

Herr Dr. Büsse wies einleitend darauf hin, dass heute die Vertreter von drei Investoren zur Präsentation ihrer Vorhaben eingeladen wurden. Der weitere Ablauf sehe vor, dass jedem Investor ca. 15 Minuten zum Vortrag seines Konzeptes eingeräumt werden und sie anschließend zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.

Auf Nachfrage von Herrn Günther, wie mit dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 05.11.2013, DS-Nr. 13/0330, verfahren werde, teilte Herr Dr. Büsse mit, dass dieser mit in die Beratungen einbezogen werden soll.

Herr Gleß trug vor, dass die Stadt bewusst die strategischen Weichen dazu gestellt habe, was auf diesem Grundstück möglich sein soll, wie es genutzt und bebaut werden kann und wie dabei auch Freiflächenstrukturen erhalten werden können. Im vom Rat der Stadt beschlossenen Masterplan Urbane Mitte sei im Grunde festgelegt, mit welchen Strategien das Grundstück insgesamt bebaut werden könne, auch in Bezug auf das, was an anderer Stelle im Zentrum ermöglicht werden soll. Unter anderem sei im Masterplan die Rede von Senioreneinrichtungen, von besonderen Wohnformen (temporäres Wohnen). Bei alle den Anforderungsprofilen, die erstellt wurden und die weitergehen als das, was im Masterplan aufgeführt sei, habe man sich an den strategischen Entscheidungsinstrumentarien orientiert. Es könne daher nicht überraschen, dass das, was heute präsentiert werden soll, im Masterplan bereits in seinen Grundzügen enthalten ist. Das Thema Seniorenwohnen tangiere uns heute vor dem Hintergrund des demografischen Wandels immer stärker. Im Rahmen dessen gelte es für die Stadt, Daseinsvorsorge zu betreiben und Standorte zu entwickeln, die für derartige Wohnformen geeignet sind. Der Masterplan sage aus, dass derartiges auf dem in Rede stehenden Grundstück möglich sein sollte. Dahinter stecke auch die Überlegung, „Wohnen“ künftig noch näher an das Zentrum heranzurücken. Mit der Umsetzung des Wohnpark 114 habe man bereits einen entsprechenden Schritt vollzogen, wie er jetzt ebenso auf dem Tacke-Gelände, mit dem vorgesehenen Seniorenwohnheim, angegangen werde. Der Investor für diesen Bereich habe ihm erst kürzlich noch versichert, dass er hierzu in sehr engem Kontakt mit potenziellen Betreibern stehe und es voraussichtlich nur noch eine Frage von wenigen Wochen sei, bis ein Betreiber für die Seniorenanlage feststehe. Eine ausgeprägte Rolle spiele auch das Thema „Stadt der kurzen Wege“. Die Senioren sollen sich nicht auf der grünen Wiese, fernab von Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben usw. wiederfinden, sondern möglichst nah am Geschehen wohnen, um fußläufig ihre Ziele zu erreichen. Das zur Debatte stehende Grundstück biete sich hierfür an. Daher sei die überaus große Nachfrage interessierter Investoren zu diesem Grundstück nicht weiter verwunderlich. Aufgrund der Vielzahl von Bewerbern habe man überlegt, einen internen Wettbewerb zu dem Grundstück abzuhalten, immer in Anlehnung an das, was im Rahmen des Masterplans von der Politik beschlossen worden sei, um letztendlich die Spreu vom Weizen zu trennen. Mit dem dazu erstellten Anforderungsprofil sollten Bewerber gefunden werden, die aus unserer Sicht geeignet wären, das Grundstück nachhaltig zu bebauen. Nach diesem Verfahren seien drei Bewerber übrig geblieben, mit denen man heute den Ausschuss konfrontieren wolle, um ihm die Möglichkeit zu geben, zu entscheiden, welcher der Bewerber den Zuschlag erhalten soll. Das Anforderungsprofil sei nicht nur von den Mitarbeitern seines Dezernats erstellt, sondern auch sehr eng mit dem Dezernat von Herrn Lübken, Fachbereich Soziales und Wohnen, abgestimmt worden. Der Sitzungsvorlage können die sozialplanerischen Anforderungen

