



Sankt Augustin

Masterplan Urbane Mitte

Sachstand



NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

06.05.2010

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Funktionen

Dienstleistung, Einzelhandel
Bildung, untergeordnet
Wohnen + Gastronomie

Stärken

große Anzahl Arbeitsplätze
gute Einkaufsmöglichkeiten
gute ÖPNV+IV-Anbindung
ausreichend Besucherstpl.

Schwächen

monofunktionales Zentrum
kaum Funktionen, die nach
Arbeitsende bzw.

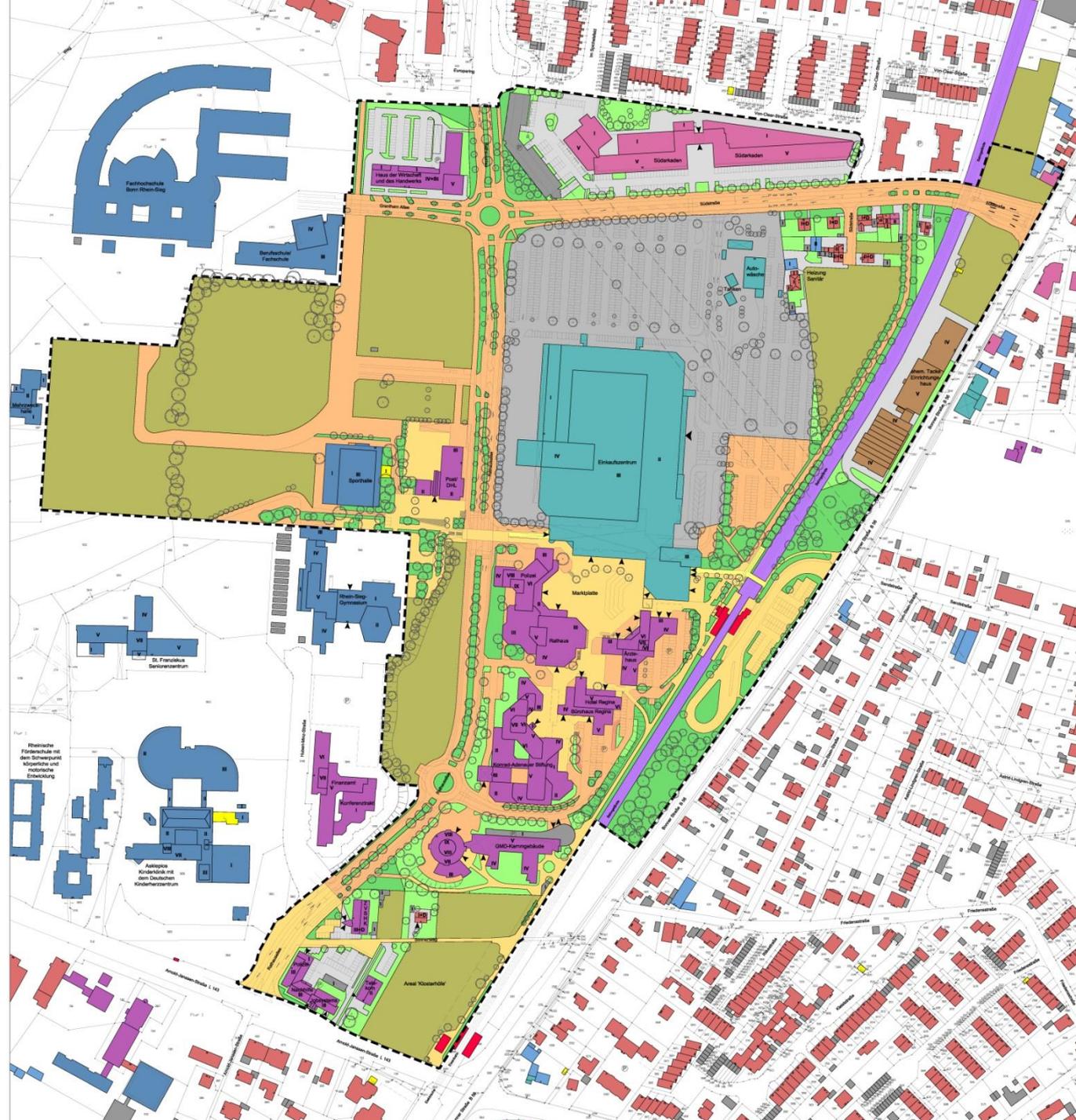
Geschäftsschluss

- Verweildauer erhöhen
- öffentliche Räume beleben

Ungenutzte Flächen
(zugleich Potential)

Fragestellungen

Welche zus. Nutzungen
können zur Aufwertung des
Zentrums beitragen?





Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Wohnen

Wohnen im Zentrum
untergeordnet

Stärken

Wohnquartiere im Norden,
Osten und Westen Zentrum
Belebung öffentlicher Räume
nahezu rund um die Uhr

Schwächen

Beeinträchtigung (1+2) durch
Verkehrsadern
Nordseite (1) unattraktiv –
Anlieferung, Gestalt Kispi
Beeinträchtigungen (2)
Stellplatz, Tankstelle Huma
Brache Tacke

Fragestellungen

Stärkung vorhandener
Wohnfunktion?
Erhalt vorhandener
Wohnfunktion (2)?

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Wohnen

Fragestellungen

Ist die Realisierung von zus. Wohnnutzungen geeignet, das Zentrum aufzuwerten?

Wenn ja,

- wie viel Wohnen?
- an welcher Stelle?
- in welcher Wohnform?

Welche Wohnformen sind auf dem Immobilienmarkt darstellbar?

- Studentisches Wohnen
- Seniorenwohnen
- Mietwohnungsbau (gefördert, frei finanziert)
- Eigentum (RH, DH, Stadthäuser u.a.)



