STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 17.10.2013
Drucksache Nr.: **13/0302**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Zentrumsausschuss	05.11.2013	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.12.2013	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 117 'Rathausallee', Vorstellung Bebauungskonzepte

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt die Bebauungskonzepte (Anlagen 1 bis 3) zur Kenntnis.

2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt der Bewertungsmatrix (Anlage 4) zu.

3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beauftragt die Verwaltung, konkrete Verhandlungen mit dem Investor C über den Verkauf und die Übernahme der Planungskosten zu führen und den Grundstücksverkauf vorzubereiten. Sofern der Investor die Verhandlungen nicht weiterführt, ist die Verwaltung ermächtigt, Verhandlungen mit den unterlegenen Bietern zu führen.

4. Unter der Bedingung, dass eine Einigung mit Investor C hergestellt werden kann, beauftragt der Rat der Stadt Sankt Augustin die Verwaltung, auf Grundlage des Konzeptes von Investor C einen Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 117 vorzubereiten.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung

Im Masterplan „Urbane Mitte“ wurden die grundsätzlichen Ziele der Stadt für die zukünftige Nutzung des städtischen Grundstücks an der Rathausallee (Gemarkung Mülldorf, Flur 1, Flurstücke Nr. 3819, 3820 und 5930) bestimmt: Angesiedelt werden sollen demnach vorwiegend Dienstleistungseinrichtungen wie eine stationäre Pflegeeinrichtung, besondere

Wohnformen wie z. B. Seniorenwohnungen und das Zentrum mit ergänzenden Nutzungen.

In Sankt Augustin besteht Bedarf für neue stationäre Pflegeeinrichtungen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ wurde für eine Pflegeeinrichtung Planungsrecht im Stadtzentrum geschaffen. Die Anfragen von Investoren zeigen, dass darüber hinaus am Markt Potenzial für weitere Pflegeeinrichtungen gesehen wird. In Sankt Augustin erfüllen zudem viele der bestehenden Pflegeeinrichtungen die baulichen Anforderungen nach Landespflegegesetz nicht, sodass diese Einrichtungen ab 2018 keinen Anspruch auf Investitionsförderung mehr hätten. Hieraus ergibt sich ein erheblicher Bedarf an Erneuerungsmaßnahmen bzw. Ersatzbauten. Der Standort Rathausallee ist auf Grund seiner Lage im Zentrum für die Ansiedlung einer stationären Pflegeeinrichtung gut geeignet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der gewünschten Nutzungen zu schaffen, hat der Rat der Stadt Sankt Augustin am 14.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers. Zur Sicherung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches im Zentrum soll nur kleinflächiger Einzelhandel im Plangebiet zugelassen werden.

Das Bauleitplanverfahren kann und soll erst fortgesetzt werden, wenn ein Investor für die Entwicklung der Fläche bereit steht und die gemeindlichen Gremien dem Bebauungskonzept des Investors grundsätzlich zugestimmt haben.

2. Zielvorgaben und Vermarktung

Die Verwaltung hat in den Jahren 2011 bis 2013 mehr als 30 Investoren angeschrieben und auf Basis des aktuellen Bodenrichtwerts von 240 €/m² sowie konkreter Zielvorgaben um Vorschläge für eine Bebauung des gesamten Grundstücks mit einer stationären Pflegeeinrichtung und betreutem Wohnen gebeten.
Mehrere Investoren haben ihr Interesse an einem Erwerb des Grundstücks bekundet. Von drei Investoren (Lindhorst-Gruppe, Conesta und Dualis Real Estate) wurden ausreichend qualifizierte Bebauungskonzepte (siehe Anlagen 1 bis 3) vorgelegt. Diese Konzepte wurden von der Verwaltung anhand sozialplanerischer, städtebaulicher sowie gestalterischer und architektonischer Zielvorgaben bewertet. Eine Gegenüberstellung der drei Konzepte findet sich in der Matrix in Anlage 4. Im Folgenden werden die Bewertungskriterien benannt.