entnommen werden. Auch zu den städtebaulichen Zielvorgaben habe man sich sehr stark an den Masterplan angelehnt, was etwa die Konfiguration von Baukörpern, die Geschossigkeit und Grundflächenzahl anbelange. Dabei sei auch dem Thema der Freiraumgestaltung ausreichend Platz eingeräumt worden. Man müsse sehen, dass man architektonisch und gestalterisch ein Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung, dem GMD-Gebäude, der KAS und dem Rathaus schaffe. Die Hapterschließung soll über die bereits vorhandene Verkehrsanlage erfolgen. Dafür sei der Kreisverkehr schon ausgelegt, in dem er bereits vier Arme vorsehe, wovon einer auf das bisher unbebaute Grundstück führe. Man habe sich damals, als die Verkehrsanlage gebaut wurde, bereits vorgestellt, die Erschließung hierüber zu führen. Dies halte er auch nach wie vor für richtig, aufgrund des konisch verlaufenden Zuschnitts des Grundstücks, das sich Richtung Mewasseret-Zion-Brücke stark verengt. Zum Thema Klimaschutz stehe man in engem Kontakt mit der EVG, um auch sicherzustellen, dass die Versorgung den festgelegten Zielen im Klimaschutzprogramm gerecht werden kann. Die Investoren seien letztendlich mit diesem Anforderungsprofil konfrontiert worden, um auf dieser Grundlage Konzepte und Vorschläge einzureichen, die heute präsentiert werden sollen.

Herr Dr. Büsse wies darauf hin, dass ihm vor der Sitzung bereits von zwei Fraktionen signalisiert worden sei, dass es noch Beratungsbedarf gebe.

Herr Gleß teilte mit, dass er davon ebenfalls gehört habe, und es sei guter Brauch, dass dem auch entsprochen werde. Ihm wäre heute wichtig, ein Signal von den Fraktionen zu erhalten, dass das Vorgehen der Verwaltung richtig sei und man den angetretenen Weg weitergehen könne.

Herr Züll führte aus, dass wenn man die vorgelegten Pläne der Investoren und auch die Vorprüfung durch die Verwaltung ohne weitere Rückkoppelung und weitergehende Informationen einfach auf die Reise gebe, es den Leistungen, die vorher erbracht wurden, nicht gerecht würde. Mit Blick auf die Zeitfolge müsse er feststellen, dass nicht alle Mitglieder seiner Fraktion aufgrund der Herbstferien erreichbar waren. Man wolle die Angelegenheit schließlich gemeinsam und mit Überzeugung mit allen Mitgliedern angehen, um sich mit den Inhalten vollinhaltlich zu befassen. Wenn, wie von der Verwaltung vorgetragen, das Vorhaben den Festsetzungen des Masterplans folgt, was es ja auch tue, sei es das Signal, dass auch die Umsetzung angegangen werde. Was die Stellschrauben betreffe, handele es sich um das Gleiche, was er auch bereits mit Frau Feld-Wielpütz und seiner Fraktionsvorsitzenden besprochen habe. Soweit es Inhalte gebe, die man noch hinterfragen wolle, werde es dazu Auskunft von den heute vorstelligen Investoren geben, was ebenfalls rückzukoppeln sei. Der angemeldete Beratungsbedarf sei nicht als „Abwürgen“ in der Sache zu verstehen, sondern man wolle nochmals deutlich machen, dass es sich hier um einen weiteren wichtigen Schritt im Zentrum der Stadt handele und das, wie sicher jeder nachvollziehen könne, nicht heute abschließend abgehandelt werden könne. Die Verlängerung der Zeitschiene diene nach seiner Auffassung der Sache mehr, als sie schade.

Herr Puffe trug vor, dass es seitens seiner Fraktion das erbetene klare Signal gebe. Das Stadtzentrum befinde sich im Umbruch, was an den vielen Bautätigkeiten festzustellen sei, und diesen Weg wolle man auch weitergehen. Sicher sei das Vorhaben auf der Grundlage des Masterplans Urbane Mitte durch die Verwaltung vorgeprüft worden. Er

schließe sich jedoch den Ausführungen von Herrn Züll an und stelle auch für seine Fraktion weiteren Beratungsbedarf fest, auch, um der Bedeutung der Sache gerecht zu werden. Es gebe Fragen zum Thema Verkehr, worauf man bereits von Bürgern angesprochen werde. Alle diese Fragen wolle man nochmals aufgreifen, um mit gutem Gewissen ein neues Projekt an dieser Stelle angehen zu können. Es sei bekannt, dass der Bedarf an Senioreneinrichtungen immer weiter zunehmen werde und diese im Zentrum angesiedelt werden sollten, um den Senioren die Möglichkeit zur aktiven Teilhabe am Leben zu ermöglichen, in dem sie etwa ihre Besorgungen selbst erledigen können. Das sei der absolut richtige Weg. Bevor die Angelegenheit final im Zentrumsausschuss beraten werde, sollte die Thematik auch im Sozialausschuss vorgetragen und besprochen werden. Es würde sich um unterschiedliche Konzepte, mit unterschiedlicher Ausrichtung handeln, was etwa die Wohneinheiten, betreutes Wohnen usw. betreffe, wofür der Zentrumsausschuss nicht der richtige Ausschuss sei. Dabei könne auch das Thema der Kindertagesstätten vom Sozialausschuss aufgegriffen werden. Auch das Thema Parkraumkonzept wolle man hier im Ausschuss gerne noch tiefer diskutieren, um später voller Überzeugung hinter dem Projekt stehen zu können.

