Standortentwicklung Bundespräsidialamt (BPrA), Bundespolizei (Bpol) und Bundeskartellamt (BKartA)
Städtebauliche und baufachliche Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchung

Kaiser- Friedrich- Straße/ Adenauerallee 135 in Bonn

Stand: 15.03.2021

Bewertungsmatrix

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 1		**Variante 2**		**Variante 3**
01	**Städtebauliche Disposition**					
	Beschreibung der funktionalen Neuordnung	**Ersatzunterbringung BPrA und BPol in Haus 4 und Neubau eines Garagen- und Gärtnereigebäudes im räumlichen Kontext an der Kaiser- Friedrich-Straße/ Errichtung eines Erweiterungsneubaus BKartA am Standort des heutigen Garagengebäudes und in Verlängerung bis zur Adenauerallee**		**Ersatzunterbringung BPrA und BPol als freistehender Neubau im bislang unbebauten nord- östlichen Grundstücksbereich an der Kaiser- Friedrich- Straße ohne Nutzungsänderung Haus 4 (Verbleib beim BKartA) sowie separater, freistehender Erweiterungsneubau BKartA am Standort des derzeitigen Garagengebäudes und in Verlängerung Richtung Adenauerallee**		**Erweiterungsneubau BKartA im nordöstlichen Grundstücksbereich neben Haus 4 auf dem Rheingrundstück bei gleichzeitiger Beibehaltung der derzeitigen Bebauung (Garagengebäude) für BPrA und Bpol**
	Städtebauliche Qualität	• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird nicht ausgeschöpft • das exponierte Rheingrundstück wird mit einem Garagen- und Gärtnereigebäude belegt		• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird eingeschränkt entwickelt und wenig genutzt • das exponierte Rheingrundstück wird mit einem überwiegend temporär genutzten Funktionsbau belegt		• die städtebauliche Gewichtung innerhalb der Liegenschaft wird durch Baumassenfokussierung auf das Rheingrundstück verlagert • die Baumassenkonzentration kann bei hochwertiger architektonischer Gestaltung akzentsetzend wirken
	Einfügung in den städtebaulichen Kontext	• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist gering zu bewerten und kritisch zu sehen • das Garagen- und Gärtnereigebäude entwickelt keine adäquate städtebauliche Wirksamkeit • die nördliche Parkkante wird durch den Gebäuderiegel baulich bestimmt und maßgeblich in ihrer grünräumlichen Ausprägung verändert • der bis an die Adenauerallee geführte Neubau stellt keinen städtebaulichen Mehrwert dar und verkürzt hier die grüne Parkkante		• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist eher nachrangig zu bewerten • der Funktionsbau auf dem Rheingrundstück kann bei hochwertiger architektonischer Gestaltung eine städtebauliche Wirksamkeit entfalten • die nördliche Parkkante wird durch zwei viergeschossige Gebäuderiegel baulich bestimmt und maßgeblich in ihrer grünräumlichen Ausprägung verändert • die Freihaltung der nordwestlichen Parkbereiche an der Adenauerallee wird positiv eingeschätzt		• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist zu hinterfragen • die bauliche Akzentsetzung für das Rheingrundstück muss erklärte städtebauliche Zielstellung sein, vergleichbar der dichten innerstädtischen Rheinuferbebauung • einzige städtebauliche Variante, in der die Parkanlagen vollständig von weiteren baulichen Eingriffen freigehalten und vollumfänglich im Bestand erhalten werden können

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 1**		**Variante 2**		**Variante 3**
	Raumbildung und Ensemblewirkung	• die Variante kann auf Grund ihrer städtebaulichen Disposition nicht zu Ensemblewirkung und inneren räumlichen Zusammenhalt der Liegenschaft beitragen		• die Variante kann auf Grund ihrer städtebaulichen Disposition nur eingeschränkt zu Ensemblewirkung und inneren räumlichen Zusammenhalt der Liegenschaft beitragen		• die Baumassenkonzentration auf dem Rheingrundstück entwickelt eher solitären Charakter und entfaltet eine starke Außenwirksamkeit • eine Stärkung des inneren Gefüges der Liegenschaft im Sinne einer Ensemblewirkung ist eher nicht zu erwarten
	Funktionale Korrespondenz mit dem städtebaulichen Umfeld	• eine funktionale Korrspondenz zur Nachbarbebauung kann für das Rheingrundstück nicht hergestellt werden und ist daher kritisch zu bewerten		• eine funktionale Korrspondenz zur Nachbarbebauung kann für das Rheingrundstück nur bedingt werden und ist im Ansatz kritisch zu bewerten • wesentliche Bereiche des Gebäudes werden nur temporär genutzt und tragen daher nur unwesentlich zur Belebung des Standortes bei		• die funktionale Korrespondenz zur Nachbarbebauung ist gegeben, die Fokussierung auf das Rheingrundstück generiert aber wenig kommunikative Bezüge
	Baumassengliederung und Geschossigkeit	• durchgehender, teilweise 5-geschossiger Gebäuderiegel führt zu einer baulich bestimmten nördlichen Parkkante und Ansicht im Bereich der Adenauerallee • die abgestaffelte Baukörperentwicklung vermittelt gegenüber Haus 1		• die beiden Neubauten des BKartA definieren eine baulich bestimmte nördliche Parkkante • ein architektonisch gut gestalteter und im Erscheinungsbild ruhiger Rahmen zum park hin ist vorstellbar und kann eine eigenständige Interpretation des Parkrandes darstellen		• im variantenübergreifenden Vergleich höchste Geschosszahl durch Baumassenkonzentration auf dem Rheingrundstück • Gebäudehöhe wäre prägend für den betrachteten Rheinabschnitt • eine Höhendominanz gegenüber den in unmittelbarer Nähe gelegenen Bestandsgebäuden ist gegeben
02	**Denkmalschutz**					
	Räumliche Korrespondenz zu denkmalgeschützten Gebäuden und Parkanlagen (Hinweis: Haus 1, 4 und die noch nicht unter DS stehenden Parkanlagen der Villa Hammerschmidt werden mit großer Sicherheit unter Denkmalschutz gestellt)	• kritische Baumassenkonzentration im nördlichen Parkbereich • untergeordnetes Garagen- und Gärtnereigebäude mit hohen Erschließungsflächenanteilen im Denkmalnahbereich		• diskussionswürde Baumassenkonzentration im nördlichen Parkbereich • überweigend temporär genutztes Funktionsgebäude mit hohem Erschließungsflächenanteil im Denkmalnahbereich		• Erhebliche Baumassenfokussierung im Denkmalnahbereich zu Haus 1 und 4 • Maßstabssprünge in Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhe gegenüber bestehenden denkmalwerten Gebäuden
	Eingriff in denkmalwerte oder denkmalgeschütze Bausubstanz und Parkanlagen (Hinweis: Die Häuser 1 und 4 werden sicher unter Denmalschutz gestellt. Für den noch nicht unter Denkmalschutz stehenden Teil der Parkanalge ist ebenfalls mit einer Eintragung in die Denkmalliste zu rechnen.)	• kritische bauliche Eingriffe in Haus 4 zu erwarten • gravierende und raumgreifende Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt		• keine baulichen Eingriffe in denkmalgeschützte oder denkmalwerte Bausubstanz • deutliche und durchaus raumgreifende Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt		• keine baulichen Eingriffe in denkmalgeschützte oder denkmalwerte Bausubstanz • keine Eingriffe in den nordwestlichen Bereich der Parkanlage

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 1**		**Variante 2**		**Variante 3**
03	**Freiraum, Orientierung und Aufenthaltsqualität**					
	Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten	• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden nicht ausgeschöpft • im Umfeld der Riegelbebauung am Park verbleiben überwiegend Flächen der Erschließung in Nordlage ohne besondere Aufenthaltsqualitäten		• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden nicht ausgeschöpft • im Umfeld der beiden Baukörper im Park verbleiben überwiegend Flächen der Erschließung in Nordlage ohne besondere Aufenthaltsqualitäten		• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden kaum weiter entwickelt • im Umfeld der massierten Bebauung des Rheingrundstücks verbeleiben eher Randlagen, die nur begrenzt freiraumgestalterische Qualitäten generieren • die Freiraumqualität der Parkanlage bleibt vollends erhalten
	Orientierung innerhalb der Liegenschaft	• die Orientierung innerhalb der Liegenschaft wird nicht unterstützt, sondern durch die überlange Gebäude-abwicklung eher erschwert		• die Orientierung innerhalb der Liegenschaft wird nur wenig gefördert • die klare Aufteilung der Bebauung am Park in zwei Gebäudekörper erleichert aber die Adressbildung		• einseitige städtebauliche Entwicklung trägt eher wenig zur Verbesserung der Orientierung innerhalb der Liegenschaft bei • erschwerte Orientierung im Innen-bereich der Gebäude durch Baumas-senkonzentration und Gebäudetiefe
	Wege- und Sichtbeziehungen	• lange Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch langgestreckte Gebäudezeile in Randlage zum Park • keine Sichtbezüge in die Tiefe der Parkanlage aus dem Freiraum heraus • Sichtbezüge zum Flusslauf des Rheins nur für wenige Nutzer der Liegenschaft • kein Sichtbezug BPol zu Villengrund-stück und den westlichen Bereichen der Parkanlage • Parkanlage nur über Geländerampe erreichbar		• lange Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch Anordnung der wesentlichen Baumassen in zwei Gebäudezeilen in Randlage zum Park • reduzierte Sichtbezüge (Abstand zwischen den Gebäuden) in die Tiefe der Parkanlage aus dem Freiraum heraus • Sichtbezüge zum Flusslauf des Rheins nur für wenige Nutzer der Liegenschaft • kein Sichtbezug BPol zu Villengrund-stück und den westlichen Bereichen der Parkanlage • Parkanlage nur über Geländerampe erreichbar		• kurze Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch Baumassen-fokussierung auf das Rheingrundstück • uneingeschränkte Sichtbezüge in die Tiefe des Parks - Parkrandbebauung wird im Bestand gehalten und baulich nicht ergänzt • gute Sichtbezüge zum Rhein im Außenbereich, jedoch nur aus der Gebäuderandlage heraus erlebbar • kurze Wege in alle Bereiche der Parkanlage für die Liegenschaftsgärtne-rei BPrA • gute Übersicht BPol über die großräu-migen Bereiche der Parkanlage z.B. bei Veranstaltung und kurze Wege inner-halb der Liegenschaft durch zentrale Lage
	Versieglungsgrad (Gebäude und Freianlagen einschl. Bestand und evtl. Flächenentsieglung als Prognose)	ca. **8.620 m²** • **höchster** Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich		ca. **8.590 m²** • hoher Versieglungsgrad im varian-tenübergreifenden Vergleich		ca. **7.640 m²** • **geringster** Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich
	Eingriff in Natur und Landschaft, hier insbesondere Landschafts- und Artenschutz sowie Baumschutzsatzung	• im übergreifenden Variantenvergleich deutlichste Eingriffe in LSG • vollständiger Verlust des nach BSS geschützten Baumbestandes im nordwestlichen Grundstücksbereich • kritischer Eingriff in Natur und Landschaft		• deutliche Eingriffe in LSG • umfangreiche Fällungen wertvollen und nach BSS geschützten Baumbe-standes notwendig • im Vergleich zu Variante 1 geringere, jedoch durchaus kritische Eingriffe in Natur und Landschaft		• keine Eingriffe in LSG • wahrscheinlich keine oder zumindest fast keine Fällung von nach BSS ges-chützten Bäumen • geringe Eingriffe in Natur und Land-schaft im Bereich des Rheingrundstücks

