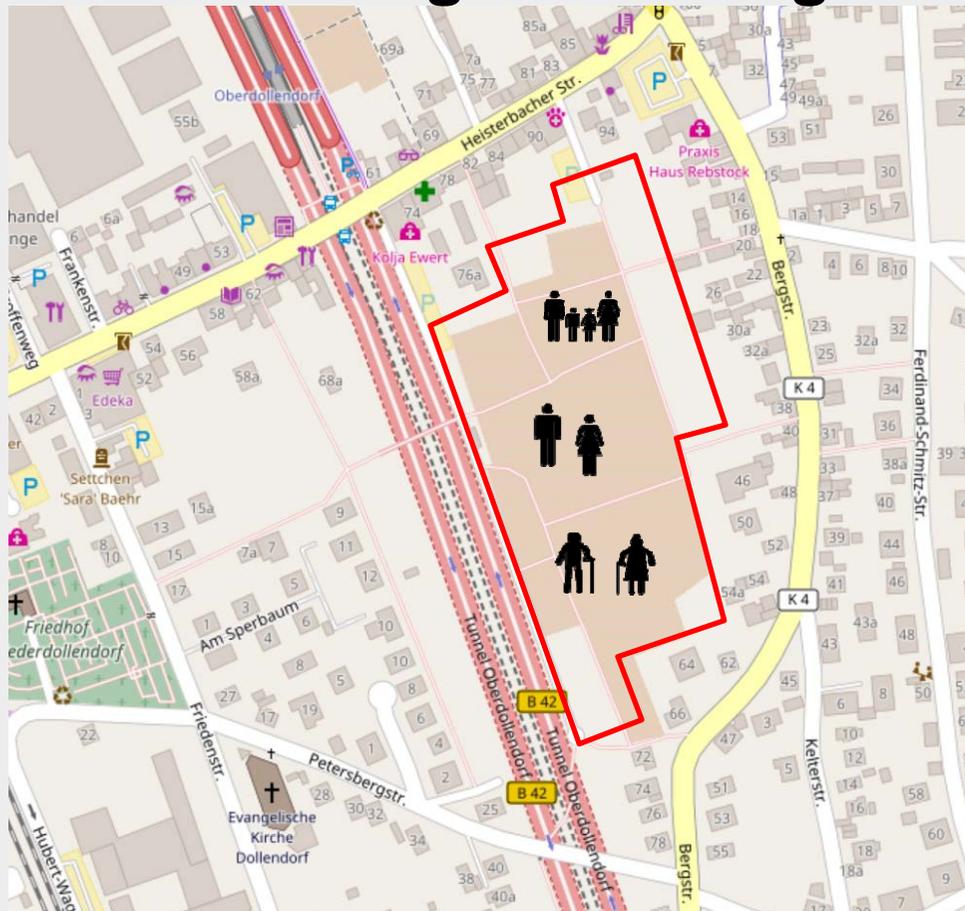
Skala von 1 bis 10

Gut	bis 10
Mittel	bis 6,6
Schlecht	bis 3,3

## Hemmnisse

- Lokaler Erschließungsaufwand (sehr hoch)
- Immissionen (Verkehrslärm B42 / Stadtbahnlinie 66, sind allerdings durch bestehende Deckelung geringer als bei M01 und M02)
- Sonderbauwerke Verkehr (im Rahmen der Anbindung an Heisterbacher Straße oder Bergstraße)
- Abbruchgebäude (ein oder zwei Gebäude zur Anbindung an Heisterbacher Straße oder Bergstraße und Garten-/Gewächshäuser)

## W03: Nutzungsvorschlag



Familien

Ein-/Zweipersonen-  
haushalte

Ältere

### W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten

	ha	WE
Fläche brutto	2,7	
Fläche netto*	1,9	
50% für Ein-/Zweifamilienhäuser**	0,9	30
50% für Mehrfamilienhäuser***	0,9	70
<b>Summe WE</b>		<b>100</b>
alternativ: 25 - 30 WE/ha Bruttobauland		70 bis 80

\* Verhältnis netto/brutto: 0,7

\*\* Ø Grundstücksgröße: 350 m<sup>2</sup>

\*\*\* GFZ 0,75 und 100m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche / WE

- Lärmimmission durch B42 / SPNV ist durch bestehende Teildeckelung geringer als bei M01 und M02
- Areal für erhöhten Anteil Geschosswohnungen geeignet
- Breiter Zielgruppenmix aufgrund guter Infrastruktur und ÖPNV-Erreichbarkeit
- Geförderter Wohnraum möglich

**empirica**  
Berlin | Bonn | Leipzig

**Wir unterstützen Sie gerne!**

**empirica ag**  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
Fax: 030 884795-17  
berlin@empirica-institut.de

**empirica ag**  
Forschung und Beratung  
Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
Fax: 0228 217410  
bonn@empirica-institut.de

**komet-empirica gmbh**  
Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,  
Immobilienforschung GmbH  
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

**[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)**