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Einzelhandel

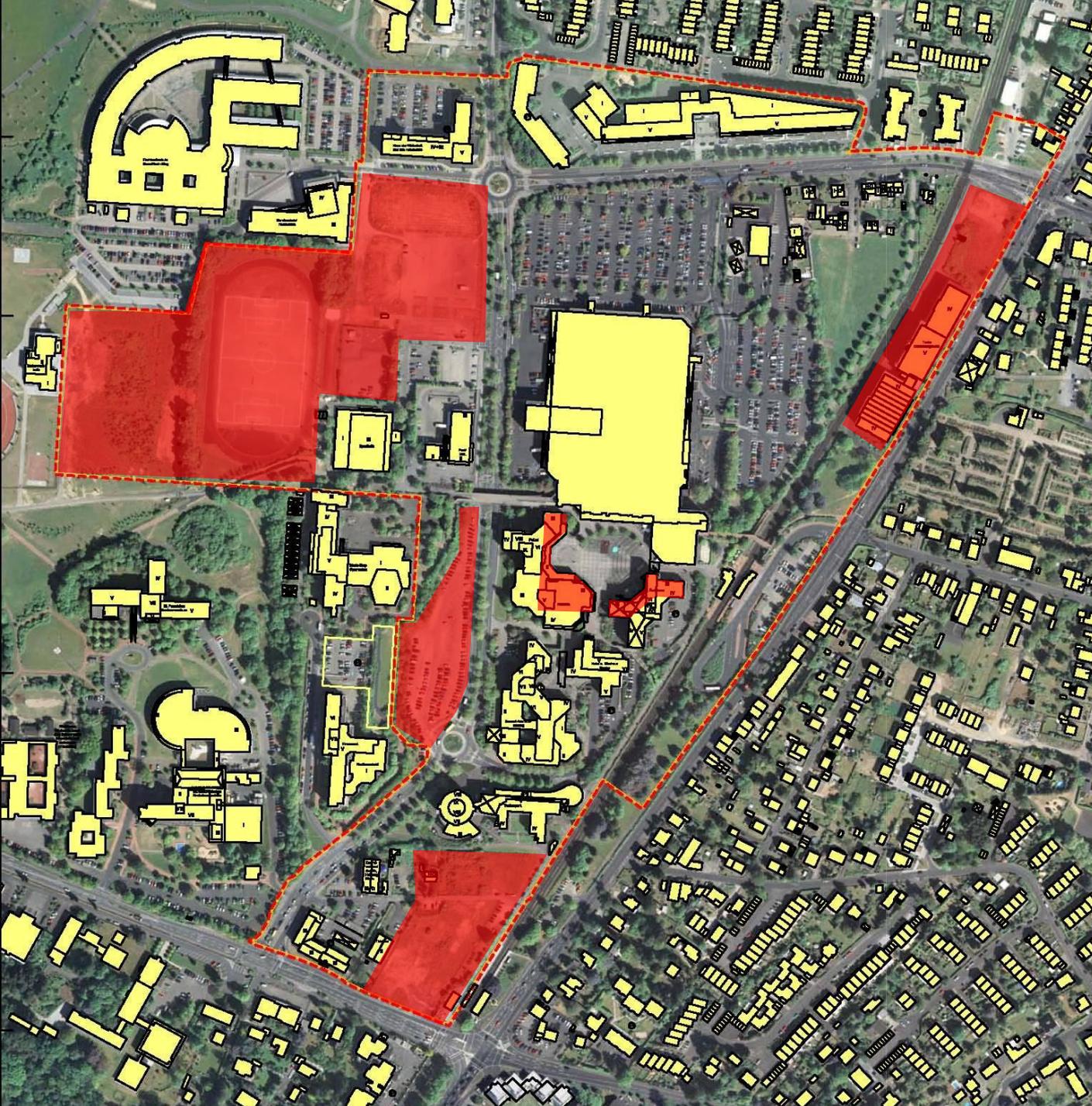
Südarkaden (1)
Huma (2)

Stärken

Vielfältige
Einkaufsmöglichkeiten

Schwächen

Gebäudegestaltung
innen/außen (1+2)
Parkplatzfläche (2)
Wegebeziehung fehlt (1 zu 2)
Fehlende Angebote oberes
Produktsegment (1+2)
Leerstand (1) EG
Anbindung (1) Zentrum fehlt
Rückfront (1) Anlieferung,
Gestaltung



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Einzelhandel

Fragestellungen

Stärkung vorhandener Einzelhandel?

Neubau Huma

Ist die Realisierung von zus. Einzelhandel geeignet, das Zentrum aufzuwerten?

Wenn ja,

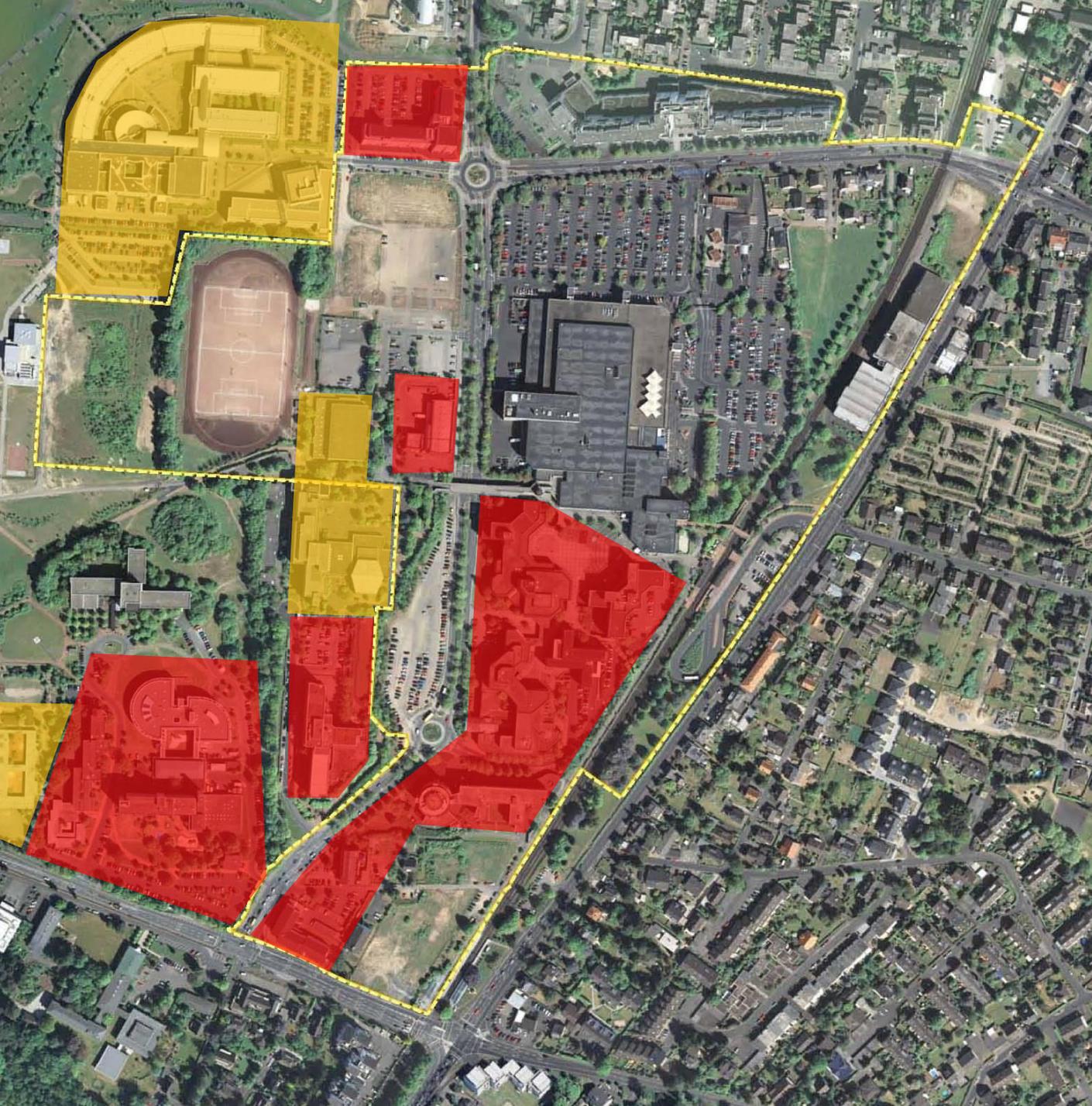
- wie viel?