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 1		Variante 2		Variante 3
04	**Nutzeranforderungen**					
	Zufahrt und Erschließung für BKartA und BPrA	• Anlage getrennter Zufahrten für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung wird erfüllt		• Anlage getrennter Zufahrten für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung wird erfüllt		• Neuordnung nur mit gemeinsamer Zufahrt für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung kann nicht erfüllt werden
	Autarke TGA Systeme für BKartA und BPrA	• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar		• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar		• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar • die Aufwendungen sind eher hoch und liegen über dem Durchschnitt im variantenübergreifenden Vergleich
	Unterbringung des BKartA					
	BGF nach städtebaulicher Konzeption	ca. **7.150 m²** • Erweiterungsneubau ohne Nutzung Haus 4 durch BKartA		ca. **6.320 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA		ca. **6.680 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA
	Flächeneffizienz und Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers	• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition prognostiziert werden und konnte durch erste Grundrisstudien dem Ansatz nach bereits bestätigt werden • durch die stringente Gebäudegeometrie kann die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 erwartet werden		• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition prognostiziert werden und konnte durch erste Grundrisstudien dem Ansatz nach bereits bestätigt werden • durch die stringente Gebäudegeometrie kann die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 erwartet werden		• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition vom Ansatz prognostiziert werden, steht aber unter dem Vorbehalt der vertiefenden Untersuchung (bei Bedarf) • die hier verzeichneten Gebäudetiefen generieren einen größeren Anteil an nicht belichteten, innenliegenden Flächen, deren sinnvolle Inanspruchnahme durch Flächen ohne Tageslichtanspruch der Überprüfung bedarf
	Anforderungen ruhender Verkehr	• zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 140 STP/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 9 STP im Freien und 2 Garagenstellplätze • die Nutzeranforderungen können voraussichtlich erfüllt werden		• zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 110 STP/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 25 STP im Freien und 2 Garagenstellplätze • die Nutzeranforderungen können eingeschränkt und nur unter Abstrichen erfüllt werden		• zweigescchossige Tiefgarage mit ca. 140 STP/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung - jedoch mit erschwerter Orientierung durch Gebäudekomplexität • 15 STP im Freien und 2 Garagenstellplätze • die Nutzeranforderungen können erfüllt werden, es bedarf jedoch weiterführend der bau- und hochwassertechnischen Überprüfung und wirtschaftlichen Betrachtung bei Anlage einer TG mit zwei Geschossen auf dem Rheingrundstück
	Anpassungsfähigkeit	• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird eingehalten • der Zielwert lichte Raumhöhe wird unterschritten (Grund: Einbindung in den städtebaulichen Kontext)		• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird eingehalten • der Zielwert lichte Raumhöhe wird unterschritten (Grund: Einbindung in den städtebaulichen Kontext)		• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird nicht eingehalten • der Zielwert lichte Raumhöhe wird unterschritten (Grund: Einbindung in den städtebaulichen Kontext)

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 1**		**Variante 2**		**Variante 3**
	Unterbringung des BPrA					
	Erfüllung des Raumprogramms	• Anforderungen des Raumprogramms können bedingt erfüllt • Flächenverfügbarkeit in Haus 4 ist begrenzt • ggf. Flächenverlagerung in Garagengebäude notwendig		• die Anforderungen des Raumprogramms sind darstellbar		• die Anforderungen des Raumprogramms können im Bestandsbau nicht oder nur bedingt erfüllt werden • Flächenverfügbarkeit im Bestand entspricht nicht Raumbedarf
	Anzahl der Garagen und PKW-Stellplätze im Freien	• 11 Garagen/ 1 Lager/ 15 STP • die Anforderungen werden erfüll		• 11 Garagen/ 1 Lager/ 15 STP • die Anforderungen werden erfüllt		• Gebäudebestand mit 9 Garagen/ 1 Lager • die Anforderungen werden nicht erfüllt, wobei der Bestand nicht verändert wird.
	BKartA und BPrA allgemein					
	Erweiterungsmöglichkeiten	• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen		• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen		• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen
	Kostenrahmen	• erhöhte Baukosten im Variantenvergleich durch größte Flächeninanspruchnahme/ Ausdehnung Gründung/ langgestreckten baulich differenzierten Gebäuderiegel, Eingriffe in denmalgeschütztes Haus 4 und Errichtung eines zusätzlichen Funktionsbaus		• geringste Baukosten im Variantenvergleich durch zwei baugleiche Gebäude im Park und klaren Funktionsbau auf dem Rheingrundstück		• erhöhte Baukosten im Variantenvergleich durch Komplexität der Baumaßnahme auf dem Rheingrundstück, erhöhte Gründungsaufwendungen • aufwendigste Variante im TGA Bereich (Bautiefe der Gebäude erfordert RLT Maßnahmen • höchste Aufwendungen zur Trennung der TGA- Systeme BKartA und BPrA
	Zeitlicher Rahmen / zeitliche Aspekte	• Baumaßnahme BPrA könnte auf der Grundlage des bestehenden Baurechts vorgezogen realisiert werden, alle anderen Maßnahmen BKartA erfordern neues Baurecht • Interimsunterbringung BPrA voraussichtlich nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch wenig sinnvoll - Riegelbebauung sollte in einem Zug durchgebaut werden • unter Umständen vorgezogene Teilbelegung fertiggestellter Bereiche • im Variantenvergleich eher niedriger Zeitbedarf für Umsetzung		• Baumaßnahme BPrA kann auf der Grundlage des bestehenden Baurechts ggf. vorgezogen realisiert werden (3 Geschosse), alle anderen Maßnahmen BKartA erfordern neues Baurecht • Interiemsunterbringung BPrA voraussichtlich nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch in zwei Bauschnitten möglich • im Variantenvergleich eher mittlerer Zeitbedarf bei Umsetzung in zwei BA		• Interiemsunterbringung BPrA nicht notwendig • Maßnahmen BKartA erfordern Schaffung neuen Baurechts • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch nicht nicht sinnvoll • im Variantenvergleich eher mittlerer Zeitbedarf durch komplexe Baustellenlogistik auf dem Rheingrundstück und erhöhte Gründungs- und Sicherungsaufwendungen in direkter Nähe der Stützmauerbauwerke und Treppenanlagen

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 1		Variante 2		Variante 3
05	**Behördenkonsultationen, Stellungnahmen, Planungsrecht**					
	Stellungnahme Bez.Reg. Köln/ Dezernat 35.4 vom 12.02.2021 zum Stand Variantenuntersuchung vom 21.02.2021 und 03.03.2021	• die Nutzung des Rheingrundstücks für die Errichtung eines Garagen- und Gärtnereigebäudes stellt keinen adäquaten denkmalpflegerischen Ansatz dar • der notwendige Umbau von Haus 4 wird ausgesprochen kritisch gesehen • die Bebauung im Park ist zu hoch und zu dominant • der Entwurfsansatz ist nicht denkmalverträglich		• die Nutzung des Rheingrundstücks für die Errichtung eines Funktionsbaus stellt keinen adäquaten denkmalpflegerischen Ansatz dar • die Bebauung im Park ist zu hoch und zu dominant • der Entwurfsansatz ist nicht denkmalverträglich		• die Baumassenkonzentration auf dem Rheingrundstück stellt keinen adäquaten denkmalpflegerischen Ansatz dar • die Bebauung des Rheingrundstücks ist zu hoch • der Entwurfsansatz ist nicht denkmalverträglich
	Stellungnahme Stadtplanungsamt Bonn/ Amt 61-2 vom 08.02.2021 zum Stand Variantenuntersuchung vom 21.02.2021 und 03.03.2021	• die Nutzung des Rheingrundstücks für die Errichtung eines Garagen- und Gärtnereigebäudes stellt keinen adäquaten städtebaulichen Ansatz dar • die Bebauung im Park wird sehr kritisch gesehen und die Heranführung bis an die Adenauerallee städtebaulich nicht befürwortet • der Entwurfsansatz wird nicht als städtebaulicher Lösungsansatz gesehen		• die Nutzung des Rheingrundstücks für die Errichtung eines Funktionsbaus stellt keinen adäquaten städtebaulichen Ansatz dar • die Bebauung im Park wird kritisch gesehen, unterliegt jedoch im Wesentlichen der Beurteilung durch die Denkmalpflege • der Entwurfsansatz stellt keinen städtebaulichen Lösungsansatz dar		• die Baumassenkonzentration auf dem Rheingrundstück widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Bonn • der Entwurfsansatz ist städtebaulich nicht angemessen und stellt keinen Lösungsansatz dar
	Planungsrecht	• Neufassung Planungsrecht erforderlich • der Ersatzneubau BPrA ist u.U. durch das bestehende Planungsrecht abgedeckt • die Nutzungsänderung Haus 4 ist durch das Planungsrecht abgedeckt, steht jedoch unter dem Vorbehalt des Denkmalschutzes		• Neufassung Planungsrecht erforderlich • der Ersatzneubau BPrA ist u.U. durch das bestehende Planungsrecht abgedeckt, es dürfte jedoch als kritisch angesehen werden, eine Befreiung für die avisierte 3- Geschossigkeit zu erlangen		• Neufassung Planungsrecht erforderlich
	Einschätzung Bez.Reg. Köln/ Dezernat 51 vom 04.03.2021	• äußerst kritischer Eingriff in das LSG • sehr massive Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand		• sehr kritischer Eingriff in das LSG • massive Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand		• positiv bewertet, da keine Eingriffe in die Parkanlagen und damit das LSG erfolgen • wahrscheinlich keine Baumfällungen nach BBS unter Schutz stehender Bäume
06	**Risikobewertung**					
	Umsetzungsfähigkeit unter Aspekten des Denkmalschutzes	• nach derzeitigem Stand nicht durchsetzbar		• nach derzeitigem Stand nicht durchsetzbar		• nach derzeitigem Stand nicht durchsetzbar
	Umsetzungsfähigkeit unter städtebaulichen Aspekten	• nach derzeitigem Stand nicht durchsetzbar		• nach derzeitigem Stand nicht durchsetzbar		• nach derzeitigem Stand nicht durchsetzbar
	Umsetzungsfähigkeit unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Apekte	• nach derzeitigem Stand nicht durchsetzbar		• nach derzeitigem Stand nicht durchsetzbar		• nach derzeitigem Stand umsetzungfähig

