

BEUEL

Bonn soll Vorkaufsrecht erhalten

Die Stadt will das Gelände der früheren Landwirtschaftskammer in Roleber auch ohne die Firma Sahle weiterentwickeln



Die frühere Landwirtschaftskammer in Roleber beschäftigt die politischen Gremien. Momentan sind dort Flüchtlinge untergebracht.

FOTO: BENJAMIN WESTHOFF

VON SASCHA STIENEN

BEUEL. | Nachdem der Investor Sahle Wohnen das große Wohnbauprojekt auf dem Gelände der früheren Landwirtschaftskammer in Roleber gestoppt hatte, kommt nun zumindest auf politischer Ebene wieder etwas Bewegung in die Sache. Der Stadtrat soll in seiner kommenden Sitzung am 29. August eine Vorkaufsrechtsatzung beschließen, die es der Stadt Bonn ermöglicht, ihre städtebaulichen Ziele auf dem 8,6 Hektar großen Gelände auch ohne den Investor zu verwirklichen.

■ **Warum kommt nun eine Vorkaufsrechtsatzung?** Der Stadtrat hatte die städtische Wohnungsbaugesellschaft Vebowag beauftragt zu sondieren, ob sie die

Flächen in Roleber erwerben und weiterentwickeln möchte. Die Vebowag teilte der Stadt aber Ende Februar mit, dass sie die Kaufverhandlungen mit der Firma Sahle nicht fortführen wolle. Vebowag-Geschäftsführer Michael Kleine-Hartlage schrieb dem GA dazu, dass sich die Entwicklung von Wohngebieten in größeren Städten in aller Regel an der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur orientiere. Roleber sei ein sehr ländlich geprägtes Gebiet. „Wir sehen den Standort für geförderten Geschosswohnungsbau absehbar als wenig geeignet an.“

■ **Was ist das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung?** Vorrangiges Ziel des Erlasses der Vorkaufsrechtssatzung ist es nach Angaben der Stadt Bonn, dass die vom Geltungsbereich erfasste Fläche „den Zielen der politischen Beschlüsse entsprechend zugeführt wird“.

■ **Welche politischen Beschlüsse sind das?** Dabei handelt es sich um die mehr als ein Dutzend konkreter Vorgaben, die der Stadtrat in seiner Sitzung am 19. September 2023 für das weitere Bebauungsplanverfahren aufgestellt hatte. So soll auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen der Anteil an Geschosswohnungsbau auf mindestens 80 Prozent bezogen auf die Bruttogeschossfläche erhöht werden, davon mindestens 40 Prozent an öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Außerdem soll der an den Rodeweg angrenzende Anger unbebaut bleiben.

■ **Warum setzt Sahle Wohnen die Pläne nicht um?** Nach Veräußerung des Grundstücks an die Firma Sahle Wohnen wurde ein Zielbeschluss für die Überplanung mit einer Wohnbebauung gefasst. Im Jahr 2021 wurden dazu ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt und ein Siegerentwurf ermittelt. Die Planung sah vor, ein Wohngebiet mit circa 500 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau sowie in Reihen- und Doppelhausbebauung zu realisieren. Nach dem Beschluss des Stadtrates aus September teilte die Firma Sahle der Stadt mit, dass sie vor dem Hintergrund der neu formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht mehr für das Vorhaben zur Verfügung stehe. Wie berichtet hatte die Firma Sahle nach der ursprünglichen Planung einen höheren Anteil von Einfamilienhäusern vorgesehen.

■ **Wann kann die Stadt vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen?** Wenn die Firma

Sahle als Eigentümerin mitteilt, dass ein Kaufvertrag vorliegt, hat die Stadt für die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes drei Monate Zeit. In diesem Zeitraum müssen die zuständigen politischen Gremien über die Ausübung des Vorkaufsrechts entscheiden. Die Stadt Bonn kann dabei ihr Vorkaufsrecht auch zugunsten eines Dritten ausüben, wenn dieser potenzielle neue Investor das Gelände nach den neuen städtebaulichen Zielen weiterentwickeln will.

■ **Welche Rahmenbedingungen diktiert die Satzung für den Kaufpreis?** Sofern der zwischen Eigentümer und Käufer vereinbarte Grundstückskaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet, kann die Stadt einschreiten. Dann kann sie im Zuge der Ausübung ihres Vorkaufsrechtes den Preis für das Grundstück ändern. Grundlage dafür ist dann der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs.

■ **Wie steht die Beueler Bezirksvertretung zur Vorkaufssatzung?** Die Beueler Bezirksvertretung hat die Vorkaufssatzung in ihrer jüngsten Sitzung mit den Stimmen der Koalition aus Grünen, SPD und Linke beschlossen. Die Opposition kritisierte, dass der Stadtrat nicht an den ursprünglichen Beschlüssen der vorherigen Legislaturperiode festhalte und stattdessen den Investor Sahle mit neuen städtebaulichen Zielen konfrontiert habe, deren Umsetzung sich aber für das Unternehmen nicht lohne. CDU-Fraktionssprecher Marco Rudolph nannte die Vorkaufssatzung „den letzten Strohhalm“, an den die Stadt sich nun klammere.

Es sei unrealistisch, dass sich ein Käufer finde, der alle Maßgaben erfüllen könne. Bezirksverordneter Dominique Löbach (FDP) meinte, dass wegen der geänderten Beschlüsse in absehbarer Zeit kein neuer Wohnraum auf dem Gelände der Landwirtschaftskammer entstehen werde, was sehr schade sei. SPD-Bezirksverordneter Alexander-Frank Paul hielt dagegen und bezeichnete die neue Satzung als wichtige Rechtsgrundlage, um die städtebaulichen Ziele in die Tat umzusetzen und dort dringend nötigen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

■ **Was sagt die Firma Sahle zu der neuen Satzung?** Senior-Chef Albert Sahle berichtete zuletzt, dass die Stadt zwar auf ihn zugekommen sei und gefragt habe, ob das Unternehmen die Flächen verkaufe. Grundlegende Verhandlungen mit der Vebowag habe es aber nicht gegeben. Sahle will das Grundstück dann verkaufen,

wenn der Kaufpreis stimmt.

Falls nicht, wartet das Unternehmen ab bis zur nächsten Kommunalwahl im Jahr 2025, weil sich dann die politischen Mehrheitsverhältnisse in Bonn wieder ändern könnten. „Dann werden die Karten neu gemischt“, sagte Albert Sahle im Januar dem GA. Zur neuen Vorkaufssatzung äußerte sich das Unternehmen bislang noch nicht.

WEITERE PLÄNE

Nahversorger und Kita

Nach den Plänen des Stadtrates sollen auf dem Gelände der früheren Landwirtschaftskammer auch ein Nahversorger und eine Kindertagesstätte geschaffen werden. Die neuen Wohngebäude sollen mindestens im KfW Effizienzhaus-Standard 40 errichtet, Dachflächen und Fassaden für Photovoltaik und/oder Solarthermie genutzt und begrünt werden.

Der Siedlungsbereich soll weitgehend autofrei angelegt und Pkw-Parkplätze in Quartiersgaragen geschaffen werden. So soll ein autofreier Quartierplatz als Spielfläche und Aufenthaltsbereich eingerichtet werden. Das vorgesehene Quartierszentrum soll möglichst der gesamten lokalen Bevölkerung zur Verfügung stehen. sas