



**DSK**

DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

# Integriertes Handlungskonzept (IHK) für den Zentrumsbereich der Stadt Sankt Augustin

Abschlussbericht | Oktober 2015



Integriertes Handlungskonzept (IHK)  
Sankt Augustin Zentrum

## Auftraggeber



### Stadt Sankt Augustin

Baudezernat  
Fachbereich  
Stadtplanung und Bauordnung  
Planung und Liegenschaften  
Markt 1  
53754 Sankt Augustin

## Auftragnehmer

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



Frankfurter Straße 39  
65011 Wiesbaden

### Bearbeitung

Regionalbüro Bonn  
Hochstadenring 50  
53119 Bonn

Rainer Kalscheuer  
Projektleiter

René Nürnberger  
Projektbearbeiter

Tel.: +49 (0)228 555 237 15

Fax: +49 (0)228 555 237 91

Web: [www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

Bonn | Oktober 2015

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung .....	7
2. Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet .....	8
3. Methodische Vorgehensweise.....	11
4. Gesamtstädtischer Kontext und Planungsgrundlagen .....	13
4.1. Das Zentrum Sankt Augustin im Wandel der Zeit .....	13
4.2. Planungshistorie und -erfolge .....	14
4.3. Sozioökonomische und demografische Rahmenbedingungen .....	16
4.4. Übergeordnete Planungen.....	21
4.5. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Sankt Augustin Zentrum West“ .....	23
4.6. Planungen und Gutachten zur Stadt und Zentrumsentwicklung .....	27
4.7. Bebauungspläne .....	31
4.8. Umgesetzte und geplante Bauvorhaben im Zentrumsbereich .....	35
5. Handlungsbedarfe .....	40
5.1. Allgemeine Anforderungen an Stadtentwicklung und „Starke Quartiere“ .....	40
5.2. Bestandsanalyse Masterplan Urbane Mitte .....	42
5.2.1. Nutzungsstrukturen .....	42
5.2.2. Bauliche Strukturen .....	44
5.2.3. Freiflächen .....	45
5.2.4. Individualverkehr.....	46
5.2.5. Öffentlicher Personennahverkehr.....	46
5.2.6. Wegebeziehungen.....	46
5.3. Bestandsanalyse Gemeinbedarfseinrichtungen .....	47
5.3.1. Jugendzentrum Bonner Straße .....	47
5.3.2. Rhein-Sieg-Gymnasium .....	50
5.3.3. Rathaus .....	53
5.4. Qualifizierter Städtebaulicher Handlungsbedarf.....	53
6. Entwicklungsleitlinien und -ziele für ein zukunfts-fähiges Stadtzentrum .....	56
6.1. Stadtentwicklungskonzept 2025 .....	56
6.2. Masterplan Urbane Mitte .....	56
6.2.1. Nutzungskonzept.....	57
6.2.2. Städtebauliches Gesamtkonzept "Urbane Mitte" .....	58

---

6.2.3.	Lupenräume.....	59
6.3.	Stadtmarketingkonzept Sankt Augustin.....	60
6.4.	Zusammenfassung der Entwicklungsleitlinien und -Ziele.....	61
7.	Handlungsfelder im Überblick.....	62
7.1.	Konzepte und Maßnahmen für ein zukunftsfähiges Stadtzentrum.....	64
7.2.	Stärkung der Zentrumsfunktion .....	64
7.2.1.	Bildungs- und Forschungseinrichtungen (Erweiterung FH) .....	64
7.2.2.	Wohnen .....	65
7.2.3.	Einzelhandel und Dienstleistungen (HUMA, Südarkaden etc.).....	69
7.2.4.	Sozial-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen und -angebote .....	73
7.2.5.	Mobilität und Verkehr.....	74
7.2.6.	Freizeit, Kultur und Sport.....	80
7.3.	Aufwertung der Öffentlichen Räume .....	84
7.3.1.	Campusmagistrale.....	84
7.3.2.	Karl-Gatzweiler-Platz.....	87
7.3.3.	Weitere öffentliche Wege und Plätze .....	89
7.3.4.	Südstraße .....	93
7.3.5.	Rad und Fußweg parallel der Bahnlinie S 66.....	96
7.4.	Klimaschutz und energetische Stadterneuerung.....	97
7.4.1.	Energetische Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen.....	99
7.4.2.	Jugendzentrum Bonner Straße .....	100
7.4.3.	Rhein-Sieg-Gymnasium .....	105
7.4.4.	Rathaus .....	108
7.4.5.	Private Modernisierungsmaßnahmen.....	109
7.5.	Partizipation und Öffentlichkeitsarbeit .....	110
7.5.1.	Beteiligungsverfahren während der Konzepterstellung.....	110
7.5.2.	Beteiligungsverfahren in der Umsetzungsphase.....	113
7.5.3.	Projektkommunikation und Projektsteuerung.....	113
8.	Kostenermittlung und Projektfinanzierung.....	115
8.1.	Projektblätter aller Projekte und Maßnahmen .....	116
8.2.	Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung .....	116
8.3.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	117
9.	Sicherstellung Projektumsetzung (Stadtumbaugebiet) .....	119

---

9.1. Stadtbau.....	119
9.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	121
9.3. Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter .....	127
9.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	129
9.5. Empfehlungen zur Abgrenzung und Festlegung eines Stadtbaugebietes .....	129
10. Zeit- und Maßnahmenplan, Priorisierung .....	130
11. Gesamtkonzept .....	133
12. Private Bauvorhaben .....	134
13. Projektblätter.....	135
14. Monitoring/ Evaluation .....	136
15. Anhang .....	138

---

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Stadt Sankt Augustin im Rheinland, (Kartengrundlage: TIM-online) .....	8
Abbildung 2: Lage des in den 70er Jahren entstandenen zentralen Dienstleistungsbereiches auf Grundlage FNP-Auszug .....	9
Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet .....	10
Abbildung 4: Bearbeitungsablauf .....	11
Abbildung 5: Lage des heutigen Zentrums im stadträumlichen Kontext (Grundlage FNP-Auszug) .....	14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustin (seit 1983) .....	17
Abbildung 7: Bevölkerung Sankt Augustin .....	18
Abbildung 8: Bevölkerung Sankt Augustin nach Altersgruppen (2013) Quelle: IT NRW .....	19
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustin nach Altersgruppen (bis 2030) .....	19
Abbildung 10: Entwicklung der Kaufkraft bzw. der Arbeitslosenquote im Rhein-Sieg-Kreis .....	20
Abbildung 11: Auszug Regionalplan; BR Köln .....	21
Abbildung 12: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin, 2009 .....	22
Abbildung 13: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept 2025 .....	27

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, sind immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen gemeint. Männer und Frauen sind stets gleichzeitig und gleichgestellt gemeint.

## 1. Anlass und Zielsetzung

Am 13.07.2011 hat der Rat der Stadt Sankt Augustin den Masterplan „Urbane Mitte“ beschlossen. Der Masterplan Urbane Mitte ist quasi das „Bindeglied“ zwischen den informellen und formellen Planungsprozessen der 90er und 2000er Jahre und dem hiermit vorgelegten Integrierten Handlungskonzept.

Die Ergebnisse der von Politik und Verwaltung in eindrucksvoller Stringenz in den Vorjahren durchgeführten Planungsprozesse (vgl. Kap. 4.2) unterschiedlicher sektoraler und räumlicher Planungen und Gutachten werden im Masterplan Urbane Mitte systematisch zusammengeführt und bewertet. Auf der Grundlage dieser integrierten Betrachtung aller Planungsbereiche sowie zusätzlicher Bestandsanalysen zur städtebaulichen Situation im Zentrum Sankt Augustin leiten die Verfasser einen zukunftsorientierten Masterplan zur funktionalen Stärkung und städtebaulich-gestalterischen Aufwertung des Zentrums Sankt Augustin ab. Wie der Begriff „Masterplan“ deutlich macht, liegen dabei die Schwerpunkte auf einem Nutzungs- und städtebaulichen Konzept, das gleichsam als Rahmenplan die „Leitplanken“ für die zukünftige städtebauliche Entwicklung beschreibt.

Auf dieser Grundlage setzt nun das Integrierte Handlungskonzept, nachfolgend kurz IHK abgekürzt, an. Ziel des IHK ist es, zum einen die Projekte und Maßnahmenvorschläge aus dem Masterplan Urbane Mitte aufzugreifen, inhaltlich weiter zu entwickeln und -in Abstimmung mit den örtlichen Akteuren- in ein umsetzungsbezogenes Handlungsprogramm für die nächsten 5-10 Jahre zu übersetzen.

Zum zweiten sind die geeigneten finanziellen und instrumentellen Anforderungen und Lösungen für die Umsetzung des Masterplans Urbane Mitte aufzuzeigen sowie die erforderlichen Voraussetzungen für die Einwerbung von Fördermitteln zu schaffen.

Mit deren Erarbeitung des „Integrierten Handlungskonzeptes“ (IHK) hat die Stadt Sankt Augustin die DSK GmbH & Co. KG aus Bonn beauftragt.

## 2. Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet

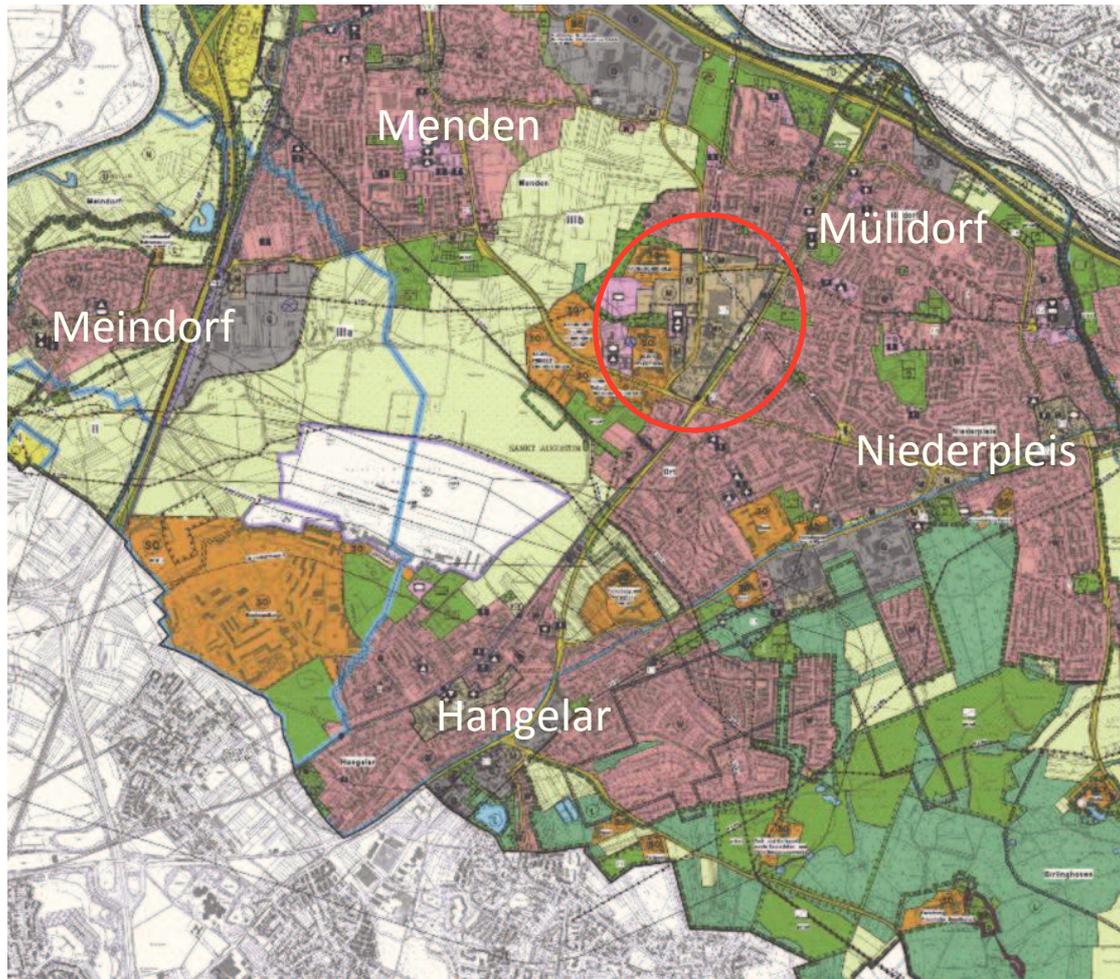
Die Stadt Sankt Augustin liegt im südlichen Teil von Nordrhein-Westfalen zwischen Siegburg und der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn im Westen gelegen. Mit 58.543 Einwohnern (Stand per 30.08.2015, gemeldete Haupt- und Nebenwohnsitze, Angabe Stadt Sankt Augustin) ist Sankt Augustin die zweitgrößte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und hat sich zu einem leistungsstarken Mittelzentrum im Regierungsbezirk Köln entwickelt.

Sankt Augustin liegt besonders verkehrsgünstig im Erschließungsdreieck der Bundesautobahnen A3, A59 und A560 mit den großräumigen Richtungen Köln/Düsseldorf und Frankfurt/Main.



Abbildung 1: Lage der Stadt Sankt Augustin im Rheinland, (Kartengrundlage: TIM-online)

Das Stadtgebiet Sankt Augustins umfasst eine Fläche von rd. 3.422 ha und ist räumlich von einem hohen Freiflächenanteil geprägt (Anteil Sieglungsfläche etwa 55,6%). Das heutige Zentrum der Stadt Sankt Augustin ist nicht historisch gewachsen, sondern als Folge der kommunalen Neugliederung 1969 neu entstanden. Nach der verwaltungsbedingten Zusammenführung der ehemals selbstständigen Orte bzw. Ämter Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und der Siedlung „Sankt Augustin“ (Ort)“ galt es, ein neues, möglichst zentral gelegenes Infrastrukturzentrum zu schaffen. Ziel war es dabei, den Wandel von den kleinräumigen Strukturen hin zu einer modernen Kommune zu vollziehen, ohne jedoch die Identität der einzelnen Orte mit zum Teil dörflichem Charakter zu zerstören<sup>1</sup>. So entstand in den siebziger Jahren also ein neuer zentraler Bereich mit Rathaus, Finanzamt, Rhein-Sieg-Gymnasium, Konrad-Adenauer-Stiftung, TechnoPark und einem großen Einkaufszentrum.



**Abbildung 2: Lage des in den 70er Jahren entstandenen zentralen Dienstleistungsbereiches auf Grundlage FNP-Auszug**

Das Zentrum der insofern noch jungen Stadt Sankt Augustin ist „in die Jahre gekommen“. Dies betrifft sowohl den äußerlich wahrnehmbaren baulichen Zustand, der überwiegend in industrieller Bauweise der späten 60er und frühen 70er Jahre entstandenen Funktionsgebäude; es betrifft aber auch die bisweilen unzureichende und nicht mehr zeitgemäße Funktionalität des Zentrums, das den heutigen und zukünftigen gesellschaftlichen Anforderungen insgesamt nicht mehr gerecht wird.

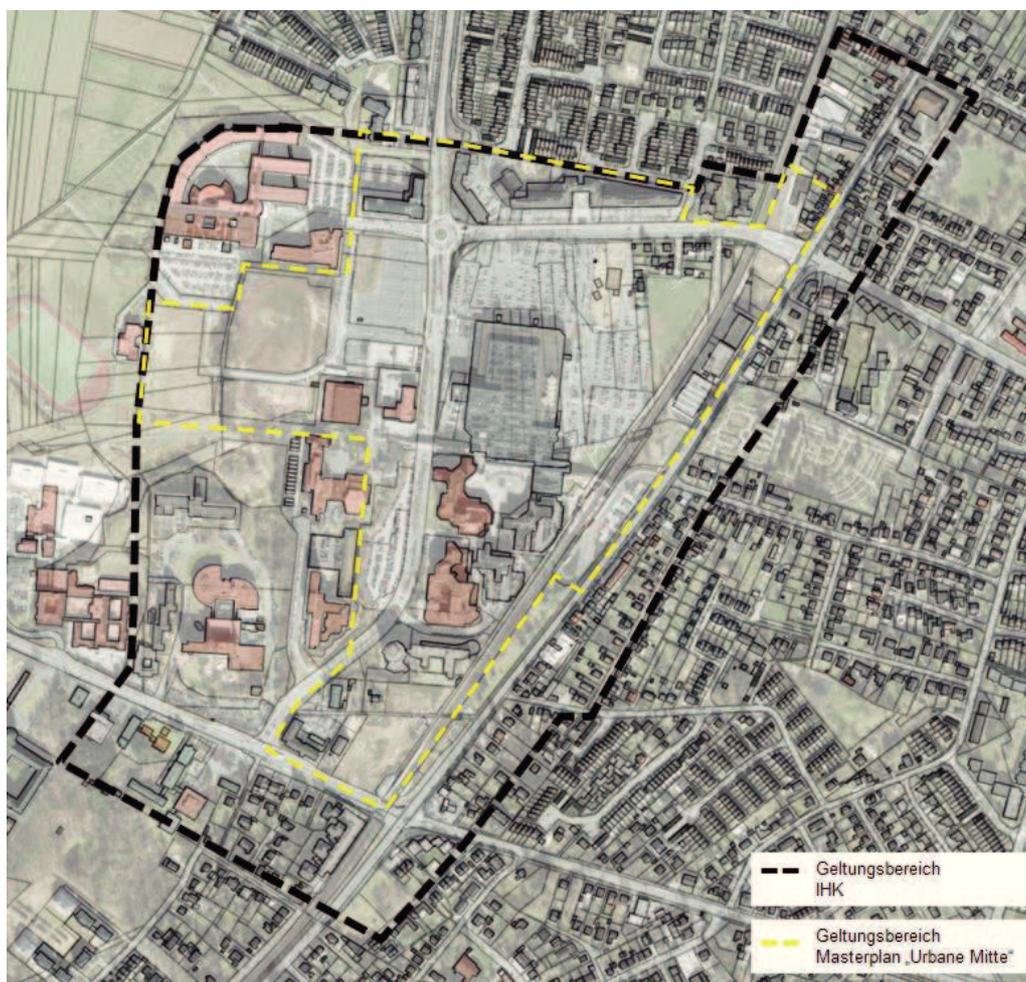
Entsprechend umfasst das Untersuchungs- bzw. Programmgebiet für das Integrierte Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin den gesamten Zentrumsbereich mit allen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den ergänzenden öffentlichen, halböffentlichen und privaten Nutzungen (Hotel, Gesundheitszentrum, Fachhochschule, Einkaufszentrum etc.). Darüber hinaus liegen die wichtigen und zentralen Verkehrswege und -schnittstellen für den öffentlichen Nahverkehr wie den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr im Untersuchungsgebiet. Durch die teilweise Einbeziehung angrenzender Quartiere im Norden, Osten und Süden sowie die Verbindung zum Freiraum im Westen werden die wichtigsten funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen innerhalb des Zentrums und mit den angrenzenden Quartieren erfasst.

Um die Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtquartieren besser analysieren und Maßnahmen erarbeiten zu können, wie diese Stadtquartiere besser an das Zentrum anzubinden sind, geht die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für das IHK in Teilbereichen über den Planungsraum des Masterplans Urbane Mitte hinaus. Dies betrifft vor allem den Bereich der Asklepios-Kinderklinik sowie die Flächen am Finanzamt und am Rhein-Sieg-Gymnasium, die räumlich im Zentrum liegen und diesbezüglich im Rahmen der Erstellung des IHK näher betrachtet werden sollen. Nordöstlich reicht das Untersuchungsgebiet bis zum Jugendzentrum Bonner Straße, das eine wichtige quartiersbezogene

und quartiersübergreifende Funktion im Rahmen der Kinder-, Jugend- und Bildungsarbeit einnimmt. Das Untersuchungsgebiet umfasst rd. 64 ha und macht damit rd. 2,0 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche von Sankt Augustin aus. Insgesamt leben knapp 1.200 Personen im Untersuchungsgebiet.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (schwarz gestrichelte Linie) ist in der nachfolgenden Karte dargestellt und ergibt sich wie folgt:

- im Süden: südlich der Arnold-Janssen-Straße (L143),
- im Westen: westlich der Asklepios-Kinderklinik bis Hochschule Rhein-Sieg,
- im Norden: nördlich der Südarkaden und
- im Osten: östlich der Bonner Straße (Bundesstraße B56).



**Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet**

Nachrichtlich dargestellt ist die Abgrenzung des Masterplans Urbane Mitte (gelb gestrichelte Linie), der u.a. die Bereiche Asklepiosklinik, Finanzamt, Rhein-Sieg-Gymnasium sowie die Grundstücke südlich der Arnold-Janssen-Straße und den nordöstlichen Bereich der Bonner Straße ausgeklammert hatte.

### 3. Methodische Vorgehensweise

Wie einleitend ausgeführt, bildet der Masterplan Urbane Mitte die inhaltliche Grundlage für das IHK. Der Masterplan ist Ergebnis eines zweijährigen intensiven Planungs- und Beteiligungsprozesses, in dessen Verlauf aus einer fundierten städtebaulichen Bestandsanalyse und -bewertung die städtebaulich-funktionalen Ziele für das Zentrum Sankt Augustin abgeleitet und ausgearbeitet worden sind. Das Ganze fand unter Einbeziehung von Experten, Verwaltung, Politik und der Öffentlichkeit statt.

Das IHK knüpft insofern inhaltlich unmittelbar an den Ergebnissen dieses Planungsprozesses an und übersetzt die Ergebnisse in ein mehrjähriges operationelles Handlungsprogramm. Darüber hinaus werden einzelne Handlungsfelder, die im Masterplan nicht -bzw. noch nicht- im Vordergrund standen bzw. stehen konnten, sowie die sich in der Zwischenzeit neu eingestellten Entwicklungen ergänzt und in das Integrierte Handlungskonzept einbezogen. Dies betrifft im Wesentlichen das Themenfeld der Ertüchtigung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Neben dem Rückgriff auf den Masterplan Urbane Mitte werden die vorgenannten Themen und Handlungsfelder im IHK erörtert und in den Kontext der Gesamtplanung gestellt. Grundlagen sind sekundärstatistische Auswertungen, Gespräche mit den Fachbereichen der Verwaltung und eigene Einschätzungen und Bewertungen. Hinzu kommen intensive Ortsbegehungen, Gespräche mit Planungsbetroffenen, Anliegern und Eigentümern.

Das Integrierte Handlungskonzept beinhaltet zwei Arbeitsschritte: Phase 1 „Analyse / Handlungsbedarf“ umfasst die Erfassung und Bewertung der städtebaulich-funktionalen Mängel und Defizite bis hin zur Ableitung der Entwicklungsziele. Dabei werden die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken zusammengefasst.

In Phase 2 werden die Projekte und Maßnahmen aus dem Masterplan Urbane Mitte beschrieben, konkretisiert und in den gesamtgebietlichen Kontext gestellt. Hierzu wurden Planungsleistungen (Vorentwurfsplanung für die öffentlichen Räume) an externe Planungsbüros vergeben bzw. für die Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechende Vorentwurfsplanungen durch den Fachbereich Hochbau der Stadt Sankt Augustin erstellt. Schließlich werden die zur Umsetzung erforderlichen Instrumente (Stadtumbaugebiet) sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht über die Gesamtmaßnahme dargestellt. Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind wiederum die Kostenschätzungen aus den Vorentwurfsplanungen (öffentlichen Räume, Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie Erfahrungswerte aus vergleichbaren Projekten.