Herr Günther begrüßte das generelle Vorgehen der Verwaltung, in dem man einen Kriterienkatalog aufstelle, auf dessen Grundlage man die Vorhaben messe und beurteile. Seine Fraktion habe weniger ein Problem mit der zeitlichen Vorbereitung auf diese Sitzung, sondern sehe das Problem in der Inplansetzung. Hierzu wolle er darauf hinweisen, dass ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) in Auftrag gegeben worden sei. Wenn er richtig verstanden habe, setzt das IHK auf den Masterplan Urbane Mitte auf, in dem die groben Rahmenbedingungen formuliert und definiert seien. Über einen der darin aufgezeigten Lupenräume spreche man jetzt. Das IHK soll wohl diese Lupenräume detaillierter beleuchten und mit seinen Aussagen über den Masterplan hinausgehen. Von daher stelle sich für seine Fraktion das Problem der zeitlichen Abfolge. Im Rahmen des IHK sollen Konzepte für ein Verkehrsleitsystem, sowie für den ruhenden Verkehr erstellt bzw. betrachtet werden. Was ihm zusätzlich an dem Vorschlag der Verwaltung, der auf dem Tisch liege, nicht gefalle, sei die Tatsache, dass es dort mehr oder weniger zu einer Mononutzung komme. Man habe gerade im Überschneidungsbereich zwischen zwei Clustern, nämlich Dienstleistung und Soziales, darauf achten wollen, dass es zu einem Nutzungsmix komme, der sich jetzt in der Vorlage der Verwaltung nicht wiederfinde. Er wolle dabei an das Thema Rathaus erinnern, wozu später eine Realisierung dann schwierig würde. Das seien im Wesentlichen die Probleme, die auch Einzug in den vorliegenden Antrag seiner Fraktion gefunden hätten.

Was das Integrierte Handlungskonzept anbelange, wollte Herr Gleß klargestellt haben, dass das Konzept nicht zur Aufgabe habe, Baukörper zu konfigurieren oder bestimmte Nutzungen festzulegen. Dies sei bereits im Rahmen des Masterplans Urbane Mitte erfolgt, mit den hierin getroffenen Aussagen, welche Nutzungen in welchen Baukörpern realisiert werden können, was seines Erachtens damit auch hinlänglich und abschließend bestimmt sei. Auf dieser Grundlage gingen jetzt die Investoren mit ihren Vorstellungen ein Stück weit in die Tiefe, ohne dass es dazu irgendwelche Aufhellungen seitens der öffentlichen Hand geben müsse. Das IHK werde die Aufgabe haben, zu bestimmen und zu bemessen, wo im öffentlichen Raum Möglichkeiten gegeben sind und Maßnahmen ergriffen werden sollen, um den öffentlichen Raum im Hinblick auf das,

was sich im Zentrum bewege, zu ertüchtigen und das möglicherweise unter Inanspruchnahme von Fördergeldern. Sicher mute man der Bevölkerung sehr viel zu, in dem an fast jeder Ecke des Zentrums Baustellen vorzufinden sind. Gleichwohl sei momentan viel in Bewegung und die Rädchen würden ineinandergreifen. Man entwickle Baukörper und Grundstücke, so dass es mittels eines IHK leichter sein werde, Maßnahmen im öffentlichen Raum zu skizzieren und dafür Fördermittel zu generieren. Was das Verkehrskonzept anbelange, wolle er daran erinnern haben, dass im Rahmen der Planungen zum Huma-Einkaufspark ein Gesamtkonzept für den Bereich des Zentrums erstellt worden sei, in dem auch alle potentiellen Bauflächen berücksichtigt worden sind.