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 1		Variante 2		Variante 3
07	**Fazit im Ergebnis der stichpunktartigen Variantenbewertung**					
		• Variante 1 ist aus Sicht von Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht umsetzungsfähig • die Weiterbearbeitung bzw. Vertiefung kann daher nicht empfohlen werden		**• Variante 2 ist aus Sicht von Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht umsetzungsfähig • die Weiterbearbeitung bzw. Vertiefung kann daher nicht empfohlen werden**		**• Variante 3 ist aus Sicht von Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht umsetzungsfähig • die Weiterbearbeitung bzw. Vertiefung kann daher, insbesondere auch mit Blick auf das umfangreiche umzusetzende Raumprogramm, nicht empfohlen werden**

Standortentwicklung Bundespräsidialamt (BPrA), Bundespolizei (Bpol) und Bundeskartellamt (BKartA)
Städtebauliche und baufachliche Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchung

Kaiser- Friedrich- Straße/ Adenauerallee 135 in Bonn

Stand: 15.03.2021

Bewertungsmatrix

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 4a		**Variante 4b**		**Variante 4c**
01	**Städtebauliche Disposition**					
	Beschreibung der funktionalen Neuordnung	**Campus Kaiser-Friedrich-Str.: Erweiterungsneubauten BKartA auf dem Rheingrundstück als zueinander versetzte Baukörper/ BKartA- Erweiterungsneubau im Bereich westlich von Haus 1/ Beibehaltung der Nutzung von Haus 4 durch das BKartA/ Ersatzunterbringung BPrA und BPol als Neubau in Richtung Adenauerallee**		**Campus Kaiser-Friedrich-Str.: Erweiterungsneubauten BKartA auf dem Rheingrundstück als zueinander versetzte Baukörper auf quadratischer Grundfläche/ zusätzlich BKartA-Neubau im Bereich westlich von Haus 1/ Beibehaltung der Nutzung von Haus 4 durch das BKartA/ Ersatzunterbringung BPrA und BPol als Neubau in Richtung Adenauerallee**		**Campus Kaiser-Friedrich-Str.: Erweiterungsneubauten BKartA auf dem Rheingrundstück als frei komponierte Baukörper/ zusätzlich BKartA Neubau im Bereich westlich von Haus 1/ Beibehaltung der Nutzung von Haus 4 durch das BKartA/ Ersatzunterbringung BPrA und BPol als Neubau in Richtung Adenauerallee**
	Städtebauliche Qualität	• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird entwickelt und über die „Campuslösung“ konzeptionell ein innerer Zusammenhalt erzeugt • ein klar definierter, zentraler Innenhof stärkt die Liegenschaft im Nutzungsbereich des BKartA		• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird entwickelt und über die “Campuslösung” konzeptionell ein innerer Zusammenhalt erzeugt		• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird entwickelt und über die „Campuslösung“ konzeptionell ein innerer Zusammenhalt erzeugt • die Gebäudedisposition für das Rheingrundstück ist zu hinterfragen
	Einfügung in den städtebaulichen Kontext	• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist entwicklungsfähig und bietet gute Ansätze für die bauliche Nachverdichtung der Liegenschaft • die dreidimensionale Wirkung der Gebäudekonfiguration für das Rheingrundstück gegenüber der denkmalwerten Nachbarbebauung ist zumindest diskussionswürdig • das städtebauliche Nebeneinander von Haus 1 und Haus 7 ist zu prüfen und ggf. zu verfeinern		• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist entwicklungsfähig und bietet gute Ansätze für die bauliche Nachverdichtung der Liegenschaft • die dreidimensionale Wirkung der Gebäude über quadratischem Grundriss gegenüber der denkmalwerten Nachbarbebauung ist diskussionswürdig • das städtebauliche Nebeneinander von Haus 1 und Haus 7 ist zu prüfen und ggf. zu verfeinern		• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist entwicklungsfähig und bietet Ansätze für die bauliche Nachverdichtung der Liegenschaft • die dreidimensionale Wirkung und die Gebäudedisposition auf dem Rheingrundstück sind diskussionswürdig • das städtebauliche Nebeneinander von Haus 1 und Haus 7 ist zu prüfen und ggf. zu verfeinern

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 4a**		**Variante 4b**		**Variante 4c**
	Raumbildung und Ensemblewirkung	• die Ensemblewirkung wird durch die städtebauliche Disposition gestützt und die Raumbildung verbessert • die Wechsel der Geschossigkeiten zwischen Bestand und Neubau sind zu hinterfragen		• die Ensemblewirkung wird durch die städtebauliche Disposition nur bedingt gestützt und die Raumbildung verbessert • Baukörper über quadratischem Grundriss entfalten eher eine solitäre Wirkung • die Wechsel der Geschossigkeiten zwischen Bestand und Neubau sind zu hinterfragen		• die Ensemblewirkung wird durch die städtebauliche Disposition gestützt und die Raumbildung verbessert • Baukörper in Rheinlage sind in ihrer eigenständigen Wirkung zu hinterfragen • die Wechsel der Geschossigkeiten zwischen Bestand und Neubau sind zu hinterfragen
	Funktionale Korrespondenz mit dem städtebaulichen Umfeld	• die funktionale Korrespondenz zur Nachbarbebauung ist gegeben • die Anordnung des Gärtnereibereiches mit direktem Bezug zum Park und damit kurzen Wegen in die verschiedenen Teilflächen scheint folgerichtig		• die funktionale Korrespondenz zur Nachbarbebauung ist gegeben • die Anordnung des Gärtnereibereiches mit direktem Bezug zum Park und damit kurzen Wegen in die verschiedenen Teilflächen scheint folgerichtig		• die funktionale Korrespondenz zur Nachbarbebauung ist gegeben • die Anordnung des Gärtnereibereiches mit direktem Bezug zum Park und damit kurzen Wegen in die verschiedenen Teilflächen scheint folgerichtig
	Baumassengliederung und Geschossigkeit	• differenzierte Baumassengliederung auf dem Rheingrundstück durch versetzte Gebäudekörper und Abstafflung der oberen Geschosse • verringerte Gebäudelänge (im Vergleich zu Variante 2) Haus 7 im Park		• differenzierte Baumassengliederung auf dem Rheingrundstück durch versetzte Gebäudekörper und Abstafflung der oberen Geschosse, dennoch massive Wirkung der Baukörper		• differenzierte Baumassengliederung auf dem Rheingrundstück durch versetzte Gebäudekörper mit dynamischer Kantenführung und Abstafflung der oberen Geschosse • verringerte Gebäudelänge (im Vergleich zu Variante 2) Haus 7 im Park
02	**Denkmalschutz**					
	Räumliche Korrespondenz zu denkmalgeschützten Gebäuden und Parkanlagen (Hinweis: Haus 1, 4 und die noch nicht unter DS stehenden Parkanlagen der Villa Hammerschmidt werden mit großer Sicherheit unter Denkmalschutz gestellt)	• Wahrung räumlicher Distanz der Gebäude im Denkmalnahbereich, jedoch größere Gebäudehöhen gegenüber denkmalwerter Bausubstanz • Freistellung der denkmalgeschützten Treppenanlage an der KFS		• durch quadratische Grundrissstruktur räumlich dichter/ massiver wirkend • größere Gebäudehöhen gegenüber denkmalwerter Bausubstanz • Freistellung der denkmalgeschützten Treppenanlage an der KFS		• Wahrung räumlicher Distanz der Gebäude im Denkmalnahbereich, jedoch größere Gebäudehöhen gegenüber denkmalwerter Bausubstanz • Freistellung Haus 4 (grüner Hof), jedoch dichteres Heranrücken an Haus 1 • verträgliche Distanz zur denkmalgeschützten Treppenanlage an der KFS
	Eingriff in denkmalwerte oder denkmalgeschütze Bausubstanz und Parkanlagen (Hinweis: Die Häuser 1 und 4 werden sicher unter Denmalschutz gestellt. Für den noch nicht unter Denkmalschutz stehenden Teil der Parkanalge ist ebenfalls mit einer Eintragung in die Denkmalliste zu rechnen.)	• keine baulichen Eingriffe in denkmalgeschützte oder denkmalwerte Bausubstanz • deutliche Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt		• keine baulichen Eingriffe in denkmalgeschützte oder denkmalwerte Bausubstanz • deutliche Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt		• kritischer baulicher Eingriff in denkmalgeschützte oder denkmalwerte Bausubstanz durch Aufstockung von Haus 1 • deutliche Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 4a**		**Variante 4b**		**Variante 4c**
03	**Freiraum, Orientierung und Aufenthaltsqualität**					
	Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten	• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden genutzt und weiter entwickelt • hohe Qualitäten im Bereich des Rheingrundstücks für Aufenthalt und Kommunikation • Binnenraum der Liegenschaft freiraumgestalterisch großzügig gefasst und entwicklungsfähig • ein klar strukturierter, zentraler Innenhof bietet sehr gute Voraussetzungen für Freiraumqualität und Nutzungsvielfalt (Kommunikation, Veranstaltungen, Zonierung in eher ruhige oder stärker frequentierte Bereiche etc.)		• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden genutzt und weiter entwickelt • hohe Qualitäten im Bereich des Rheingrundstücks für Aufenthalt und Kommunikation • Binnenraum der Liegenschaft freiraumgestalterisch großzügig gefasst und entwicklungsfähig • ein klar strukturierter, zentraler Innenhof bietet sehr gute Voraussetzungen für Freiraumqualität und Nutzungsvielfalt (Kommunikation, Veranstaltungen, Zonierung in eher ruhige oder stärker frequentierte Bereiche etc.)		• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden genutzt und weiter entwickelt • gute Qualitäten im Bereich des Rheingrundstücks für Aufenthalt und Kommunikation • Binnenraum der Liegenschaft freiraumgestalterisch eingeschränkt entwicklungsfähig • der zentrale Innenhof bietet durchaus gute Voraussetzungen für Freiraumqualität und Nutzungsvielfalt, wird jedoch in seiner Entwicklungsfähigkeit durch die Gebäudekonfiguration auf dem Rheingrundstück eingeschränkt
	Orientierung innerhalb der Liegenschaft	• sehr gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb der Liegenschaft durch zusammenhängenden, klar ablesbaren zentralen Hofbereich • Zugang Haus 5+6 mit klarer Orientierung und Zuwegung		• sehr gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb der Liegenschaft durch zusammenhängenden, zentralen Hofbereich • Zugang zu Haus 5+6 mit klarer Orientierung und Zuwegung • Einzelbaukörper klar und adressbildend ablesbar		• sehr gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb der Liegenschaft durch zusammenhängenden Hofbereich • Zugang Haus 5+6 etwas „zurückgesetzt“ - Orientierung muss durch entsprechende Freiraumgestaltung unterstützt werden
	Wege- und Sichtbeziehungen	• kurze Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch „Campuslösung“ • gute Sichtbezüge in die Tiefe des Parks • sehr gute Sichtbezüge zum Rhein von den Aufenthaltsbereichen im Außenbereich • kurze Wege in alle Bereiche der Parkanlage für die Liegenschaftsgärtnerei BPrA • gute Übersicht BPol über die großräumigen Bereiche der Parkanlage z.B. bei Veranstaltung und kurze Wege innerhalb der Liegenschaft durch zentrale Lage • für BPol kein Sichtbezug zur Einfahrt		• kurze Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch „Campuslösung“ • sehr gute Sichtbezüge in die Tiefe des Parks • sehr gute Sichtbezüge zum Rhein von den Aufenthaltsbereichen im Außenbereich • kurze Wege in alle Bereiche der Parkanlage für die Liegenschaftsgärtnerei BPrA • gute Übersicht BPol über die großräumigen Bereiche der Parkanlage z.B. bei Veranstaltung und kurze Wege innerhalb der Liegenschaft durch zentrale Lage		• kurze Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch „Campuslösung“ • gute Sichtbezüge in die Tiefe des Parks • gute Sichtbezüge zum Rhein von den Aufenthaltsbereichen im Außenbereich • kurze Wege in alle Bereiche der Parkanlage für die Liegenschaftsgärtnerei BPrA • gute Übersicht BPol über die großräumigen Bereiche der Parkanlage z.B. bei Veranstaltung und kurze Wege innerhalb der Liegenschaft durch zentrale Lage
	Versieglungsgrad (Gebäude und Freianlagen einschl. Bestand und evtl. Flächenentsieglung als Prognose)	ca. **8.310 m²** • durchschnittlicher Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich		ca. **8.460 m²** • durchschnittlicher Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich		ca. **8.490 m²** • durchschnittlicher Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 4a**		**Variante 4b**		**Variante 4c**
	Eingriff in Natur und Landschaft, hier insbesondere Landschafts- und Artenschutz sowie Baumschutzsatzung	• deutliche Eingriffe in LSG • Fällung wertvollen und nach BSS geschützten Baumbestandes notwendig • bei Einzelfallprüfung und örtlicher Entwurfsanpassung ggf. Erhalt weiterer BSS Bäume möglich •im Vergleich zu Variante 1+2 geringere, jedoch durchaus kritische Eingriffe in Natur und Landschaft		• Eingriffe in LSG notwendig • Fällung wertvollen und nach BSS geschützten Baumbestandes notwendig • bei Einzelfallprüfung und örtlicher Entwurfsanpassung ggf. Erhalt weiterer BSS Bäume möglich •im Vergleich zu Variante 1+2 geringere, jedoch durchaus maßgebliche Eingriffe in Natur und Landschaft		• deutliche Eingriffe in LSG • Fällung wertvollen und nach BSS geschützten Baumbestandes notwendig • bei Einzelfallprüfung und örtlicher Entwurfsanpassung ggf. Erhalt weiterer BSS Bäume möglich •im Vergleich zu Variante 1 geringere, jedoch durchaus kritische Eingriffe in Natur und Landschaft
04	**Nutzeranforderungen**					
	Zufahrt und Erschließung für BKartA und BPrA	• Neuordnung nur mit gemeinsamer Zufahrt für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung kann nicht erfüllt werden		• Neuordnung nur mit gemeinsamer Zufahrt für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung kann nicht erfüllt werden		• Neuordnung nur mit gemeinsamer Zufahrt für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung kann nicht erfüllt werden
	Autarke TGA Systeme für BKartA und BPrA	• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar		• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar		• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar
	Unterbringung des BKartA					
	BGF nach städtebaulicher Konzeption	ca. **6.450 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA (Varianten 4a, 4b und 4c annähernd flächengleich entwickelt)		ca. **6.450 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA (Varianten 4a, 4b und 4c annähernd flächengleich entwickelt)		ca. **6.450 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA und Aufstockung Haus 1(Varianten 4a, 4b und 4c annähernd flächengleich entwickelt)
	Flächeneffizienz und Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers	• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition vom Grundsatz her prognostiziert werden, bedarf aber der weiterführenden Untersuchung durch Grundrissstudien • durch die stringente Gebäudegeometrie kann die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 erwartet werden • die Verteilung des Raumbedarfs auf mehrere Gebäude steht unter dem Vorbehalt der Überprüfung durch den Nutzer		• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition nur eingeschränkt prognostiziert werden und bedarf der weiterführenden Untersuchung durch Grundrissstudien • die Gebäude über quadratischen Grundflächen generieren erhöhte Anteile an innenliegenden Flächen, deren zweckdienliche Verwendung für Nutzungen ohne Tageslichtanspruch überprüft werden müsste • durch die Gebäudegeometrie wird die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 eher kritisch gesehen • die Verteilung des Raumbedarfs auf mehrere Gebäude steht unter dem Vorbehalt der Überprüfung durch den Nutzer		• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition nur bedingt prognostiziert werden und bedarf der weiterführenden Untersuchung durch Grundrissstudien • die eher dynamisch angelegte Gebäudegeometrie kann die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 u.U. einschränken • die Verteilung des Raumbedarfs auf mehrere Gebäude steht unter dem Vorbehalt der Überprüfung durch den Nutzer