Abschließend erfolgt ein Ausblick auf die Instrumentalisierung der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK). Angesichts der Ergebnisse aus der Bestandsanalyse und den notwendigen Anpassungsmaßnahmen wird die Festlegung eines Stadtumbaugebietes empfohlen.

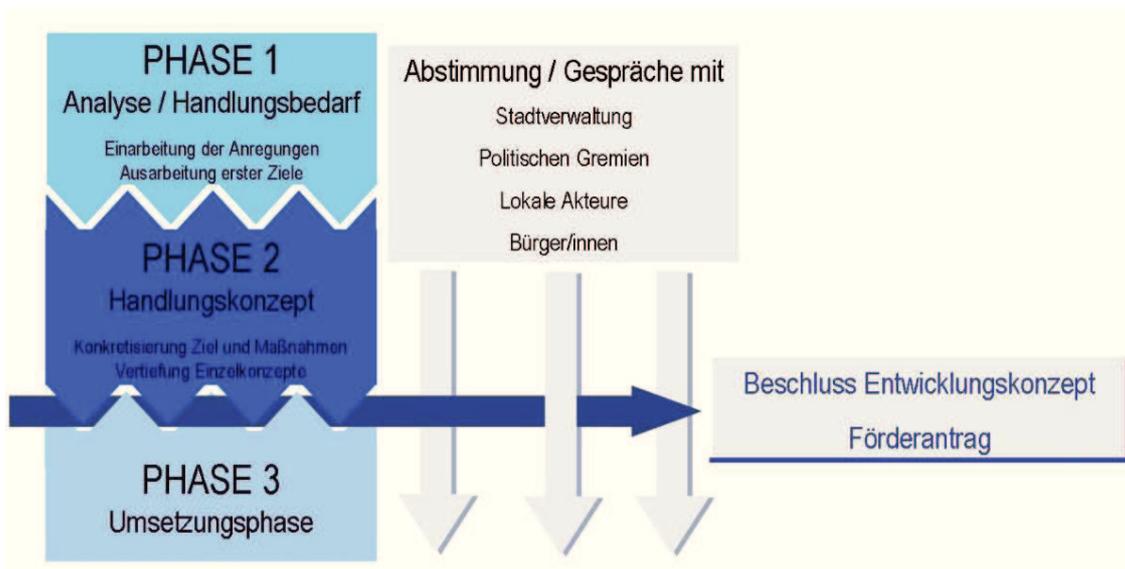


Abbildung 4: Bearbeitungsablauf

---

In zahlreichen Gesprächen mit Vertretern der verschiedenen Fachbereiche der Stadtverwaltung wurden je nach fachlicher Ausrichtung vor allem Einschätzungen und Bewertungen zu Entwicklungspotentialen und zur Verbesserung der städtebaulich-gestalterischen Situation diskutiert.

Für die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes wurde die verwaltungsinterne Projektgruppe „Urbane Mitte“ einbezogen. In der Projektgruppe wurden alle für das Integrierte Handlungskonzept erforderlichen Einzelmaßnahmen erörtert und abgestimmt, sowie die fachlichen Belange der beteiligten Fachbereiche aufgenommen. Zu den Mitgliedern gehören die Vertreter der jeweils betroffenen Fachbereiche und die DSK.

Der Abschlussbericht fasst alle Ergebnisse zusammen. Dabei werden die analytischen und konzeptionellen Kapitel kurz gehalten, da die wesentlichsten Informationen aus dem Masterplan „Urbane Mitte“ übernommen werden konnten bzw. hierauf zurückgegriffen werden kann. Insofern ist der Masterplan Bestandteil des IHK, wesentliche Auszüge des baulich-konzeptionellen Teils des Masterplans sind als Anlage beigefügt.

## 4. Gesamtstädtischer Kontext und Planungsgrundlagen

### 4.1. Das Zentrum Sankt Augustin im Wandel der Zeit

Wie eingangs bereits ausgeführt, geht die Entstehungsgeschichte des Zentrums auf die kommunale Neugliederung 1969 zurück. Wie anderenorts auch sollte das Zusammenwachsen vormals eigenständiger Ortsteile durch die Schaffung eines neues Zentrums mit den wichtigsten Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Schulen, Sportstätten, Ärzte etc.) befördert und beschleunigt werden.

Die planerischen Grundlagen für das neue Zentrum von St.- Augustin entstanden zu Beginn der 70er Jahre u.a. über einen Architektenwettbewerb. Zu den Bauvorhaben in der ersten Hälfte



Foto: DSK, Karl-Gatzweiler-Platz

der 70er Jahre gehörten eine Kinderklinik mit Schwesternwohnheim und –schule, das Rhein-Sieg-Gymnasium, eine Großsporthalle und das Finanzamt. In der zweiten Hälfte der 70er Jahre folgen das Rathaus und der HUMA-Einkaufspark (beide 1977 bezogen) sowie mit dem der Neubau der Konrad-Adenauer-Stiftung eine erste große Verwaltungs-, Forschungs- und Bildungseinrichtung.

Die sukzessive Erweiterung des Zentrums setzte sich in den 80er Jahren fort, schließlich sahen die Ausbaupläne der 70er Jahre eine Gesamtgeschossfläche von 420.000 m<sup>2</sup> vor. Zu Beginn der 80er Jahre waren es das Ärztehaus und das kombinierte Hotel-/Bürohaus neben dem Rathaus, Ende der 80er Jahren ergänzten die Erweiterung der Konrad-Adenauer-Stiftung und der TechnoPark die Bebauung. Interessanter Weise sahen die Planungen der 70er und frühen 80er Jahre auch umfangreichen Wohnungsbau im Zentrum vor. Dieser wurde aber bis Mitte der 90er Jahre vom Markt nicht angenommen. So ist gegenüber vom Rathaus bis heute eine große Baulücke aus den Anfangsjahren zurückgeblieben, die seit vielen Jahren als Parkplatz genutzt wird.

Bis zu Beginn der 90er-Jahre legte die Stadt Sankt Augustin den Schwerpunkt ihrer Entwicklung auf den inneren Zentrumsbereich. Mehrfache Versuche, den Bereich durch Ansiedlungen von Unternehmen an das gewachsene Stadtzentrum anzubinden, konnten nicht realisiert werden. Dafür konnten aufgrund der neuzeitlichen Planung die Belange des Individualverkehrs relativ gut und mit ausreichend dimensionierten Straßen und Parkplätzen auch relativ störungsfrei gelöst werden.

So entstand bis Ende der 80er Jahre eine Ansammlung weitgehend solitärer und größtenteils nur tagsüber belebter Gebäude, die zwar ihrer originären Funktion als Rathaus, Schule, Einkaufszentrum oder Ärztehaus gerecht wurden.

Ergänzt wird der unmittelbare Zentrumsbereich u.a. um

- das Hotel Regina,
- die Südarkaden,
- die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg,
- das Haus der Wirtschaft und des Handwerks,
- den Zentralverband Sanitär-Heizung-Luft,
- die Polizeiwache sowie
- die Asklepios Kinderklinik.

Das auf diese Weise seit den siebziger Jahren entstandene Zentrum wird allerdings bis zum heutigen Zeitpunkt von den Bürgerinnen und Bürger wie auch von den Besucherinnen und Besucher nicht als eine städtebauliche und funktionale Einheit im Sinne einer „klassischen“ Stadtmitte wahrgenommen, sondern vielmehr als eine Durchmischung von verschiedenen funktionalen Solitärbauten und Freiflächen mit zum Teil vorhandenen - aber zum Teil auch fehlenden - Anbindungen und einer oftmals nur räumlich begrenzten Aufenthaltsqualität.

Die Stadtentwicklungsplanung hat hierauf reagiert und –wie nachfolgend in Kap. 4.2 dargestellt- eine strategische Neuausrichtung vorgenommen: so wurden zahlreiche aufeinander aufbauende informelle und formelle Planverfahren und Gutachten auf den Weg gebracht, die aus der gesamtstädtischen Perspektive bis zur grundstücksbezogenen Detailplanung reichen und die Voraussetzungen für die Ansiedlungserfolge der letzten Jahre schaffen.

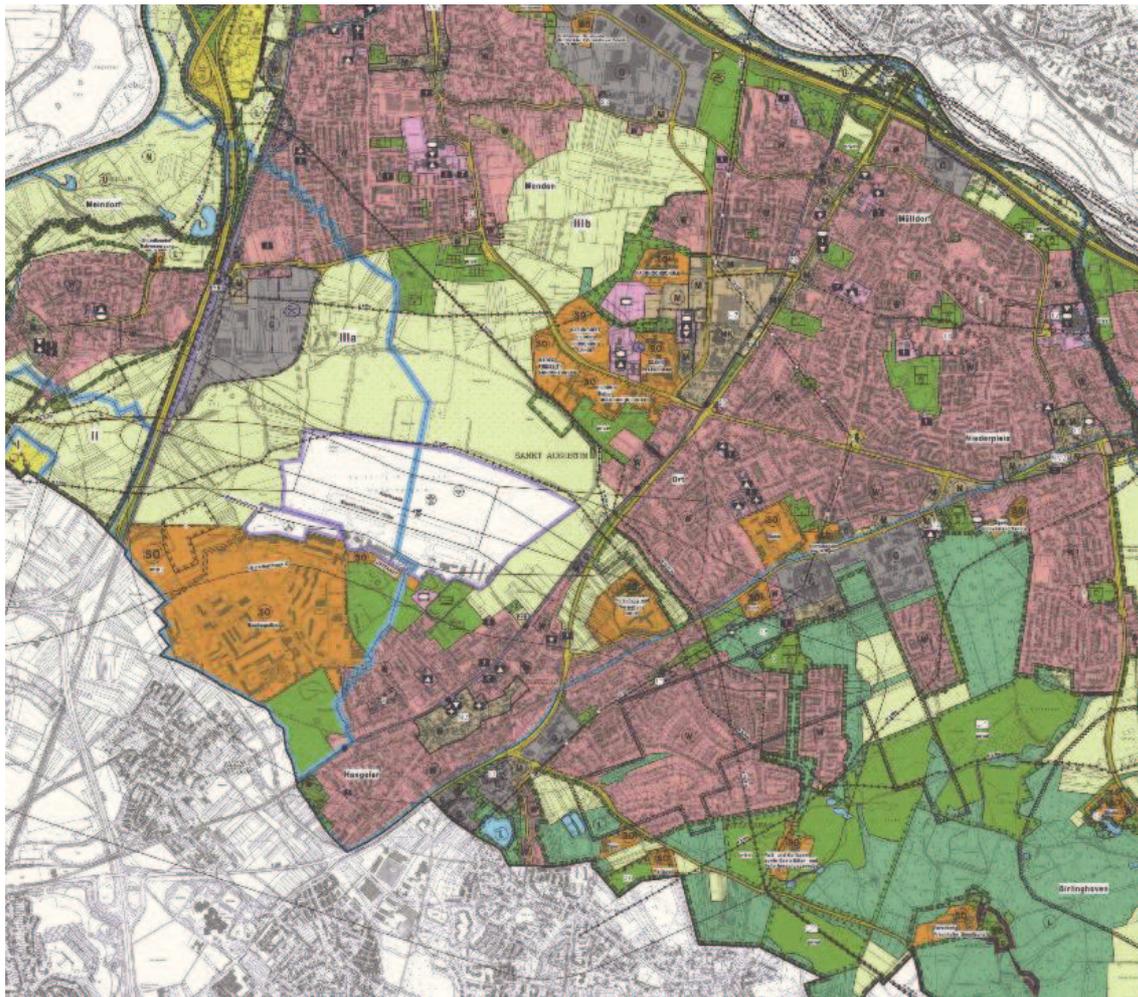


Abbildung 5: Lage des heutigen Zentrums im stadträumlichen Kontext (Grundlage FNP-Auszug)

## 4.2. Planungshistorie und -erfolge

Wie zuvor bereits angedeutet kam es bereits zu Beginn der 2000er Jahre zu einer strategischen Neuausrichtung der Stadtentwicklungsplanung. Seither verfolgen Politik und Verwaltung konsequent das Ziel, aus dem ‚künstlichen Gebilde‘ des in den 70er Jahre entstandenen Versorgungszentrums eine urbane und erlebbare Stadtmitte zu entwickeln. Der Weg dorthin ist als mehrjähriger Entwicklungsprozess angelegt, in dessen Verlauf viele miteinander korrespondierende Planungskonzepte erarbeitet worden sind bzw. aktuell erarbeitet werden. Die Auseinandersetzung mit den Entwicklungszielen führt von einer themenbezogenen großräumigen Betrachtung des gesamten Stadtgebietes mit seinen verschiedenen Ortsteilen (z.B. bei der Siedlungs- und Verkehrsplanung) bis zur Konzeption konkreter

Baumaßnahmen auf ungenutzten bzw. unter Wert genutzten Flächen im Zentrum sowie im Gebäudebestand. Beispielhaft kann hier die Revitalisierung des HUMA als größtes Einzelvorhaben angeführt werden.

So wurde

- 1994 mit der ‚Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Zentrum West‘ der Rahmen zur Ab- und Rundung eines alle städtischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, Dienstleistungen umfassenden zentralen Stadtraumes geschaffen,
- 2006 im Stadtentwicklungskonzept 2025 der Focus auf die Verbesserung der Zentralität und die Stärkung der Dienstleistungs- und Einkaufsfunktion gerichtet,
- 2008 im fortgeschriebenen Verkehrsentwicklungsplan 2025 die Ziele und Maßnahmen für eine bessere Erreichbarkeit des Zentrums festgelegt,
- 2009 im Flächennutzungsplan 2025 durch Darstellung der entsprechenden Baugebiete die Nutzungsaufteilung in den verschiedenen Bereichen des Zentrums konkretisiert, wobei das Zentrum Sankt Augustin als zentraler Versorgungsbereich und in Teilen als Kerngebiet dargestellt wird,
- 2009 im Zentren- und Einzelhandelskonzept 2025 das Zentrum als Hauptstandort für Einzelhandel und Dienstleistungen festgelegt sowie
- 2009 – 2011 im Rahmen der Erstellung eines Masterplans ‚Urbane Mitte‘ für das Zentrum ein zukunftsgerichtetes Nutzungskonzept sowie ein städtebaulicher Rahmen für ein urbanes Zentrum entwickelt
- 2002 bis heute fortlaufend die städtebaulichen Ziele aus den vorgenannten informellen Planungen und Gutachten in verbindliche Bauleitplanverfahren umgesetzt (vgl. Kap. 4.7), um das Planungsrecht für konkrete Investitionen zu schaffen und die städtebaulichen Festlegungen aus dem Masterplan abzusichern.

Die Erfolge dieser konsequent betriebenen strategischen Planung sind allorten sichtbar. Ob der Neubau von HUMA, die Neubebauung des ehem. Tacke-Geländes, die Errichtung des Studentenwohnheims, die Errichtung des Ronald McDonald Hauses, die Erweiterungsinvestitionen der Hochschule Rhein-Sieg u.a.m., alle genannten Baumaßnahmen wären ohne die konzeptionelle planerische Vorbereitung nicht möglich gewesen. Das diese strategische Stadtentwicklungsplanung nicht nur unter städtebaulichen Aspekten lohnend ist, sondern auch einen bedeutsamen Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt generiert, zeigt die beeindruckende Zahl von rd. 200 Mio. €, die in den letzten Jahren im Zentrum Sankt Augustin investiert worden sind bzw. aktuell investiert werden.

Und die Investitionen setzen sich fort. Wie in Kap. 4.8 aufgezeigt wird, sind neben den vorgenannten Bauvorhaben weitere Bauvorhaben und private Investments in der konkreten Planung.

Mit dem Integrierten Handlungskonzept wird die Stadtentwicklungsstrategie um einen weiteren Schritt konsequent fortgesetzt. Zum einen werden die Ziele aus dem Masterplan Urbane Mitte weiterentwickelt und konkretisiert; zum zweiten werden die Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln geschaffen. Damit kann die Impulswirkung für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung Sankt Augustins nochmal deutlich erhöht werden, denn Untersuchungen belegen, dass ein Euro öffentliche Förderung sieben bis acht Euro private Investitionen auslösen.

Das Integrierte Handlungskonzept markiert also –nach Stadtentwicklungskonzept 2025, Flächennutzungsplan, Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Masterplan Urbane Mitte – quasi das „nächste Kapitel“ in der Stadtentwicklungsplanung. Damit wird die Stadt Sankt Augustin für die Bewältigung der aktuellen Herausforderungen wie auch für die Positionierung im regionalen Umfeld gut aufgestellt sein.

### 4.3. Sozioökonomische und demografische Rahmenbedingungen

Die Stadt Sankt Augustin ist mit aktuell rd. 58.500 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Die Neugründung von Sankt Augustin erfolgte am 1. August 1969 aus den bis dahin selbständigen Gemeinden bzw. Ämtern Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden und Siegburg-Mülldorf. Der einwohnerstärkste Stadtbezirk ist Niederpleis, mit rd. 12.300 Einwohnern, gefolgt von Menden (rd. 10.300 EW.) und Mülldorf (9.400 EW.).

In Sankt Augustin sind eine Reihe namhafter Produktionsunternehmen und bedeutender Bildungs-, Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen und -einrichtungen ansässig, so u.a.

- die Philosophisch-Theologischen Hochschule SVD der Steyler Missionare,
- die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg,
- das Fraunhofer-Institut für Algorithmen und Wissenschaftliches Rechnen (SCAI),
- das Fraunhofer-Institut für Angewandte Informationstechnik (FIT),
- das Fraunhofer-Institut für Intelligente Analyse- und Informationssysteme (IAIS),
- das Institut für Arbeitsschutz.

Darüber hinaus besitzt die Stadt überregionale Bekanntheit aufgrund ansässiger Einrichtungen des Bundes (u.a. Bundespolizei, Stützpunkt der ehemaligen GSG 9) und der Asklepios Kinderklinik mit einem von vier bundesdeutschen Kinderherzzentren. Der HUMA-Einkaufspark gehört zu den größten Einkaufszentren der Region.

Von den insgesamt rd. 13.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (lt. IT.NRW, 30.06.2013), entfallen 15,5% auf das produzierende Gewerbe und 84,4% auf den Dienstleistungsbereich (Handel, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen). Im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis mit einem prozentualen Anteil des Dienstleistungssektors von ca. 70,8% wird die Dominanz des Dienstleistungssektors in Sankt Augustin deutlich. Vier von fünf Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor. Zahlreich Dienstleistungsunternehmen und -einrichtungen sind im Verwaltungszentrum von Sankt Augustin ansässig.

Sankt Augustin liegt im direkten Umfeld der beiden Oberzentren Köln und Bonn und damit in einer der wenigen bundesdeutschen Regionen, die sich durch anhaltendes wirtschaftliches Wachstum sowie durch Wanderungsgewinne und damit eine positive Bevölkerungsentwicklung auszeichnen. Aufbauend auf diesen Rahmendaten sowie den Potentialen als Bildungs- und Forschungsstandort hat sich die Stadt im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes 2025 mit dem Leitbild „WISSENSTADT PLUS“ klar positioniert und die Weichen für eine Stärkung der örtlichen Wirtschaft, den Ausbau der mittelzentralen Funktionen und die Positionierung als attraktiver Bildungs-, Wohn- und Lebensstandort gestellt.

Bevölkerungsentwicklung seit 1995 <sup>o</sup> :						
Gemeinde	1995	2000	vs. 1995	2012	vs. 2000	2012 vs. 1995
Birlinghoven				2.048		
Buisdorf				3.305		
Hangelar				9.409		
Meindorf				2.878		
Menden				11.111		
Mülldorf				9.376		
Niederpleis				12.542		
Ort				6.833		
Stadt Sankt Augustin				57.502		
Stadt Sankt Augustin	55.065	55.248	0,3%	55.810	1,0%	1,4%
	+/- pro Jahr:	37	pro Jahr:	37		
Rhein-Sieg-Kreis	546.670	576.993	5,5%	600.432	4,1%	9,8%
Bonn, KfS	291.431	302.247	3,7%	327.913	8,5%	12,5%
Köln, KfS	965.697	962.884	-0,3%	1.017.155	5,6%	5,3%
Euskirchen, Kreis	182.177	189.316	3,9%	190.591	0,7%	4,6%
Oberbergischer Kreis	280.914	288.170	2,6%	279.532	-3,0%	-0,5%
Rhein-Erft-Kreis	442.356	455.487	3,0%	465.578	2,2%	5,2%
Rheinisch-Bergischer	269.541	275.474	2,2%	276.173	0,3%	2,5%
Ahrweiler, LK (R-P)	125.377	129.462	3,3%	127.161	-1,8%	1,4%
Neuwied, LK (R-P)	178.479	184.278	3,2%	180.538	-2,0%	1,2%
RB Köln	4.188.583	4.281.548	2,2%	4.407.275	2,9%	5,2%
Nordrhein-Westfalen	17.893.045	18.009.865	0,7%	17.841.956	-0,9%	-0,3%

<sup>o</sup> Quelle: Statistisches Landesamt! biregio, Bonn

## Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustins im regionalen Vergleich zeigt die nebenstehende Abbildung. Danach hat sich Sankt Augustin im Vergleich zu den Nachbarstädten Bonn und Köln sowie zum Rhein-Sieg-Kreis zwischen 1995 und 2000 bzw. 2012 eher unterdurchschnittlich entwickelt.

In der nachfolgenden Abbildung 6 ist die Entwicklung der Bevölkerungszahlen für die Stadt Sankt Augustin in den letzten 30 Jahren und für die Zeit bis 2029 dargestellt.

Demnach lebten 1983 etwas mehr als 50.000 Einwohner in Sankt Augustin. Nach der Wiedervereinigung ist die Bevölkerungszahl rasant gestiegen und betrug 1993 knapp 54.000. Bis zum Jahr 2003 stieg die Bevölkerungszahl bis auf knapp 56.000 Einwohner und betrug zum Stichtag 31.12.2013 (IT.NRW Landesdatenbank) nach einem leichten Rückgang ca. 54.285 Einwohner.