2.1 Sozialplanerische Anforderungen:

- Pflegeheim (ca. 80 Pflegeplätze)
- betreutes Wohnen (ca. 40 Wohneinheiten)
- Kurzzeit- und Verhinderungspflege (ca. 10 Plätze)
- Tagespflege (ca. 10 Plätze)
- öffentlich zugängliche Begegnungsräume (Café/ Restaurant)
- Raumkapazitäten für Komplementäranbieter (Friseur, Fußpflege, Therapieräume) soweit diese Leistungen nicht durch den Betreiber selbst erbracht werden.

Diese Vorgaben werden von allen Bewerbern erfüllt (siehe Anlage 4). Ein mit der Heimaufsicht abgestimmtes Nutzungs- und Betreiberkonzept ist vom Erwerber vor Abschluss des Planverfahrens bzw. des Grundstückskaufvertrages vorzulegen.

2.2 Städtebauliche Zielvorgaben:

- Ausprägung einer städtebaulichen Kante entlang der Rathausallee durch eine Bebauung mit mindestens 2 oder 3 Einzelbaukörpern
- städtebauliche Betonung des Kreisverkehrs durch ein zum Turmgebäude des Techno-Parks in der Höhe korrespondierendes Gebäude
- mindestens 3 Vollgeschosse
- maximal 5 Vollgeschosse; eine Überschreitung dieser generellen Vorgabe ist korrespondierend zum Turmgebäude des TechnoParks möglich, um eine zweite städtebauliche Dominante am Kreisverkehr zu schaffen
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (bis zu 4.800 m² Grundfläche)
- Geschoßflächenzahl (GFZ): bis zu 2,5 (bis zu 20.000 m² Geschoßfläche)
- Haupterschließung über den vorhandenen Kreisverkehr
- Ausreichende Anzahl von Stellplätzen (möglichst über den Vorgaben der LBO und möglichst in Tiefgaragen)
- überwiegende Begrünung der Dachflächen
- aus den Zielen zum Klima- und Ressourcenschutz resultierende Anforderungen an den Wärmeschutz und die Energieversorgung der geplanten Gebäude:
  - Vorlage eines Energiekonzeptes für das gesamte Areal, das verschiedene Varianten zur Energieversorgung untersucht und bewertet
  - Der spezifische Transmissionswärmeverlust der Gebäude darf maximal 70 % des Grenzwertes nach EnEV 2009 betragen
  - Der Primärenergiebedarf darf maximal 75 % des Grenzwertes nach EnEV 2009 betragen.

Diese städtebaulichen Vorgaben werden von den Bewerbern überwiegend erfüllt. Alle Bewerber halten die vorgegebenen Dichtewerte (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) ein. Die Konzepte unterscheiden sich allerdings in der Erschließung, den Bauvolumina und den jeweiligen Kubaturen. Alle drei Konzepte bedürfen in Einzelpunkten insbesondere der Erschließung bzw. der Unterbringung des ruhenden Verkehrs allerdings noch einer Überarbeitung bzw. Konkretisierung.

In der Gesamtbetrachtung ist Konzept C solide und stringent formuliert mit der geringsten Dichte und dadurch den größten Freiraumanteilen. Konzept A ist in einigen Punkten, Funktionen (Greentower) und Beziehungen (Anbindung Fußgängerbrücke) unklar. Konzept B ist klar gegliedert, weist aber auch die höchste bauliche Dichte auf.

2.3 Gestalterische und architektonische Zielvorgaben:

- hochwertiges Erscheinungsbild und spezifische Identität des Gebäudeensembles
- Gliederung der Einzelbaukörper: eigenständige Architektursprache der einzelnen Nutzungsbausteine unter Berücksichtigung einer stimmigen Wirkung des Gesamtensembles
- kleinteilig gegliederte Fassade
- eindeutige Lage und gestalterische Akzentuierung der Eingangsbereiche

- möglichst transparente Gestaltung und Ablesbarkeit der Erdgeschosse
- hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen
- Zugänglichkeit der Außenanlagen und des Erdgeschosses sowie gebäudeeigener Einrichtungen für die Öffentlichkeit (soweit mit den Nutzungen vereinbar)
- barrierefreie Gestaltung der Außenanlagen und Gebäude
- Gewährleistung eines guten baulichen Schallschutzes gegenüber Außenlärm bzw. gegenüber unterschiedlichen Nutzungsbereichen
- Eine Sicherung der gestalterischen und architektonischen Qualitäten soll über eine Bauverpflichtung im Rahmen des Grundstückskaufvertrages erfolgen.