- an welcher Stelle?

- welche Sortimente?

Welche Sortimente ergänzen das bestehende / geplante Angebot?

Gibt es Sortimente, die im Zentrum ausgeschlossen werden sollten?



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Dienstleistung

Haus des Handwerks, Post, Rathaus, Ärztehaus, Hotel Regina, Bürohaus Regina, KAS, Technopark, Polizei, Asklepios-Klinik

Bildung

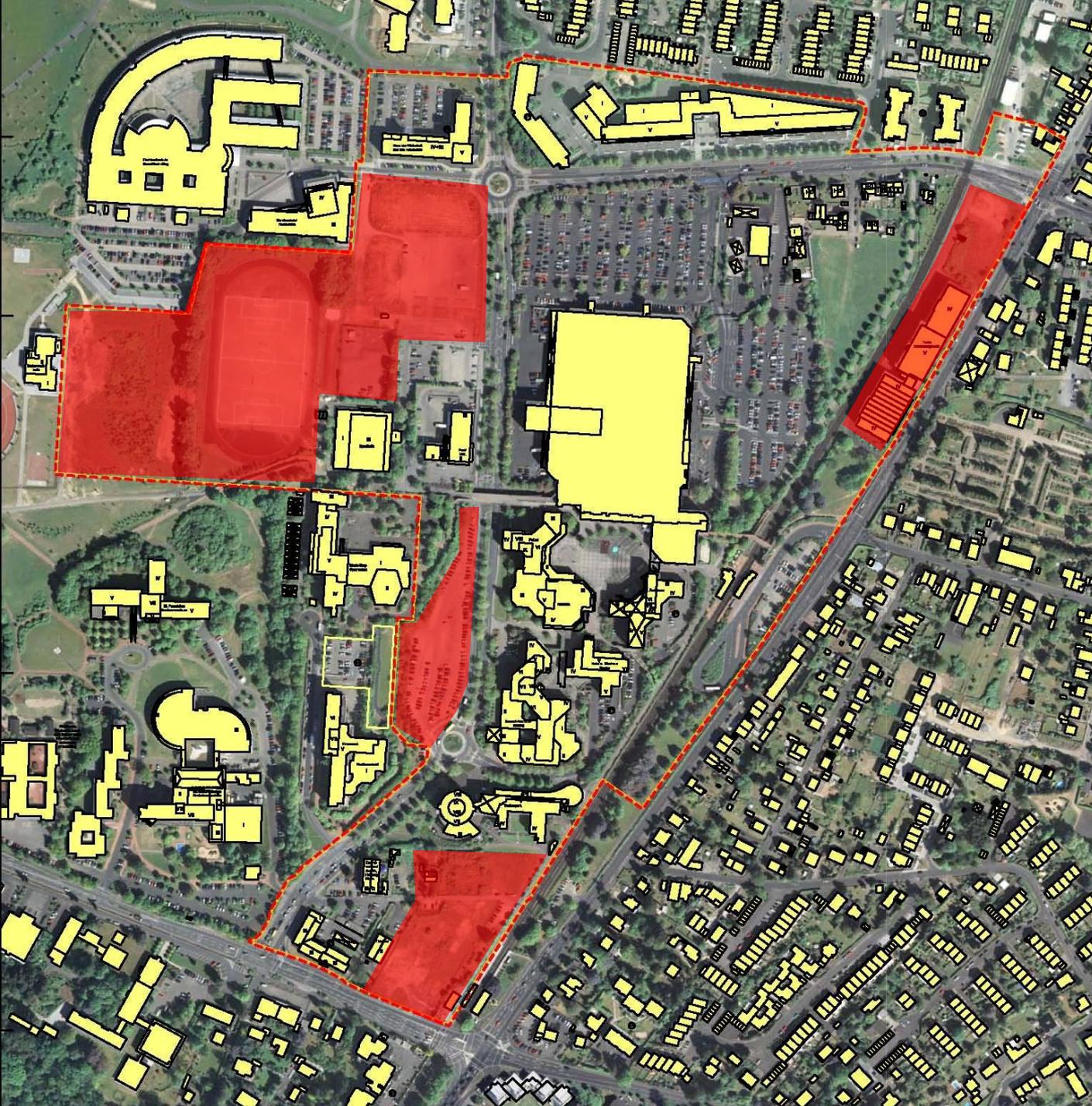
Hochschule, Gymnasium, Förderschulen

Stärken

Vielzahl Arbeitsplätze und
Bildungseinrichtungen
gute ÖPNV+IV-Anbindung
Einkaufsmöglichkeiten

Schwächen

Leerstände (Techno, Regina)
Stpl. (Asklepios, Steyler)
weiche Standortfaktoren
(Erscheinungsbild Zentrum,
Freizeit, Gastronomie)
Hotel-, Tagungsangebot
(Zentralverband, Asklepios)
keine Belebung öffentlicher
Räume nach Arbeitsende bei
Büronutzungen
Anbindung Hochschule
Zentrum



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Dienstleistung, Bildung

Fragestellungen

Stärkung vorhandener
Dienstleistung + Bildung?
Ist die Realisierung von zus.
Dienstleistungs- und/oder
Bildungseinrichtungen I
geeignet, das Zentrum
aufzuwerten?