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 4a**		**Variante 4b**		**Variante 4c**
	Anforderungen ruhender Verkehr	• 2 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 130 STP/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 22 STP im Freien und 2 Garagenstell-plätze • die TG auf dem Rheingrundstück ist 2- geschossig konzipiert und es bedarf hier weiterführend der bau- und hochwassertechnischen Überprüfung und wirtschaftlichen Betrachtung • die Nutzeranforderungen können vom Ansatz her erfüllt werden		• zweigeschossige Tiefgarage auf dem Rheingrundstück mit ca. 130 STP bei durchaus flächiger Unterbauung der nicht gebäudeüberstandenen Freiflächen/ Fahrradabstellplätze in TG (teilweise sepparіert unter Haus 7) und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 19 STP im Freien und 2 Garagenstell-plätze • die Nutzeranforderungen können vom Ansatz her erfüllt werden, es bedarf jedoch weiterführend der bau- und hochwassertechnischen Überprüfung und wirtschaftlichen Betrachtung bei Anlage einer TG mit zwei Geschossen auf dem Rheingrundstück		• 2 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 100 STP/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 15 STP im Freien und 2 Garagenstell-plätze • die TG auf dem Rheingrundstück ist 2- geschossig konzipiert und es bedarf hier weiterführend der bau- und hochwassertechnischen Überprüfung und wirtschaftlichen Betrachtung • die Nutzeranforderungen können vom Ansatz her nicht erfüllt werden
	Anpassungsfähigkeit	• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird eingehalten • der Zielwert lichte Raumhöhe wird unterschritten (Grund: Einbindung in den städtebaulichen Kontext)		• die optimierte Gebäudetiefe wird nicht eingehalten und durch die qua-dratische Grundrissgeometrie mit 22,25 m Kantenlänge deutlich überschritten • der Zielwert lichte Raumhöhe wird unterschritten (Grund: Einbindung in den städtebaulichen Kontext)		• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird teilweise nicht einge-halten • der Zielwert lichte Raumhöhe wird unterschritten (Grund: Einbindung in den städtebaulichen Kontext)
	Unterbringung des BPrA					
	Erfüllung des Raumprogramms	• die Anforderungen des Raumpro-gramms sind darstellbar		• die Anforderungen des Raumpro-gramms sind darstellbar		• die Anforderungen des Raumpro-gramms sind darstellbar
	Anzahl der Garagen und PKW-Stellplätze im Freien	• 11 Garagen/ 1 Lager/ 15 STP • die Anforderungen werden erfüll		• 11 Garagen/ 1 Lager/ 15 STP • die Anforderungen werden erfüllt		• 11 Garagen/ 1 Lager/ 16 STP • die Anforderungen werden erfüllt
	BKartA und BPrA allgemein					
	Erweiterungsmöglichkeiten	• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen		• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen		• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen
	Kostenrahmen	• mittlere Baukosten im Variantenver-gleich durch einfache Baukörperstruk-turen		• mittlere Baukosten im Variantenver-gleich durch einfache Baukörperstruk-turen		• mittlere bis leicht erhöhte Baukosten im Variantenvergleich durch komplex-ere Baukörper- strukturen auf dem Rheingrundstück

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 4a**		**Variante 4b**		**Variante 4c**
	Zeitlicher Rahmen / zeitliche Aspekte	• Baumaßnahmen BKartA und BPrA augenscheinlich erst nach Schaffung neuen Baurechts möglich • Interiemsunterbringung BPrA voraussichtlich bei entsprechender Bauabschnittsbildung nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch möglich, z.B. Beginn der Baumaßnahmen auf dem Rheingrundstück • im Variantenvergleich eher höherer Zeitbedarf bei zeitlich versetzter Abfolge der Bebauung Rheingrundstück und Haus 7 (allerdings können die Gebäude komplett fertiggestellt und be-zogen werden/ entzerrte Logistik)		• Baumaßnahmen BKartA und BPrA augenscheinlich erst nach Schaffung neuen Baurechts möglich • Interiemsunterbringung BPrA voraussichtlich bei entsprechender Bauabschnittsbildung nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch möglich, z.B. Beginn der Baumaßnahmen auf dem Rheingrundstück • im Variantenvergleich eher höherer Zeitbedarf bei zeitlich versetzter Abfolge der Bebauung Rheingrundstück und Haus 7 (allerdings können die Gebäude komplett fertiggestellt und be-zogen werden/ entzerrte Logistik)		• Baumaßnahmen BKartA und BPrA augenscheinlich erst nach Schaffung neuen Baurechts möglich • Interiemsunterbringung BPrA voraussichtlich bei entsprechender Bauabschnittsbildung nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch möglich, z.B. Beginn der Baumaßnahmen auf dem Rheingrundstück • im Variantenvergleich eher höherer Zeitbedarf bei zeitlich versetzter Abfolge der Bebauung Rheingrundstück und Haus 7 (allerdings können die Gebäude komplett fertiggestellt und be-zogen werden/ entzerrte Logistik)
05	**Behördenkonsultationen, Stellungnahmen, Planungsrecht**					
	Stellungnahme Bez.Reg. Köln/ Dezernat 35.4 vom 12.02.2021 zum Stand Variantenuntersuchung vom 21.02.2021 und 03.03.2021	• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einen denkmalverträglichen Ansatz dar und sind entwicklungsfähig • die Bebauung ist jedoch gegenüber der denkmalwerten Bausubstanz zu hoch • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen (• für das Rheingrundstück wird eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten DG als denkmalverträglich eingestuft)		• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einen denkmalverträglichen Ansatz dar • die Bebauung über quadratischer Grundfläche wirkt zu massiv und wird krititsch gesehen • die Bebauung ist gegenüber der denkmalwerten Bausubstanz zu hoch • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen (• für das Rheingrundstück wird eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten DG als denkmalverträglich eingestuft)		• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einen denkmalverträglichen Ansatz dar • die Bebauung ist jedoch gegenüber der denkmalwerten Bausubstanz zu hoch • die erhöhte Flächenversiegelung im Bereich BPrA wird hier besonders kritisch gesehen, da mehr wertvoller Baumbestand verloren geht (• für das Rheingrundstück wird eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten DG als denkmalverträglich eingestuft)
	Stellungnahme Stadtplanungsamt Bonn/ Amt 61-2 vom 08.02.2021 zum Stand Variantenuntersuchung vom 21.02.2021 und 03.03.2021	• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration stellen einen entwicklungsfähigen Ansatz dar • die Bebauung ist jedoch zu hoch und fügt sich so nicht in den städtebaulichen Kontext ein • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen		• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration stellen einen entwicklungsfähigen Ansatz dar • die Entwicklung villenförmiger Baukörper über quadratischen Grundriss wird positiv gesehen • die Bebauung ist jedoch zu hoch und fügt sich so nicht in den städtebaulichen Kontext ein • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen		• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration stellen einen entwicklungsfähigen Ansatz dar, wobei sich jedoch die Grundrissgeometrie in der unmittelbaren Umgebung nicht wiederfindet • die Bebauung ist zu hoch und fügt sich so nicht in den städtebaulichen Kontext ein • die erhöhte Flächenversiegelung im Bereich BPrA und die Anordnung einer Vielzahl von ebenerdigen Stellplätzen werden hier besonders kritisch gesehen
	Planungsrecht	• Neufassung Planungsrecht erforderlich		• Neufassung Planungsrecht erforderlich		• Neufassung Planungsrecht erforderlich