Hinsichtlich der gestalterischen und architektonischen Ziele insbesondere der Gestaltung der Fassaden sowie der Grün- und Freiflächen bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Konzepten. Am überzeugendsten stellt sich hier Konzept C dar. Wohingegen Konzept A einige Schwächen in Funktion und Aufenthaltsqualität der privaten Freiräume sowie der Wirkung auf den öffentlichen Räum aufweist.

2.4 Ergänzende Nutzungen

Die Verwaltung hat in den Investorengesprächen daraufhin gewirkt, auf der Fläche einen möglichst breiten Nutzungsmix anzusiedeln. Dennoch wurde der Wunsch der Stadt nach einer breiten Nutzungsmischung von den Investoren, die Ihren Schwerpunkt in der Entwicklung von Pflegeheimen sehen, nur bedingt erfüllt. Andere Nutzungen neben einer Pflegeeinrichtung wurden nicht oder nur optional vorgeschlagen. Die im Folgenden aufgeführten ergänzenden Nutzungen wurden grundsätzlich in Erwägung gezogen:

- <u>kleinflächiger Einzelhandel:</u> Eine (kleinflächige) Einzelhandelsnutzung wurde nur von einem Investor optional – je nach Vermarktungslage – vorgeschlagen. Es ist jedoch zu vermuten, dass mit den bestehenden und im Bau befindlichen Projekten (Südarkaden, Bebauung ehem. Tacke-Areal, Neubau HUMA-Einkaufspark) ein umfangreiches Angebot geschaffen wurde und wird, sodass auf absehbare Zeit keine weiteren kleinteiligen Einzelhandelsflächen im Zentrum nachgefragt werden.

- <u>Hochschulaffine Nutzungen</u> (Copyshop usw.): Keiner der angefragten Investoren hat einen entsprechenden Vorschlag gemacht. Es ist zu vermuten, dass diese Nutzungen wirtschaftlich am Standort nicht darstellbar sind.

- <u>Gastronomie:</u> Die Investoren hielten weitere gastronomische Nutzungen neben einem dem Pflegeheim zuzuordnenden Restaurant oder Café an diesem Standort für wirtschaftlich nicht darstellbar.

- <u>Gesundheitszentrum</u> (Fachärzte, Kranken- und Physiotherapie, Apotheke): Von allen Investoren wurde vorgeschlagen, weitere Gesundheitseinrichtungen anzusiedeln. Dies ist zwar grundsätzlich im Sinne der Nutzungsmischung zu begrüßen, allerdings sollte zum Schutz der bestehenden Versorgungseinrichtungen und zur Vermeidung von Leerständen an anderer Stelle auf die Ansiedlung von Fachärzten am Standort „Rathausallee“ verzichtet werden.

- Bürogebäude: Derzeit ist – auch mit Blick auf die vorhandenen Potenziale im Techno-Park und der Konrad-Adenauer-Stiftung – keine Nachfrage nach weiteren Büroflächen erkennbar. Um die Vermarktung und Entwicklung der vorhandenen Immobilienbestände nicht zu gefährden und Leerstände zu vermeiden, sollte daher auf die Schaffung weiterer Angebote für die Schaffung von Büroflächen verzichtet werden. Bei zukünftig steigender Flächennachfrage in diesem Marktsegment stehen in den Bereichen „Klosterhöfe“ (B-Plan Nr. 107/4 in Aufstellung) und „Zentrum West“ (B-Plan Nr. 113, MK-Flächen) auch für Neuansiedlungen noch größere Potenzialflächen zur Verfügung.