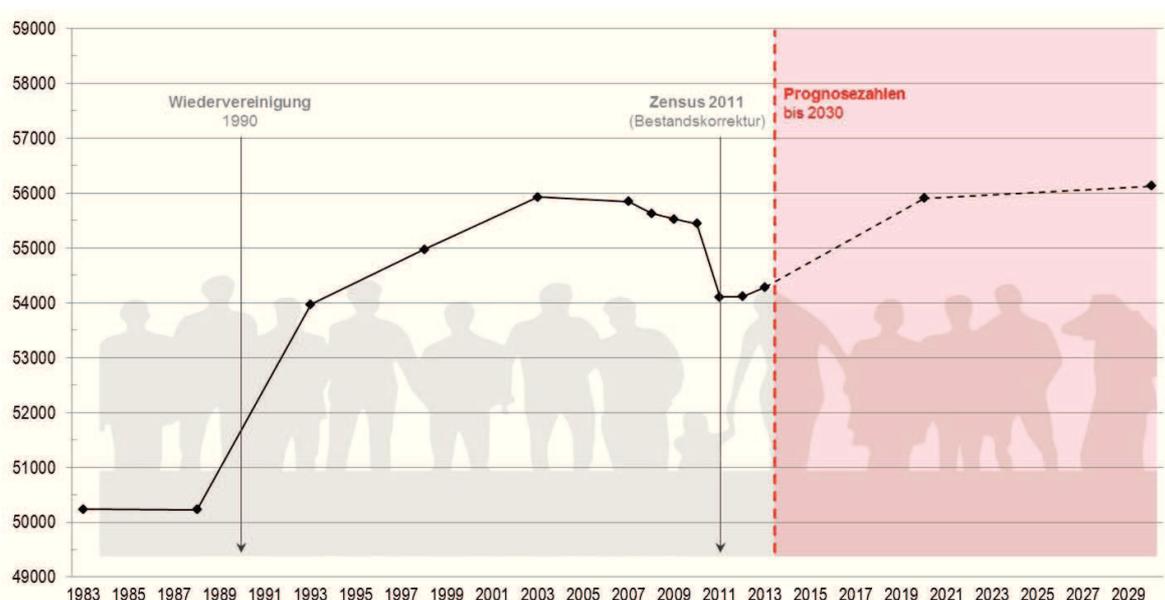
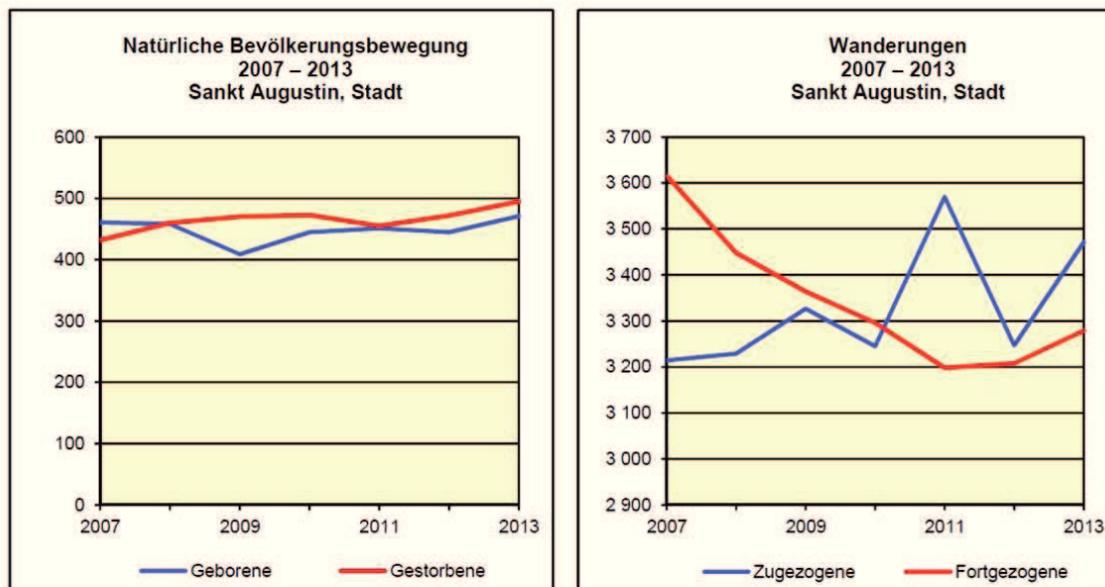


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustin (seit 1983)

Sankt Augustin kann u.a. aufgrund der räumlichen Nähe zu den beiden Großstädten Köln und Bonn einen positiven Wanderungssaldo aufweisen, was bedeutet, dass die Stadt Sankt Augustin als Wohn- und Arbeitsstandort sehr attraktiv ist. Hierzu gehört auch das Preisgefälle zwischen Bonn bzw. Köln und Sankt Augustin.

Im Rhein-Sieg-Kreis wuchs die Bevölkerung in den letzten 2 Jahren um 0,4 Prozent. 2025 werden laut Statistischem Landesamt NRW 1,1 % mehr Menschen im Rhein-Sieg-Kreis leben als noch im Jahr 2011.



IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 10.12.2014

**Abbildung 7: Bevölkerung Sankt Augustin**

Die Zahl der Zugezogenen lag in den letzten Jahren kontinuierlich bei ca. 3.200-3.300 Zuzüge pro Jahr. Eine Ausnahme stellt das Jahr 2011 dar, wo überdurchschnittlich viele Zuzüge (ca. 3.600) verzeichnet werden konnten. Vor allem aus den Nachbarkommunen Bonn, Siegburg, Hennef und Troisdorf konnten Zuzüge nach Sankt Augustin generiert werden.

Im gleichen Betrachtungszeitraum (2007-2013) ist die Zahl der Fortgezogenen stetig gefallen. 2007 sind knapp 3.600 Fortgezogene verzeichnet worden. Hingegen lag die Zahl im Jahr 2013 bei rd. 3.200 Wegzüge. Die größten Fortwanderungen sind in die Nachbarkommunen Bonn, Siegburg, Troisdorf und Hennef zu verzeichnen.

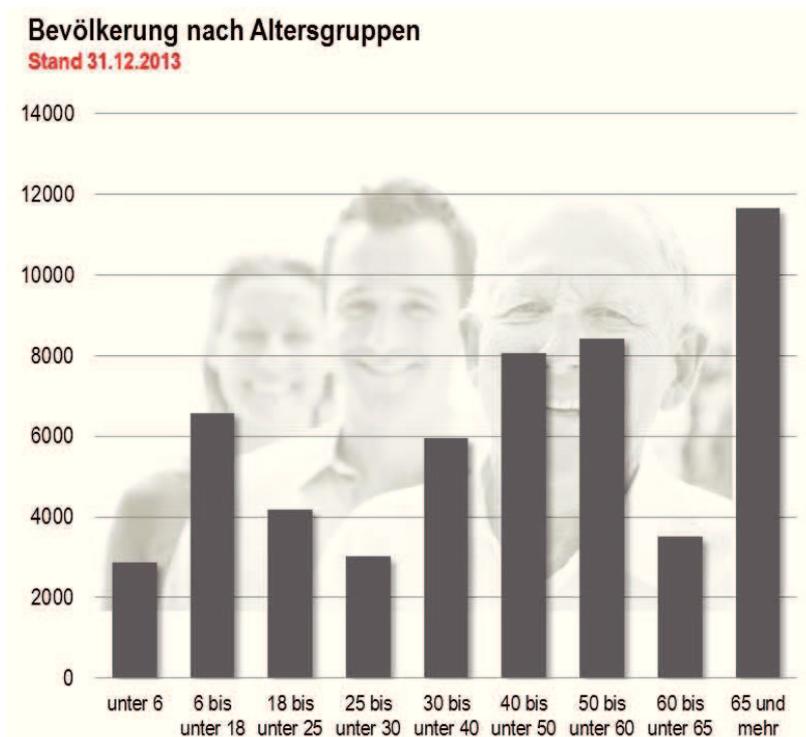
Daraus resultierend ist festzuhalten, dass die Stadt Sankt Augustin etwa seit 2011 mehr Zuzüge als Fortzüge verzeichnet und somit ein positives Wanderungssaldo aufweisen kann. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation in den Oberzentren wird das Preisgefälle tendenziell eher größer, so dass für Sankt Augustin auch weiterhin mit Wanderungsgewinnen zu rechnen ist. Dies dürfte insbesondere auch Familien mit Kindern betreffen, was für die dauerhafte Auslastung der Schulen von Bedeutung ist.

Neben der Wanderungsbewegung ist das Geburtensaldo (natürliche Bevölkerungsbewegung) eine wesentliche Komponente für die Bevölkerungsentwicklung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Sankt Augustin folgt dem allgemeinen Trend in Deutschland – die Geburtenzahlen liegen kontinuierlich unter den Zahlen der Sterbefälle. Wobei festzustellen ist, dass sich die Geburtenzahlen in Sankt Augustin stabilisiert haben bzw. seit dem Jahr 2012 eine leichte Steigerung festzustellen ist. Dennoch zeigt sich, dass Sankt Augustin seit 2008 einen kontinuierlichen Sterbeüberschuss und somit eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aufweist.

Die Auswirkungen des negativen Geburtensaldos werden wegen des zunehmenden Anteils älterer Menschen langfristig sein. Positive Auswirkungen auf das Geburtensaldo könnte der Anteil von Frauen im gebärfähigen Alter haben, der sich seit 1983 von 25.400 Frauen stetig auf 28.073 Frauen im Jahr 2013 erhöht hat.

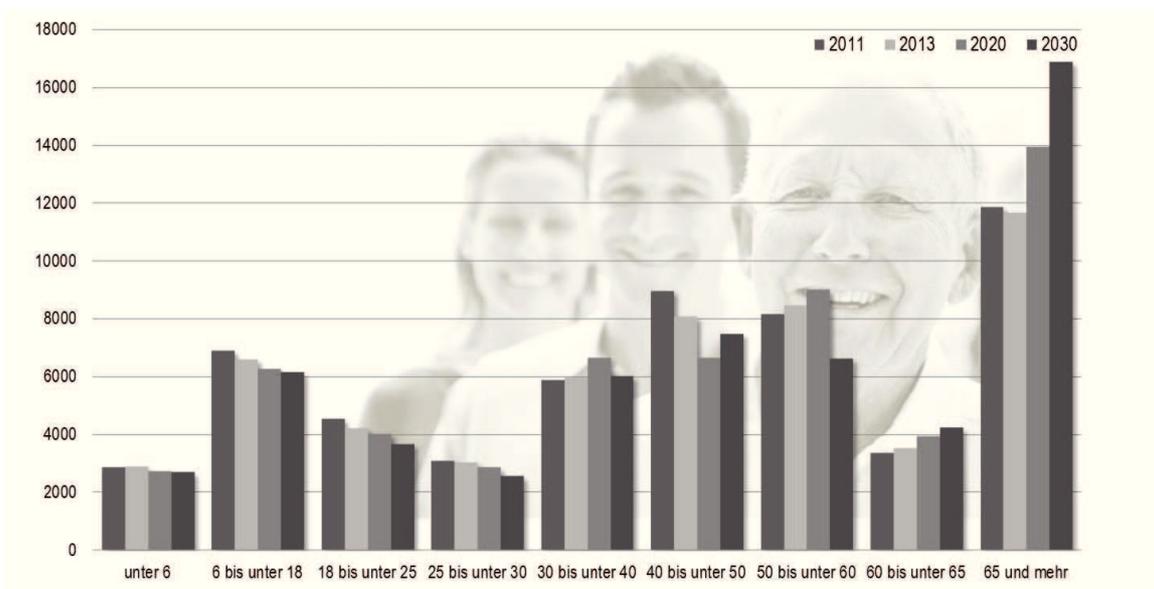
Die zukünftige Einwohnerentwicklung gemäß der Modellrechnung der Landeseinrichtung „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) zeigt einen leichten Zuwachs für das Jahr 2030 auf über 56.000 Einwohner. Die steigende Einwohnerzahl resultiert dabei aus einem vergleichsweise moderaten Sterbeüberschuss und deutlichen Wanderungsgewinnen. Die Veränderung der Altersstruktur wird

sich entsprechend dem allgemeinen Trend zu einem höheren Anteil älterer Bevölkerungsgruppen verschieben. Dieser Trend – die sog. Überalterung unserer Gesellschaft - ist bereits heute deutlich wahrnehmbar und wird sich in den kommenden Jahrzehnten weiter ausprägen.



**Abbildung 8: Bevölkerung Sankt Augustin nach Altersgruppen (2013) Quelle: IT NRW**

Anhand der Aufteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen ist das rasche Fortschreiten des demographischen Wandels erkennbar. Bereits heute weist die Bevölkerung von Sankt Augustin einen hohen Anteil an über 40-jährigen auf. Im Gegensatz dazu ist die Bevölkerungsgruppe der unter 20-jährigen rückläufig. Die Prognose von 2020 bzw. 2030 zeigt die fortschreitende Alterung der Gesellschaft, von der auch Sankt Augustin betroffen sein wird.



**Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustin nach Altersgruppen (bis 2030)**

Mit der Verschiebung der Alterszusammensetzung wird die Nachfrage nach wohnortnahen sozialen Einrichtungen und Dienstleistungsangeboten durch ältere Menschen zunehmen. Anforderungen, wie Barrierefreiheit, Nahversorgung und Dienstleistungen in fußläufiger Erreichbarkeit, Nahmobilität etc. werden stark an Bedeutung zunehmen. Gleichzeitig wird die Auslastung der Schulen tendenziell zurückgehen. Bestehende Einrichtungen müssen gegeben Falls angepasst, vor allem aber modernisiert werden, um Abwanderung von Schülern zu vermeiden.

Bis Ende September hat Sankt Augustin bereits rd. 280 Flüchtlinge zugewiesen bekommen, sodass bis Ende des Jahres über 300 Flüchtlinge in Sankt Augustin unterzubringen sind. Dies erfolgt zunächst in Übergangsunterkünften; mittelfristig sind Unterkunftsgelegenheiten für anerkannte und dauerhaft bleibende Asylbewerber bereit zu stellen. Hierbei handelt es sich vielfach um junge Familien mit Kindern. Eltern und Kinder werden fortan die Einrichtungen und insbesondere die Beratungs- und Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet und so auch im Zentrum Sankt Augustin besuchen (Schulen, Weiterbildung, spezielle Kursangebote etc.) bzw. in Anspruch nehmen und so zur Stabilisierung der Auslastung der Einrichtungen beitragen.

### Wohnungsmarkt Rhein-Sieg-Kreis (Quelle: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2014)

Der Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis ist nach wie vor eine preiswerte Alternative zum Wohnungsmarkt in den Nachbarkommunen Bonn oder Köln. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2013 bei 6,85 €/m<sup>2</sup>, 2,1 % über dem Vorjahresniveau. In Bonn wurden 8,75 € verlangt. Im unteren Segment betrug der Aufschlag noch 1,4 % auf 5 €/m<sup>2</sup> (2012: plus 8,5 %). Im oberen Segment stiegen die Quadratmeterpreise um 0,7 % auf 9,75 € (2012: plus 8,2 %). Aufgrund einer soliden Wohlstandsentwicklung lagen die kalten und warmen Wohnkosten im Vergleich zu 2009 nur um 0,6 % höher.

Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2002 und 2012 um 8,8 %. Noch kräftigere Zuwächse gab es im selben Zeitraum in Bonn (plus 9,2 Prozent). Die künftige Entwicklung wird im Rhein-Sieg-Kreis noch besser ausfallen als in den Nachbarstädten: Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erwartet für den Rhein-Sieg-Kreis bis zum Jahr 2025 eine Zunahme der Haushaltszahlen von 11,1 Prozent gegenüber 2009, während für Bonn 6,9 % vorhergesehen werden.

Die positive Einwohnerentwicklung verdankt der Rhein-Sieg-Kreis nicht nur dem Bonner und auch Kölner Wohnungsmarkt, sondern auch dem vielfältigen Arbeitsmarkt sowie einer hohen Wirtschaftskraft. 2013 waren lediglich 6 % der Erwerbsfähigen arbeitslos gemeldet. Die Kaufkraft in Sankt Augustin lag 2013 bei 22.352 € pro Kopf und Jahr (Kaufkraftkennziffer von 108,4). Im Vergleich hierzu: die Kaufkraftkennziffer im Rhein-Sieg-Kreis lag bei 107,0 (NRW: 100,3; bundesweit: 100,0) Somit hatte Sankt Augustin 2013 eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer im Vergleich zu Kreis-, Landes- und Bundesdurchschnitt.

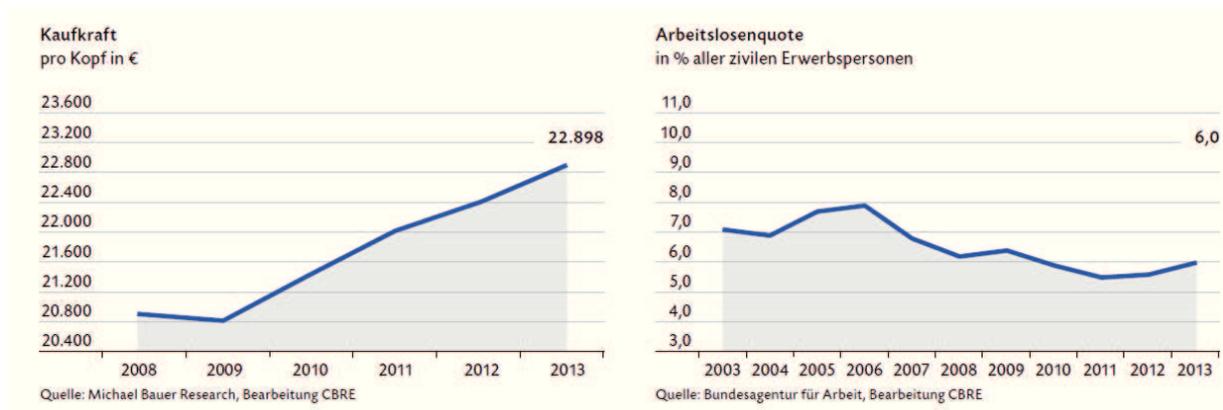


Abbildung 10: Entwicklung der Kaufkraft bzw. der Arbeitslosenquote im Rhein-Sieg-Kreis

Aus den vorgenannten sozioökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen und Entwicklungslinien ergeben sich für die Planungen des Zentrums folgende Anforderungen und Auswirkungen:

- Für die Ansiedlung weiterer Bildungs- und Forschungseinrichtungen sind geeignete Standorte und Grundstücke bereit zu stellen
- Die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsstätten wird auch in den nächsten Jahren anhalten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden auch in den nächsten 10-15 Jahren und voraussichtlich auch darüber hinaus ausgelastet sein
- Um die hochwertigen Arbeitsplätze in den Bildungs-, Forschungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den ansässigen Unternehmen zu binden und weitere Arbeitskräfte zu generieren bedarf es attraktiver Wohnstandorte und Wohnraumangebote, attraktiver Einzelhandels-, Versorgungs- und gastronomischer Angebote sowie attraktiver sozialer und kultureller Einrichtungen und Erholungsräume
- Das Wohnraumangebot muss auf die aktuelle und zukünftige Nachfragestruktur ausgerichtet werden (Wohnungen für Singles und Alleinerziehende, altersgerechte Wohnungen, preisgünstige Wohnungen etc.)
- Im Bereich der sozialen Infrastruktur sind u.a. moderne und zeitgemäße Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Sportanlagen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Verwaltungseinrichtungen etc.) vorzuhalten
- Der Verkehr (Pendler, Wirtschaftsverkehr) wird weiter zunehmen. Entsprechend ist ein leistungsfähiges Verkehrsnetz für den Individual- sowie ein attraktives Angebot für den öffentlichen Nahverkehr zu erhalten bzw. zu verbessern. Fuß- und Radwege müssen bedarfsorientiert ausgebaut werden

#### 4.4. Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln – Teilbereich Bonn / Rhein-Sieg (siehe folgende Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan – Teilbereich Bonn / Rhein-Sieg<sup>2</sup>) stellt für den Bereich des Sankt Augustiner Zentrums allgemeinen Siedlungsbereich dar. Westlich angrenzend befindet sich ein regionaler Grünzug („Grüne Mitte“), der den Ortsteil Sankt Augustin Ort und den Ortsteil Menden räumlich voneinander abgrenzt.

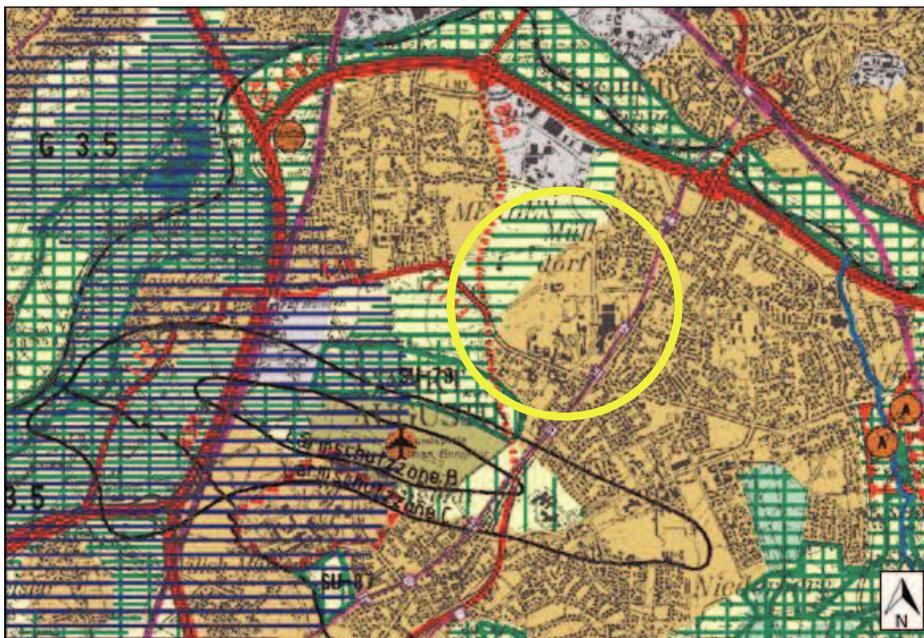


Abbildung 11: Auszug Regionalplan; BR Köln

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Sankt Augustin (s. folgende Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan Sankt Augustin<sup>3</sup>) bestimmt die Verteilung der wichtigsten räumlichen Funktionen und damit verbundener Flächennutzungen im Stadtgebiet und zeigt in den Grundzügen die langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf.

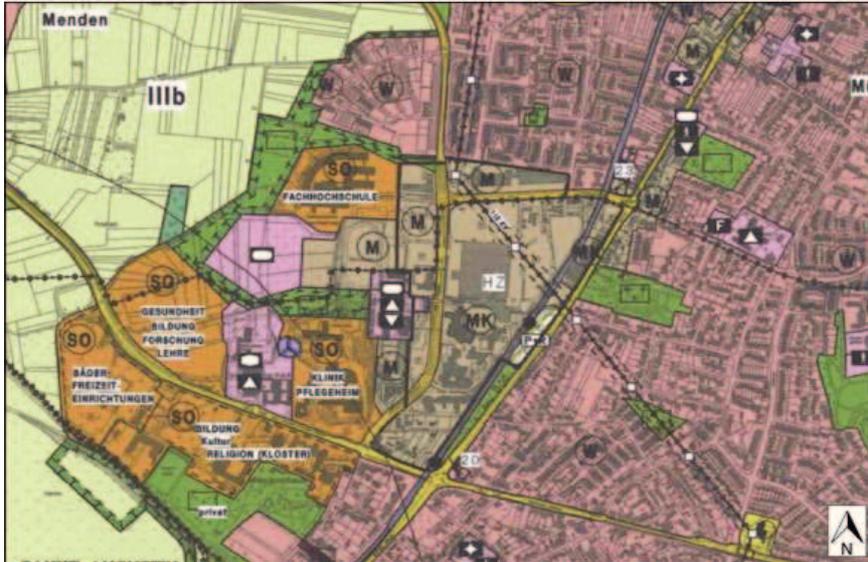


Abbildung 12: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin, 2009

Im Zentrumsbereich wird in den Flächendarstellungen des FNP das einerseits räumlich enge, andererseits klar abgrenzbare Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen adäquat nachvollzogen: Neben den Verkehrs- und Grünflächen stellt der rechtskräftige FNP die Nutzungskategorien Sonderbauflächen (mit jeweils unterschiedlichen Zweckbestimmungen), Wohnfläche und Mischfläche dar. Abweichungen vom FNP und somit etwaige Zielkonflikte werden mit dem Integrierten Handlungskonzept nicht verfolgt. Vielmehr wurden die während der Bearbeitungsphase laufenden Bauleitplanverfahren aus dem FNP abgeleitet (vgl. Kap. 4.6).