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 4a**		**Variante 4b**		**Variante 4c**
	Einschätzung Bez.Reg. Köln/ Dezernat 51 vom 04.03.2021	• kritischer Eingriff in das LSG • deutliche Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand		• Eingriff in das LSG • deutliche Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand		• sehr kritischer Eingriff in das LSG • massive Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand
06	**Risikobewertung**					
	Umsetzungsfähigkeit unter Aspekten des Denkmalschutzes	• in der vorliegenden Form unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht umsetzungsfähig, jedoch in der städtebaulichen Grundkonstellation potentiell entwicklungsfähig		• in der vorliegenden Form unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht umsetzungsfähig, jedoch in der städtebaulichen Grundkonstellation ggf. entwicklungsfähig		• in der vorliegenden Form unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht umsetzungsfähig, jedoch in der städtebaulichen Grundkonstellation ggf. entwicklungsfähig
	Umsetzungsfähigkeit unter städtebaulichen Aspekten	• bei entsprechender Überarbeitung und Modifikation gem. Empfehlungen Stadtplanungsamt Bonn entwicklungsfähig, jedoch in der vorliegenden Form nicht umsetzbar		• bei entsprechender Überarbeitung und Modifikation gem. Empfehlungen Stadtplanungsamt Bonn entwicklungsfähig, jedoch in der vorliegenden Form nicht umsetzbar		• bei entsprechender Überarbeitung und Modifikation gem. Empfehlungen Stadtplanungsamt Bonn entwicklungsfähig, jedoch in der vorliegenden Form nicht umsetzbar
	Umsetzungsfähigkeit unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Apekte	• nach derzeitigem Stand kritisch einzuschätzen und nicht umsetzungsfähig • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA (BBS wertvoller Baumbestand) muss gefunden werden		• nach derzeitigem Stand kritisch einzuschätzen • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA (BBS wertvoller Baumbestand) muss gefunden werden		• nach derzeitigem Stand kritisch einzuschätzen • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA (BBS wertvoller Baumbestand) muss gefunden werden
07	**Fazit im Ergebnis der stichpunktartigen Variantenbewertung**					
		• Variante 4 und hier insbesondere die Variante 4a stellt aus Sicht von Stadtplanung und Denkmalpflege einen entwicklungsfähigen städtebaulichen Ansatz dar, wobei eine Umsetzungsfähigkeit in der vorgelegten Form nicht attestiert werden konnte **• die Weiterbearbeitung auf der städtebaulichen Untersuchungsebene erfolgte bereits in den Varianten 5, 6 und 7a+7b**		**• Variante 4 stellt aus Sicht von Stadtplanung und Denkmalpflege einen entwicklungsfähigen städtebaulichen Ansatz dar, wobei eine Umsetzungsfähigkeit in der vorgelegten Form nicht attestiert werden konnte** **• Da Variante 4b hinsichtlich der Massivität der Baukörper 5 bis 7 kritisch gesehen wurde, sollte diese Art der Ausformulierung der Variante 4 nicht weiter verfolgt werden**		**• Variante 4 stellt aus Sicht von Stadtplanung und Denkmalpflege einen entwicklungsfähigen städtebaulichen Ansatz dar, wobei eine Umsetzungsfähigkeit in der vorgelegten Form nicht attestiert werden konnte** **• Da zu Variante 4c hinsichtlich der versiegelten Flächen im Bereich BPrA sowie auch hinsichtlich der besonderen Baukörpergeometrie auf dem Rheingrundstück Bedenken geäußert wurden, sollte diese Art der Ausformulierung der Variante 4 nicht weiter verfolgt werden**

Standortentwicklung Bundespräsidialamt (BPrA), Bundespolizei (Bpol) und Bundeskartellamt (BKartA)
Städtebauliche und baufachliche Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchung

Kaiser- Friedrich- Straße/ Adenauerallee 135 in Bonn

Stand: 15.03.2021

Bewertungsmatrix

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 5		**Variante 6**		**Variante 7a**		**Variante 7b**
01	**Städtebauliche Disposition**							
	Beschreibung der funktionalen Neuordnung	**Campus Kaiser-Friedrich-Str.: Erweiterungsneubauten BKartA auf dem Rheingrundstück mit veringerter Geschosszahl und größerer Gebäudetiefe als zueinander versetzte Baukörper/ zusätzlich BKartA- Neubau im Bereich westlich von Haus 1/ Beibehaltung der Nutzung von Haus 4 durch das BKartA/ Ersatzunterbringung BPrA und BPol als Neubau in Richtung Adenauerallee**		**Campus Kaiser-Friedrich-Str.: Erweiterungsneubauten BKartA auf dem Rheingrundstück als winkelförmige Baukörper/ zusätzlich BKartA- Neubau im Bereich westlich von Haus 1/ Beibehaltung der Nutzung von Haus 4 durch das BKartA/ Ersatzunterbringung BPrA und BPol als Neubau in Richtung Adenauerallee**		**Campus Kaiser-Friedrich-Str.: Erweiterungsneubauten BKartA auf dem Rheingrundstück als winkelförmige Baukörper/ zusätzlich BKartA- Neubau im Bereich westlich von Haus 1 und Mantelbebauung für Haus 3/ Beibehaltung der Nutzung von Haus 4 durch das BKartA/ Ersatzunterbringung BPrA und BPol als Neubau in Richtung Adenauerallee**		**Campus Kaiser-Friedrich-Str.: Erweiterungsneubauten BKartA auf dem Rheingrund-stück als winkelförmige Baukörper/ zusätzlich BKartA- Neubau im Bereich westlich von Haus 1/ Abbruch von Haus 3 und Neubau BKartA auf gleichem Grundstück/ Beibehaltung der Nutzung von Haus 4 durch das BKartA/ Ersatzunterbringung BPrA und BPol als Neubau in Richtung Adenauerallee**
	Städtebauliche Qualität	• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird zielgerichtet entwickelt und über die „Campuslösung“ konzeptionell ein innerer Zusammenhalt erzeugt • ein klar definierter, zentraler Innenhof stärkt die Liegenschaft		• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird zielgerichtet entwickelt und über die “Campuslösung” konzeptionell ein innerer Zusammenhalt erzeugt		• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird zielgerichtet entwickelt und über die „Campuslösung“ konzeptionell ein innerer Zusammenhalt erzeugt • die Mantelbebauung trägt nur begrenzt zur Klärung des Hofraumes in seiner Geometrie bei bzw. reduziert bei kritischer Betrachtung auch dessen Qualität und Erfahrbarkeit		• das städtebauliche Potenzial der Liegenschaft wird zielgerichtet entwickelt und über die “Campuslösung” konzeptionell ein innerer Zusammenhalt erzeugt • die Einbindung des neuen Baukörpers an Stelle Haus 3 stärkt den Binnenraum der Liegenschaft in seiner Geometrie
	Einfügung in den städtebaulichen Kontext	• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist vom Grundsatz her gegeben und bietet gute Ansätze für die bauliche Nachverdichtung der Liegenschaft • die dreidimensionale Wirkung wird durch Angleichung der Geschossigkeit und die versetzte Anordnung der Baukörper harmonisiert • das städtebauliche Nebeneinander von Haus 1 und Haus 7 wird durch Absetzen des Dachgeschosses verbessert		• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist vom Grundsatz her gegeben und bietet gute Ansätze für die bauliche Nachverdichtung der Liegenschaft • die dreidimensionale Wirkung wird durch Angleichung der Geschossigkeit und die winkelförmige Anordnung der Baukörper mit kurzen Baukanten harmonisiert • das städtebauliche Nebeneinander von Haus 1 und Haus 7 wird durch Absetzen des DG deutlich verbessert		• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext kann unterstellt werden und bietet gute Ansätze für die bauliche Nachverdichtung der Liegenschaft • die dreidimensionale Wirkung wird durch Angleichung der Geschossigkeit und die winkelförmige Anordnung der Baukörper mit kurzen Baukanten harmonisiert • das städtebauliche Nebeneinander von Haus 1 und Haus 7 wird durch weiteres Absetzen des DG (H7) deutlich verbessert		• die Einfügung in den städtebaulichen Kontext wird deutlich weiter entwickelt und bietet gute Ansätze für die bauliche Nachverdichtung der Liegenschaft • die dreidimensionale Wirkung wird durch Angleichung der Geschossigkeit und die winkelförmige Anordnung der Baukörper mit kurzen Baukanten harmonisiert • der Neubau an Stelle Haus 3 fügt sich in den Kontext der KFS ein • das städtebauliche Nebeneinander von Haus 1 und Haus 7 wird durch weiteres Absetzen des DG (H7) deutlich verbessert