- Rathauskomplex zur Zusammenführung bisher dezentraler Verwaltungsstandorte: Die Fläche ist aufgrund ihrer zentralen Lage und Nähe zum bestehenden Rathaus als Standort für einen Rathauskomplex geeignet. Allerdings wären – vorbehaltlich einer Grundsatzentscheidung des Stadtrates zu einem solchen Vorhaben – verschiedene Schritte mit entsprechendem Zeitvorlauf erforderlich (Flächenbedarfsermittlung, Kostenermittlung, Kosten-Nutzen-Analyse, Alternativenprüfung, Festlegung der baulichen Vorgaben, Architektenwettbewerb, ggf. europaweite Ausschreibung). Die bisher beabsichtigte zeitnahe Vermarktung und Entwicklung der Fläche an der Rathausallee steht diesem Ansinnen jedoch entgegen.

- Kindertagesstätte: Von einem Investor wurde eine Kindertagesstätte optional als ergänzende Nutzung vorgeschlagen. Als mögliche Nutzer wurden die Kinder der Beschäftigen der geplanten Pflegeeinrichtung sowie der benachbarten Einrichtungen (Finanzamt, Rathaus, Kinderkrankenhaus, Rhein-Sieg-Gymnasium) benannt. Eine mögliche Realisierung hängt hier von den Vorgaben und Finanzierungsbedingungen der Stadt ab. Zu prüfen wäre auch, ob mit dem Grundstücksverkauf eine europaweite Ausschreibung erforderlich würde. Die Fläche ist aufgrund der Lage, Topografie und der notwendigen Frei- und Spielflächen jedoch wenig geeignet als Standort für eine Kindertagesstätte.

Die von der Stadt insbesondere in der Erdgeschossebene gewünschten ergänzenden Nutzungen (z.B. Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel) konnten von den Investoren aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen nicht bzw. nur optional dargestellt werden. Lediglich Investor A und C boten optional eine Einzelhandelsnutzung an. Öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Parkhaus, technisches Rathaus) können von zwei Investoren (A + B) grundsätzlich realisiert werden, wenn entsprechende finanzielle Zusagen der Stadt vorliegen. Die Verwaltung schlägt vor, auch in den Folgeverhandlungen, die Möglichkeiten zur Ansiedlung ergänzender privater wie öffentlicher Nutzungen weiter zu prüfen.

3. Auswirkungen

Vorbehaltlich der Zustimmung der gemeindlichen Gremien könnte bis Ende 2014/ Anfang 2015 Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen werden. Mit Beginn der Baumaßnahmen und der Realisierung dieses Vorhabens in 2015 und würde die bisherige provisorische Stellplatzanlage an der Rathausallee dauerhaft entfallen.

Die Verwaltung wird im Rahmen der Erstellung des Parkraumkonzeptes die Möglichkeiten für den Bau eines (öffentlichen) Parkhauses im Zentrum als zentrale Ersatzlösung insbesondere für Dauerparker durch einen Fachgutachter prüfen lassen. Als mögliche Standorte für ein solches Parkhaus kommen einige MK-Flächen im Zentrum West in Betracht.

Die Verwaltung wird in Absprache mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft auch die Möglichkeit prüfen, den Bereich „Klosterhöfe“ kurzfristig als provisorischen Parkplatz herzustellen und diesen bis zur endgültigen anderweitigen baulichen Inanspruchnahme zu nutzen.

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt nach Auswertung der Bebauungskonzepte (vgl. Anlage 4) mit der Lindhorstgruppe (Investor C) konkrete Verhandlungen über den Verkauf und die Übernahme der Planungskosten aufzunehmen und auf Basis des Konzeptes der Lindhorstgruppe einen Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 117 vorzubereiten.

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.

Anlagen:

1. Konzept A (Dualis)
2. Konzept B (Conesta)
3. Konzept C (Lindhorst-Gruppe)
4. Bewertungsmatrix