

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/30 / Fachdienst 6/30 - Bauaufsicht

Sitzungsvorlage

Datum: 13.12.2011

Drucksache Nr.: **11/0517**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.01.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Erteilung eines Bauvorbescheides zur Errichtung eines Wohngebäudes mit altengerechten Wohnungen und Tiefgarage in Sankt Augustin Niederpleis, Ecke Pleistalstraße/Hauptstraße.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit altengerechten Wohnungen und Tiefgarage zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltung liegt seit dem 06.06.2011 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Altenwohnanlage mit Tiefgarage vor. Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baudenkmal der Hauptstraße 43.

Um die Voraussetzungen für die Erteilung des Vorbescheides zu schaffen, musste zunächst einmal das Benehmen mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – hergestellt werden.

Gegen eine Neufassung der städtebaulichen Situation im Bereich der Hauptstraße zwischen alter und neuer Pleistalstraße um das Baudenkmal Hauptstraße 43 gab es grundsätzlich keine Einwände. Die Planungsüberlegungen wurden hier als Chance begrüßt, die städtebauliche Situation in diesem Bereich und damit auch das Umfeld des Denkmals aufzuwerten. Dies erhöht auch die Möglichkeit für eine, zur Erhaltung des Denkmals notwendige, nachhaltige Nutzung.

In enger Abstimmung zwischen der Unteren Denkmalbehörde und dem Entwurfsverfasser wurden die Antragsunterlagen unter dem Aspekt der Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange geändert, so dass letztendlich eine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte.

Um den zukünftigen Bedarf von altengerechten Wohnungen im Hinblick auf den demografi-

schen Wandel zu decken, möchte der Investor aufgrund seiner Lagegunst des Standortes, der Verkehrsanbindung und vor dem Hintergrund der bevorstehenden Weiterentwicklung des Ortsteils Niederpleis einen Beitrag zu nachhaltigen Verdichtung leisten.

Das Bauvorhaben soll altengerecht, barrierefrei und zum Teil rollstuhlgerecht realisiert werden. Es sind maximal 24 Wohneinheiten als Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.450 m² geplant. Im Erdgeschoss soll eine Betreuungsstation realisiert werden.

Das denkmalgeschützte Gebäude wird in das Planungskonzept integriert. Hier sollen Gemeinschafts- und Bewirtungsräume für die Bewohner sowie ein Bistro und Gasträume für den allgemeinen Publikumsverkehr entstehen.

Durch die exponierte und zentrale Lage im Stadtteil soll eine besondere Architektur realisiert werden. Das geplante Vorhaben soll in einer modernen, zeitgerechten Bauweise in zweigeschossiger Form mit Staffelgeschoss erfolgen.

Für das Objekt ist der Energiestandard KW 70 geplant. In Verbindung mit einer Wärmepumpe soll zusätzlich ein Gasbrennwertkessel zur Abdeckung der Spitzen und dem Brauchwasser installiert werden. Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage zur Eigennutzung geplant. In Verbindung mit einem erhöhten Schallschutz und den Maßnahmen zur Einsparung von Energie sollen mit den Vorgaben gute Voraussetzungen für eine Vermietung und ein Alleinstellungsmerkmal geschaffen werden.

Das gesamte Vorhaben wird voll unterkellert und eine Tiefgarage erhalten. Die Tiefgarage soll den gesamten Stellplatzbedarf sichern mit mindestens einem Stellplatz je Wohnung zuzüglich Besucherstellplätze. Obwohl bei Altenwohnungen ein verminderter Stellplatzbedarf angesetzt werden kann, wird hierauf verzichtet. In der Tiefgarage können 36 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass der Planungsprozess und die Bauzeit einen Zeitraum von rund einem Jahr in Anspruch nehmen 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.