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 5**		**Variante 6**		**Variante 7a**		**Variante 7b**
	Raumbildung und Ensemblewirkung	• die Ensemblewirkung wird durch die städtebauliche Disposition gestützt und die Raumbildung durch harmonisierte Geschossigkeiten deutlich verbessert		• die Ensemblewirkung wird durch die städtebauliche Disposition gestützt und die Raumbildung durch harmonisierte Geschossigkeiten deutlich verbessert		• die Ensemblewirkung wird durch die städtebauliche Disposition gestützt und die Raumbildung durch harmonisierte Geschossigkeiten deutlich verbessert • die Mantelbebauung von Haus 3 trägt eher weniger zu einer klaren räumlichen Wahrnehmung des Innenbereiches bei		• die Ensemblewirkung wird durch die städtebauliche Disposition gestützt und die Raumbildung durch harmonisierte Geschossigkeiten deutlich verbessert • der Neubau an Stelle Haus 3 kann die innere Raumwirkung deutlich unterstützen • Haus 7 geht im Variantenvergleich an dieser Stelle am sensibelsten auf die örtlichen Gegebenheiten ein und lässt Freiräume zu, die der Zuwegungssituation des BPrA zugute kommen
	Funktionale Korrespondenz mit dem städtebaulichen Umfeld	• die funktionale Korrespondenz zur Nachbarbebauung ist gegeben • die Anordnung des Gärtnereibereiches mit direktem Bezug zum Park und damit kurzen Wegen in die verschiedenen Teilflächen scheint folgerichtig		• die funktionale Korrespondenz zur Nachbarbebauung ist gegeben • die Anordnung des Gärtnereibereiches mit direktem Bezug zum Park und damit kurzen Wegen in die verschiedenen Teilflächen scheint folgerichtig		• die funktionale Korrespondenz zur Nachbarbebauung ist gegeben • die Anordnung des Gärtnereibereiches mit direktem Bezug zum Park und damit kurzen Wegen in die verschiedenen Teilflächen scheint folgerichtig		• die funktionale Korrespondenz zur Nachbarbebauung ist gegeben • die Anordnung des Gärtnereibereiches mit direktem Bezug zum Park und damit kurzen Wegen in die verschiedenen Teilflächen scheint folgerichtig
	Baumassengliederung und Geschossigkeit	• differenzierte Baumassengliederung auf dem Rheingrundstück durch versetzte Gebäudekörper bei gleichzeitig verringerter Geschosszahl (im Vergleich zu Var. 4a) und gleichmäßig ruhig zurückgesetzte Dachgeschosse • verringerte Gebäudelänge (im Vergleich zu Var. 2) Haus 7 im Park mit deutlich gegenüber Haus 1 zurückgesetzten Dachgeschoss		• differenzierte Baumassengliederung auf dem Rheingrundstück durch versetzte, winkelförmige Baukörper (III+DG) mit schmalen Ansichtflächen zu KFS, Rheinufer und Park • verringerte Gebäudelänge (im Vergleich zu Var. 2) Haus 7 im Park mit deutlich gegenüber Haus 1 zurückgesetzten Dachgeschoss		• differenzierte Baumassengliederung auf dem Rheingrundstück durch versetzte, winkelförmige Baukörper (III+DG) mit schmalen Ansichtflächen zu KFS, Rheinufer und Park • verringerte Gebäudelänge (im Vergleich zu Var. 2) Haus 7 im Park mit nochmals deutlicher gegenüber Haus 1 zurückgesetzten Dachgeschoss • niedrige 2- geschossige Mantelbebauung um Haus 3		• differenzierte Baumassengliederung auf dem Rheingrundstück durch versetzte, winkelförmige Baukörper (III+DG) mit schmalen Ansichtflächen zu KFS, Rheinufer und Park • verringerte Gebäudelänge (im Vergleich zu Var. 2) Haus 7 im Park mit nochmals deutlicher gegenüber Haus 1 zurückgesetzten Dachgeschoss • klares Bauvolumen anstelle Haus 3 im Duktus der KFS- Bebauung
02	**Denkmalschutz**							
	Räumliche Korrespondenz zu denkmalgeschützten Gebäuden und Parkanlagen (Hinweis: Haus 1, 4 und die noch nicht unter DS stehenden Parkanlagen der Villa Hammerschmidt werden mit großer Sicherheit unter Denkmalschutz gestellt)	• Wahrung räumlicher Distanz der Gebäude im Denkmalnahbereich und Harmonisierung der Gebäudehöhen • Freistellung der denkmalgeschützten Treppenanlage an der KFS • größerer Rücksprung Dachgeschoss Haus 7 gegenüber Haus 1 und damit bessere Rücksichtnahme auf das denkmalwerte Gebäude		• Wahrung räumlicher Distanz der Gebäude im Denkmalnahbereich und Harmonisierung der Gebäudehöhen • Freistellung Haus 4 (grüner Hof), jedoch dichteres Heranrücken an Haus 1 • Freistellung der denkmalgeschützten Treppe an der KFS • größerer Rücksprung Dachgeschoss Haus 7 gegenüber Haus 1 und damit bessere Rücksichtnahme auf das denkmalwerte Gebäude		• Wahrung räumlicher Distanz der Gebäude im Denkmalnahbereich und Harmonisierung der Gebäudehöhen • Freistellung Haus 4 (grüner Hof), jedoch dichteres Heranrücken an Haus 1 • Freistellung der denkmalgeschützten Treppe an der KFS • nochmmals größerer Rücksprung Dachgeschoss Haus 7 gegenüber Haus 1 (im Vgl. zu Var. 6) und damit deutlich bessere Rücksichtnahme auf das denkmalwerte Gebäude		• Wahrung räumlicher Distanz der Gebäude im Denkmalnahbereich und Harmonisierung der Gebäudehöhen • Freistellung Haus 4 (grüner Hof), jedoch dichteres Heranrücken an Haus 1 • Freistellung der denkmalgeschützten Treppe an der KFS • nochmmals größerer Rücksprung Dachgeschoss Haus 7 gegenüber Haus 1 (im Vgl. zu Var. 6) und damit deutlich bessere Rücksichtnahme auf das denkmalwerte Gebäude • denkmalverträgliche Gebäudekubatur an Stelle Haus 3

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 5		Variante 6		Variante 7a		Variante 7b
	Eingriff in denkmalwerte oder denkmalgeschütze Bausubstanz und Parkanlagen (Hinweis: Die Häuser 1 und 4 werden sicher unter Denmalschutz gestellt. Für den noch nicht unter Denkmalschutz stehenden Teil der Parkanalge ist ebenfalls mit einer Eintragung in die Denkmalliste zu rechnen.)	• keine baulichen Eingriffe in denkmalgeschützte oder denkmalwerte Bausubstanz • deutliche Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt • unter dem Vorbehalt einer vertiefenden Untersuchung scheint Eingriffsminderung in die Parkanlage möglich		• keine baulichen Eingriffe in denkmalgeschützte oder denkmalwerte Bausubstanz • deutliche Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt • unter dem Vorbehalt einer vertiefenden Untersuchung scheint Eingriffsminderung in die Parkanlage möglich		• bauliche Eingriffe in unter Umständen denkmalwerte Bausubstanz durch Mantelbebauung für Haus 3 • deutliche Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt • unter dem Vorbehalt einer vertiefenden Untersuchung scheint Eingriffsminderung in die Parkanlage möglich		• bauliche Eingriffe in unter Umständen denkmalwerte Bausubstanz durch Abbruch von Haus 3 • deutliche Eingriffe in die Parkanlage der Villa Hammerschmidt • unter dem Vorbehalt einer vertiefenden Untersuchung kann Eingriffsminderung in die Parkanlage erwartet werden
03	**Freiraum, Orientierung und Aufenthaltsqualität**							
	Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten	• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden genutzt und weiter entwickelt • sehr hohe Qualitäten im Bereich des Rheingrundstücks für Aufenthalt und Kommunikation • Binnenraum der Liegenschaft freiraumgestalterisch sehr gut entwicklungsfähig • ein klar strukturierter, zentraler Innenhof bietet sehr gute Voraussetzungen für Freiraumqualität und Nutzungsvielfalt (Kommunikation, Veranstaltungen, Zonierung in eher ruhige oder stärker frequentierte Bereiche etc.)		• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden gezielt weiter entwickelt • sehr hohe Qualitäten im Bereich des Rheingrundstücks für Aufenthalt und Kommunikation • Binnenraum der Liegenschaft mit kurzer TG Zufahrt sehr gut entwicklungsfähig • ein klar strukturierter, zentraler Innenhof bietet sehr gute Voraussetzungen für Freiraumqualität und Nutzungsvielfalt (Kommunikation, Veranstaltungen, Zonierung in eher ruhige oder stärker frequentierte Bereiche etc.) bei leichter Einschränkung durch die Gebäudestellung Haus 5, die jedoch durch die differenzierten, attraktiven Teilräume um die Häuser 5 und 6 (zur KFS, zum Rondell und zum Park) kompensiert wird		• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden weiter entwickelt • sehr hohe Qualitäten im Bereich des Rheingrundstücks für Aufenthalt und Kommunikation • Binnenraum der Liegenschaft mit kurzer TG Zufahrt gut entwicklungsfähig - jedoch eingeschränkt durch die Mantelbebauung Haus 3 • gute Voraussetzungen für Freiraumqualität und Nutzungsvielfalt sind gegeben, werden jedoch durch die Mantelbebauung Haus 3 und Gebäudestellung Haus 5 eingeschränkt • Kompensation vergleichbar Variante 6 für das Rheingrundstück		• die Potenziale der Liegenschaft in Bezug auf die erzielbaren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten werden gezielt weiter entwickelt • sehr hohe Qualitäten im Bereich des Rheingrundstücks für Aufenthalt und Kommunikation • Binnenraum der Liegenschaft mit kurzer TG Zufahrt sehr gut entwicklungsfähig (keine Einschränkung durch Neubau an Stelle Haus 3) • ein klar strukturierter, zentraler Innenhof bietet sehr gute Voraussetzungen für Freiraumqualität und Nutzungsvielfalt (Kommunikation, Veranstaltungen, Zonierung in eher ruhige oder stärker frequentierte Bereiche etc.) • leichte Einschränkungen durch die Gebäudestellung Haus 5, jedoch Kompensation durch die differenzierten, attraktiven Teilräume um die Häuser 5 und 6 (zur KFS, zum Rondell und zum Park) • große Südterrasse vor Haus 3 im Hof vorstellbar
	Orientierung innerhalb der Liegenschaft	• sehr gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb der Liegenschaft durch zusammenhängenden, klar ablesbaren zentralen Hofbereich • Zugang Haus 5+6 mit klarer Orientierung und Zuwegung		• gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb der Liegenschaft durch zusammenhängenden Hofbereich • Zugang Haus 5+6 etwas „zurückgesetzt“ - Orientierung muss durch entsprechende Freiraumgestaltung unterstützt werden		• gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb der Liegenschaft durch Hofbereich (eingeschränkt durch Mantelbebauung Haus 3)		• sehr gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb der Liegenschaft durch klar ablesbaren zentralen Hofbereich und Ensemblewirkung • Zugang Haus 5+6 etwas “zurückgesetzt” - Orientierung muss durch entsprechende Freiraumgestaltung unterstützt werden • weitere “Adressbildung” und damit verbesserte Orientierung durch zusätzliches Gebäude möglich