Wenn ja,

- wie viel?
- an welcher Stelle?
- welche Nutzungsform?

Flächenvorhaltung

Hochschule?

(Entwicklungskonzept)

Hochschuleinrichtungen im
Zentrum?

Hotel für Asklepiosklinik?



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

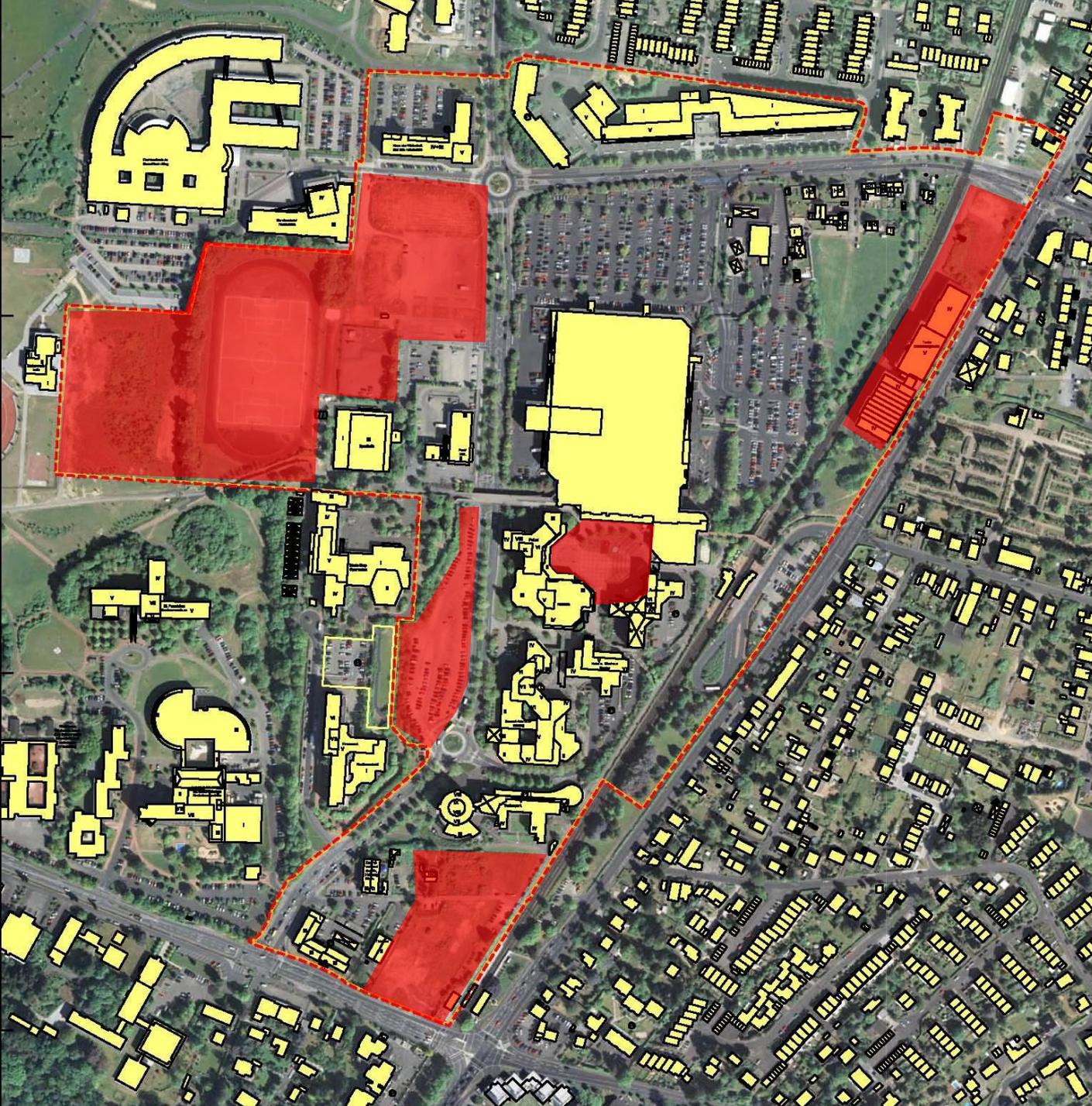
Sonstige Nutzungen und Veranstaltungen

Stärken

Antikmarkt + Gastronomie
Karl-Gatzweiler-Platz,
Theater Aula, Vorträge KAS,
Musikschule

Schwächen

Kaum Veranstaltungen im
Zentrum
Solitäre Angebote ohne
Vernetzung
Angebote für Jugendliche +
Kinder Mangelware



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Sonstige Nutzungen und Veranstaltungen

Fragestellungen

Stärkung vorhandener
Nutzungen + Veranstaltungen?
Ist die Realisierung von zus.
Nutzungen / Durchführung zus.
Veranstaltungen geeignet, das
Zentrum aufzuwerten?

Wenn ja,

- welche?
- wie viele?
- an welcher Stelle?

- Freizeit (Theater, Kino u.a.)
- Gastronomie
- Fitness, Wellness
- Diskothek
- Bürgerforum
- Veranstaltungen

Bluestage, Stadtfest, Wochenmarkt
public viewing (WM, EM) u.a.

Konkurrenz Stadtteilangebote?
Reicht Stadtteilangebot aus?