Herr Schmitz-Porten vermochte sich seinen Vorrednern anzuschließen. Der vorgetragene Beratungsbedarf sei absolut gerechtfertigt. Er bedankte sich bei der Verwaltung, dass sie nach den beiden großen Projekten zum Huma-Einkaufspark und zum Tacke-Gelände jetzt sofort weitermache. Die festzustellende Prosperität im Zentrum sehe man mit Freude, und auch die Richtung stimme. Seniorenanlagen zentral anzusiedeln sei vernünftig. Für welches Modell man sich dann entscheide, werde man noch sehen. Die Parkplatzsituation sei ein Thema, wozu er auf die sich verändernde Situation für die Mitarbeiter des Rathauses hingewiesen haben wollte. Hier sei sicherzustellen, dass auch in Zukunft vernünftige Parkplätze zur Verfügung stehen. Es sei auch schön, dass man nach dem kleinen Knick zur Seniorenwohnanlage auf dem Tacke-Gelände jetzt feststellen könne, dass es an andere Stelle offensichtlich gut laufe.

Frau Schmidt schloss sich den Worten von Herrn Puffe und Herrn Züll an. Nach den heutigen Vorträgen der Investoren werde man die Angelegenheit in den Fraktionen weiter diskutieren.

Hiernach stellten die Vertreter der Lindhorst-Gruppe ihr Bebauungskonzept anhand eines Power-Point-Beitrages vor.

Auf Nachfrage von Herrn Puffe informierte der Investor nochmals zur Anzahl der vorgesehenen Stellplätze (40 auf Grundstücke B und 17 auf Grundstück A). Nach den Erfahrungen andernorts trage sich beispielsweise ein Kiosk im Hause, trotz des in der Nähe befindlichen Einkaufszentrums, da die Bewohner sich gerne auch im Hause versorgen. Ein solches Angebot werde in aller Regel auch von den Besuchern angenommen.

Herrn Schmitz Porten bat um Mitteilung, ob das Cafe auch öffentlich zugänglich sei. Dies wurde bejaht. Das Cafe werde im Eingangsbereich (Foyer) vorgesehen, und es sei beabsichtigt, einen Seniorenmittagstisch anzubieten, was in bereits bestehenden Einrichtungen gut angenommen werde. Die Kaltmiete werde sich im Bereich „Wohnen“ auf ca. 9,50 €/qm belaufen. Die Kosten für einen Platz im Pflegeheim stünden auch in Abhängigkeit zu Verhandlungen mit dem örtlichen Sozialhilfeträger und den Pflegekassen. Die Lindhorst-Gruppe sei dabei nicht der teuerste, aber auch nicht die preiswerteste Anbieter, sondern man bewege sich im Mittelfeld.

Herr Züll stellte fest, dass man sich zu der Anzahl der Stellplätze sicher nochmals unterhalten müsse, da ihm die vorgesehene Anzahl zu niedrig erscheine. Dabei müsse man auch genügend Freiraum für Außenanlagen verfügbar bleiben. Hierzu teilte der Investor mit, dass die Erfahrung zeige, dass eher im ländlichen Bereich mehr Parkraum

benötigt werde, da dort alle mit dem PKW kommen und zwar die Besucher als auch die Mitarbeiter. In städtischen Bereichen werde verstärkt auf den ÖPNV oder etwa das Fahrrad zurückgegriffen.

Zur Nachfrage von Frau Schmidt, zu bestimmten Nutzungen sowie zur Hofgestaltung, trug der Investor vor, dass ein Konzept für den Bauteil A (Alten- und Pflegeheim) praktisch schon feststehe. Was dagegen im Bauteil B geschehe, unterliege noch einem Prozess und müsse gemeinsam erarbeitet werden. Was man hier nicht vorhabe, sei die Errichtung von Geschäften, die dann später nicht genutzt würden. Das Thema Wohnen sei an der Rathausallee im Erdgeschoss verkehrsbedingt schwierig zu sehen. Darum gehe man auch im Bereich der Pflege in höher liegende Geschosse. Zur Hofgestaltung erläuterte er die Zwänge aufgrund der gegebenen Hanglage des Grundstücks. Es gebe den Eingangsbereich mit einer entsprechend Vorplatzgestaltung, sowie einen gestalteten Innenbereich.

Herr Günther nahm Bezug auf das Energiekonzept und begrüßte, dass die Be- und Entlüftung der Gebäude kontrolliert mit einem Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung ausgeführt werden soll. Es gebe keine Angaben zur Stromversorgung. Diesbezüglich sollte ggf. auch der Kontakt mit der EVG der Stadt Sankt Augustin aufgenommen werden. Der Investor teilte mit, dass man diese Anregung aufgreifen werde. Was bereits feststehe sei die erwähnte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und dass das Gebäude nach den Kriterien der KfW errichtet werden soll. Tendenziell gehe es in Richtung KfW 40.