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 5		Variante 6		Variante 7a		Variante 7b
	Wege- und Sichtbeziehungen	• kurze Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch „Campuslösung“ • sehr gute Sichtbezüge in die Tiefe des Parks • sehr gute Sichtbezüge zum Rhein von den Aufenthaltsbereichen im Außenbereich • kurze Wege in alle Bereiche der Parkanlage für die Liegenschaftsgärtnerei BPrA • gute Übersicht BPol über die großräumigen Bereiche der Parkanlage z.B. bei Veranstaltung und kurze Wege innerhalb der Liegenschaft durch zentrale Lage		• kurze Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch „Campuslösung“ • sehr gute Sichtbezüge in die Tiefe des Parks • sehr gute Sichtbezüge zum Rhein von den Aufenthaltsbereichen im Außenbereich • kurze Wege in alle Bereiche der Parkanlage für die Liegenschaftsgärtnerei BPrA • gute Übersicht BPol über die großräumigen Bereiche der Parkanlage z.B. bei Veranstaltung und kurze Wege innerhalb der Liegenschaft durch zentrale Lage		• kurze Wege für BKArtA innerhalb der Liegenschaft durch „Campuslösung“ • sehr gute Sichtbezüge in die Tiefe des Parks • sehr gute Sichtbezüge zum Rhein von den Aufenthaltsbereichen im Außenbereich • kurze Wege in alle Bereiche der Parkanlage für die Liegenschaftsgärtnerei BPrA • gute Übersicht BPol über die großräumigen Bereiche der Parkanlage z.B. bei Veranstaltung und kurze Wege innerhalb der Liegenschaft durch zentrale Lage • neue „Wache“ in Mantelbebauung Haus 3 notwendig		• kurze Wege für BKartA innerhalb der Liegenschaft durch “Campuslösung” • sehr gute Sichtbezüge in die Tiefe des Parks • sehr gute Sichtbezüge zum Rhein von den Aufenthaltsbereichen im Außenbereich • kurze Wege in alle Bereiche der Parkanlage für die Liegenschaftsgärtnerei BPrA • gute Übersicht BPol über die großräumigen Bereiche der Parkanlage z.B. bei Veranstaltung und kurze Wege innerhalb der Liegenschaft durch zentrale Lage • neue “Wache” im Neubau Haus 3 erforderlich
	Versieglungsgrad (Gebäude und Freianlagen einschl. Bestand und evtl. Flächenentsieglung als Prognose)	ca. **7.960 m²** • geringer Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich		ca. **8.220 m²** • eher geringer Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich		ca. **8.400 m²** • durchschnittlicher Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich		ca. **8.460 m²** • durchschnittlicher Versieglungsgrad im variantenübergreifenden Vergleich
	Eingriff in Natur und Landschaft, hier insbesondere Landschafts- und Artenschutz sowie Baumschutzsatzung	• deutliche Eingriffe in LSG • Fällung wertvollen und nach BSS geschützten Baumbestandes notwendig • bei Einzelfallprüfung und örtlicher Entwurfsanpassung ggf. Erhalt weiterer BSS Bäume möglich •im Vergleich zu Variante 1 + 2 geringere, jedoch durchaus kritische Eingriffe in Natur und Landschaft		• deutliche Eingriffe in LSG • Fällung wertvollen und nach BSS geschützten Baumbestandes notwendig • bei Einzelfallprüfung und örtlicher Entwurfsanpassung ggf. Erhalt weiterer BSS Bäume möglich •im Vergleich zu Variante 1 + 2 geringere, jedoch durchaus kritische Eingriffe in Natur und Landschaft		• deutliche Eingriffe in LSG • Fällung wertvollen und nach BSS geschützten Baumbestandes notwendig • bei Einzelfallprüfung und örtlicher Entwurfsanpassung ggf. Erhalt weiterer BSS Bäume möglich •im Vergleich zu Variante 1 + 2 geringere, jedoch durchaus kritische Eingriffe in Natur und Landschaft		• deutliche Eingriffe in LSG • Fällung wertvollen und nach BSS geschützten Baumbestandes notwendig • bei Einzelfallprüfung und örtlicher Entwurfsanpassung ggf. Erhalt weiterer BSS Bäume möglich •im Vergleich zu Variante 1 + 2 geringere, jedoch durchaus kritische Eingriffe in Natur und Landschaft
04	**Nutzeranforderungen**							
	Zufahrt und Erschließung für BKartA und BPrA	• Neuordnung nur mit gemeinsamer Zufahrt für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung kann nicht erfüllt werden		• Neuordnung nur mit gemeinsamer Zufahrt für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung kann nicht erfüllt werden		• Neuordnung nur mit gemeinsamer Zufahrt für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung kann nicht erfüllt werden		• Neuordnung nur mit gemeinsamer Zufahrt für BKartA und BPrA+Bpol möglich • die Nutzeranforderung kann nicht erfüllt werden
	Autarke TGA Systeme für BKartA und BPrA	• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar		• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar		• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar		• die Anlage autarker TGA Systeme ist darstellbar
	Unterbringung des BKartA							
	BGF nach städtebaulicher Konzeption	ca. **6.730 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA		ca. **6.830 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA		ca. **7.330 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA und Mantelbebauung Haus 3		ca. **8.660 m²** • Erweiterungsneubau mit Nutzung Haus 4 durch BKartA und Abbruch Haus 3 + Neubau

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 5**		**Variante 6**		**Variante 7a**		**Variante 7b**
	Flächeneffizienz und Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers	• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition durchaus prognostiziert werden, bedarf aber der weiterführenden Untersuchung durch Grundrissstudien • durch die stringente Gebäudegeometrie mit einem hohen Anteil an belichteten Fassadenaußenflächen kann die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 erwartet werden • die Verteilung des Raumbedarfs auf mehrere Gebäude steht unter dem Vorbehalt der Überprüfung durch den Nutzer		• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition durchaus prognostiziert werden, bedarf aber der weiterführenden Untersuchung durch Grundrissstudien • durch die stringente Gebäudegeometrie mit einem hohen Anteil an belichteten Fassadenaußenflächen kann die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 erwartet werden • die Verteilung des Raumbedarfs auf mehrere Gebäude steht unter dem Vorbehalt der Überprüfung durch den Nutzer		• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition prognostiziert werden, da die Mantelbebauung um Haus 3 Mehrflächen generiert • die Annahme auf der Grundlage der städtebaulichen Betrachtungsebene sollte durch Grundrissstudien bestätigt werden • durch die stringente Gebäudegeometrie mit einem hohen Anteil an belichteten Fassadenaußenflächen kann die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 erwartet werden • die Verteilung des Raumbedarfs auf mehrere Gebäude steht unter dem Vorbehalt der Überprüfung durch den Nutzer		• die Erfüllung des Raumprogramms des Nutzers kann auf der Basis der städtebaulichen Disposition durchaus sicher prognostiziert werden, da der Neubau an Stelle Haus 3 nicht unerhebliche Mehrflächen generiert • die Prognose sollte mit Blick auf eine zweckmäßige Raumordnung gem. Nutzeranforderungen durch Grundrissstudien überprüft werden • durch die stringente Gebäudegeometrie mit einem hohen Anteil an belichteten Fassadenaußenflächen kann die Einhaltung des Zielwertes der Flächeneffizienz von 0,60 erwartet werden • die Verteilung des Raumbedarfs auf mehrere Gebäude steht unter dem Vorbehalt der Überprüfung durch den Nutzer
	Anforderungen ruhender Verkehr	• 2 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 130 STP/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 15 STP im Freien und 2 Garagenstellplätze • die TG auf dem Rheingrundstück ist 2- geschossig konzipiert und es bedarf hier weiterführend der bau- und hochwassertechnischen Überprüfung und wirtschaftlichen Betrachtung • die Nutzeranforderungen können näherungsweise erfüllt werden		• 2 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 130 STP/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 15 STP im Freien und 2 Garagenstellplätze • die TG auf dem Rheingrundstück ist 2- geschossig konzipiert und es bedarf hier weiterführend der bau- und hochwassertechnischen Überprüfung und wirtschaftlichen Betrachtung • die Nutzeranforderungen können näherungsweise erfüllt werden		• 2 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 130 STP bei nicht unerheblicher Unterbauung der nicht gebäudeüberstandenen Freiflächen für das Rheingrundstück/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 9 STP im Freien und 2 Garagenstellplätze • die TG auf dem Rheingrundstück ist 2- geschossig konzipiert und es bedarf hier weiterführend der bau- und hochwassertechnischen Überprüfung und wirtschaftlichen Betrachtung • die Nutzeranforderungen können nur eingeschränkt und mit Abstrichen erfüllt werden, es bedarf der weiteren Überprüfung und Optimierung an Hand von Systemgrundrissen		• 2 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 130 STP bei nicht unerheblicher Unterbauung der nicht gebäudeüberstandenen Freiflächen für das Rheingrundstück/ Fahrradabstellplätze in TG und zusätzlich im Freien in ausreichender Anzahl und in funktional sinnvoller Anordnung • 5 STP im Freien und 2 Garagenstellplätze • die TG auf dem Rheingrundstück ist 2- geschossig konzipiert und es bedarf hier weiterführend der bau- und hochwassertechnischen Überprüfung und wirtschaftlichen Betrachtung • die Nutzeranforderungen können eher nicht oder nur eingeschränkt erfüllt werden, es bedarf der weiteren Überprüfung an Hand und Optimierung von Systemgrundrissen
	Anpassungsfähigkeit	• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird nicht eingehalten und um 2,50 m überschritten • der Zielwert lichte Raumhöhe kann für den überwiegenden Teil der Gebäude und vorbehaltlich Überprüfung TGA Anlagen (z.B. Erfordernis RLT) eingehalten werden		• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird überwiegend eingehalten • der Zielwert lichte Raumhöhe kann für den überwiegenden Teil der Gebäude und vorbehaltlich Überprüfung TGA Anlagen (z.B. Erfordernis RLT) eingehalten werden		• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird überwiegend eingehalten • der Zielwert lichte Raumhöhe kann für den überwiegenden Teil der Gebäude und vorbehaltlich Überprüfung TGA Anlagen (z.B. Erfordernis RLT) eingehalten werden		• die optimierte Gebäudetiefe mit max. 15,00 m wird überwiegend eingehalten (nicht für Neubau an Stelle Haus 3) • der Zielwert lichte Raumhöhe kann für den überwiegenden Teil der Gebäude und vorbehaltlich Überprüfung TGA Anlagen (z.B. Erfordernis RLT) eingehalten werden
	Unterbringung des BPrA							
	Erfüllung des Raumprogramms	• die Anforderungen des Raumprogramms sind darstellbar		• die Anforderungen des Raumprogramms sind darstellbar		• die Anforderungen des Raumprogramms sind darstellbar		• die Anforderungen des Raumprogramms sind darstellbar

