

Herr Gleß führte einleitend zu diesem TOP aus, dass Herr Beensen als Vertreter der Fa. Lidl heute das Konzept zur Bebauung des Tacke-Areals vorstellen werde. Das, was im Masterplan hinsichtlich der Bebauung in diesem Bereich vorgesehen ist, nämlich eine kleinteilige und aufgelockerte Bauweise, habe sich offensichtlich rumgesprochen und sei auch beim Grundstückseigentümer angekommen. In der Folge sei der Eigentümer an die Stadt herangetreten mit der Bitte, die Fa. Lidl, mit der man schon seit längerer Zeit im Gespräch sei, möge ihre Entwicklungsvorstellungen dem zuständigen politischen Gremium des Rates der Stadt vorstellen. Dem Wunsch sei er gerne gefolgt und habe das Thema zur heutigen Sitzung zur Tagesordnung genommen. Ausdrücklich wies Herr Gleß nochmals darauf hin, dass zu dem Tacke-Gebäude bereits vor ca. anderthalb Jahren eine Abrissgenehmigung erteilt worden sei, die der Eigentümer zur Ausführung bringen könne. Die Verwaltung sei in dieser Hinsicht nicht untätig geblieben und habe auch sonst alles im Rahmen ihrer Möglichkeiten zum Abriss des Gebäudes beigetragen. In der letzten Sitzung des Zentrumsausschusses habe der Ausschuss zur weiteren planerischen Entwicklung des Bereiches einen richtungweisenden Beschluss gefasst.

Herr Dr. Frank merkte an, dass seine Fraktion von dem Vorhaben erstmals aus der Presse erfahren habe und zeigte sich zu dieser Vorgehensweise irritiert. Er bat darum, zukünftig, wie auch in der Vergangenheit üblicherweise praktiziert, zuerst die Politik zu informieren und hiernach den Weg an die Öffentlichkeit zu beschreiten.

Herr Gleß erwiderte darauf hin, dass die Presse bei ihm nachgefragt habe, ob in dieser Hinsicht etwas vorliege, und er pflege auf solche Fragen wahrheitsgemäß zu antworten. Außerdem seien die Fraktionen anlässlich eines Gespräches etwa Mitte des Jahres beim Fachdienst Planung und Liegenschaften, wozu die Verwaltung eingeladen hatte, auch über dieses Vorhaben informiert worden. Für einen etwaigen fehlenden Informationsfluss innerhalb der Fraktionen fühle er sich nicht verantwortlich.

Frau Feld-Wielpütz teilte mit, dass sie persönlich an dem von Herrn Gleß angeführten Gespräch teilgenommen habe. Dabei sei auch ein Mitglied der SPD-Fraktion vertreten gewesen.

Herr Beensen stellte anschließend anhand einer Power-Point-Präsentation das Vorhaben der Fa. Lidl ausführlich vor. (Hinweis: Der Beitrag wurde den Fraktionen bereits am 10.11.2011 in digitaler Form übersandt.)

Auf Nachfrage von Frau Feld-Wielpütz teilte Herr Beensen mit, dass ca. 80 Wohneinheiten mit einer Größenordnung von ca. 40 qm/WE vorgesehen seien. Zu dem Komplex temporäres Wohnen sei Parken im Untergeschoss vorgesehen. Hier werde man die Zahl der Stellflächen schaffen können, die im Hinblick auf die Nutzungsform (altenbetreutes Wohnen) erforderlich wird. Er denke, dass man mit einer Größenordnung von 20 bis 30 Stellplätzen auskommen werde. Für den Lidl-Markt seien ca. 95 Stellplätze angedacht. Lidl werde nicht selbst als Betreiber der Wohnanlage fungieren sondern strebe die Nutzung durch einen externen Betreiber an. Hier seien bekannte karitative Einrichtungen denkbar. Zu dem Bürogebäude stehe man bereits in Gesprächen mit einem potentiellen Nutzer, der eine relativ große Fläche des Gebäudes beanspruchen würde. Weiter erläuterte Herr Beensen die vorgesehene Erschließung des Grundstücks über die B 56. Die Zu- und Abfahrt liege etwa auf Höhe der Tankstelle auf der gegenüber liegenden Seite des Grundstücks. Eine weitere, wenn auch untergeordnete Möglichkeit ergebe sich über die Südstraße. Hierüber könnte beispielsweise das in dem Bereich gelegene Bürogebäude zusätzlich erschlossen werden.