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Aufenthaltsqualitäten
Freiraum / Stadtgrün

Stärken

tlw. baumbestandene Straßen

freier Landschaftsraum im
Westen

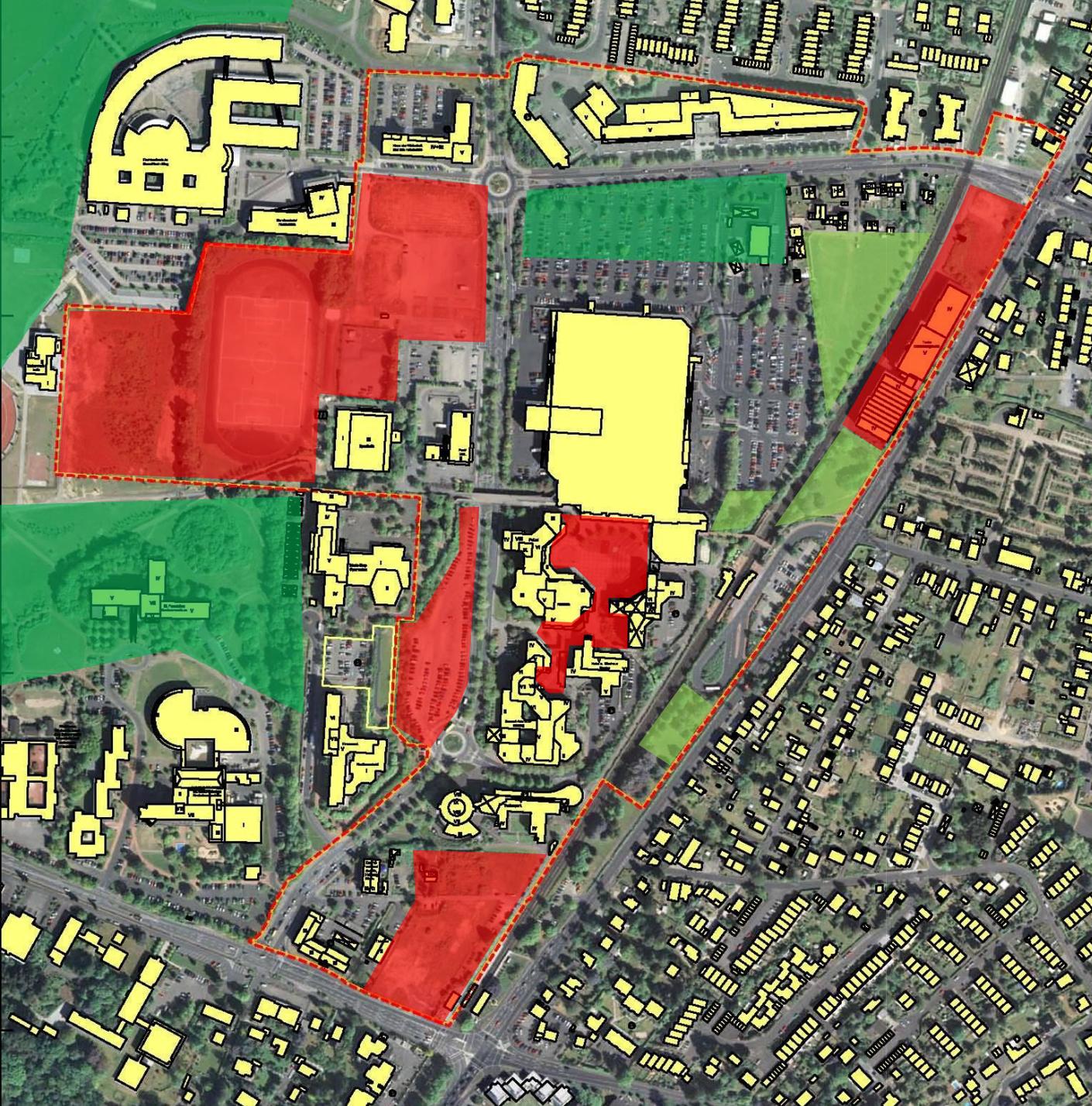
Schwächen

Plätze mit eingeschränkter
Aufenthaltsqualität

Grünflächen als ungenutzte
ungestaltete Bereiche

Angebote für Kinder +
Jugendliche Mangelware

Keine gestaltete Grünflächen
(z.B. Parks)



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

**Aufenthaltsqualitäten
Freiraum / Stadtgrün**

Fragestellungen

Durch welche Maßnahmen in den Außenbereich kann die Aufenthaltsqualität des Zentrums aufgewertet werden?

An welcher Stelle und in welchem Umfang sind Maßnahmen sinnvoll?

Freiraumangebote?
Plätze, Stadtmöblierung
Stadtgrün (Parks, Bäume)
Spielplätze, -angebote
Halfpipe, Streetball

Inhalte Grünfläche Huma?

Vernetzung Stadt/Landschaft?

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Städtebauliche Struktur Raumkanten

Schwächen

unwirtliche fließende
städtebauliche Räume
Fehlende Raumkanten
und intime Platzsituationen

Fragestellungen

Durch welche Baustrukturen
kann das Zentrum nachhaltig
aufgewertet werden?

- Raumkanten
- baulich gefasste Räume
- Gebäudehöhen
- Geschosszahl
- u.a.