Auf den Hinweis von Herrn Schmitz-Porten zur vorgesehenen Einrichtung auf dem Tacke-Gelände stellte der Investor fest, dass man i. d. R. selber entwickle, baue und betreibe und das an dem aus ihrer Sicht besten Standort.

Herr Puffe bat abschließend darum, die heutige Präsentation den Fraktionen für die weitere Beratung zur Verfügung zu stellen.

Anschließend stellten die Vertreter von CONESTA ihr Konzept anhand einer Power-Point-Präsentation vor.

Herr Puffe erkundigte sich, ob bei den stationären Pflegeplätzen Einzel- oder Doppelzimmer vorgesehen sind. Hierzu teilte der Investor mit, dass in den letzten Jahren nur noch Einzelzimmer realisiert und auch hier vornehmlich geplant sind, unter Berücksichtigung der neuen DIN. Was offen sei, ist die Anzahl der behindertengerechten Bäder. Dazu gebe es andere Belegungsradien, als bei barrierefreien Bädern. Das seien Auflagen, die von der Heimaufsicht oder vom LVR genannt würden. Die Frage von Herrn Puffe nach der Vollküche wurde bejaht. Zur vorgesehenen Erschließung einer Tiefgarage über die Rathausallee, was eine zusätzliche Querung des hier verlaufenden Fuß- und Radweges bedeute, wurden Alternativen aufgezeigt. Auf jeden Fall sollte eine fußläufige Verbindung hierüber aufrecht erhalten bleiben. Was die Zugangsbereiche anbelange, habe man Wert darauf gelegt, dass diese Bereiche möglichst transparent sind und nach außen wirken können. Sie sollen sich nicht als geschlossene, sondern als öffentliche Räume darstellen.

Auf Nachfrage von Frau Schmidt, zur möglichen Nutzung eines bestimmten Gebäudeteils, wies Herr Gleß darauf hin, dass er hierzu Ausführungen im nicht öffentlichen Teil der Sitzung vorgesehen habe.

Die Frage nach einem Betreiber sei laut Investor zu früh gestellt. Hier kämen mehrere in Frage und er werde sich finden. CONESTA selbst trete nicht als Betreiber auf.

Herr Günther erkundigte sich, ob evtl. Photovoltaik ein Thema sei, entweder im Selbstbetrieb oder beispielsweise im Wege des Contracting mit der EVG der Stadt Sankt Augustin. Dazu stellte der Investor fest, dass es sich um den ersten Versorger handeln würde, mit dem es in einem so gelagerten Fall zu einem Contracting käme und führte hierzu Beispiele zu anderen Projekten an. Man werde jedoch mit der EVG sprechen.

Als letzte Bewerber stellten die Vertreter von DUALIS ihr Konzept anhand eines Power-Point-Beitrages vor und wiesen einleitend auf eine kurzfristig vorgenommene Änderung zu den bisher eingereichten Unterlagen hin, wonach das überarbeitete Konzept keine Verwaltungsfläche beinhalte.

Auf Frage von Herrn Puffe wurde klargestellt, dass 40 Wohneinheiten eine Durchschnittszahl darstelle, wenn man von einer Wohnungsgröße von 85 bis 90 qm ausgehe. Da hier ein Mix von kleineren und größeren Wohneinheiten vorgesehen sei, werde die Anzahl eher steigen und bei etwa 60 Wohneinheiten liegen. Weiter stelle sich die Frage, ob der veränderten Planung auch ein verändertes Nutzungskonzept zugrunde liege. Hierzu wurde mitgeteilt, dass sich an der Betreibersituation nichts geändert habe und auch nicht an der Anzahl der Pflegebetten. Der Bitte von Herrn Puffe, um Überlassung der überarbeiteten Planunterlagen, wurde entsprochen.

Herr Züll erkundigte sich, ob sich an der Zahl der Stellplätze aufgrund der neuen Planung etwas geändert habe. Dazu wurde mitgeteilt, dass bei der jetzt dargestellten Planung von ca. 130 Stellplätzen auszugehen sei.

Herr Gleß machte den Vorschlag, den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in die anstehenden fraktionsinternen Beratungen einzubeziehen. Wenn es dann zu einer abschließenden Beschlussfassung komme, könnten die Anregungen hinzugezogen werden.

Es bestand Einvernehmen, dass die heute vorstellig gewordenen Investoren ihre Konzepte auch im nächsten Sozialausschuss vorstellen.