Lfd. Nr.	Kriterium	**Variante 5**		**Variante 6**		**Variante 7a**		**Variante 7b**
	Anzahl der Garagen und PKW-Stellplätze im Freien	• 11 Garagen/ 1 Lager/ 13 STP • die Anforderungen werden zum größten Teil erfüllt		• 11 Garagen/ 1 Lager/ 13 STP • die Anforderungen werden zum größten Teil erfüllt		• 11 Garagen/ 1 Lager/ 13 STP • die Anforderungen werden zum größten Teil erfüllt		• 11 Garagen/ 1 Lager/ 13 STP • die Anforderungen werden zum größten Teil erfüllt
	BKartA und BPrA allgemein							
	Erweiterungsmöglichkeiten	• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen		• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen		• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen		• Erweiterungsmöglichkeiten werden seitens Stadtplanung, Denkmalpflege und Landschaftsschutz nicht gesehen • die Variante generiert jedoch einen Flächenüberhang, der u.U. als Erweiterungsmöglichkeit angelegt und reserviert werden kann
	Kostenrahmen	• mittlere Baukosten im Variantenvergleich durch einfache Baukörperstrukturen		• mittlere Baukosten im Variantenvergleich durch einfache Baukörperstrukturen		• erhöhte Baukosten im Variantenvergleich durch Mantelbebauung Haus 3		• höchste Baukosten im Variantenvergleich durch Abbruch Haus 3 und zusätzlichen Neubau BKartA, jedoch nach derzeitigem Stand auch höchste erzielbare BGF Anteile
	Zeitlicher Rahmen / zeitliche Aspekte	• Baumaßnahmen BKartA und BPrA augenscheinlich erst nach Schaffung neuen Baurechts möglich • Interiemsunterbringung BPrA voraussichtlich bei entsprechender Bauabschnittsbildung nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch möglich, z.B. Beginn der Baumaßnahmen auf dem Rheingrundstück • im Variantenvergleich eher höherer Zeitbedarf bei zeitlich versetzter Abfolge der Bebauung Rheingrundstück und Haus 7 (allerdings können die Gebäude komplett fertiggestellt und be-zogen werden/ entzerrte Logistik)		• Baumaßnahmen BKartA und BPrA augenscheinlich erst nach Schaffung neuen Baurechts möglich • Interiemsunterbringung BPrA voraussichtlich bei entsprechender Bauabschnittsbildung nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch möglich, z.B. Beginn der Baumaßnahmen auf dem Rheingrundstück • im Variantenvergleich eher höherer Zeitbedarf bei zeitlich versetzter Abfolge der Bebauung Rheingrundstück und Haus 7 (allerdings können die Gebäude komplett fertiggestellt und be-zogen werden/ entzerrte Logistik)		• Baumaßnahmen BKartA und BPrA augenscheinlich erst nach Schaffung neuen Baurechts möglich • Interiemsunterbringung BPrA voraussichtlich bei entsprechender Bauabschnittsbildung nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch möglich, z.B. Beginn der Baumaßnahmen auf dem Rheingrundstück • vorgezogene Errichtung der Mantelbebauung Haus 3 vermutlich auf der Grundlage des bestehenden Baurechts möglich (geringfügige Befreiung erforderlich) • im Variantenvergleich eher höherer Zeitbedarf bei zeitlich versetzter Abfolge der Bebauung Rheingrundstück und Haus 7 (allerdings können die Gebäude komplett fertiggestellt und be-zogen werden/ entzerrte Logistik)		• Baumaßnahmen BKartA und BPrA augenscheinlich erst nach Schaffung neuen Baurechts möglich • Interiemsunterbringung BPrA voraussichtlich bei entsprechender Bauabschnittsbildung nicht notwendig • Bauabschnittsbildung BKartA logistisch und bautechnisch möglich, z.B. Beginn der Baumaßnahmen auf dem Rheingrundstück • vorgezogener Abbruch Haus 3 und Neubau auf der Grundlage des bestehenden Baurechts unter Umständen möglich (Befreiung erforderlich) • im Variantenvergleich eher hoher Zeitbedarf bei zeitlich versetzter Abfolge der Bebauung Haus 3, Rheingrundstück und Haus 7 (allerdings können die Gebäude komplett fertiggestellt und bezogen werden/ entzerrte Logistik)
05	**Behördenkonsultationen, Stellungnahmen, Planungsrecht**							
	Stellungnahme Bez.Reg. Köln/ Dezernat 35.4 vom 12.02.2021 zum Stand Variantenuntersuchung vom 21.02.2021 und 03.03.2021	• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einschließlich der aufgezeigten Höhenentwicklung einen denkmalverträglichen Lösungsvorschlag dar • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen		• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einschließlich der aufgezeigten Höhenentwicklung einen denkmalverträglichen Lösungsvorschlag dar • der Bebauungsvorschlag für das Rheingrundstück wird positiv bewertet • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen		• Variante steht unter dem Vorbehalt der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung von Haus 3 • die Mantelbebauung wird nicht als verfolgenswerter Ansatz unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten gesehen • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen		• Variante steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung von Haus 3 • sollte Haus 3 nicht und Denkmalsschutz gestellt werden, kann die dargelegte Variante u.U. einen denkmalverträglichen Ansatz bieten • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 5	Variante 6	Variante 7a	Variante 7b
	Stellungnahme Stadtplanungsamt Bonn/ Amt 61-2 vom 08.02.2021 zum Stand Variantenuntersuchung vom 21.02.2021 und 03.03.2021	• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einschließlich der aufgezeigten Höhenentwicklung einen städtebaulich angemessenen Lösungsvorschlag dar • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen	• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einschließlich der aufgezeigten Höhenentwicklung einen städtebaulich angemessenen Lösungsvorschlag dar • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen	• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einschließlich der aufgezeigten Höhenentwicklung einen städtebaulich angemessenen Lösungsvorschlag dar • die Mantelbebauung um Haus 3 wird eher kritisch gesehen • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen	• die Anordnung der Baukörper im Bereich der Liegenschaft und die städtebauliche Konfiguration für das Rheingrundstück stellen einschließlich der aufgezeigten Höhenentwicklung einen städtebaulich angemessenen Lösungsvorschlag dar • sollte Haus 3 nicht unter Denkmalschutz gestellt werden, kann der aufgezeigte städtebauliche Lösungsansatz befürwortet werden • die Flächenversieglung und die Anordnung einer Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen im Bereich BPrA werden ausgesprochen kritisch gesehen
	Planungsrecht	• Neufassung Planungsrecht erforderlich	• Neufassung Planungsrecht erforderlich	• Neufassung Planungsrecht erforderlich • Mantelbebauung Haus 3 u. U. nach bestehenden Baurecht	• Neufassung Planungsrecht erforderlich • Ersatzneubau Haus 3 u. U. nach bestehenden Baurecht
	Einschätzung Bez.Reg. Köln/ Dezernat 51 vom 04.03.2021	• kritischer Eingriff in das LSG • deutliche Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand	• kritischer Eingriff in das LSG • deutliche Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand	• kritischer Eingriff in das LSG • deutliche Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand	• kritischer Eingriff in das LSG • deutliche Eingriffe in den wertvollen und nach BBS Bonn erhaltenswerten Baumbestand
06	**Risikobewertung**				
	Umsetzungsfähigkeit unter Aspekten des Denkmalschutzes	• Variante wird als Grundlage für Wettbwerbs- und Bauleitplanverfahren befürwortet und stellt einen denkmalverträglichen Lösungsansatz dar • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA muss gefunden werden	• Variante wird als insbesondere Grundlage für Wettbwerbs- und Bauleitplanverfahren befürwortet und stellt einen denkmalverträglichen Lösungsansatz dar • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA muss gefunden werden	• Variante steht unter dem Vorbehalt der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung von Haus 3 • sonst vergleichbar Variante 5, wobei die Mantelbebauung um Haus 3 aus denkmalpflegerischer Sicht keinen überzeugenden Ansatz darstellt	• Variante steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung von Haus 3 • wird Haus 3 unter Schutz gestellt, ist der städtebauliche Ansatz für den Bereich Haus 3 nicht umsetzungsfähig • sonst vergleichbar Varianten 5 und 6
	Umsetzungsfähigkeit unter städtebaulichen Aspekten	• Variante bedingt eine Änderung des Bauplanungsrechts, wird aber als Grundlage für Wettbwerbs- und Bauleitplanverfahren befürwortet • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA muss noch gefunden werden	• Variante bedingt eine Änderung des Bauplanungsrechts, wird aber als Grundlage für Wettbwerbs- und Bauleitplanverfahren befürwortet • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA muss noch gefunden werden	• Variante steht unter dem Vorbehalt der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung von Haus 3 • sonst vergleichbar Varianten 5 und 6, wobei die Mantelbebauung um Haus 3 aus städtebaulicher Sicht keinen verfolgenswerten Ansatz darstellt	• Variante steht unter dem Vorbehalt der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung von Haus 3 • Neubau im Bereich Haus 3 städtebaulich in der dargestellten Form vertretbar • sonst vergleichbar Varianten 5 und 6
	Umsetzungsfähigkeit unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Apekte	• nach derzeitigem Stand kritisch einzuschätzen und nicht umsetzungsfähig • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA (BBS wertvoller Baumbestand) muss noch gefunden werden	• nach derzeitigem Stand kritisch einzuschätzen und nicht umsetzungsfähig • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA (BBS wertvoller Baumbestand) muss noch gefunden werden	• nach derzeitigem Stand kritisch einzuschätzen und nicht umsetzungsfähig • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA (BBS wertvoller Baumbestand) muss noch gefunden werden	• nach derzeitigem Stand kritisch einzuschätzen und nicht umsetzungsfähig • konsensfähiger Lösungsansatz für den Bereich BPrA (BBS wertvoller Baumbestand) muss noch gefunden werden

Lfd. Nr.	Kriterium	Variante 5		Variante 6		Variante 7a		Variante 7b
07	**Fazit im Ergebnis der stichpunktartigen Variantenbewertung**							
		• Variante 5 wurde auf der Bais der Variante 4a entwickelt und stellt aus Sicht von Stadtplanung, Denkmalpflege eine tragfähige und gute städtebauliche Konzeption dar • die Weiterbearbeitung und Vertiefung insbesondere unter Beachtung der Belange des Landschaftschutzes wird empfohle		**• Variante 6 wurde auf der Bais der Variante 4a entwickelt und stellt aus Sicht von Stadtplanung, Denkmalpflege eine tragfähige und gute städtebauliche Konzeption dar • die Weiterbearbeitung und Vertiefung insbesondere unter Beachtung der Belange des Landschaftschutzes wird empfohlen**		**• Variante 7a steht unter dem Vorbehalt der ausstehenden Entscheidung zum Denkmalschutz für Haus 3 • aus Sicht des Denkmalschutzes stellt die vorgeschlagene Mantelbebauung für Haus 3 keinen vertiefenswerten Ansatz dar • die Weiterbearbeitung bzw. Vertiefung kann daher nicht oder allenfalls unter Vorbehalt mit Blick auf evtl. Projektentwicklungen empfohlen werden**		**• Variante 7b steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der ausstehenden Entscheidung zum Denkmalschutz für Haus 3 • sollte Haus 3 nicht unter Denkmalschutz gestellt werden, kann aus Sicht des Denkmalschutzes, der Stadtplanung und auch der Landschaftspflege hier ein untersuchenswerter Ansatz gesehen werden • die Weiterbearbeitung und Vertiefung insbesondere unter Beachtung der Belange des Landschaftschutzes und vorbehaltlich Denkmalschutz wird empfohlen**