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Entrées Zentrum

Stärken

Exponierte Lagen an
Hauptachsen
Gute ÖPNV, IV-Anbindung

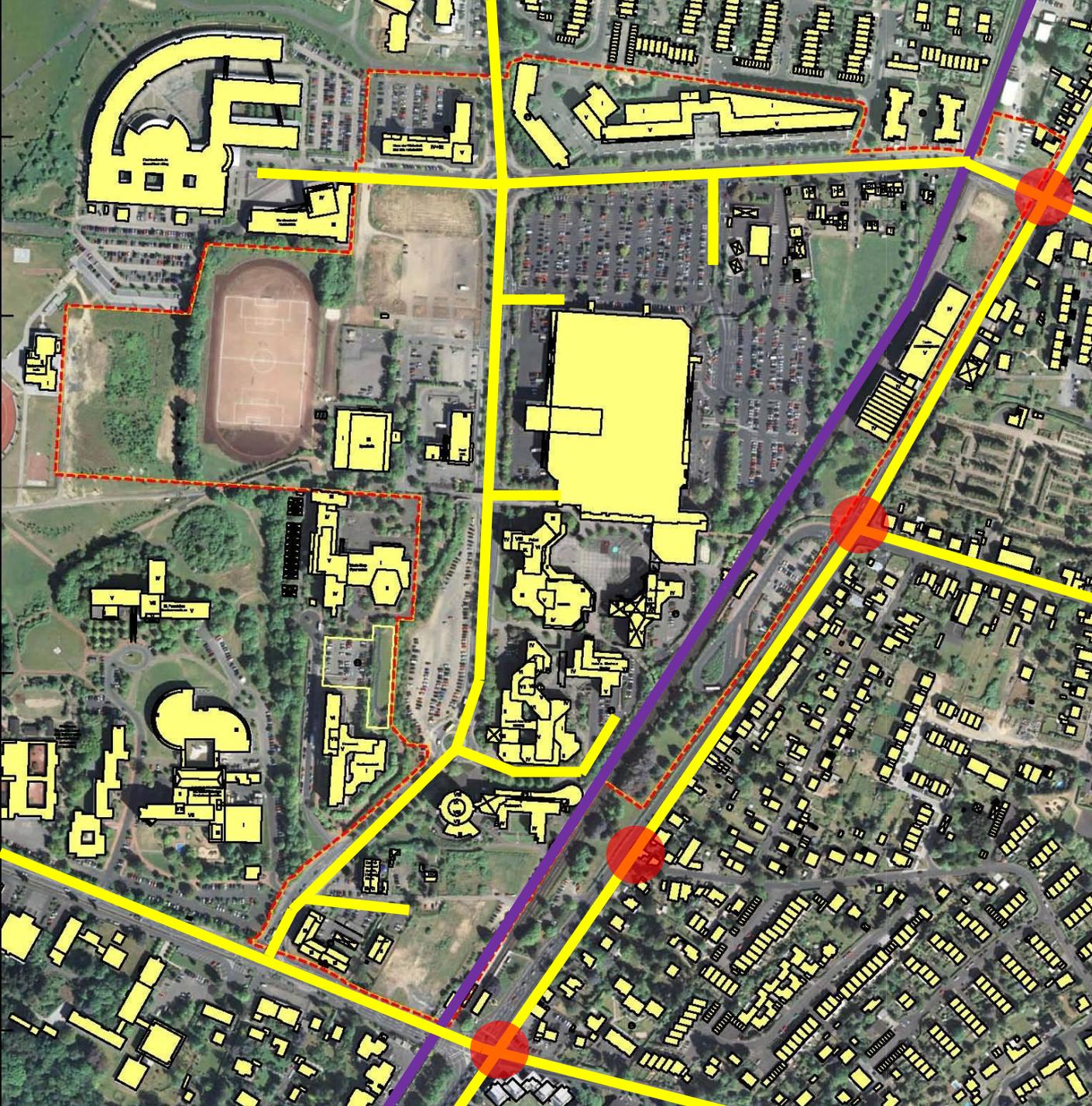
Schwächen

Beeinträchtigung durch
Verkehrsadern
Tacke - verkehrliche
Anbindung, Grundstücks-
geometrie

Fragestellungen

Wie können nachhaltige
Entréesituationen geschaffen
werden?

- Nutzung
- Bauliche Struktur
- Gebäudehöhen
- Geschosszahl
- Architektur
- u.a.



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

KFZ-Verkehr, Stadtbahn

Erhalt B56 als Hauptachse
Stadtbahn ebenerdig

Stärken

gute überörtliche IV-
Anbindung

gute Bus- + Bahnanbindung

Schwächen

zeitweise Überlastung

Kreuzung B56 Arnold-
Janssen-Straße + Südstraße

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

KFZ-Verkehr, Stadtbahn

Fragestellungen

Durch welche Maßnahmen kann ein reibungsloser Verkehrsfluss (Kreuzung 1+2) gewährleistet werden? Wie kann, ausgehend von einer vollständigen Bebauung aller Freiflächen im Zentrum, ein reibungsloser Verkehrsfluss gewährleistet werden?

Ist nach Realisierung von neuen Anbindungen an die B56 (Tacke, Spindel Huma, neue Unterführung) ein reibungsloser Verkehrsfluss gegeben?

Zu welchem Zeitpunkt ist der Bau der Unterführung notwendig?



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Wegebeziehungen

Stärken

Bahnparalleler Fuß-/Radweg
Straßenbegleitende Fuß- +
Radwege
barrierefreie Wegebeziehung
Haltestelle-Gymnasium

Schwächen

fehlende attraktive
Wegebeziehungen:
Haltestelle - Hochschule
Huma – Südarkaden
(Neuplanung Huma)
Parkplatz Rathausallee –
Karl-Gatzweiler-Platz
Überbrückung Ebenen
„Marktplatte“

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Wegebeziehungen

Fragestellungen

- attraktive Ausbildung
- fehlender Wegebeziehungen:
 - Haltestelle – Hochschule?
 - Huma – Südarkaden?
(Neuplanung Huma)
 - Parkplatz Rathausallee –
Karl-Gatzweiler-Platz?
 - Überbrückung Ebenen
„Marktplatz“?
- Neue qualitätvolle
Wegebeziehung Bereich
Klosterhöfe?
- Überwindung Barrieren?
 - Böschung Parkplatz
 - Bahn, B56
 - Südstraße
 - Arnold-Janssen-Strasse

Stärken

Gute überörtliche Verkehrsanbindung

Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf (Anwohner, Arbeitnehmer)

Gute ÖPNV-Anbindung (Bus, Bahn)

Hohe Anzahl Arbeitsplätze als Potential für Implementierung neuer Nutzungen (z.B. Übernachtungsbedarf Asklepios-Klinik)

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Essentials Gespräche

Stadtverwaltung

Eigentümer/Verwalter

Tacke -Gelände

Hochschule Rhein-Sieg

Konrad-Adenauer-St.

Asklepios-Klinik

ZV Heizung, Sanitär

Hotel + Bürohaus Regina

Ärztehaus

Südarkaden

Nutzer

Kinder- + Jugendparlament

Jugendstadtrat

Rhein-Sieg-Gymnasium

Albert-Einstein-Gymnasium

Kreishandwerkerschaft

IHK

Experten (DSK u.a.)

Investoren (potenziell)



NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

06.05.2010

Schwächen

- Verkehrsfluss Kreuzungen B56-Arnold-Janssen-Straße, B56-Südstraße
- Wegfall Rechtsabbieger Kreuzung B56-Arnold-Janssen-Straße
- Unzureichende Angebote Hotel (Asklepios, Zentralverband), Tagung (Zentralverband)
- Elternhotel Asklepios (Ronald Mc
- Mangelnde Gastronomieangebote (Arbeitnehmer)
- Hochwertige Gastronomie fehlt (Zentralverband, Hochschule)
- Fehlende Freizeiteinrichtungen, z.B. Sport, Fitness, Gastronomie (Studenten Hochschule, Arbeitnehmer, u.a.)
- Schlechte Wegeverbindung Hochschule – Haltestelle
- Hochschule in Randlage Zentrum
- Leerstand Bürohaus Regina
- Aussenbereich vor Hotel Regina (Öffnung Platte) negativ für Gastronomie
- Entfernung Schule - Sportplatz (Stichwort Doppelstunde)
- kein Wohnen im Zentrum, zu wenig Studentenwohnungen
- Kaum Angebote für Kinder und Jugendliche
- Zu wenig Stadtgrün
- Erscheinungsbild Zentrum (Stichwort Bewerbungsgespräche)

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Essentials Gespräche

Stadtverwaltung

Eigentümer/Verwalter

Tacke -Gelände

Hochschule Rhein-Sieg

Konrad-Adenauer-St.