Herr Günther sah hinsichtlich der Anbindung des Grundstückes durchaus Probleme und verwies beispielsweise auf den abfließenden Verkehr Richtung Siegburg. Die gegenüber liegende Tankstelle erschwere die Situation sicher noch. Herr Beensen erläuterte die bisherigen Überlegungen zur Anbindung, die sicher im Detail noch ausgearbeitet werden müssten. Die etwa durch den Lidl-Markt hervorgerufenen Verkehre würden auch aufgrund der vorhandenen Lidl-Märkte im Umfeld nicht übermäßig durch überregionalen Verkehr bedingt. Der Kunde, der hier angesprochen werde, wohne schon in relativer Nähe. Die von Herrn Günther angesprochenen Fuß- und Radwege dürften trotz des schmalen Zuschnitts des Grundstücks in ausreichender und großzügiger Breite angelegt werden können. Zur angesprochenen Konkurrenzsituation mit dem Huma-Markt (Real) und Netto teilte er mit, dass er sich diesbezüglich vor dem Hintergrund der Versorgungssituation für Sankt Augustin keine Sorgen mache.

Herr Züll merkte an, dass anstatt der nach heutiger Vorstellung vorgesehenen Nutzung für betreutes Wohnen als Ergebnis der Vermarktung auch andere Nutzungen, etwa Studentenwohnungen, zur Ausführung kommen könnten. Im Hinblick hierauf sollten bei der Planung der Stellplätze Reserveflächen vorgehalten werden. Auch seien ältere Menschen heute durchaus noch mobil und fahren gerne noch selber.

Herr Dr. Frank führte aus, dass das Thema Verkehr sicher noch ausführlich zu beraten sein werde. Auch vor dem Hintergrund der Planungen zum Huma-Einkaufspark stelle sich die Frage, ob man sich hier eine weitere Quelle hohen Verkehrsaufkommens einhandeln wolle. Anstelle betreuten Wohnens wäre sicher die Alternative studentisches Wohnen sehr interessant. Herr Beensen teilte mit, dass man noch nicht am Ende der Überlegungen sei, wobei studentisches Wohnen als weitere Form des temporären Wohnens sicher eine Rolle spiele. Der Reiz zur Errichtung betreuten Wohnens habe wirtschaftliche Gründe, wobei mögliche Förderungen eine Rolle spielen können. Auch sei hier eine höhere Nachfrage festzustellen. Zum Verkehrsaufkommen führte er aus, dass der Lidl-Markt mit etwa 800 Kunden pro Tag rechnen könne. Hiervon kämen nicht alle mit dem PKW, sondern eine gewisse Anzahl aufgrund der relativ zentralen Lage sicherlich zu Fuß. Dabei sei auch festzuhalten, dass sich das Einkaufsverhalten aufgrund der längeren Öffnungszeiten stark verändert habe, wodurch die Spitzen genommen und eine breite Verteilung der Verkehre über den Tag erfolgt. Nach grober Schätzung kämen etwa 2/3 der Kunden mit dem PKW. Die Fa. Lidl habe ein hohes Eigeninteresse daran, dass die Abwicklung der Verkehre funktioniere.

Auf Nachfrage von Herrn Sobkowski zur Verfügbarkeit der erforderlichen Verkehrsflächen auch für die neu vorgesehenen Abbiegespuren erläuterte Herr Beensen, dass der erforderliche Raum dazu sicherlich zur Verfügung steht und die Funktionsfähigkeit gewährleistet werde.