#### 4.5. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Sankt Augustin Zentrum West“

Die Hauptstadtentscheidung des Deutschen Bundestages vom 20.06.1991 und die daraus resultierenden Folgen für die Region Bonn/Rhein-Sieg verstärkten den sich immer dringender abzeichnenden Handlungsbedarf in den Bereichen Wohnen und Arbeiten. Zur Konkretisierung der Ziele leitete der Rat der Stadt Sankt Augustin am 13.05.1992 mit dem Aufstellungsbeschluss die Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Parallel dazu wurde im August 1992 die erste Stufe eines Strukturkonzeptes von Prof. Einsele, Karlsruhe, für die Region Bonn/Rhein-Sieg vorgelegt. Am 04.11.1992 fasste der Rat der Stadt Sankt Augustin außerdem den Beschluss, Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 164 ff BauGB für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich durchzuführen. Auf dieser Grundlage erfolgte sodann am 21.06.1994 der Satzungsbeschluss zur Festlegung eines förmlichen städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Mit der Ansiedlung der Hochschule im rechtsrheinischen Raum im Zusammenhang mit dem Bonn-Berlin-Ausgleich bot sich für das Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum eine große Chance, die bereits damals auszumachenden Funktionsschwächen und dem Fehlen wichtiger zentraler Einrichtungen entgegen zu wirken.

Entsprechend sah das Nutzungskonzept der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme neben der Ansiedlung einer neuen Fachhochschule für den Rhein-Sieg-Kreis auch die Stärkung der Wohnfunktion, die Ansiedlung kerngebietstypischer Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Ansiedlung von produzierenden bzw. technologie- und forschungsorientierten Unternehmen im Zentrum von Sankt Augustin vor. Zudem waren Flächen für Gemeinbedarf, Sport und Freizeiteinrichtung vorgesehen. Durch die städtebauliche Abrundung der bisherigen Siedlungsstruktur sollte eine geordnete Struktur des gesamten Gebietes erreicht werden.

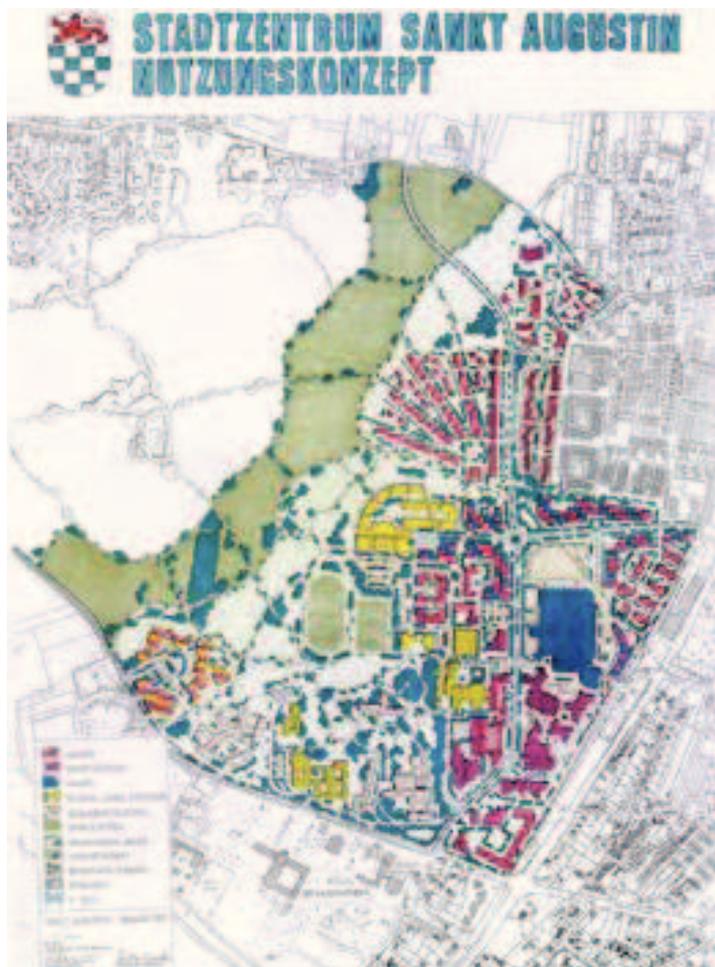


Foto DSK: Hochschule Rhein-Sieg

Bis zum heutigen Zeitpunkt konnten rund zwei Drittel aller entwicklungsbedingten Ziele erreicht werden:

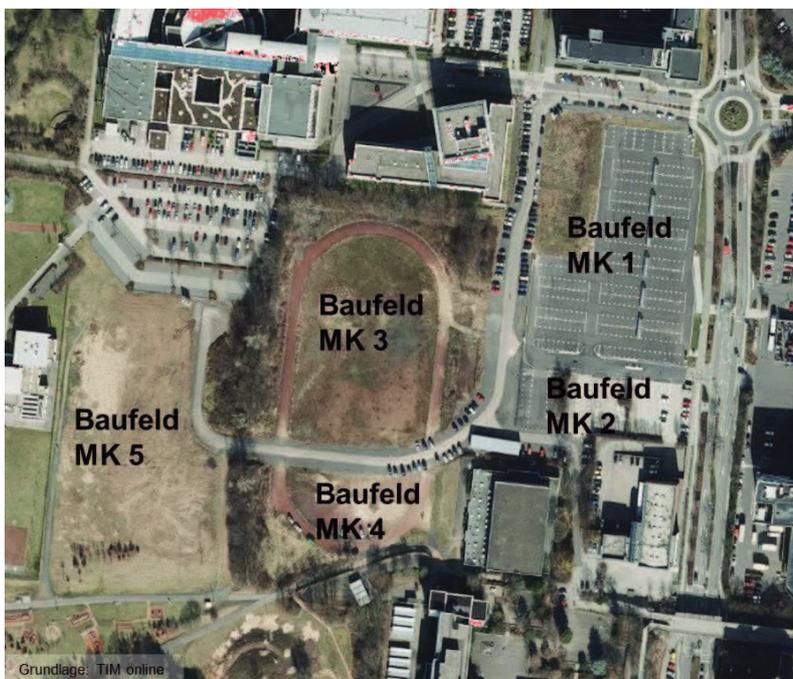
- Der Wohnpark 114 mit seinen ca. 370 Wohneinheiten bietet heute in einem sozial durchmischten Umfeld aus Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, studentischem Wohnen, sozialem Wohnungsbau und einem Wohnheim für Behinderte (Stiftung Hephata) rund 1.000 Einwohnern ein neues Zuhause. Von insgesamt 7 Baufeldern im Bereich der Mehrfamilienhäuser entstanden 5 Gebäude im öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- Im Wirtschaftspark 113 wurde die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg angesiedelt. Mittlerweile studieren rund 4.000 Studentinnen und Studenten in Sankt Augustin und die Hochschule hat zwischenzeitlich ihre Pläne für einen zweiten Erweiterungsbau vorgelegt. Entsprechende Grundstücke, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme vorbereitet worden sind, stehen zur Bebauung zur Verfügung
- In unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochschule wurde das Haus der Wirtschaft und des Handwerks realisiert. Zentraler Ankermieter dort ist die Kreishandwerkerschaft Bonn-Rhein-Sieg, die als regionale Arbeitgeberorganisation zentrale Anlaufstation für die rund 9.000 selbstständigen Handwerksbetriebe in der Wirtschaftsregion Bonn-Rhein-Sieg ist
- Im Baufeld MK 5 (vgl. Übersicht folgende Seite mit Darstellung der Baufelder MK 1-5) wurden bis Ende 2014 insgesamt 172 Studentenappartements in vier Baukörpern realisiert. Damit wird ein deutlicher Anreiz für die Studierenden geschaffen, ihren Wohnsitz in direkter Nachbarschaft zur Hochschule und somit mitten im Zentrum von Sankt Augustin zu nehmen
- Mit der Verlagerung des Sportplatzes wurden durch die Bereitstellung einer Erweiterungsfläche auch die Voraussetzungen dafür geschaffen, den Bereich des Sportplatzes gemäß den Entwicklungszielen zukünftig erweitern zu können. Um einen reibungslosen Betrieb des Sportplatzes zu gewährleisten, war es erforderlich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportplatz auch ein eigenes Sportplatzgebäude zu errichten. Damit konnten die für den Betrieb erforderlichen Umkleide-, Dusch-, Lager- und Versorgungsräume geschaffen werden
- Um den sich durch die Neuansiedlungen im Wohngebiet ergebenden Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen zu decken, wurden zwei bereits bestehende Einrichtungen (Kita „Im Spichelsfeld“ / Kita „AWO“) außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches jeweils um eine Kindergartengruppe erweitert. Der entwicklungsbedingte Bedarf betrug ca. 50-60 Plätze für Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Eintritt in die Grundschule
- Im Rahmen des Projektes „Grünes C“ ist ein Mehrgenerationenparcours entstanden, der südlich des Sportplatzes und des Baufeldes MK 5 innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsbereiches angesiedelt worden ist. Der Mehrgenerationenparcours bietet Sportbegeisterten jeden Alters eine Vielzahl von Angeboten und erhöht die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grün- und Freiflächen.
- Im Zuge der Freiraumplanung wurde die sog. „Grüne Mitte“ angelegt, ein Grün- und Freiraum am westlichen Rand der Siedlungserweiterung. In diesen Bereich, der heute eine wichtige Einbindung des stark verdichteten und versiegelten Zentrums in den westlich anschließenden Freiraum sicherstellt, wurde zudem der Sportplatz verlagert.

Für die verbleibenden Teilbereiche (rd. 1/3 der ursprünglichen Entwicklungsmaßnahme) konnte die Zielerreichung durch entsprechende vorbereitende Maßnahmen sichergestellt werden. Hierzu gehören die Sicherung über die Verfügbarkeit der Grundstücke durch den kommunalen Zwischenerwerb, die Schaffung des Planungsrechts sowie die Herstellung bzw. Vorbereitung der erforderlichen Erschließungsanlagen.

Verbleibende Aufgabe ist es also, die bereits aufbereiteten Grundstücke der zielbestimmten Nutzung und adäquaten Bebauung zuzuführen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- **Baufelder MK 1 / MK 2:** Zur Herstellung von temporären Stellplätzen schloss die Stadt mit der Eigentümerin des HUMA Einkaufsparks am 22.12.2011 eine zeitlich begrenzte Nutzungsüberlassungsvereinbarung für die Bereitstellung von Ersatzparkplätzen und die Baustelleneinrichtung auf den Baufeldern MK 1 und MK 2 ab. Die Baufelder MK 1 und MK 2 stehen erst nach Abschluss der Neu- und Umbaumaßnahmen des HUMA Einkaufsparks für die Vermarktung zur Verfügung
- **Baufeld MK 3:** Das Baufeld MK 3 ist als Erweiterungsfläche für die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg vorgesehen
- **Baufeld MK 4:** Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg stellt das Baufeld MK 4 einen potentiellen Standort für ein neu zu errichtendes Parkhaus dar. Ob und in welchem Umfang dieses Baufeld für ein Parkhaus genutzt werden kann und soll, wurde im Rahmen des Parkraumkonzeptes geprüft. Hinsichtlich der Realisierung ist zu beachten, dass das Baufeld aufgrund der Sanierung des angrenzenden Rhein-Sieg-Gymnasiums zurzeit nicht zur Verfügung steht, da dort die entsprechenden Ersatzcontainer aufgestellt worden sind. Vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung des Stadtrates zur Errichtung eines Parkhauses kann dessen Realisierung deshalb erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen oder aber im Falle einer Verlagerung der aktuellen Zwischennutzung erfolgen



Quelle: google maps, Bearbeitung DSK

- **Wirtschaftspark:** Für die Realisierung des Wirtschaftsparks (B-Plan 112) werden im Rahmen der Vermarktung gemäß den Leitlinien der Entwicklungssatzung folgende Nutzungen angestrebt:
  - Einrichtungen aus den Bereichen Lehre, Bildung, Forschung (in Verbindung mit der Hochschule).
  - Einrichtungen aus den Bereichen Gesundheitswesen: Pädiatrie / Gesundheitstechnologie als Erweiterung bzw. Ergänzung bestehender Einrichtungen.
  - Ansiedlung zukunftsorientierter Dienstleistungsunternehmen und Forschungseinrichtungen.
  - Ansiedlung allgemeiner Dienstleistungen.

Die Flächen des Wirtschaftsparks 112 waren im Frühjahr 2010 Gegenstand einer europaweiten Ausschreibung. Das Verfahren musste allerdings aufgrund fehlender Bewerbungen zur Teilnahme am Wettbewerb eingestellt werden. Durch die aktuellen und geplanten Bauvorhaben im Zentrum Sankt Augustins sowie durch die Umsetzung des Masterplans Urbane Mitte ergeben sich neue Impulse für die funktionale Stärkung des Zentrums, die sich auch auf eine erfolgreiche Vermarktung der Grundstücke im Wirtschaftspark auswirken dürften.

Mit der Erreichung bzw. Sicherstellung der entwicklungsbedingten Ziele erfolgte gemäß § 162 Abs. 1 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die Entlassung der betroffenen Flurstücke aus dem städtebaulichen Entwicklungsbereich. Hierzu fasste der Rat der Stadt Sankt Augustin am 05.10.2011 und am 04.07.2012 entsprechenden Beschlüsse. Insgesamt wurde dadurch eine Gesamtfläche von ca. 29 ha vorzeitige aus dem städtebaulichen Entwicklungsbereich entlassen.

Am 16.10.2013 beschloss der Rat der Stadt Sankt Augustin die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Die Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erfolgte am 04.12.2013. Im Nachgang der Bekanntmachung wurde das Grundbuchamt gebeten, die Entwicklungsvermerke in den betroffenen Grundbüchern zu löschen.

Zusammenfassend hat die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum West einen wichtigen und nachhaltigen Beitrag zur Stadt- und Wirtschaftsentwicklung der Stadt Sankt Augustin sowie zur funktionalen und städtebaulichen Weiterentwicklung des vergleichsweise jungen Zentrums beigetragen. Dank der erheblichen finanziellen Unterstützung des Bundes und des Landes im Rahmen der Städtebauförderung (insgesamt wurden rd. 3,4 Mio. € Städtebaufördermittel abgerufen) und im Rahmen des Bonn-Berlin-Ausgleichs (Einsatz von Strukturfördermittel über knapp 300 t€) wurden die Voraussetzungen für öffentliche und private Investitionen in Höhe von über 150 Mio. € geschaffen.

Auch nach Abschluss der förmlichen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird das Ziel der Ansiedlung weiterer, das Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungszentrum stärkender Unternehmen und Einrichtungen, weiter verfolgt. Hierzu sollen die Bauflächen MK 1-5 vermarktet werden; parallel sollen die Entwicklungsstandorte über attraktive öffentliche Verkehrs- und Aufenthaltsräume besser vernetzt werden.

Von daher kommt der Umsetzung der verbleibenden Ziele im Kontext der gesamtstädtischen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung große Bedeutung zu. Dabei wird an den ursprünglichen Entwicklungsleitlinien festgehalten, die durch aktualisierte Planungen und Entwicklungen fortgeschrieben wurden (s.u.) und schließlich durch den Masterplans Urbane Mitte sowie das Integrierte Handlungskonzept operationalisiert werden.

Ein weiterer Aspekt kommt hinzu: **Während die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme maßgeblich auf die funktionsmäßige und bauliche Erweiterung des Zentrums West ausgelegt war, liegt der aktuelle Handlungsbedarf auf der Anpassung des Bestandes an die veränderten strukturellen und sonstigen Rahmenbedingungen, wie z.B. den Strukturwandel im Einzelhandel, die Auswirkungen des demografischen Wandels, die durchgreifende Modernisierung des Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums in seinen Kernfunktionen, die konzeptionelle Weiterentwicklung, Modernisierung und energetische Ertüchtigung von Gemeinbedarfseinrichtungen u.a.m..**

## 4.6. Planungen und Gutachten zur Stadt und Zentrumsentwicklung

Seit Anfang der 90er Jahre hat es eine Reihe unterschiedlicher Planungen und konkreter baulich-investiver Projekte und Maßnahmen gegeben, die in einem gesamtstädtischen Kontext stehen und z.T. auch regionale Strahlkraft haben:

- **Stadtentwicklungskonzept "Sankt Augustin 2025"**: Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat im Jahr 2003 beschlossen, unter aktiver Beteiligung der Bürger ein kommunales Handlungskonzept zu entwickeln. Dabei wurde ein Leitbild erarbeitet, an dem sich die Stadt langfristig orientieren kann: WissensSTADT Plus. Das Stadtentwicklungskonzept beinhaltet die Zielsetzungen und Überlegungen für die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung



Abbildung 13: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept 2025

Quelle: Stadt Sankt Augustin

sowie die Stadtgestaltung und Landschaftspflege bis 2025. Hierzu gehört einerseits die Stärkung der individuellen Charaktere der einzelnen Ortsteile, andererseits aber auch der weitere Ausbau der zentralen Versorgungsfunktionen im –noch jungen- Stadtzentrum von Sankt Augustin. Der Rat der Stadt hat das Stadtentwicklungskonzept 2006 beschlossen.

- **Verkehrsentwicklungsplan 2008/2011**: Die sukzessive bauliche Nachverdichtung und Ansiedlung zusätzlicher Einrichtungen und Unternehmen sowie die Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks erfordern eine Verbesserung der verkehrlichen Situation im Zentrum. Hinzu kommt, dass die Stadtbahnlinie 66 mit ihren Haltepunkten „Sankt Augustin Kloster“ und „Sankt Augustin Zentrum Hochschule Bonn-Rhein-Sieg“ einerseits das Rückgrat der schienengebundenen ÖPNV-Anbindung für das Zentrum darstellt, die von Norden nach Süden verlaufende Bahntrasse und der dichte Taktverkehr jedoch andererseits zu teils erheblichen Beeinträchtigungen führt: So kommt es an den beiden beschränkten Bahnübergängen „Arnold-Janssen-Straße / Bonner Straße“ und „Südstraße / Bonner Straße“ aufgrund der häufigen Schließzeiten regelmäßig zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses, insbesondere im städtischen Netz der Verkehrsstraßen und im übergeordneten Straßennetz. Neben dem motorisierten Individualverkehr sind hiervon auch die Fußgänger und Radfahrer betroffen, da sie ebenfalls an den Schrankenanlagen warten müssen.

Im Verkehrsentwicklungsplan 2008 wurden verschiedene Ansätze für Netzergänzungen und andere Lösungen geprüft, die im Rahmen des Konzeptes „Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin“ (2011) konkretisiert wurden. Im Ergebnis wurde deutlich, dass eine Problemlösung im Zentrumsbereich nur durch zusätzliche planfreie Querungsmöglichkeiten der Stadtbahnlinie 66 zu erreichen ist. Von daher sieht das Verkehrskonzept zum einen eine planfreie Anbindung des HUMA-Einkaufszentrums durch eine private Anbindungsstraße (Spindel) über die Bahntrasse an die B 56 und zum zweiten eine planfreie öffentliche Verbindungsstraße von der B 56 unter der Bahnlinie hindurch zur innerstädtisch wichtigen Rathausallee vor. Beide Lösungsansätze wurden in den Masterplan Urbane Mitte aufgenommen.

- **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept:** Um die Entwicklungsziele der Stadt, die im Stadtentwicklungskonzept 2025 bezogen auf die Funktion als Einzelhandelsstandort formuliert wurden, umsetzen zu können, hat der Rat im Mai 2008 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept beschlossen. Damit soll die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet gesteuert werden, um der Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden. Das Zentrum Sankt Augustins wurde als Hauptstandort für Einzelhandel und Dienstleistung festgelegt. Das Konzept benennt darüber hinaus zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung die Sortimente der sog. Sankt Augustiner Liste und definiert sie nach ihrer Nahversorgungs-, Zentren- bzw. Nicht-Zentrenrelevanz.

Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Sankt Augustin ist mit 108,4 (2013) im regionalen Vergleich vergleichsweise hoch. Die wesentlich größere Nachbarstadt Bonn weist lediglich eine Kaufkraftziffer von 106,9. Auch der landesweite Durchschnitt liegt mit 101,6 weit unter der Kaufkraft Sankt Augustins. Aus der Analyse wurden folgende Maßnahmen, Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Sankt Augustin abgeleitet:

- Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Stadtteilen.
  - Ausbau und Stärkung des Stadtzentrums (hier insbesondere in seiner Versorgungsfunktion).
  - Sicherung Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Sankt Augustin Ort, Menden und Hangelar einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.
  - Weiterer Ausbau und Stärkung des im Aufbau befindlichen zentralen Versorgungsbereichs Niederpleis.
- **„Verkehrsstädtebauliche Studie zur Umgestaltung der B 56 in der Stadt Sankt Augustin“:** Im Zuge der „Verkehrsstädtebauliche Studie zur Umgestaltung der B 56 in der Stadt Sankt Augustin“<sup>4</sup> wurde eine ausführliche Analyse durchgeführt, in der neben einer angestrebten neuen Qualität für den Radverkehr auch die Verbesserung der Situation für den Fußgängerverkehr untersucht wurde.

Im nördlichen Abschnitt der Bonner Straße (Planung Abschnitt 4, Planungsbereich Mitte 3 – Süden, Bereich alter Bauhof, Jugendzentrum) sollen alle Bereiche überplant und umgebaut werden, um das unzureichende Angebot für Radfahrer und Fußgänger neu zu bemessen und zu verbessern.

- Radwege sind im Bestand nur zwischen 1,25 m und 1,45 m breit und unterschreiten damit die anzustrebende Breite von mindestens 1,50 m. Zusätzlich fehlen die ebenfalls erforderlichen Sicherheitsstreifen. Sichere Quermöglichkeiten werden in den Knotenpunkten gewährleistet, die zudem signaltechnisch ausgestattet sind.
  - Ausreichende Gehwegbreiten von mindestens 1,50 m liegen nur partiell vor. Die Breiten im Bestand liegen zwischen ca. 1,30 m und ca. 1,40 m. In diesem Abschnitt 4 gibt es die einzige baulich ausgeführte Mittelinsel vor dem Jugendheim, sie fällt jedoch sehr schmal aus.
- **Kommunaler Klimaschutz / Klimaschutzteilkonzept 2009:** Die Stadt Sankt Augustin engagiert sich bereits seit einigen Jahren im Klimaschutz. Im Jahr 2007 hat die Stadt ihr Klimaschutzprogramm „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz“ auf den Weg gebracht, in dem unter Beteiligung von verschiedenen Akteuren eine Vielzahl von Tätigkeitsfeldern identifiziert worden sind. Hierzu gehören auch die energieeffiziente und umweltgerechte Stadtentwicklung sowie die energieeffiziente und klimaschutzrelevante Innenentwicklung und Sanierung überalterter Stadtquartiere. „Für die erfolgreiche Weiterarbeit für den Klima- und Umweltschutz in

Sankt Augustin sind die analytischen Betrachtungen und weiteren Zielüberlegungen vor allem auf folgende Handlungsfelder zu konzentrieren:

- Stadtplanung,
- Gebäudemanagement sowie Bewirtschaftung städtischer Immobilien,
- Beschaffung,
- Tiefbau- und Wasserwirtschaft,
- Bauordnung und -aufsicht,
- Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsmanagement,
- Regionale Kooperation,
- Land- und Forstwirtschaft,
- Umweltberatung und Öffentlichkeitsarbeit“. (Quelle: „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz“, Stadt Sankt Augustin, verwaltungsinterne Ausarbeitung).