Asklepios-Klinik

ZV Heizung, Sanitär

Hotel + Bürohaus Regina

Ärztehaus

Südarkaden

Nutzer

Kinder- + Jugendparlament

Jugendstadtrat

Rhein-Sieg-Gymnasium

Albert-Einstein-Gymnasium

Kreishandwerkerschaft

IHK

Experten (DSK u.a.)

Investoren (potenziell)

Mitwirkungsbereitschaft Gesprächsteilnehmer Prozess MUM

Bearbeitung Thema MUM

Rhein-Sieg-Gymnasium, Jgst.12 / Geografie 6-8 Std.

Infos an SV, in AG s oder Jugendstadtrat

Kinder- und Jugendparlament in AG

Hochschule Rhein-Sieg, FB Wirtschaft, Bedarfsanalyse Studenten, Profs,
u.U. Umfrage Arbeitnehmer

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Essentials Gespräche

Stadtverwaltung

Eigentümer/Verwalter

Tacke -Gelände

Hochschule Rhein-Sieg

Konrad-Adenauer-St.

Asklepios-Klinik

ZV Heizung, Sanitär

Hotel + Bürohaus Regina

Ärztehaus

Südarkaden

Nutzer

Kinder- + Jugendparlament

Jugendstadtrat

Rhein-Sieg-Gymnasium

Albert-Einstein-Gymnasium

Kreishandwerkerschaft

IHK

Experten (DSK u.a.)

Investoren (poteniell)



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Anregungen aus
frühzeitiger
Bürgerbeteiligung

Einkaufen

Separater Fleischer

Geschäftsvielfalt, insb. gehobenes Segment

Läden für junge Käuferschichten (z.B. H&M, C&A)

Eher kleinere Geschäfte

Regionale Produkte

Aufrechterhaltung Geschäftsbetrieb während der Bauphase

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Anregungen aus
frühzeitiger
Bürgerbeteiligung

Freizeit

Kino

Wellness

Gutes Café, Kneipe, Biergarten, Eiscafé, Bistro, keine Fastfood-Restaurants

Grünanlagen, Park, Verbindung mit Stadtplatz

Skateanlage (halfpipe), Kinderspielräume

Restaurant mit mediterranem Angebot

Jugendzentrum im Bürgerforum

Indoor-Spielplatz für Eltern, die ohne Kinder shoppen wollen

Disco

Kultur

Mehr Freizeit- + Kultureinrichtungen für Jugendliche und ältere Menschen

Veranstaltungsräume (innen, außen)

Das Bürgerforum sollte sozial nutzbar sein; „reiche“ Vereine zahlen viel, Schüler und Studenten dürfen es kostenfrei nutzen

Kulturprogramm abends

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Anregungen aus
frühzeitiger
Bürgerbeteiligung

Verkehr

Tieferlegung Bahn

Bessere Überdachung Bahnhaltestelle

Behindertengerechter Zugang

Keine Treppe an der Bahnhaltestelle

Bessere Anbindung der Buslinien an das Zentrum aus allen Stadtteilen

Sichere Abstellmöglichkeiten Fahrräder (Fahrradparkhaus)

Umbau Haltestelle zu teuer

Spindel: Angst bei Befahren, bei Unfällen

Kostenlose und breite Parkplätze im Huma

Bessere Integration Tankstelle

Zufahrt Huma autofreundlicher

Haltestelle sollte hell, freundlich und übersichtlich sein (Videoüberwachung)

Brücke über Bahn so gestalten, das Radfahrer durchgehend fahren können und Fußgänger trotzdem nebeneinander laufen können

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Anregungen aus
frühzeitiger
Bürgerbeteiligung

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Anregungen aus
frühzeitiger
Bürgerbeteiligung

Sonstiges

Sicherheit durch Belebtheit in den Abendstunden

Anspruchsvolle Architektur Huma, sonstige Neubauten Zentrum

Planung Wohnnutzung, damit abends keine Angsträume entstehen

Atmosphäre verbessern, damit man sich beim Einkaufen wohler fühlt

Sitzmöglichkeiten für Bürger schaffen

Barrierefreiheit gewährleisten

Gute Anbindung Huma an Tacke-Areal – Überbauung Straßenbahntrasse

Planung Marktplatz sieht nur Beton vor, d.h. unattraktiv;

Vorschlag Entfernung Marktplatz und Neuplanung Grünfläche

Bessere Durchlüftung der Gassen

Huma-Neubau soll ökologisch sein (positive Energiebilanz)