Frau Feld-Wielpütz wies eindringlich auf die Problematik der Ruine des ehemaligen Tacke-Gebäudes hin. Immer wieder, zuletzt vor wenigen Wochen, würden Jugendliche das Gebäude verbotenerweise betreten und sich dadurch in größte Gefahr für Leib und Leben bringen. Die von den Eigentümern getroffenen Vorsorgemaßnahmen reichten offensichtlich nicht aus. Sie wisse, dass die Verwaltung im Rahmen ihrer Möglichkeiten hier tätig geworden sei und appelliere jetzt an den Investor, eindringlich mit den Eigentümern zu sprechen, damit geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Ein weiteres elementares Thema sei der Verkehr, womit sich der Ausschuss sehr intensiv auseinandersetzen müsse. Herr Beensen teilte mit, dass er die Geschichte des Tacke-Gebäudes kenne und auch wisse, dass es dort bereits zu tragischen Unfällen gekommen

sei. Man werde zum jetzigen Zeitpunkt jedoch niemanden finden, der das Gebäude abreißen lassen werde. Die Vorstellung sei, das heute vorgestellte Projekt zur Planungsreife zu bringen, um Rechtssicherheit zu erlangen. Dann werde sich nach erteilter Baugenehmigung der erste Schritt der Abriss der Ruine sein.

Herr Gleß legte dar, dass die Fa. Lidl zum Thema Abriss nicht der richtige Ansprechpartner sei. Er finde es bedauerlich, dass die Fa. Lohnbach, die immerhin den Kontakt zur Fa. Lidl hergestellt habe, als Vertreter der Eigentümer heute nicht vertreten sei. Der Fa. Lohnbach seien die Absichten der Verwaltung zu dem Grundstück bekannt und auch deutlich gemacht worden, dass der Abriss des Gebäudes ein symbolträchtiges Zeichen darstellen und als positives Signal gewertet würde auch vor dem Hintergrund des Aspektes, dass Eigentum verpflichtet. Hier fehle es an einem verantwortungsvollen Umgang mit der Immobilie. Bei allem Respekt sei festzustellen, dass die bisher ergriffenen Maßnahmen mit der Aufstellung der Bauzäune keine Gewähr dafür bieten, dass das Grundstück nicht mehr betreten werden kann. Herr Beensen will die Anregungen und Bitten der Stadt an die Fa. Lohnbach weitergeben. Die Fa. Lohnbach sei kein Eigentümer im herkömmlichen Sinne, was die Situation für Investoren allgemein nicht vereinfache. Es handele sich um ein sehr komplexes Gebilde, das sich nicht einfach darstellen lasse. Die Fa. Lidl sei nicht gezwungen, mit Immobilien Geld zu verdienen, sondern erwirtschaftete als Unternehmen den Ertrag aus dem Verkauf von Lebensmitteln. Er könne zusichern, dass die Ruine abgerissen werde, sobald Planungs- und Rechtssicherheit bestehe.

Herr Köhler führte aus, dass er sehr gut verstehen könne, dass der Investor Rechtssicherheit benötige. Es stelle sich ggf. die Frage, ab wann dieser Punkt erreicht sei, ob beim Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplans oder erst mit Vorliegen der Baugenehmigung, was die Sache weiter verzögere. Er habe den Vortrag von Herrn Gleß so verstanden, dass die Stadt für die Verlässigkeit der Planung bereits zu einem Zeitpunkt geradestehe, zu dem der endgültige Satzungsbeschluss des Rates noch nicht erfolgt ist. Dieser Zeitpunkt könne dann ggf. bereits mit dem Empfehlungsbeschluss des Zentrumsausschusses an den Rat eintreten.

Herr Beensen erläuterte auf Nachfragen von Frau Feld-Wielpütz, dass zum betreuten Wohnen keine Eigentumswohnungen geplant seien. Vielmehr sei vorgesehen, dass der Eigentümer das Objekt an einen Betreiber übergeben werde, der die Wohnungen vermietet und Zusatzleistungen je nach Pflegestufe zur Betreuung anbietet.

Der Ausschussvorsitzende bedankte sich bei Herrn Beensen für den Vortrag und die ausführliche Beantwortung der gestellten Fragen.