Im Weiteren werden konkrete Vorgaben für die Stadtplanung festgelegt, wie z.B.

- die Optimierung des Bussystems durch Verbesserung der Verknüpfung mit der Linie 66 und S-Bahn sowie
- Verdichtung bestehender Buslinien / Schaffung neuer Buslinien (z.B. S-Bahn 13 – Zentrum),
- die Attraktivitätssteigerung der Linie 66 (Haltestellengestaltung / bessere Verknüpfung mit den übrigen Verkehrsarten),
- die Entwicklung von Sonderstandorten für wissensbasierte Dienstleistungen (Wissens- und Gründerparks im Zentrum, Aero-Business-Park Hangelar) im Bereich von zentralen bzw. gut zu erschließenden Bereichen,
- die Sicherung und der Ausbau von Zentren zur wohnungsnahen Versorgung (Stadtzentrum, Stadtteilzentren und Versorgungszentren),
- die Externe Vernetzung mit den umliegenden Landschaftsräumen und den Grünflächen der Nachbarstädte (u.a. Grünes C),
- die Interne Vernetzung der städtischen Grün- und Freiräume/Freihalten von Frischluftschneisen,
- die zentrale Energieversorgung durch BHKW für die Wohngebiete und die noch zu realisierenden Baufelder (Anschluss- und Benutzungszwang). (ebenda)



Foto: DSK, Parkplatz westlich der Rathausallee

Analog werden für das Gebäudemanagement und die anderen o.g. Handlungsfelder Maßnahmen beschrieben, die insbesondere auf eine nachhaltige Reduzierung des Energieverbrauchs, die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, den verstärkten Einsatz regenerativer Energieträger sowie eine Verbesserung des lokalen Klimas ausgerichtet sind.

Die Umsetzung des als Rahmenkonzept erstellten Fahrplans erfolgt durch eine eigens eingerichtete Projektgruppe „Lokaler Klimaschutz“.

Mit dem IHK können maßgebliche Teile des Rahmenkonzeptes umgesetzt werden. Hierzu gehören beispielsweise die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch die energetische Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen und energetische Gebäudesanierung sowie der Ausbau des ÖPNV, die Vernetzung der städtischen Grün- und Freiräume durch den Ausbau begrünter Fuß- und Radwege u.a.m..

Im Jahr 2009 erfolgte im Rahmen der Erstellung eines Klimaschutzteilkonzeptes die Untersuchung speziell der städtischen Gebäude. Auch die dort genannten Ziele, wie z.B. die Reduzierung der Emissionen, die Reduzierung der Energiekosten etc. können über die Maßnahmen des IHK umgesetzt werden.

- **Parkraumkonzept 2014:** Basierend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde die aktuelle Parksituation analysiert und bewertet. Das Ziel ist die Sicherung der Erreichbarkeit (Schaffung eines gut erreichbaren und attraktiven Parkraumangebotes) des Zentrumsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Entwicklungen in den kommenden Jahren. Mit dem Entfall heute vorhandener Stellplatzkapazitäten bei einer Bebauung der Flächen MK 1 und MK 2 sowie der Flächen westlich der Rathausallee (Wohnblock A) und im Bereich Klosterhöfe werden mittelfristig Stellplätze im Zentrumsbereich entfallen. Im Gegenzug entsteht das neue HUMA-Parkhaus. Des Weiteren wird vorgeschlagen, ein öffentliches Parkhaus zu errichten, insbesondere wenn im HUMA-Parkhaus aufgrund des Eigenbedarfs keine öffentlichen Plätze bereitgestellt werden können. Alle öffentlichen Stellplätze im Zentrumsbereich sollen einer Bewirtschaftung zugeführt werden. Dabei muss darauf geachtet werden, etwaige Verdrängungseffekte in die angrenzenden Wohnquartiere zu vermeiden und ggf. entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Vorschläge (u.a. Anwohnerparken) werden im Konzept aufgeführt. Im Ergebnis zeigt das Parkraumgutachten auf, dass auch bei der geplanten baulichen Nachverdichtung im Zentrumsbereich und dem Fortfall der heute dort vorhandenen Stellplätze durch die vorgeschlagenen Empfehlungen (öffentliche Stellplätze im neuen HUMA-Parkhaus bzw. Errichtung eines öffentlichen Parkhauses) ausreichend öffentliche Stellplatzkapazitäten geschaffen werden können. Das Flächenpotential für die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses und die Flächenverfügbarkeit wären sichergestellt.

Derzeit finden Gespräche mit Grundstückseigentümern und Investoren statt, um die Frage zu klären, inwieweit der Stellplatzbedarf dezentral und in privaten Parkhäusern abgebildet werden kann. Ggf. kann hierdurch auf ein öffentliches Parkhaus verzichtet werden, sofern sich eine solche Lösung abzeichnet.

Das Parkraumkonzept wurde am 03.02.2015 im zuständigen Fachausschuss beraten, eine Beschlussfassung steht noch aus.

## 4.7. Bebauungspläne

Das Untersuchungsgebiet ist nahezu flächendeckend mit Bebauungsplänen überplant, die überwiegend aus den 2000er Jahre stammen und insofern den aktuellen Planungszielen entsprechen.

Gutachten / Untersuchung
Bebauungspläne:
– BP Nr. 107 „Zentrum“ (2014)
– BP Nr. 107/1 „Zentrum“ (1984)
– BP Nr. 107/2 "Im Heidenfeldsand" (2005)
– BP Nr. 107/4 "Sonnenweg"
– BP Nr. 107/5 "Zentrum Ost" (2012)
– BP Nr. 112 „Auf dem Butterberg“
– BP Nr. 113 „Haus Heidefeld“ (1997)
– BP Nr. 113 „Haus Heidefeld“ - 1. Änderung (2002)
– BP Nr. 113 „Haus Heidefeld“ - 2. Änderung (2003)
– BP Nr. 113 "Haus Heidefeld" - 3. Änderung (2012, laufend)
– BP Nr. 114 „Meindorfer Weg“ (2003)
– BP Nr. 114 „Meindorfer Weg“ - 2. Änderung (2005)
– BP Nr. 117 "Rathausallee" (2012, laufend)
– BP Nr. 516 „Bonner Straße“ (2008)
– BP Nr. 516 „Bonner Straße“ - 1. Änderung (2013)
– BP Nr. 516 „Bonner Straße“ - 2. Änderung (2015, laufend)

Die vorgenannten Bebauungspläne und hier maßgeblich die aktuell im Verfahren befindlichen B-Pläne Nr. 117 und 113, 3. Änderung, konkretisieren die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung und des Masterplans Urbane Mitte und schaffen die Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsstätten:

### Bebauungsplan Nr. 117 Rathausallee:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ beschlossen. Im Zuge der Weiterentwicklung der Ergebnisse des Masterplanes Urbane Mitte sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ziele der Masterplanung umgesetzt werden. Angesiedelt werden sollen vorwiegend Dienstleistungseinrichtungen wie eine stationäre Pflegeeinrichtung, besondere Wohnformen wie z. B. Seniorenwohnungen und das Zentrum ergänzende Nutzungen.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets werden die Aussagen des Masterplanes Urbane Mitte zu dem als Lupenraum „Parkplatz westlich Rathaus“ bezeichneten Bereich berücksichtigt. Die Zielaussage des Masterplanes beinhaltet für diesen Bereich die räumliche Fassung des Straßenraumes durch eine für das Stadtzentrum angemessene, qualitätsvolle Bebauung sowie die Vernetzung der Bereiche östlich und westlich der Rathausallee. Darüber hinaus werden aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den zentralen Nutzungen rund um die Marktplatte für diesen Bereich Dienstleistungsnutzungen sowie besondere Wohnnutzungen (z. B. Seniorenwohnen) vorgeschlagen.

Die Empfehlungen des Masterplanes zu den Nutzungen, wie z. B. kleinteiliger Einzelhandel (ausgerichtet auf die Bedürfnisse von Senioren), Wohnungen (Seniorenwohnen o. ä.), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden durch die Festsetzung eines Mischgebiets und der konkreten Planung eines Investors mit dem Bebauungsplan umgesetzt. Mit der Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Nutzungsvielfalt westlich der Rathausallee, bestehend aus einer Pflegeeinrichtung, seniorengerechtem Wohnen, damit verbundene Dienstleistungseinrichtungen und einem Café bzw. einem Restaurant, geschaffen

werden. Mit der Überplanung dieses Bereiches soll eine stärkere Vernetzung der Zentrumsareale östlich und westlich der Rathausallee im Stadtzentrum erreicht werden.

Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur auf Erdgeschossenebene zugelassen, um eine stärkere Belebung im Zentrum zu erreichen aber eine weitergehende Ausdehnung des Einzelhandels auf andere Geschossebenen auszuschließen. Großflächiger Einzelhandel ist innerhalb von Mischgebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Um diesen innerstädtischen Charakter und die aus stadtgestalterischen Gründen erforderlichen Raumkanten zu erhalten, wird in dem Mischgebiet eine geschlossene Bauweise festgelegt und IV bis V Geschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 78,00 m über NHN festgeschrieben. Lediglich im Bereich des Kreisverkehrs wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 80,00 m erhöht, um die Möglichkeit zu schaffen, im Kreuzungsbereich zwischen dem Techno-Park und der Konrad-Adenauer-Stiftung auf der östlichen Seite der Rathausallee, eine Torsituation zu bilden, die den südlichen Eingang in das Stadtzentrum definiert.

Um den Alleecharakter der Rathausallee aufzugreifen und zu vervollständigen, werden auch zur Betonung der Raumkanten Baumstandorte in Form von Pflanzgeboten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Die rückwertige Seite des im Süden des Plangebiets vorgesehenen Gebäudes wird als Gartenanlage mit Terrassenflächen unter Einbeziehung der Böschung gestaltet.

#### Bebauungsplan Nr. 113 Haus Heidefeld:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 113 „Haus Heidefeld“ beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem Masterplan Urbane Mitte für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen werden. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen Wissenschaft und Bildung einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen hierfür. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch weitere Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen und hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden, um so eine Vernetzung mit dem Zentrum östlich der Rathausallee zu erreichen. Weiterhin sollen die bisherigen Kerngebietsfestsetzungen in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit ausgeschlossen werden.

Mit Ratsbeschluss vom 14.03.2012 wurde die Teilung des Bebauungsplanes in Teil A und Teil B beschlossen. Teil B wurde auf Grund einer Investorenplanung zur Errichtung von Studentenwohnheimen vordringlich weitergeführt. Dieser Plan erlangte am 05.12.2012 mit der Schlussbekanntmachung seine Rechtskraft. In der 2. Jahreshälfte 2014 ist die Hochschule mit konkreten Erweiterungsabsichten an die Stadt herangetreten. Aus diesem Grund wird nunmehr der Teil A der 3. Änderung des Bebauungsplanes 113 weiterbearbeitet.

Da die Erweiterungsabsicht der Hochschule von dieser Flächendarstellung abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geändert. Die Darstellung der gemischten Baufläche wird für den Bereich, der für die Erweiterung der Fachhochschule vorgesehen ist, in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachhochschule geändert.

Aufgrund des Erweiterungsbedarfes der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg wird der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 als MK 3 bezeichnete Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet festgesetzt. Das Sondergebiet schließt direkt an das bestehende Hochschulgelände an und wird durch die Baustraße, die auf den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes 113 fußt, umfasst.

Mit der Festsetzung wird der Zielaussage des Masterplanes Urbane Mitte zu dem Lupenraum MK-Flächen entsprochen. Um dem Erweiterungsbedarf der Hochschule gerecht zu werden, sind im Sondergebiet alle Einrichtungen einer Hochschule einschließlich der Hochschulverwaltung zulässig. Darüber hinaus sind ausnahmsweise Läden bzw. Shops sowie gastronomische Einrichtungen wie z.B. Kopiershop, Brötchen- Snackverkauf, Kaffeeshop u. ä. als Ergänzung zur Mensa zulässig.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine Geschossigkeit von III-V Geschossen und für MI 3 und MI 4 eine Geschossigkeit von III-IV mit einer maximal zulässigen Geschosshöhe festgelegt. Die Festlegung der Geschoszahl, die maximalen Gebäudehöhen sowie die Festlegung der Baugrenzen und der städtebaulich markanten Eckpunkte im Bereich der beiden Kreisverkehre haben das Ziel den Straßenraum der Rathausallee und der Granthamallee räumlich zu fassen und zu betonen, sowie einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen zu schaffen.

Mit der Festlegung als Mischgebiet wird das Ziel verfolgt eine Nutzungsvielfalt bestehend aus Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen im westlichen Stadtzentrum zu ermöglichen. Kleinteiliger Einzelhandel soll ausschließlich in den Erdgeschossebenen entlang der Rathausallee und im Übergang der Granthamallee realisiert werden, um so eine direkte Verknüpfung zwischen den Nutzungen westlich und östlich der Rathausallee zu erhalten. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die trennende Wirkung der Rathausallee zwischen den beiden Quartieren aufzuheben und die beiden Bereiche miteinander zu vernetzen. Aus dem gleichen Grund werden auf der Erdgeschossebene des MI 1 Wohnnutzungen ausgeschlossen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten ist großflächiger Einzelhandel westlich der Rathausallee nicht mehr zulässig. Darüber hinaus werden die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sportartikel ausgeschlossen.

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,8 festgelegt, um den Nutzungsansprüche der Hochschule auf dem Gelände entsprechen zu können, ohne jedoch städtebauliche Spannungen in dem Plangebiet auszulösen. Die Geschoszahl (III-IV) und Gebäudehöhe orientiert sich wie auch in den Mischgebieten MI 3 und 4 an der Höhenentwicklung der vorhandenen, angrenzenden Bebauung.

#### Bebauungsplan Nr. 516, 2. Änderung „Bonner Straße“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 516, 2. Änderung „Bonner Straße“ in Sankt Augustin – Mülldorf sollen für die Umsetzung folgender städtebaulicher Zielvorstellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

- Nachverdichtung eines mindergenutzten Bereiches
- Städtebauliche Neuordnung einer zentrumsnahen Fläche
- Planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebs der Nachbarschaftshilfe gGmbH auf das ehemalige städtische Bauhofgelände
- Ergänzung von innerstädtischem Wohnraum durch Verdichtung eines bisher als Frei- / Gartenland genutzten Bereiches zwischen Bonner Straße und Stadtbahn
- Entwicklung gemischt genutzter Strukturen entlang der Südstraße durch Ausweisung eines Mischgebietes (MI) und Schaffung einer städtebaulichen Kante mit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung korrespondierend zum gegenüber liegenden Neubauvorhaben
- Erhalt und Sicherung der Wohnnutzung an der Bonner Straße durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Umsetzung der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes Sankt Augustin 2025; Förderung der Innenentwicklung
- Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Blockinnenraumes

Darüber hinaus besteht das übergeordnete Ziel, eine architektonisch anspruchsvolle sowie prägnante Gestaltung des gesamten Randbereiches der Stadtbahnlinie (Verbesserung der Außenwirkung der Stadt) und der Kreuzung B 56/Südstraße zu erreichen. Letzteres dient auch der Ausbildung einer Tor-situation in Bezug auf das hier beginnende Stadtzentrum.

Planungsanlass ist, dass die Nachbarschaftshilfe gGmbH an die Stadtverwaltung Sankt Augustin mit dem Wunsch herangetreten ist, den an der Bonner Straße Nr. 105 in Mülldorf vorhandenen Betrieb

zum Verkauf von Waren an überwiegend hilfsbedürftige Menschen bestehend aus Kleiderstube und Möbellager auf die Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofes zu erweitern. Des Weiteren sollen neue Büro- und Verwaltungsräume geschaffen werden.

Es handelt sich um einen Innenbereichsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die geplanten Festsetzungen eines Misch- und tlw. allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gemeinnützige Einrichtung für Hilfsbedürftige und Hilfesuchende“, entsprechen den Zielen der übergeordneten Planungsebenen und stimmen mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes 2015 überein.

Für das geplante Mischgebiet an der Südstraße sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit zulässig. Die Einzelhandelsnutzung wird überdies auf die Erdgeschossflächen begrenzt. Der Bebauungsplan trägt damit den Zielvorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ausreichend Rechnung und stimmt mit dem Masterplan Urbane Mitte überein. Die städtebaulichen Zielvorgaben des Masterplans „Urbane Mitte“ hinsichtlich Art und Maß der Nutzung werden entsprechend berücksichtigt.

Insbesondere die Inwertsetzung einer tlw. brach liegenden bzw. unterwertig genutzten Fläche sowie die Zulassung eines kleinteiligen Nutzungsmix aus untergeordnetem Handel, Dienstleistungen und innerstädtischem Wohnen entsprechen den allgemeinen und besonderen Zielsetzungen der Stadtentwicklung im Zentrum Sankt Augustin.

#### **Fazit:**

Der Abgleich bzw. die Auswertung der maßgeblichen Ergebnisse und Inhalte aktueller Planungen und Gutachten aus den letzten rd. 10 Jahre lässt keine Planungs- oder Zielkonflikte erkennen. Im Gegenteil: es wird deutlich, dass sämtliche Planungen, Gutachten und Konzepte die bereits aus den 90er Jahren stammenden Entwicklungsleitlinien und –ziele für einen weiteren Ausbau sowie die Stärkung und Revitalisierung des Zentrums als zentraler Versorgungsbereich für die Gesamtstadt von Sankt Augustin aufgreifen, fachlich konkretisieren und weiter zukunftsgerichtet fortschreiben.

Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und der Verkehrsgutachten aber auch die Aspekte des Klimaschutzes und der Bestandserneuerung sind in den jüngsten Planungsprozess, die Erstellung des „Masterplans Urbane Mitte“, eingeflossen.

Die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne setzen die nutzungsbezogenen sowie die städtebaulich-gestalterischen Vorgaben aus dem Masterplan Urbane Mitte um: Über die Ausweisung von Mischgebieten kann die angestrebte Nutzungsvielfalt erreicht und der großflächige Einzelhandel auf den Bereich östlich der Rathausallee (HUMA-Einkaufspark) konzentriert werden; die Umwidmung eines Teilbereiches von Mischbaufläche (FNP) in Sondergebietsfläche Fachhochschule schafft die Voraussetzungen für zukünftige Erweiterungen bzw. hochschulaffine Nutzungen.

Über die drei aktuell laufenden Bauleitplanverfahren werden jeweils die aktuellen Anforderungen an die Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Flora sowie an den Immissions- und Klimaschutz bzw. die Klimafolgenanpassung erfasst und im Rahmen der Abwägung bewertet.

## 4.8. Umgesetzte und geplante Bauvorhaben im Zentrumsbereich

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind in den letzten 2-3 Jahren einige wichtige Bauprojekte bereits realisiert oder begonnen worden, die einen wesentlichen Impuls für die Zentrumsentwicklung liefern. Weitere Projekte befinden sich in der Bau- oder Planungsphase:

### Realisierte und in der Umsetzung befindliche Baumaßnahmen:

- **Ronald-McDonald-Haus:**

Auf dem Gelände der Asklepios Kinderklinik wurde 2014 das RMD Haus eröffnet. Bauherr war die McDonald's Kinderhilfe Stiftung. Der extrovertierte Entwurf des Gebäudes gleicht einem stilisierten „J“ und stammt von den Architekten Thomas Willemit, Wolfram Putz und Lars Krückeberg von GRAFT aus Berlin. Das sechsgeschos- sige Haus dient der Unterbringung von 400 Familien schwerkranker Kinder jährlich. Insgesamt bietet das Haus mit einer Nutzfläche von 1.670 Quadrat-



Foto: DSK, Ronald-McDonald-Haus

metern Platz für 25 Apartments sowie einen großen Gemeinschaftsbereich, eine große Küche, eine Bibliothek, ein Fernsehzimmer und Ruheräume. Nach Auskunft des Geschäftsführers der Asklepios-Kinderklinik ist eine Erweiterung des Ronald-Mac Donald-Hauses um weitere 12 Apartments ab 2016 geplant. Das aktuelle Bettenangebot reiche nicht mehr aus, um die Nachfrage befriedigen zu können. Dies zeige die Sinnhaftigkeit und Attraktivität der Einrichtung und hebe ihre überregionale Bedeutung nochmals hervor. In das Projekt sind 5,5 Millionen Euro investiert worden, die zum Teil durch Spenden von Privatpersonen und Unternehmen aus der Region abgedeckt werden konnten.

- **Ehem. Tacke-Areal:**

Das ehemalige Tacke-Gelände befindet sich im Zentrum der Stadt Sankt Augustin zwischen B 56 und der Stadtbahn-Linie 66. Auf dem rd. 11.000 Quadratmeter großen Gelände des ehemaligen Möbelhauses Tacke an der Kreuzung Wehrfeld/Bonner Straße und Südstraße entsteht ein neues Quartier. Die Immoga GmbH aus Köln investiert rund 20 Millionen Euro. Der 140 Meter lange Gebäudekomplex der Möbelhausruine wurde bereits 2013 abgeris-



Foto: DSK, Sparkassenneubau auf dem ehem. Tacke-Gelände

sen. Realisiert werden ein Lidl-Markt, ein Fitnessstudio, ein Seniorenpflegeheim sowie eine Filiale der Kreissparkasse. Der Lidl-Markt und das Fitnessstudio eröffneten bereits 2014, die Eröffnung des Seniorenpflegeheims ist für Herbst 2016 geplant. Das siebengeschossige Pflege-

heim verfügt über 80 Pflegeplätze in 43 Wohnungen und 37 Einzelzimmern. Die Größe der Wohnungen beläuft sich auf ca. 35 bis 75 Quadratmeter.

Ein Teil der Wohnungen hat eine Fläche von bis zu 100 Quadratmetern. Die Investition allein für das Seniorenpflegeheim beläuft sich auf rd. 3,9 Mio. €.

- **Studentenappartements auf dem Baufeld MK5 – Stuhaus:**

Das Stuhaus ist eine Wohnanlage, die sich auf dem Campus der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg befindet und Platz für 284 Studenten bietet. Angrenzend in der unmittelbaren Nähe befinden sich der Sportplatz, das Rhein-Sieg-Gymnasium und das Sportlerheim. Die Anlage besteht aus insgesamt vier Häusern mit drei Stockwerken und je 172 Wohnungen. Bei den Wohnungen handelt es sich um Einzel- und Doppelappartements unterschiedlicher Größen, die jeweils über einen Wohn- und Schlafbereich, ein eigenes Bad, eine Kochnische und einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Der Mietpreis beläuft sich je nach Zimmertyp auf 375 Euro bis 471 Euro Warmmiete. Eigentümer der Anlage ist nicht wie üblich das Studentenwerk, sondern Privatpersonen. Wohnberechtigt sind jedoch nur ordentlich eingeschriebene Studenten sowie Gäste der Hochschule.