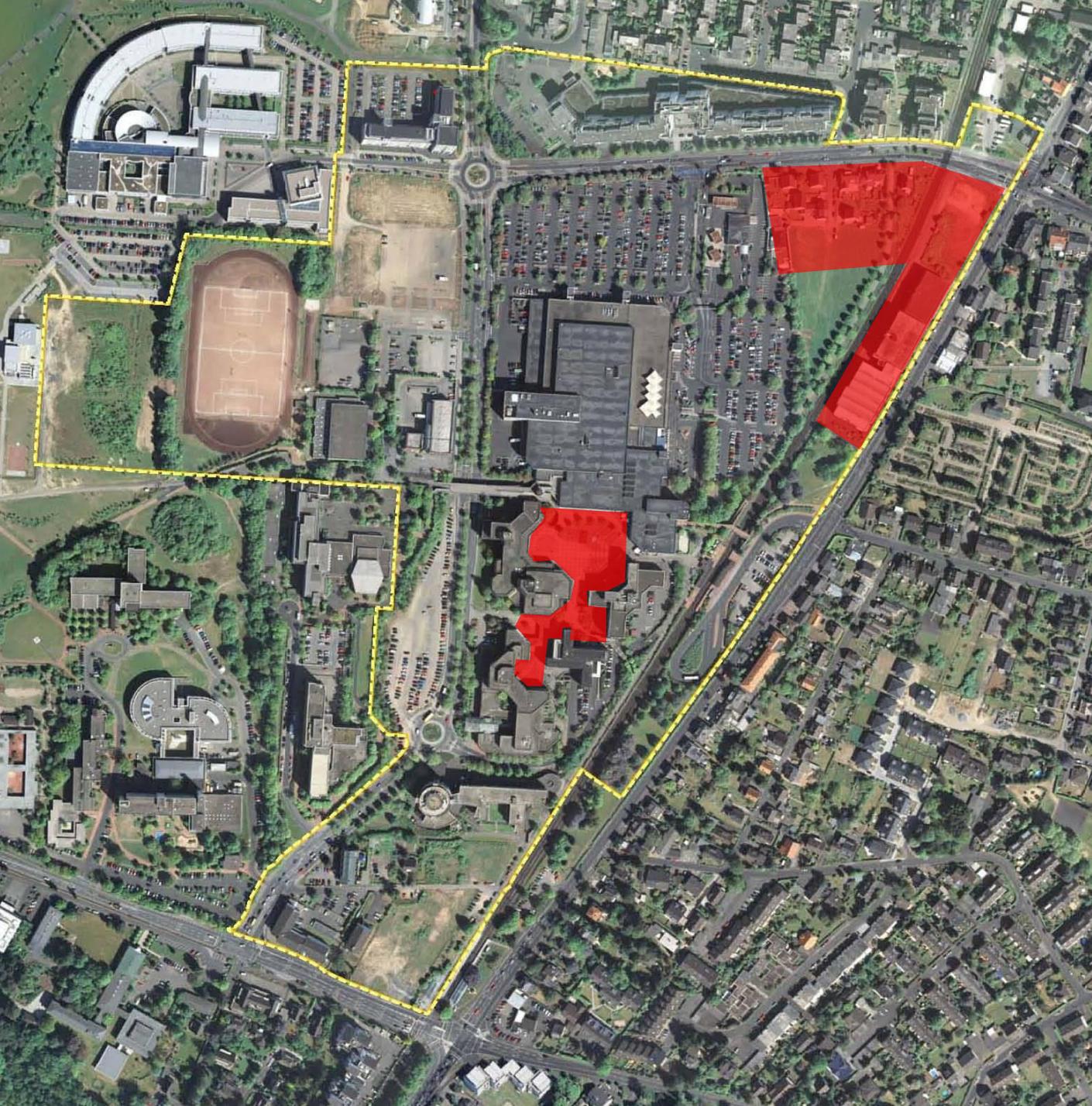
Der geplante Park schneidet die Südarkaden weiterhin ab,

Wege weiterhin weit

P&R-Parkplatz vorsehen

Überdachte Zugänge zwischen den Gebäuden

Anbindung FH-Zentrum verbessern



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Weiteres Vorgehen

Definition Lupenräume

Stärken-, Schwächenanalyse
Lupenräume

Entwicklung von Ideen-,
Entwurfsvorschlägen für
Lupenräume

- Bebauung (Struktur, Kubatur)
- Freiflächen (Parks, Plätze)
- Nutzungen
- Wegebeziehungen
- u.a.

Berücksichtigung aller Inputs
bei Erarbeitung Vorschläge
Stadtverwaltung

Nutzer
Experten

Präsentation, Abstimmung
Vorschläge

- Stadtforum
- workshops



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Beispiel:

Lupenraum
Tacke + „Wohninsel“

Stärken

- Exponierte Lage (Entrée)
- Gute IV-Anbindung
- Fuß- + Radweg Richtung Zentrum

Schwächen

- Erscheinungsbild Tacke
- Beeinträchtigung durch Verkehrsadern und Parkplatz Huma
- Grundstücksgeometrie Tacke und Dreieck westlich Bahn
- Bebauungsstruktur Wohnen i.Z. mit Lärm



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Lupenraum Tacke + „Wohninsel“

Fragestellungen

Tacke

- Bauliche Nutzung? (Kaufland)
- Bebauungsstruktur?
- Freiflächen?
- Verkehrliche Anbindung?

„Wohninsel“

- Standort langfristig richtig?
- Bauliche Nutzung?
- Bebauungsstruktur?
- Freiflächen?
- Verkehrliche Anbindung?
- Auswirkungen durch Neubau Huma auf Wohnbestand (z.B. Immissionen, Wohnqualität)
- Auswirkungen durch Wohnbestand auf Neubau Huma (z.B. Gewerbelärm, Abstandsflächen, Erweiterungsoptionen)

Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Beispiel Lupenraum
Marktplatz
Stärken

Zentrale Lage

Optimale ÖPNV-Anbindung

Besucherstpl. unterhalb

Vielzahl angrenzender
Nutzungen

Verknüpfung Haltestelle und
Gymnasium

Schwächen

Aufenthaltsqualität oben

Lufträume Parkebene

Barrierefreiheit (2 Ebenen)

Fortführung Wegebeziehungen

- KAS - Richtung Süden
- Hotel-Parkplatz Rathausallee

Orientierung unten

Gestaltung unten (Beton)



Sankt Augustin Masterplan Urbane Mitte

Lupenraum Marktplatte

Fragestellungen

Belebung durch zus.
Einrichtungen oberhalb?
- Möblierung, Spielangebote
- Grün

Zus. Nutzungen in
angrenzenden Gebäuden?

Schließung Lufträume?

Aufwertung unterhalb?

Orientierung
Gestaltung (Farbe, Licht)

Barrierefreiheit?

Verknüpfung Ebenen Bereich
Süd und West?



Urbanität

Gleichbedeutend mit Öffentlichkeit in dem Sinne, dass alle Bürger am Stadtgeschehen teilnehmen können

Merkmale in ihrer räumlichen Dimension

Qualifizierte Dichte

Kompaktheit, räumliche Fassung Siedlungskörper
Vorhandensein gemischter Bebauungsformen und -arten, die unterschiedlichen Lebensweisen Raum und Stadtbürgern Identitätspunkte geben
Nutzungsvielfalt und –mischung

Ziel:

Masterplan soll günstige Voraussetzungen für Urbanität schaffen, kann sie jedoch nicht selbst erzeugen

Sankt Augustin

Masterplan
Urbane Mitte



Sankt Augustin

**Masterplan
Urbane Mitte**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit