STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: DEZ IV / Dezernat IV

Sitzungsvorlage

Datum: 05.08.2010
Drucksache Nr.: **10/0254**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	15.09.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Antrag auf Verlängerung der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung des Antrages auf Laufzeitverlängerungen sowie mit den vorbereitenden Arbeiten zur Teilaufhebung der Entwicklungssatzung bzw. Entlassung einzelner Grundstücke aus dem Entwicklungsbereich.

Sachverhalt / Begründung:

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Sankt Augustin Zentrum West“ ist seit vielen Jahren ein wichtiges Stadtentwicklungsprojekt der Stadt Sankt Augustin. Ziel der Maßnahme ist es, die räumlichen und funktionalen Defizite des bestehenden Stadtzentrums zu beheben, durch vielfältige Nutzungen zu ergänzen und im westlichen Zentrumsbereich maßvoll weiterzuentwickeln.

Mit der Rechtskraft der Satzung begann die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 1995. Der insgesamt 46 ha große Entwicklungsbereich besteht aus drei räumlichen Teilabschnitten (Wirtschaftspark 112 / Wirtschaftspark 113 / Wohnpark 114), die entsprechend der festgelegten Prioritätenreihenfolge entwickelt worden sind. Geplant ist der Abschluss der Entwicklungsmaßnahme bisher für Ende 2010.

Wichtige Ziele der Zentrumsentwicklung konnten bislang erreicht werden, so dass die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme in weiten Teilen erfolgreich abgeschlossen ist. Dazu gehören vor allem

- der Wohnpark 114: mit rund 350 Wohneinheiten in Form von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau (Mehrfamilien-, Reihen und Doppelhäuser), studentischem Wohnen, sowie einem Wohnhaus für Menschen mit Behinderung der evangelischen Stiftung Hephata,

- der Wirtschaftspark 113: mit der Ansiedlung der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks, der Verlagerung der zentralen Sportanlage sowie der Erschließung von fünf Baufeldern für eine Kerngebietsnutzung,
- der Wirtschaftspark 112: mit dem Erwerb der privaten Grundstücksflächen sowie der Herstellung der äußeren und Teilen der inneren Erschließung sowie
- die Gestaltung der verbindenden Außenbereiche als naturnaher Freiraum.

Mit der Erreichung der Entwicklungsziele sind die Voraussetzungen gegeben, für die bereits abgeschlossenen Teilbereiche die Entwicklungssatzung aufzuheben bzw. einzelne Grundstücke aus dem Entwicklungsbereich zu entlassen gemäß § 169 Abs. 1 Ziffer 8 i. V. m. § 162 BauGB bzw. § 163 BauGB: Die Entwicklungssatzung ist aufzuheben, wenn die Entwicklung durchgeführt ist. Insoweit besteht ein Rechtsanspruch.

Die nun noch ausstehende Entwicklung betrifft in erster Linie die Vermarktung von Baufeldern in den Bereichen der Wirtschaftsparks 112 und 113 sowie den in diesem Zusammenhang stehenden Endausbau der Erschließungsanlagen. Die Veräußerung der Baufelder ist zur Refinanzierung der bereits getätigten Ausgaben erforderlich. Es ist allerdings abzusehen, dass die Veräußerung der Baufelder nicht bis zum 31.12.2010 abgeschlossen werden kann. Grund hierfür waren in den letzten Jahren vor allem die allgemein schwierige Situation auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt, die Vergaberechtsproblematik sowie die nach wie vor extrem hohen Bodenwerte des Gutachterausschusses, die eine Vermarktung bislang sehr erschwert haben. So haben auch die im Frühjahr durchgeführten EU-weiten Ausschreibungsverfahren der Baufelder bisher noch nicht zu einer Vermarktung geführt.

Die Möglichkeiten zur Vermarktung der Baufelder werden sich aber in Kürze grundlegend ändern. Verantwortlich hierfür sind die aktuellen Entwicklungen im unmittelbar an den Entwicklungsbereich angrenzenden Bereich des alten Zentrums. Bis zum Frühjahr 2015 soll der HUMA-Einkaufspark sukzessive abgerissen und durch einen attraktiven und zeitgemäßen Neubau ersetzt und erweitert werden. Die Planungen erfolgen dabei in enger Abstimmung mit der Stadt und sind sehr weit vorangeschritten. Damit die Umstrukturierung des Zentrumsbereichs erfolgreich umgesetzt werden kann, wird der Masterplan „Urbane Mitte“ erstellt, der in enger Abstimmung mit allen Beteiligten und unter intensiver Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitet wird.

Die aktuellen Entwicklungen im Zentrum bieten nunmehr eine große Chance, dass deutliche Entwicklungsimpulse auch auf die Entwicklung im Zentrum West ausstrahlen werden. In Kombination mit der derzeit in der Fortschreibung dokumentierten Reduzierung der Bodenwerte ergeben sich neue Entwicklungspotenziale für die Vermarktung der Baufelder. Vor dem Hintergrund dieser Perspektive ist eine zeitlich begrenzte Verlängerung der Laufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bis zum 31.12.2015 anzustreben. Innerhalb dieses Zeitraumes sollen die Baufelder einer Vermarktung zugeführt und die abschließenden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme
☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.