Foto: DSK, Stuhaus

- **Neubau HUMA-Einkaufsmarkt**

Der HUMA-Einkaufspark an der Rathausallee bildet das Handelszentrum der Stadt. Das Zentrum im Bereich des Rathauses, des Marktplatzes, des HUMA-Einkaufsparks sowie im Bereich der Stadtbahnhaltestelle soll städtebaulich neu geordnet, umgestaltet und wirtschaftlich weiter entwickelt werden. Dabei spielt die Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks eine übergeordnete Rolle. Das Gebäude stammt ursprünglich aus den 1970er Jahren und wird derzeit an gleicher Stelle neu errichtet, da es nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Zum einen sind bautechnische Standards veraltet und des Weiteren lässt das Bestandgebäude keine bauliche Erweiterung zu. Dadurch soll das Stadtzentrum Sankt Augustin eine städtebaulich-architektonische Aufwertung erfahren und eine Belebung des Stadtzentrums durch die neu erlangte Aufenthaltsqualität erzielt werden. Weiterhin soll die Funktion als Mittelzentrum gestärkt werden.



Foto: DSK, HUMA-Baustelle, März 2013

Der Startschuss für das 100-Millionenprojekt fiel im November 2013. Investor ist die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG. Die Großbaustelle ist in zwei Bauabschnitte eingeteilt: der erste Abschnitt wird im Oktober 2015 fertiggestellt, der zweite 2017. Insgesamt entstehen 140 Shops, Cafés und Restaurants auf einer Verkaufsfläche von 39.000 Quadratmetern. Weiterhin entstehen knapp 2.400 Parkplätze.

- **Modernisierung Finanzamt**

Das Finanzamt in der Hubert-Minz-Straße ist ein Bau aus den 1980er Jahren mit einer BGF von 11.000 qm, der im laufenden Betrieb instandgesetzt und modernisiert werden soll. Dabei ist eine Modernisierung des Gebäudes und des Parkdecks vorgesehen. Konkret bedeutet das den Rückbau der Vorhangbalkone, die Erneuerung der Fassade, die Erneuerung der Flach-Flachdachkonstruktion und die Erneuerung des Eingangsbereichs. Die Sanierung wird in Bauphasen durchgeführt, die erste beginnt Anfang 2016. Den Auftrag erhielt die SSP SchürmannSpannel AG mit Hauptsitz in Bochum. Die Kosten für die Modernisierung betragen insgesamt 9,8 Millionen Euro. Damit soll ein langfristiger Erhalt des Gebäudes erzielt werden.



Foto: DSK, Finanzamt

**Weitere geplante Bauvorhaben:**

- **Umbau Postgebäude:**

Ein weiteres Projekt ist der geplante Umbau des ehemaligen Postgebäudes zu einem Bürogebäude. Bei dem zwischenzeitlich leer stehenden ehem. Postgebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen Flachbau, der entkernt und aufgestockt werden soll. Nach Umbau soll das Gebäude aus vier Stockwerken mit Staffelgeschoss bestehen mit rd. 4.500 Quadratmeter Bürofläche. Da das heutige Rathaus für die rd.



Foto: DSK, ehem. Postgebäude

400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu klein geworden, sodass bereits einige Dienststellen in umliegenden Bürogebäuden untergebracht worden sind (aktuell sind Büroräume im Ärztehaus und im TechnoPark angemietet), wird diskutiert, das Postgebäude zu einem Technischen Rathaus umzubauen. Dies würde eine Zusammenlegung der Verwaltungsstellen auf dann zwei Gebäude ermöglichen. Der Investor plant generell ein Bürogebäude mit Staffelgeschoss, das von der Stadtverwaltung angemietet werden könnte. Vorübergehend sind Flüchtlinge im Postgebäude untergebracht.

### **Bebauung Parkplatz westlich Rathausallee (Wohnblock A):**

Für das Parkplatzgrundstück an der Rathausallee liegt ein bauliches Konzept für die Errichtung eines Wohn- und Seniorenheimes vor. Bauherr und Betreiber ist Lindhorst Gruppe – einem Familienunternehmen in der vierten Generation. Geplant ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit 80 Pflegeplätzen sowie 6 Wohn- und Hausgemeinschaften und 7-8 Pflegewohnungen. Darüber hinaus ist in einem weiteren Gebäude eine barrierefreie und altengerechte Wohnanlage geplant. Ergänzend zu den beschriebenen Nutzungen sind in beiden Gebäuden auf Erdgeschosebene Dienstleistungsnutzungen wie z.B. Physiotherapie, Friseur, Fußpflege, Café und Restaurant möglich.



Foto: DSK, heutiger Parkplatz westlich der Rathausallee

- **Erweiterung der FH Bonn-Rhein-Sieg auf Baufeld MK 3:**

Die Erweiterung der Hochschule ist ein wichtiger Meilenstein zur Umsetzung des Masterplans "Urbane Mitte". Potentielle Erweiterungsflächen hat die Stadt Sankt Augustin im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Zentrum West" in den letzten Jahren für das Land zur Erweiterung der Fachhochschule vorgehalten. Erstmals am 17. September 2014 ging nunmehr die Fachhochschule Bonn Rhein-Sieg mit einer Pressemitteilung an die Öffentlichkeit. In einer gemeinsamen Pressemitteilung mit der Stadt Sankt Augustin wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass allein in Sankt Augustin für 15 Millionen € auf dem ehemaligen Sportplatzgelände in direkter Nachbarschaft zur Fachhochschule ein Neubau errichtet werden soll. Geplant sind am dortigen Standort neue Flächen von insgesamt 3.116 m<sup>2</sup>. Rund 2.000 m<sup>2</sup> davon sind für Lehre und Verwaltung gedacht; zusätzliche 800 m<sup>2</sup> sollen für anwendungsorientierte Forschung mit den Unternehmen der Region bereitgestellt werden.



Foto: DSK, heutiger Zustand Baufeld MK 3

In der Sitzung des Zentrumsausschusses am 21. Oktober 2014 hat ein Vertreter der Fachhochschule die Erweiterungspläne vorgestellt. Nach zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen zwischen Stadt und Land NRW als Bauherr wurde der Bauantrag eingereicht und mit der Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen begonnen werden. Baubeginn ist für Anfang 2016 eingeplant, die Fertigstellung für Anfang 2017.

Mit dem Investment des Landes zur Erweiterung der Hochschule Rhein-Sieg und Schaffung zusätzlicher Räume für anwendungsorientierte Forschung wird die Zentrumsfunktion noch-

mals deutlich gestärkt. Insbesondere der Ausbau der Bildungsinfrastruktur sowie zukunftsorientierter Anwendungsbereiche in der Zusammenarbeit mit der örtlichen und regionalen Wirtschaft werden zu einer weiteren Stärkung Sankt Augustins beitragen. Städtebaulich wird mit der baulichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Grundstücksflächen im ehemaligen Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine hochwertige bauliche Entwicklung realisiert. Das Neubauvorhaben ist konzeptionell abgestimmt auf den vorhandenen Gebäudekomplex und berücksichtigt die Vorgaben aus dem Masterplan "Urbane Mitte". Der gesamten Planung wird nach Angaben der Fachhochschule ein ökologisches Konzept zugrunde gelegt, da eine Zertifizierung "Silber" im Rahmen des Bewertungssystems "Nachhaltiges Bauen" fest eingeplant ist. Das Ökozentrum Hamm wurde als Begleitung bereits ab Planungsbeginn beauftragt, um diese Ziele sicherzustellen.

Nach Fertigstellung des Erweiterungsgebäudes wird sich auch in der heutigen Erschließungssituation vor dem bestehenden Hochschulgebäude eine deutliche Verbesserung dergestalt ergeben, dass der Vorbereich komplett autofrei sein wird, da die erforderlichen Stellplätze im südlichen Anschluss an den Erweiterungsneubau untergebracht werden. Damit erhält der Vorbereich des Gebäudekomplexes der Fachhochschule eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität und orientiert sich damit an den Planungszielen zur Aufwertung der öffentlichen Räume im gesamten Untersuchungsbereich. So wird der Vorplatz vor dem heutigen Bestandsgebäude gleichsam Ausgangs- und Endpunkt der zentralen Nord-Süd-Verbindung (Campusmagistrale) zwischen der Achse Fachhochschule/Karl-Gatzweiler-Platz/Haltepunkt der Bahnlinie am Markt.

Das mit der Planung der Außenanlagen von der FH beauftragte Planungsbüro hat an der Planungswerkstatt der Stadt Sankt Augustin für die öffentlichen Räume im April 2015 teilgenommen. Im Anschluss erhielt das Büro von der Stadt den Auftrag, für die Campusmagistrale sowie für die Südstraße eine Vorentwurfsplanung zu erarbeiten. Damit kann sichergestellt werden, dass die Freiraumplanungen gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

## 5. Handlungsbedarfe

Nachfolgend (Kapitel 5.1) werden zunächst die aktuellen Entwicklungstendenzen und Anforderungen an die zukünftige Stadtentwicklung reflektiert. Anschließend werden die maßgeblichen Ergebnisse der Bestandsanalyse aus dem Masterplanprozess aufgezeigt, da hieraus letztlich die Entwicklungsleitlinien für das Zentrum abgeleitet worden sind (vgl. Kap. 6). In Kap. 5.3 wird die Ausgangssituation bzw. Bestandsbewertung für die Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet (Jugendzentrum, Rhein-Sieg-Gymnasium und Rathaus) dargestellt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund des Aufstellungserlasses des MBWSV bezüglich der Förderzugänge für die energetische Ertüchtigung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt.

### 5.1. Allgemeine Anforderungen an Stadtentwicklung und „Starke Quartiere“

Die aktuelle Stadtentwicklung wie auch die Zentrumsentwicklung im Besonderen wird durch eine Vielzahl von äußeren und inneren Rahmenbedingungen und Entwicklungen beeinflusst. Diese orientieren sich an europäischen und nationalen Vorgaben wie auch an regionalen und lokalen Besonderheiten. Bundesweite Trends spielen dabei eine ebenso große Rolle wie kleinteilige regionale und lokale Entwicklungen. Nachfolgend werden für das Zentrum Sankt Augustins allgemeine wie spezifische Indikatoren stichpunktartig dargestellt, die Einfluss auf die zukünftige Entwicklung haben werden und bei der Konkretisierung der Handlungsempfehlungen des IHK zu berücksichtigen sind:

#### Europäische Rahmenbedingungen und nationale Umsetzung

- „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ (Mai 2007)
  - Erhaltung und Weiterentwicklung der europäischen Stadt und ihre auf demokratischen Grundkonsens bauende räumliche Vielfalt sowie ihre lebendige Nutzungsmischung.
  - zahlreiche Empfehlungen für die nationale Umsetzung: u. a. die Empfehlung, Ansätze einer integrierten Stadtentwicklungspolitik stärker zu nutzen und integrierte gesamtstädtische Stadtentwicklungsprogramme zu erarbeiten.

#### Rahmenbedingungen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik

- Folgende Kernbotschaften der „Leipzig Charta“ bilden die Grundlage der Nationalen Stadtentwicklungspolitik (Juli 2007):
  - Stadtentwicklung baut auf Kooperation auf.
  - Die Renaissance der Innenstädte muss mit allen Kräften unterstützt werden.
  - Investitionen in den Klimaschutz sichern die Zukunft der Städte.
  - Friedliche städtische Gemeinwesen setzen Verantwortung für die Zivilgesellschaft und soziale Kohäsion voraus.
  - Identifikation für die eigene Stadt gründet auf Baukultur.

#### Allgemeine Rahmenbedingungen aktueller Stadtentwicklungsprozesse

- Fortsetzung des Strukturwandels in Wirtschaft und Handel.
- Bewältigung der Anforderungen aus dem Klimawandel und der eingeleiteten Energiewende.
- Umgang mit den unterschiedlichen Ausprägungen und Folgen des Demographischen Wandels.
- Schaffung von Wohnraumangeboten für breite Schichten der Bevölkerung insbesondere in den wirtschaftsstarke Regionen und Zuzugsräumen.
- Den Trend der Reurbanisierung aktiv unterstützen:

- Städtische Quartiere gegenüber dem Umland wettbewerbsfähig machen.
  - Innenstädte in ihrer Multifunktionalität stärken.
  - Stadtumbau als Chance für mehr Lebensqualität (für alle Bewohner) in den Städten nutzen. [Stadtentwicklungsbericht 2008 der Bundesregierung].
  - Schaffung von Identifikation und unverwechselbarer Profile mit bzw. für Stadträume.
- Breite, frühzeitige und fortlaufende Einbeziehung der örtlichen Akteure und Akteursgruppen an den Planungsprozessen wie auch an der Umsetzung konkreter Projekte und Maßnahmen.
  - Aufbau und Stärkung bürgerschaftlichen Engagements.

### Ziele der Quartierserneuerung in NRW

---

Unter der Überschrift „Integration, demografischer Wandel und Engagement im Quartier“ beschreibt das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) die vielfältigen Ansprüche an die Städte und Stadtteilzentren:

*„Städte erfüllen verschiedenste Funktionen: Sie sind Wohn- und Lebensorte, bieten Raum für Begegnung und Kultur, sind Orte des Arbeitens, Wirtschaftens, des Lernens und des sozialen Zusammenlebens. Doch während sich die Gesellschaft massiv verändert – wie durch den wirtschaftlichen Strukturwandel oder die demografische Entwicklung – bleibt die gebaute Umwelt relativ statisch. Angesichts der vielfältigen Probleme, die sich oft darin zeigen, dass Stadtteile nicht mehr funktionieren, müssen wir in der Stadtentwicklung die traditionellen Wege verlassen.“* (<http://www.mbwsv.nrw.de/Staedtebau/innenstaedte/index.php>).

Dabei geht es um bauliche Maßnahmen („Es geht darum, den öffentlichen Raum so attraktiv zu gestalten, dass sich Bewohner und Besucher dort gerne aufhalten. Die Potentiale innerstädtischer Brachflächen müssen für neue Funktionen nutzbar gemacht, der Gebäudebestand muss erhalten, gesichert und nicht selten umgenutzt werden. Ein attraktives Stadtbild, reizvolle öffentliche Räume oder neue differenzierte Wohnangebote für Jung und Alt entstehen vorrangig im gewachsenen städtebaulichen Bestand.“ (ebenda)) – es geht aber auch „immer mehr um ökonomische, soziale, bildungspolitische, kulturelle oder ökologische Dimensionen. Integrierte Stadtentwicklung, die Kooperation vieler Akteure, die räumliche Bündelung von Maßnahmen und die Zusammenführung verschiedener finanzieller Quellen werden immer wichtiger. (...) Der "Stadtumbau West" unterstützt Kommunen, die ihre baulichen und stadträumlichen Strukturen an die Veränderungen von Bevölkerung und Wirtschaft anpassen müssen“ (MBV, Bericht zur Stadtentwicklung 2008, S.13).

Bei der Konkretisierung von Projekten und Einzelmaßnahmen ist zu beachten, dass die baulichen und funktionalen Aufwertungsmaßnahmen dazu geeignet sein müssen, auch übergreifenden Aspekten einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung gerecht zu werden. Hierzu gehören beispielsweise

- die Sicherstellung der kulturellen, städtebaulichen und architektonischen Qualität (öffentliche Leitfunktion),
- die Gewährleistung einer kinderfreundlichen und generationenübergreifenden Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- die Verwirklichung der Ziele der Geschlechtergerechtigkeit sowie
- die Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten und die Beachtung von Möglichkeiten zur Einsparung von Energie, zur Reduzierung von Treibhausgasen sowie zur Steigerung der Effizienz.

## 5.2. Bestandsanalyse Masterplan Urbane Mitte

Am 13.07.2011 hat der Rat der Stadt Sankt Augustin den Masterplan „Urbane Mitte“ beschlossen. Darin werden die Ergebnisse unterschiedlicher sektoraler und räumlicher Planungen und Gutachten aus den Vorjahren (vgl. Kapitel 4) zusammengeführt und eine zukunftsorientierte planerische Perspektive zur funktionalen Stärkung und städtebaulich-gestalterischen Aufwertung des Zentrums Sankt Augustins aufgezeigt. Insofern bildet der Masterplan Urbane Mitte die materielle Grundlage für das Integrierte Handlungskonzept.

Der Abschlussbericht des Masterplans umfasst einen Analyseteil (Städtebauliche Bestandsanalyse, Stärken und Schwächen Analyse), die Konzept- bzw. Entwurfsphase und abschließende Handlungsempfehlungen. Im Zuge der Entwurfsphase wird zunächst ein Nutzungskonzept entwickelt, das sich maßgeblich an den vorgefundenen Nutzungsschwerpunkten und Zentrumsfunktionen orientiert. So werden insgesamt 4 unterschiedliche Nutzungskategorien („Quadranten“) identifiziert und für die zukünftige Entwicklung des Zentrums dekliniert.

Darauf aufbauend werden 12 sog. Lupenräume vertiefend betrachtet und es werden jeweils erste Planungskonzepte für die Lupenräume erstellt. Die konzeptionelle Zusammenführung aller 12 Lupenräume erfolgt sodann im „Städtebaulichen Gesamtkonzept Urbane Mitte“.

Die Ergebnisse der umfassenden Beteiligungsverfahren (u.a. Gespräche mit Stadtverwaltung, Grundstückseigentümern, Investoren sowie den „Zentrumsnutzern“, also Bürger, Kinder und Jugendliche etc.) sind in die einzelnen Bearbeitungsschritte, speziell in die Konzeptentwicklung eingeflossen.

Da der Masterplan Urbane Mitte die städtebauliche sowie konzeptionelle Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes bildet, müssen IHK und Masterplan stets zusammen betrachtet werden. Die Einarbeitung aller Inhalte des Masterplans in diesen Abschlussbericht des IHK würde den Rahmen sprengen. Daher werden nachfolgend nur die zentralen Aspekte aus der Bestandsanalyse übernommen. Zu Einzelheiten wird auf den vom Rat der Stadt beschlossenen Abschlussbericht des Masterplans Urbane Mitte verwiesen.

### Gebietsabgrenzungen Masterplan zu IHK

Im Verhältnis zum Masterplan „Urbane Mitte“ wurde das Untersuchungsgebiet für das Integrierte Handlungskonzept in Teilbereichen erweitert, um die Verflechtungen mit den angrenzenden Stadtquartieren besser analysieren und Maßnahmvorschläge erarbeiten zu können, wie diese Stadtquartiere besser an das Zentrum angebunden werden können. Dies betrifft vor allem den Bereich der Asklepios-Kinderklinik sowie die Flächen am Finanzamt und am Rhein-Sieg-Gymnasium, die räumlich und funktional dem Zentrum zuzuordnen sind und daher im Rahmen der Erstellung des IHK näher betrachtet werden sollen.

### 5.2.1. Nutzungsstrukturen

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsbereich des Masterplans "Urbane Mitte" lässt sich im Wesentlichen wie folgt charakterisieren:

- Rund um den Karl-Gatzweiler-Platz hat sich eine große Anzahl von Dienstleistungseinrichtungen und Arbeitsplätzen entwickelt. Mit Rathaus und Rhein-Sieg-Gymnasium, der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg sowie dem Ärztehaus befinden sich zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen für die Einwohnerschaft Sankt Augustins auf einer vergleichsweise kleinen, räumlich konzentrierten Fläche.
- Ein zweiter Nutzungsschwerpunkt bildet der HUMA-Einkaufspark. Hier finden sich neben einem Vollsortimenter auch Fachmärkte und ergänzende kleinteilige Einzelhandelsangebote, so dass das Einkaufsangebot insgesamt als sehr attraktiv angesehen werden kann.

- Weitere Einzelhandelsnutzungen befinden sich in den so genannten Südarkaden, nördlich der Südstraße. Im Gegensatz zu den Großformaten des HUMA Einkaufsparks, finden sich in den Südarkaden kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen und gastronomische Betriebe, die ein ergänzendes Warenangebot für die Besucher des Zentrums West anbieten.
- Weitere Arbeitsplatzschwerpunkte im Dienstleistungsbereich befinden sich im Bereich Finanzamt und Konrad-Adenauer-Stiftung.
- Ein dritter Nutzungsschwerpunkt der aufgrund seiner vielfältigen differenzierten Angebote den Standort Sankt Augustin auch überregional bekannt macht, sind die klinischen Einrichtungen, allen voran die Kinderklinik mit dem angeschlossenen Wohnhaus für Familienangehörige, deren Kinder zu einem stationären Aufenthalt in der Klinik sind.

### Stärken

„Aufgrund der räumlichen Konzentration dieser unterschiedlichen Nutzungen, ergeben sich für die Besucher und Kunden der Einrichtungen kurze Wege, gute Anfahrtsmöglichkeiten und auch insgesamt gute Parkplatzangebot. Die zum Teil hohe Kundenfrequenz der einzelnen Einrichtungen führt zu einer tagsüber starken, aber auch über Dienstzeitende hinausgehenden Belegung der öffentlichen Räume zwischen den einzelnen Einrichtungen. Insgesamt wird der Nutzungsmix im Bereich Zentrum West den Anforderungen an die mittelzentrale Funktion der Stadt Sankt Augustin gerecht. In Einzelbereichen wie zum Beispiel die gesundheitliche Versorgung im Bereich der Kinderkliniken geht der Einzugsbereich der Versorgung auch deutlich über die Stadtgrenzen hinaus.“ (Quelle: Masterplan Urbane Mitte, S. 55)

### Schwächen

„Trotz der Herausbildung der vorgenannten Nutzungscluster kann dem gesamten Zentrum West eine gewisse Monostrukturierung festgestellt werden. So fehlen insbesondere Einrichtungen für Kultur und Freizeit, das gastronomische Angebot im gesamten Bereich Zentrum West ist sehr begrenzt und bisweilen wenig attraktiv und die Zentrumsfunktion "Wohnen" wird im gesamten Untersuchungsbereich nur an ganz wenigen Stellen angetroffen. Der hohe Anteil von Dienstleistungseinrichtungen im Zentrum führt auch dazu, dass in den späteren Abendstunden und am Wochenende, außerhalb der Öffnungszeiten des HUMA Einkaufsparks, die öffentlichen Räume wenig bis gar nicht frequentiert sind. Auch fehlen nahezu gänzlich Veranstaltungen auf dem Marktplatz sowie an anderen öffentlichen Bereichen, attraktive Außengastronomie und adäquate Aufenthalts- und Kommunikationsräume, sodass dem Zentrum schon von der Anlage der Nutzungsstrukturen her, das "Flair" einer Innenstadt gänzlich fehlt. Hierzu tragen auch die Formate der Gebäude, die Anordnung der öffentlichen Räume sowie die Gestaltdefizite bei.

Außerhalb des unmittelbaren Bereiches rund um den Karl-Garzweiler-Platz gibt es weitere Nutzungsdefizite, insbesondere durch größere Anteile noch unbebauter Grundstücke, die bislang unterwertig als ebenerdige Parkplätze genutzt werden.“ (Quelle: Masterplan, S. 57)

War in diesem Zusammenhang im Rahmen des Masterplans "Urbane Mitte" auch die „verwahrloste Bauruine des ehemaligen Möbelhauses Tacke“ aufgeführt, lässt sich dort in der Zwischenzeit eine attraktive bauliche Nachfolgenutzung feststellen (Sparkasse). Weitere Nutzungen (Seniorenheim), die zusammen mit dem ersten Neubau einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Zentrums West leisten, sind in der Planung.

„Gleichwohl lassen sich insbesondere westlich der Rathausallee die fehlenden Nutzungen auf den unbebauten Parkplatzgrundstücken als deutliches nutzungsbezogenes Defizit festma-



Foto: DSK, Parkplatz westlich der Rathausallee

chen, die insgesamt zu einem wenig attraktiven Gesamterscheinungsbild des Untersuchungsgebietes beitragen. Eine weitere Schwäche ergibt sich durch die Vielzahl ungenutzter Areale, die dazu führen, dass der Untersuchungsbereich nicht als zusammenhängendes Nutzungsgeflecht existiert und wahrgenommen werden kann.“ (Quelle: Masterplan "Urbane Mitte", Seite 59)

## 5.2.2. Bauliche Strukturen

### Stärken

"Durch die Anordnung der Baulichkeiten rund um den Karl-Gatzweiler-Platz und das Einkaufszentrum HUMA entstehen im Bereich der Marktplatte räumlich unterschiedlich gefasste Platz- und Durchgangssituationen, die rein räumlich betrachtet Qualitäten aufweisen". (Quelle: Masterplan, S. 63)

Damit lassen sich die leider nur wenigen Stärken der baulichen Strukturen im unmittelbaren Platzbereich aus dem Masterplan "Urbane Mitte" relativ knapp zusammenfassen. Zwar wird dort noch die sehr differenzierte Geschossigkeit hervorgehoben, gleichwohl dürfte sich der Vorteil der Platzrandbebauung aus Mitte/Ende der Siebzigerjahre maßgeblich in der Funktionalität der Gebäude aus Nutzersicht darstellen. Letztlich spiegelt die Architektur den Zeitgeist der Siebzigerjahre wieder und ist insofern auch einen Beitrag zur Ablesbarkeit der jüngeren funktionalen und baulichen Geschichte der Stadt Sankt Augustin.

„Aufgrund der zum Teil größeren unbebaut geblieben Grundstücke, gibt es nur wenige Bereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes, die sich durch ausgeprägte Raumkanten auszeichnen. In Teilbereichen ist dies entlang der Grantham-Allee und Südstraße der Fall. Hervorzuheben ist auch der Gebäudekomplex der Hochschule Rhein-Sieg, der eine allseits gefasste qualitätsvolle Platzsituation ausbildet. Die zum Teil orthogonalen Straßenachsen von Rathausallee und Südstraße eröffnen zudem Sichtbeziehungen und gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb des Zentrums West.

Zu den wenigen räumlichen Qualitäten trägt ein kleinmaßstäblicher, dreiseitig gefasster Platz im Mittelbereich der Südarkaden bei. Die Neubauplanung für den neuen HUMA-Einkaufspark greift diesen räumlichen Markierungspunkt, der gleichzeitig auch ein wichtiges Bindeglied zum nördlich angrenzenden Wohnquartier darstellt, wieder auf.“ (Quelle: Masterplan, S. 63)

### Schwächen

„Große Teile der innerhalb des Untersuchungsgebietes aufstehenden Gebäude sind als Solitärbaukörper ausgebildet. Räumliche Bezüge zum anschließenden öffentlichen Straßenraum sind in Form von Raumkanten lediglich rudimentär vorhanden.“ (Quelle: Masterplan, S.63)

Damit werden in der Analyse des Masterplans "Urbane Mitte" die Hauptschwächen in den baulichen Strukturen und ihrer Wirkungen auf die öffentlichen Räume zusammengefasst. In weiten Bereichen fehlen räumlich gefasste Platzsituationen und Raumsequenzen, die Aufenthaltsqualitäten entfalten könnten. Daher fehlen Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Räumen. Die noch unbebauten und Areale führen dazu, dass die baulichen Strukturen rund um die Marktplatte städtebaulich-räumlich keine Verknüpfung mit den Gebäuden auf der anderen Seite der Freiflächen aufweisen. Dies führt unter anderem dazu, dass die Hochschule bis heute eher einen Campus-Charakter vermittelt als eine integrierte Lage innerhalb eines innerstädtischen Nutzungsgefüges. Ein weiteres Manko bei den baulichen Strukturen ist, dass aufgrund des Entstehungsalters in den siebziger Jahren die Mehrzahl der Gebäude im zentralen Bereich deutlich "in die Jahre gekommen ist". D.h. auf der einen Seite sind die Funktionsbereiche innerhalb der Gebäude nur noch bedingt intakt und ihr äußeres Erscheinungsbild spiegelt den



Zeitgeist der Siebzigerjahre wieder. Es ergeben sich eher triste Fassaden- und Erscheinungsbilder, auch das unmittelbare Umfeld der Gebäude ist wenig attraktiv.

Nahezu alle öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet weisen mehr oder weniger großen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Auch dies wirkt sich auf das bauliche Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes negativ aus.

Ein weiterer Aspekt ist die topographische Situation im Untersuchungsgebiet, die zu einer heute vorzufindenden baulichen Ausprägung insbesondere im Bereich des Karl-Gatzweiler- Platzes geführt hat. So befindet sich der Marktplatz auf der Ebene +1, d. h. der Platz selbst ist aufgeständert und liegt oberhalb einer Tiefgarage.

### 5.2.3. Freiflächen

Im Rahmen des Masterplans "Urbane Mitte" wurde neben den städtebaulichen und funktionalen Aspekten auch die Freiraumsituation analysiert und bewertet. Als besondere Stärke wurde dabei der Marktplatz benannt, der aufgrund seiner sehr zentrale Lage und der baulich räumlichen Fassung die zentrale Freifläche innerhalb des Zentrums Sankt Augustin darstellt. Auf dem befestigten Platz kreuzen sich eine Vielzahl an Wegebeziehungen und es werden Aufenthaltsangebote in Form von Sitz- und Spielgelegenheiten gemacht. Allerdings bietet der Marktplatz wenig Aufenthaltsqualitäten, was unter anderem auf die mangelnde Verknüpfung mit den umgebenden Nutzungen (HUMA-Einkaufspark, Ärztehaus, Gastronomien etc.) zurückzuführen ist. Die mangelnden Verknüpfungen sind wiederum den baulichen Erfordernissen des aufgeständerten Platzes mit dem darunter liegenden Parkplatz geschuldet (Treppenauf-, und -abgänge, Öffnungen für Belichtung und Belüftung, Gebäudezugänge etc.).

Mit Ausnahme eines zweiten, kleineren Platzes im Zentrum der Südarkaden, der ebenfalls befestigt und baulich dreiseitig gefasst ist, gibt es keine weiteren Plätze. Wirkungsvoll durchgrünte Freiflächen etwa in Form von parkartig angelegten Bereichen, die etwa zum Erholen und Verweilen einladen, fehlen gänzlich. Kleinere Freiflächenbereiche an anderen Stellen zeichnen sich eher durch Wildwuchs und Restflächencharakter denn durch Gestaltung und Aufenthaltsqualität aus. Aufgrund mangelnder sozialer Kontrollmöglichkeiten werden die Freiflächen eher gemieden, was aus verschiedenen Äusserungen auf der Bürgerversammlung deutlich wurde.

Die Verknüpfung zum westlichen anschließenden Landschaftsraum ist zwar über eine Wegebeziehungen zwischen dem Rhein-Sieg-Gymnasium und der Turnhalle vorhanden; die Wegevernetzung und somit der Blick in den Landschaftsraum sind jedoch nicht wahrnehmbar und insbesondere für nicht ortskundige Besucher nicht auffindbar.



Foto: DSK, Wegebeziehung zwischen der Turnhalle und dem RSG

Das gänzliche Fehlen von gestalterisch ansprechenden Wegebeziehungen vom Zentrum in die freie Landschaft westlich der Hochschule ist ebenfalls als Schwäche aufzuführen. Die weitläufigen Freibereiche westlich der Hochschule, die im Rahmen des Projektes "Grünes C" aufgewertet und im größeren landschaftsräumlichen Zusammenhang vernetzt worden sind, übernehmen eine wichtige zentrumsnahe Aufenthalts- und Erholungsfunktion. Die Planungen zur Aufwertung der öffentlichen Räume greifen diesen Aspekt auf (vgl. Kap. 7).

Neben den vorgenannten funktionalen und gestalterischen Schwächen führen die im Gelände vorzufindenden Höhenversprünge, die auf eine vormalige Kiesgrubennutzung im Bereich des Untersuchungsgebietes zurückzuführen sind, zu Barrierewirkungen. Von daher steht im Rahmen der Aufwertung der öffentlichen Räume insbesondere auch die Herstellung von barrierearmen bzw. barrierefreien Wegen und Plätzen im Vordergrund.

#### 5.2.4. Individualverkehr

Das Zentrum Sankt Augustin ist an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur sehr gut angebunden. Im Süden gelangt man über die B 56 zur Anschlussstelle der A 59; im Norden gelangt man über die Rathausallee zur Autobahn-Anschlussstelle der A 560. Für den Individualverkehr besteht ein leistungsfähiges Straßennetz zur Verfügung. Hauptverkehrsstrassen sind die B 56 (Bonner Straße), die Südstraße, die Rathausallee und die Arnold-Janssen-Straße. Zu den neuralgischen Knotenpunkten gehören die Bahnübergänge im Bereich der Bonner Straße/Südstraße sowie Bonner Straße/Arnold-Janssen-Straße. Insbesondere in Berufsverkehrszeiten kommt es aufgrund der Schrankenschließungszeiten zu Staubildungen.

#### 5.2.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Auch mit dem öffentlichen Nahverkehr ist das Zentrum Sankt Augustins gut zu erreichen. Mit der Stadtbahnlinie 66 steht eine direkte schienegebundene Verbindung zwischen Siegburg und Bonn zur Verfügung. Über die Haltepunkte Markt/Hochschule-Bonn-Rhein-Sieg und Klosterhöfe wird das Untersuchungsgebiet gleich an zwei Stellen an den schienegebundenen Nahverkehr angebunden. Am Haltepunkt Markt/Hochschule-Bonn-Rhein-Sieg befindet sich ein zentraler Busbereich, der von mehreren Buslinien angefahren wird. Angrenzende Stadtteile mit Wohnquartieren sowie Nachbarkommunen werden so mit dem Zentrum Sankt Augustins räumlich vernetzt.



Foto: DSK, Haltepunkt Sankt Augustin Zentrum/Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

#### 5.2.6. Wegebeziehungen

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch ein dichtes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer aus. Nahezu alle Straßen weisen straßenbegleitende Fuß- und Radwege auf. Zwischen der Südstraße und der Arnold-Janssen-Straße verläuft ein separater straßenbegleitender Fuß- und Radweg. Vornehmlich die nicht straßenbegleitenden Fuß- und Radwege weisen eine Vielzahl an funktionalen und gestalterischen Mängeln auf. Allen voran ist überwiegend keine barrierearme bzw. barrierefreie Wegeführung gewährleistet. Dies ist insbesondere auch auf die topographischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet zurückzuführen, wonach Höhenversätze häufig über Treppenanlagen überwunden werden. Das gesamte Wegesystem ist aufgrund des Baualters deutlich "in die Jahre gekommen". Das heißt,



Foto: DSK, Mewasseret-Zion-Brücke

- die Oberflächenbeläge weisen mittlerweile Bauschäden auf,
- die Vegetation schränkt die Wegebreiten teilweise ein und führt in vielen Bereichen zu mangelnder Einsehbarkeit (Angsträume),
- aufgrund einiger noch nicht bebauter Grundstücke im Zentrumsbereich sind die Anfangs- und Endpunkte der öffentlichen Wege nicht bzw. nur schlecht erkennbar,
- eine durchgehende Beschilderung fehlt.

Das Brückenbauwerk über die Rathausallee (Mewasseret-Zion-Brücke) stellt derzeit noch die einzige barrierefreie Wegebeziehung von der Marktplatte zum Bereich Rhein-Sieg-Gymnasium und Finanzamt dar. Der Mewasseret-Zion-Brücke kommt verkehrstechnisch wie auch symbolisch eine wichtige „Brückenfunktion“ zu. Die Brücke verbindet die beiden städtebaulich markanten Bereiche Karl-Garzweiler-Platz/Marktplatz östlich der Rathausallee und Postvorplatz/Rhein-Sieg-Gymnasium auf der westlichen Seite der Rathausallee; Die Brücke wurde zuletzt 2012 erneuert (Oberflächenbelag, Geländer etc.) und ist insofern intakt.

Wie bereits im Kapitel 5.2.6 ausgeführt, fehlen ansprechend gestaltete Wegeverbindungen vom Zentrum in die freie Landschaft nahezu gänzlich. Diese weitläufigen Freibereiche westlich der Hochschule übernehmen eine wichtige, zentrumsnahe Aufenthalts- und Erholungsfunktion, so dass eine bessere und attraktive Anbindung dringend geboten ist.

### **5.3. Bestandsanalyse Gemeinbedarfseinrichtungen**

Wie in Kapitel 2 und 4.2 bereits ausgeführt, geht die Entstehungsgeschichte des Zentrums West auf die kommunale Neugliederung 1969 zurück. Wie anderenorts auch sollte das Zusammenwachsen vormals eigenständiger Ortsteile durch die Schaffung eines neuen Zentrums mit den wichtigsten Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Schulen, Sportstätten, Ärzte etc.) befördert und beschleunigt werden.

Zu den Bauvorhaben in der ersten Hälfte der 70er Jahre gehörten eine Kinderklinik mit Schwesternwohnheim und -schule, das Rhein-Sieg-Gymnasium, eine Großsporthalle und das Finanzamt. In der zweiten Hälfte der 70er Jahre folgen das Rathaus und der HUMA-Einkaufspark (beide 1977 bezogen) sowie weitere Verwaltungs-, Forschungs- und Bildungseinrichtung. Das Jugendzentrum an der Bonner Straße wurde 1978 bezogen, sodass allein drei Gemeinbedarfseinrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung und Funktion im Untersuchungsgebiet ansässig sind.

Entsprechend alt und erneuerungsbedürftig sind die Gebäude, so dass sich trotz kontinuierlicher Instandhaltung ein erheblicher funktionaler und baulicher Erneuerungsbedarf, beim Jugendzentrum sogar ein tlw. Neubaubedarf eingestellt hat.

#### **5.3.1. Jugendzentrum Bonner Straße**

##### Entstehung und stadtweite Bedeutung

Am 6.5.1978 wurde das Jugendzentrum Bonner Straße 104 als erstes „Haus der ganz offenen Tür im Rhein-Sieg-Kreis“ vom damaligen Sankt Augustiner Stadtdirektor Dr. Quasten unter dem schlichten Titel „Jugendzentrum Mülldorf“ eröffnet. Das Jugendzentrum sollte seinerzeit täglich rund 60 Besucherinnen und Besuchern im Alter von 12 bis 17 Jahren eine „pädagogisch begleitete sinnvolle Freizeitgestaltung“ ermöglichen. Hierzu zählten Foto-, Holz-, Metall- und Sport AG's, Töpfern und „ELPI“-Abende (Musik- und Discoabende). Eigentümerin des Gebäudes ist die Stadt Sankt Augustin.

In den folgenden Jahrzehnten entwickelte sich das Jugendzentrum zu einem multifunktionalen Bildungs- und Jugendcampus weiter. Heute werden hier sowohl an aktuelle Jugendtrends anknüpfende Angebote für Kinder- und Jugendliche aus dem Wohnumfeld gemacht, von hier wird die vielfältige Jugendarbeit in ganz Sankt Augustin koordiniert und hier werden vielfältige Kooperationen gelebt, die durch ihre generationsübergreifende, multikulturellen und methodenreiche Ausrichtung stadtweit ausstrahlen. Der große Erfolg ist an den sehr hohen Kontaktzahlen pro Jahr abzulesen (vgl. siehe mittelfristige Auslastung).

##### Derzeitige Raumaufteilung und Nutzung

Im Erdgeschoss des Altbaus ist der Kinderschutzbund untergebracht. Dort befinden sich eine Beratungsstelle und eine 1-gruppige Kindertageseinrichtung, die jedoch bis 2018 vertraglich befristet sind.

Im 1. Obergeschoss des Altbaus befinden sich ein Besprechungsraum, den sich der Deutsche Kinderschutzbund -Ortsverband Sankt Augustin und die VHS Rhein-Sieg teilen, ein Seminarraum und ein Büro des Geschäftsführers des Vereins zur Förderung der städtischen Jugendeinrichtung e.V. Einer der Vereins-/Seminarräume wird vom Deutschen Kinderschutzbund und einer von der Volkshochschule genutzt. Diese beiden Räume konnten temporär im Rahmen einer Kooperation dem Deutschen Kinderschutzbund und der VHS überlassen werden. Die Nutzung des Foyers im rechten Gebäudetrakt ist sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss aus brandschutztechnischen Gründen eingeschränkt, insbesondere musste die bisherige Nutzung (größere Veranstaltungen, Sitzecke, Kicker u.ä.) untersagt werden.

Außerdem zentral im Erdgeschoss dieses Gebäudes ist die offene Jugendarbeit in Betrieb. Der Diskoroom mit über 70 m<sup>2</sup> wird für die offene Jugendarbeit permanent genutzt. Zudem befinden sich dort das zentrale Jugendcafé mit Küche, ein Spiel- und Medienraum, das Büro der Streetworkerin, das Büro für Fachkräfte sowie Vorratsräume. Im ersten Obergeschoss befinden sich die Geschäftsstelle des Vereins mit zwei Räumen und einer kleinen Teeküche. Im 2. Obergeschoss des rechten Gebäudetraktes (von der Bonner Straße aus) befinden sich zwei Räume des Stadtjugendrings, Lagerräume, ein Seminarraum der Volkshochschule und die Malschule sowie der Töpferraum. Im Kellerbereich des Gebäudes befinden sich Lager und Magazine des Vereins sowie Band- und Probenräume. Somit ist das Gebäude Bonner Straße 104 zum jetzigen Zeitpunkt 100%ig ausgelastet.

#### Bauliche Situation / Erneuerungsbedarf

Das 1903 errichtete Gebäude Bonner Straße 104 besteht aus zwei Gebäudeteilen: Dem Altbau (dem sog. „Bestandsgebäude“) und dem durch einen Verbindungstrakt im 1. Obergeschoss angegliederten rechten Gebäudetrakt (von der Bonner Straße aus gesehen).

Im Jahr 2007 wurden Brandschutzmängel festgestellt, die zu empfindlichen Einschränkungen der Gebäudenutzung geführt haben. Um die Sicherheit der Nutzer zu gewährleisten, müssen die Verkleidung von tragenden Bauteilen, wie Decken und Treppen, Einbau von Brandschutztüren, sowie die Errichtung eines 2. Rettungsweges durchgeführt werden.

Die Holzbalkendecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss muss verstärkt werden, da die Spannweiten zu groß sind. Die gesamte Elektroinstallation muss überarbeitet bzw. erneuert werden, da sie sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.



Die Fenster, Innentüren und der Bodenbelag sind ebenfalls in einem schlechten Zustand und müssen komplett erneuert werden.

Neben den Fragen des Brandschutzes (Flucht- und Rettungswege etc.) sind auch die des Energiekonzeptes zu lösen, da die novellierte ENEC und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) Forderungen an die Konstruktion des Gebäudes und dessen Nutzung stellen. Erforderliche, energetische Maßnahmen wie, dämmen der Außenwände, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke von unten müssen zur Energieeinsparung durchgeführt werden.

Im Gebäude, das 1958 errichtet worden ist (rechter Gebäudeteil) sind die technischen und baulichen Mängel so massiv, dass –in Verbindung mit dem Erweiterungsbedarf– ein Abriss vorgesehen ist.

- Im gesamten Gebäude fehlen Brandschutztüren,

- Die meisten Fenster und die Stahl-Glas-Fassade haben Einfachverglasung,
- Sanitäröbekte und Armaturen befinden sich in einem schlechten Zustand,
- Der Bodenbelag ist in einem schlechten Zustand und müsste komplett erneuert werden,
- Die gesamte Elektroinstallation ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand,
- die Heizungsanlage ist über 25 Jahre alt,
- Außenwände, die oberste Geschosdecke und die Kellerdecke sind nicht gedämmt,
- Türblätter, Untertischgeräte und Teilbereiche des Estrichs im 2. OG sind marode.

#### Machbarkeitsstudie aus 2011 / politische Beschlusslage

Für das Gebäude Bonner Straße 104 ist 2011 im Auftrag der Stadt Sankt Augustin durch das Architekturbüro Heske, Hochgürtel, Lohse eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf eine Sanierung bzw. einen Neubau erstellt worden. Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie ist die Neuerrichtung eines Gebäudes, das die multifunktionale Nutzung für die Kinder-, Jugend-, Bildungs- und Kulturarbeit der Stadt Sankt Augustin in dem Quartier unter einem Dach ermöglicht. Nach Auswertung der Nutzungsanforderungen und Einsparung von Flächen durch Mehrfachnutzungen werden für den „Neubau am gleichen Standort“ ca. 1.330 qm Nutzfläche (ohne Keller) benötigt (s. Ziff. 3 Abs. 2 der Machbarkeitsstudie Heske, Hochgürtel, Lohse).



Foto: DSK, Jugendzentrum Mülldorf, Bonner Straße

Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie hat der Jugendhilfeausschuss in seiner Sitzung am 13.12.2011 die Planungsvariante „Neubau am gleichen Standort“ einstimmig beschlossen.

#### Mittelfristige Auslastung

Die Wohnbevölkerung in der Stadt Sankt Augustin ist in den letzten 16 Jahren von 55.065 um 745 Einwohner auf 55.810 Einwohner gestiegen (vgl. Kap. 4.3). Mit einer Zuwachsrate von 1,4 % übertrifft die Stadt Sankt Augustin den Landesdurchschnitt in Nordrhein-Westfalen von – 0,3 % erheblich (Quelle: Schulentwicklungsplan, Fortschreibung 2014 bis 2019 mit Ausblick bis zum Jahr 2030).

Der Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der Altersgruppe 20-64) beträgt 33,2 und liegt somit mit 2,1 Punkten über dem Landesdurchschnitt in Nordrhein-Westfalen (Quelle: Demographiebericht Bertelsmann-Stiftung wegweiser-kommune).

Der Altenquotient (ab 65jährige je 100 Pers. der Altersgruppe 20-64) liegt bei 37,2 Punkten und überschreitet den Landeswert von 33,6 Punkten um 3,6 Punkte. Der Anteil der unter 18-Jährigen beträgt in Sankt Augustin 17,3 % und überschreitet damit den Landesdurchschnitt von 16,6 % um 0,7 %.

#### Prognose

Die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur belegen, dass auch in den nächsten Jahren eine hohe Auslastung der Einrichtungen und Angebote im Jugendzentrum sichergestellt sein wird. Auch die hohen Kontaktzahlen, nachfolgend für das Jahr 2014 dargestellt (entspricht den Besucherzahlen), zeigen eindrucksvoll die stadtweite Bedeutung und Auslastung der Einrichtung wie auch die Vielfalt der unterschiedlichen Angebote und Nutzergruppen.

## Kontaktzahlen im Jugendzentrum im Jahr 2014

1.	VHS – Zweckverband-Integrationskurs 1 VHS – Zweckverband-Integrationskurs 2 VHS – Zweckverband-Integrationskurs 3	2.775 Kontakte 2.775 Kontakte 1.650 Kontakte
	Summe:	7.200 Kontakte
2.	Jugendzentrum Matchbox 4 Öffnungstage pro Woche X 40 Stunden X 49 Nutzerinnen und Nutzer	7.840 Kontakte
3.	Deutscher Kinderschutzbund	800 Kontakte
4.	Pfarrstelle für Behindertenarbeit	650 Kontakte
5.	Büro Stadtjugendring – Geschäftsstelle Verein	1.750 Kontakte
6.	Anmeldungen / Schulung / Archiv Jugendamt	350 Kontakte
7.	Vereine (Männergesangsverein - Karnevalsgesellschaft)	150 Kontakte
8.	Sonderveranstaltungen des Vereins - Mehrgeneration, Mädchenberufsbörse, Familiensonntage	1.250 Kontakte
9.	Nachhilfe – Bonner Institut für Migrationsforschung Nachhilfe nach dem Bildungs- und Teilhabepaket	480 Kontakte
10.	Sonstige, Elterngespräche, Auftaktveranstaltungen, Externe Arbeitskreise, Spielplatzpaten, Einzelprojekte, Polizei, Lager Fachbereich Gebäudemanagement, Elektro-Sanitär	550 Kontakte
	<b>Summe der Kontakte der Positionen 1 – 10</b>	<b>21.020 Kontakte</b>

(Quelle: Stadt Sankt Augustin, Fachbereich Kinder, Jugend und Schule, August 2015)

Im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie ist für den Neubau in einem breitangelegten Partizipationsprojekt gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen unter dem Titel „Ermittlung eines Profils für außerschulische Jugendarbeit vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung eines Jugendzentrums zu einem Bildungs- und Kulturhaus für junge Menschen“ ein Raumkonzept erstellt worden, das in der als Anlage beigefügten Machbarkeitsstudie enthalten ist. Nach Auswertung der Nutzungsanforderungen und Einsparung von Flächen durch Mehrfachnutzungen werden für den Angebotsbereich im neu zu errichtenden Gebäude ca. 1.330 qm Nutzfläche (ohne Keller) benötigt.

### 5.3.2. Rhein-Sieg-Gymnasium

Beim Rhein-Sieg-Gymnasium (RSG) handelt es sich um ein städtisches Gymnasium, das aktuell von rd. 940 Schülerinnen und Schülern (SuS) besucht wird. Neben SuS aus Sankt Augustin besuchen auch Kinder aus Nachbarkommunen wie Bonn, Hennef oder Siegburg diese Schule.

Das RSG ist eine Schule im Halbtags, verfügt über eine Übermittagsbetreuung sowie eine Mittagsverpflegung. Letztere ist in einem ausgelagerten Container untergebracht. Mit 36 Klassen- und Kursräumen, 21 Fachräumen und 2 Ganztagsräumen ist das RSG für eine inklusive Schule räumlich eher unzureichend ausgestattet. Zu dem Schulkomplex gehört weiterhin eine Dreifachturnhalle. Grundstück und Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin.



Foto: DSK, RSG

### Mittelfristige Auslastung

Das Rhein-Sieg-Gymnasium ist eine vierzügige Schule. Der aktuell gültige Schulentwicklungsplan mit Stand September 2014 sieht weiterhin eine stabile Vierzügigkeit vor.

Auch im Bereich Kultur / Erwachsenenbildung / Freizeit wird das Gebäude des Gymnasiums vielfältig genutzt. So finden in der Aula im Jahr acht bis neun Veranstaltungen des städtischen Theaterrings statt, die Auslastung liegt hier durchschnittlich bei über 80%. Hinzu kommen für die Aula zwei bis drei Großveranstaltungen der städtischen Musikschule, sowie Belegungen von Vereinen und privaten Organisationen (z.B. Ballettschulen), auch von umliegenden Kommunen.

Das übrige Gebäude wird umfangreich von der Volkshochschule Rhein-Sieg und der städtischen Musikschule genutzt. Das Gebäude ist hierbei aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sehr gut zu erreichen und liegt auch in unmittelbarer Nähe zur Musikschule.

### Bauliche Situation und Erneuerungsbedarf

Der überwiegende Teil des Gebäudes stammt aus dem Errichtungsjahr 1970-72. Im Jahr 1987 wurde der nördliche, quer zum Hauptgebäude stehende Gebäudeteil ergänzt. Das Gebäude staffelt sich im mittleren Hauptbereich über insgesamt 5 Geschosse: Keller-, Erd- und Obergeschosse.

Das Schulgebäude verfügt weiterhin über eine Aula, die als Stadthalle von Sankt Augustin angesehen werden kann, da hier zentrale Kulturveranstaltungen des städtischen Kulturamtes und der städtischen Musikschule, wie Theater und Konzerte stattfinden.

Das Gebäude verfügt zwar über eine kleine Behindertentoilette. Der Schulentwicklungsplan empfiehlt aber im Rahmen einer Sanierung eine weitere Behindertentoilette vorzusehen, davon mindestens eine im Erdgeschoss in der Nähe zur großen Aula. Der vorhandene Aufzug entspricht nicht den Anforderungen und Bedürfnissen einer inklusiv arbeitenden Schule; insbesondere ist er nicht rollstuhlgerecht ausgelegt. Alle Gebäude sowie die Außenbereiche weisen einen erhöhten Sanierungsbedarf auf.



Im Jahr 2011 beauftragte die Stadt Sankt Augustin eine Machbarkeitsstudie. Auftrag war es, den baulichen und technischen Zustand der Gebäude und der Außenanlage zu erfassen und entsprechende Sanierungskosten zu ermitteln. Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Studie wurde die abschnittsweise Sanierung des Schulgebäudes in Angriff genommen.

### **Nach Angaben des Fachbereichs 9 sind folgende Mängel festzustellen:**

- die Beheizung der Räume, insbesondere die des Staffelgeschosses sind im Winter schwierig. Im Sommer ist kein ausreichender Wärmeschutz gegeben.
- Die Dachkonstruktion des Staffelgeschosses weist erhebliche konstruktive Mängel auf, so dass das Dachgeschoss aus der Nutzung genommen wurde. Als Ersatz musste eine Klassencontaineranlage errichtet werden.
- Funktionale Mängel infolge fehlendem Aufzug:
  - Der Bestandsaufzug ist aufgrund seiner geringen Größe nur bedingt nutzbar.
  - Für die generelle Nutzung des UG, sowie des 1. bis 3. OG (Staffelgeschoss) ist sowohl für die Schule als auch für die Musikschule und VHS die Erreichbarkeit der

Räume für Rollstuhlfahrer, Behinderte, Senioren, Eltern mit Kinderwagen generell nicht gegeben.

- Funktionale Mängel infolge Zugänglichkeit der WC-Anlage:
  - Die Bestands-WC-Anlage im EG ist derzeit nur über eine Stufenanlage erreichbar. Bei kulturellen Veranstaltungen im Foyer oder der Aula ist deren Nutzung für Rollstuhlfahrer, nicht möglich.



Foto: DSK, RSG

### 5.3.3. Rathaus

Das Rathaus der Stadt Sankt Augustin wurde in der zweiten Hälfte der 70er Jahre errichtet. In dem bis zu 6-geschossigen Funktionsbau sind knapp 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Im Erdgeschoss befinden sich der große und der kleine Ratssaal sowie das Bürgerbüro. Des Weiteren ist die Bibliothek im Rathaus untergebracht.

Das Gebäude ist in Skelettbauweise errichtet und entspricht aufgrund seines Baualters nicht mehr den heutigen baulichen, technischen und energetischen Anforderungen an ein modernes Bürogebäude. Aufgrund der überalterten Bausubstanz und technischen Ausstattung fallen erhebliche Heiz- und Betriebskosten an.

Von daher sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich um das gesamte Gebäude auf einen aktuellen technischen Stand zu bringen.

#### **Die wesentlichen Mängel lassen sich nach Angaben der Stadt wie folgt zusammenfassen:**

##### **Innen**

- die Lüftungsanlagen in Hauptgebäude und im Nebengebäude sind über 40 Jahre alt. Eine Steuerung der Anlage auf Hinblick auf die verschiedenen Bedürfnisse der Nutzer ist nicht möglich. Des Weiteren ist im Bereich Bücherei durch den Einbau der neuen Lüftungsanlage die Elektroinstallation anzupassen.
- Eine neue Beleuchtung ist aufgrund des Austausches der Lüftungsanlage und zur energetischen Einsparung in der Bücherei erforderlich.
- die Heizungsanlage im Hauptgebäude soll ausgetauscht werden, da sie ebenfalls über 40 Jahre alt und anfällig für Störungen ist.
- die Kälteanlage des Hauptgebäudes ist auch über 40 Jahre alt und bedarf z.Z. größerer Reparaturen und muss ebenfalls ausgetauscht werden.

##### **Außen**

- die Flachdächer des Hauptgebäudes und Teilbereiche des Nebengebäudes müssen erneuert werden. Die Dachabdichtungen waren bereits an mehreren Stellen undicht und die energetische Ertüchtigung der Dämmung ist aufgrund der energetischen Gesamtmaßnahme erforderlich.
- Aufgrund der Dachsanierung und zur energetischen Einsparung muss die Glasfassade der Musikschule erneuert werden.
- die Decke im Luftgeschoss (Garage) muss instandgesetzt werden, da Teile der abgehängenen Decke inkl. der Dämmung und Beleuchtung fehlen.
- Aufgrund energetischer Gesichtspunkte muss die Fassade des gesamten Rathauses erneuert werden.

## 5.4. Qualifizierter Städtebaulicher Handlungsbedarf

Im Rahmen der Erstellung des Masterplans "Urbane Mitte" wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt.

In Verbindung mit der Auswertung der Gutachten und weiteren Planungen (vgl. Kapitel 4) sowie eigener Bewertungen, lassen sich die städtebaulichen Defizite und Mängel im Bereich des Zentrums Sankt Augustin gemäß § 136 BauGB wie folgt zusammenfassen:

### Substanzschwächen:

- Bauliche Mängel bei den Funktionsgebäuden (Rhein-Sieg-Gymnasium, Jugendzentrum, Rathaus, Finanzamt, Hotel Regina u.a.m.) aufgrund des Alters der Gebäude, die in den siebziger Jahren errichtet worden sind (Altbau Jugendzentrum stammt bereits aus dem Jahre 1903), wie u.a. Energieverbrauchsdaten unterhalb der EnEV 2014, schlechte Arbeits- und Betriebsverhältnisse aufgrund unzureichender Gebäudedämmung (Überhitzung im Sommer) sowie schlechte Be- und Entlüftung, tlw. fehlende Barrierefreiheit.
  - Technische Mängel in den Gebäuden aus den 70er Jahren aufgrund des Baualters und geänderter technischer Anforderungen (Elektrotechnik, Heiztechnik, Sanitäre Ausstattung).
  - Anforderungen des Brandschutzes haben tlw. schon zu Auflagen und Nutzungseinschränkungen geführt (z.B. Jugendzentrum).
- 
- Foto: DSK, Jugendzentrum Bonner Straße
- Vielzahl von Solitärbauten, die mit ihrem überwiegend unmodernen und tristen Gesamtbild den Eindruck vermitteln, dass sie den heutigen Anforderungen, die an sie als sichtbarer Bestandteil einer aufstrebenden jungen Stadt gestellt werden, nicht mehr gerecht werden.
  - Anforderungsgerechte Nutzung der Gebäude tlw. nicht gewährleistet (Grundrisse, Sanitäreinrichtungen, Raumgrößen, Zugänge, innere Gebäudeerschließung, etc.).

### Funktionsschwächen:

- Vergleichsweise monostrukturiertes Gebiet; geringer Wohnanteil innerhalb des Zentrums Sankt Augustin. Infolgedessen mangelhafte Belegung und soziale Kontrolle der öffentlichen Wege und Plätze außerhalb der Ladenöffnungszeiten und Betriebszeiten, insbesondere also in den Abendstunden und am Wochenende.



- Brachflächen und ungenutzte Flächenbereiche, die eine unterwertige, nicht funktionsadäquate Nutzung darstellen und zu einem gestörten städtebaulichen Gesamtbild führen.
- Struktureller Anpassungsbedarf an wettbewerbsfähige bauliche Formate im Einzelhandel aufgrund Baualter, Raumaufteilung, interner Erschließung, Energieverbrauch etc..
- Fehlende räumliche und nutzungsmäßige Verknüpfungen unter den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Funktion als Versorgungszentrum speziell im Bereich Jugendfürsorge und Bildung gefährdet, da dem Jugendzentrum die Schließung droht (Brandschutzauflagen) und das Rhein-Sieg-Gymnasium bauliche Mängel aufweist; übergangsweise mussten Container aufgestellt werden, in denen Klassenräume eingerichtet worden sind.
- Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs aufgrund häufiger Schließzeiten der Stadtbahnlinie im Bereich Knotenpunkten / fehlende unterirdische Querungsmöglichkeiten; infolgedessen erhöhte Lärm, Abgas- und Feinstaubemissionen sowie zusätzliche Wartezeiten für Fuß- und Radfahrer.
- fehlende Grün- und Freiflächen, die zum Erholen bzw. der öffentlichen Kommunikation dienen.



#### Städtebauliche Defizite, wie

- Barrierewirkung durch trennende Verkehrsstrassen und Höhenversprünge,
- fehlende Raumkanten aufgrund größerer Baulücken und unbebauter Bereiche,
- tlw. marode Oberflächenbeläge auf Fuß- und Radwegen,
- tlw. defektes und zerstörtes Mobiliar (Bänke, Pflanzbeete, Papierkörbe),
- geringe Aufenthaltsqualität der wenigen Freiräume,
- fehlende Belebung der öffentlichen Plätze und Freiräume,
- fehlende gestalterische Zusammenhänge im öffentliche Raum,
- Vielzahl unterschiedlicher Einbauten und Möblierungselemente (Beleuchtung, Papierkörbe, Stromkästen, etc.),
- mangelnde Ausstrahlung des Zentrums und mangelnde Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Zentrum Sankt Augustin.



Fotos: DSK, Defizite im öffentlichen Raum; Wege und Plätze, Schulhof Rhein-Sieg-Gymnasium

## 6. Entwicklungsleitlinien und -ziele für ein zukunftsfähiges Stadtzentrum

### 6.1. Stadtentwicklungskonzept 2025

Bereits im Stadtentwicklungskonzept 2025 wurde auf der Grundlage von Werkstätten, Stadtforen und Themenkonferenzen ein Leitbild entwickelt. Unter dem Eindruck der Chancen aus der Fachhochschulansiedlung und den Leitvorstellungen des „lebenslangen Lernens“, aber auch aus dem Anspruch heraus, die urbanen Qualitäten der Stadt weiter zu entwickeln, wurde das Leitbild

#### ***Sankt Augustin WissensStadt PLUS***

abgeleitet. Das Leitbild sollte die Stadt in die Lage versetzen, gleichsam eine gemeinsame Identität nach innen aufzubauen, wie sich nach Außen stärker zu profilieren.

Für die Stadtentwicklung bedeutete dies die Förderung von Bildungseinrichtungen und wissensbasierten Unternehmen sowie den Ausbau der Zusammenarbeiten zwischen Hochschul- und Forschungseinrichtungen, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen und ortsansässigen Unternehmen. Städtebaulich und planerisch war damit die Sicherung und Reservierung der noch unbebauten Grundstücke für Ansiedlungen aus dem Wissenschaftsbereich bzw. aus affinen Branchen verbunden.

Neben weiteren Säulen wurde quasi als zweite Säule das „Optimieren der Wohnqualität“ im Leitbild verankert. Durch Neu- und Umbaumaßnahmen sowie im Kontext mit der Optimierung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur wurde darin ein wichtiger Beitrag zur Urbanisierung des Zentrums gesehen (Quelle: SEK 2015, S. 72). Der Masterplan Urbane Mitte greift die vorgenannten Aspekte teilweise auf bzw. entwickelt sie weiter.

### 6.2. Masterplan Urbane Mitte

Im Masterplan Urbane Mitte wird die Handlungsmaxime für die zukünftige Entwicklung des Zentrums Sankt Augustin wie folgt zusammengefasst:

„Es geht darum, die baulichen Voraussetzungen für mehr Urbanität und die entsprechenden Nutzungsangebote zu schaffen, damit die Bürger diese neue Stadtmitte gerne mit Leben füllen.“ (Quelle: Masterplan Urbane Mitte, S. 75).

Die Entwicklungsziele werden sodann aus den vorhandenen Nutzungsstrukturen abgeleitet. Leitgedanke ist, die vorgefundenen Nutzungsschwerpunkte zu stärken und zu verfestigen und somit „im Sinne eines planerischen Ordnungsprinzips den Aufbau einer Zentrumsstruktur zu unterstützen – dem Zentrum ein Rückgrat zu geben“ (Quelle: Masterplan Urbane Mitte S. 90/79).

Der Masterplan "Urbane Mitte" setzt an den identifizierten Mängeln und Defiziten der Bestandsanalyse an und beschreibt zum einen ein differenziertes Nutzungskonzept, das die Weiterentwicklung und Ergänzung der vorgefundenen Nutzungen vorsieht. Hier wird ein so genanntes Konzept mit "Nutzungsquadranten" entwickelt. Zum zweiten wird ein baulich-räumliches Konzept entwickelt (vgl. 6.2.2), das anknüpfend an die vorhandene städtebauliche Konfiguration, die Anordnung und Höhenentwicklung für eine bauliche Nachverdichtung auf den bislang unbebauten Brachflächen und Baulücken vorsieht.

## 6.2.1. Nutzungskonzept

Im Masterplan Urbane Mitte werden folgende Nutzungsschwerpunkte identifizierten:

- **Bildung**

Im nordwestlichen Plangebiet ist mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg eine wichtige regional und überregional bedeutsame Bildungs- und Forschungseinrichtung bereits vorhanden, die schon erweitert worden ist. Aktuell liegt der Entwurf für ein zweites Erweiterungsgebäude vor. Mit den Bauarbeiten soll Anfang 2016 begonnen werden (vgl. Kap. 4.8).

- **Einzelhandel**

Im nordöstlichen Plangebiet sind mit dem HUMA-Einkaufspark sowie kleinteiligen Einzelhandelnutzungen in der Erdgeschossenebene der Südarkaden wichtige Einrichtungen vorhanden. Mit der umfassenden Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks, der ebenfalls aus den 70er Jahren stammt, erfolgt seitens der Eigentümer die Anpassung an den Strukturwandel im Bereich des großflächigen Einzelhandels.

- **Gemeinbedarf**

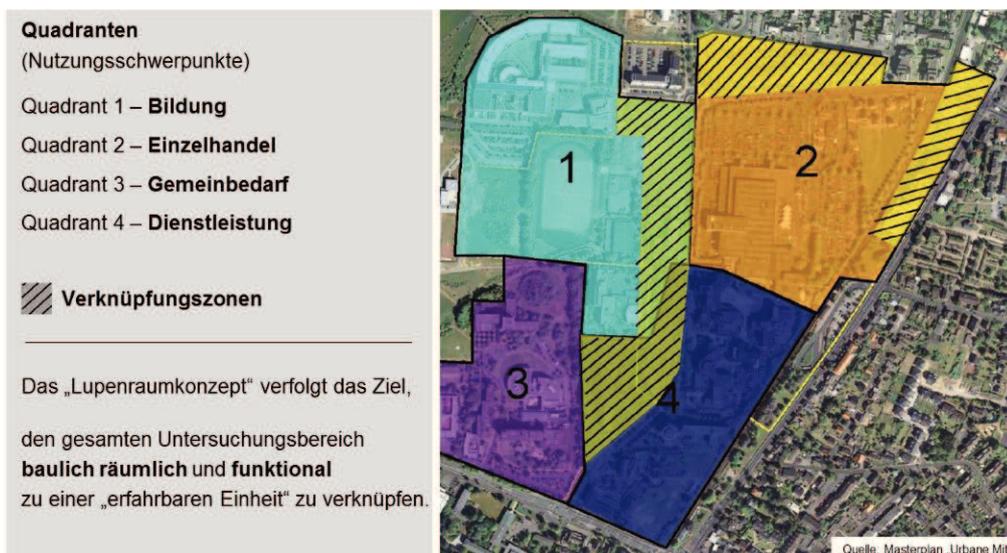
Im süd-westlichen Plangebiet sowie an der nordöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich eine Reihe von Gemeinbedarfseinrichtungen der öffentlichen Hand und privater Träger. Hierzu gehören das Rhein-Sieg-Gymnasium, das deutsche Kinderherzzentrum und die Asklepios-Klinik, das Rathaus der Stadt Sankt Augustin sowie im nordöstlichen Bereich das Jugendzentrum an der Bonner Straße. Alle genannten Einrichtungen weisen Anpassungs- und Erneuerungsbedarfe auf.

- **Dienstleistungen**

Den umfangreichen und bereits vielschichtigen Dienstleistungsbesatz, u.a. mit Ärztehaus, Konrad-Adenauer-Stiftung, Hotel Regina, Zentralverband Sanitär / Heizung / Klima, Polizeigebäude, Finanzamt etc. gilt es ebenfalls zu stabilisieren, an die zukünftigen Anforderungen anzupassen, baulich zu ertüchtigen und um weitere bedarfsorientierte Einrichtungen zu ergänzen.

- **Wohnen**

Umgeben werden die Nutzungsquadranten von einem nach Westen noch weitgehend offenen „Nutzungs-Halbkreis-Wohnen“, da sich das Wohnen bislang eher in den Randbereichen des Zentrums vollzogen hat.



Für die Übergangsbereiche zwischen den o.g. Nutzungsquadranten ist gemäß Masterplan ein Nutzungsmix anzustreben, der eine Vernetzung der unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht und zur Belebung des gesamten Zentrumsbereiches beiträgt.

Für die zukünftige Entwicklung des Zentrums der Stadt Sankt Augustin ist eine geeignete Nutzungsvielfalt von entscheidender Bedeutung, die sich an den aktuellen und zukünftigen Anforderungen orientiert und die Entwicklungsperspektiven der Stadt berücksichtigt.

### 6.2.2. Städtebauliches Gesamtkonzept "Urbane Mitte"

Die Intentionen und konzeptionellen Grundlagen für die städtebauliche Weiterentwicklung und Ausformung des Zentrums Sankt Augustin werden im Masterplan Urbane Mitte wie folgt zusammengefasst: (siehe nebenstehende Abb. Städtebaul. Gesamtkonzept; (Quelle: nrw.urban)



Quelle: nrw.urban, Masterplan Urbane Mitte

„In diesem Konzept werden die derzeit noch durch ungenutzte Flächen voneinander getrennten Bereiche baulich und städtebaulich und durch die Nutzungsanordnungen miteinander verzahnt. Es entsteht ein baulich zusammengehöriges Stadtzentrum, das in die nördliche, östliche und westlich anschließende bereits bebaute und in Nutzung bestehende Bereiche wie selbstverständlich übergeht. Bestehende Straßen werden baulich räumlich gefasst, insbesondere im Bereich Rathausallee und Bonner Straße. In den beiden Kreuzungsbereichen in der Bonner Straße/Südstraße und der Bonner Straße/Arnold-Janssen-Straße wird empfohlen, durch eine bauliche Fassung der Straßenräume die Ausbildung von architektonisch qualitativollen Ecksituationen zu erreichen, um an diesen exponierten Stellen attraktive Eingangstor für die neue Stadtmitte zu bilden. In diesen beiden Kreuzungen kündigt sich das Stadtzentrum für die Besucher an, die mit der Stadtbahn oder per Pkw über die Bonner Straße oder die Hennefer Straße anreisen.

Die großenteils fehlende räumliche Einfassung, zum Beispiel durch eine durchgängig straßenbegleitende Bebauung wird dadurch überwunden, dass die geplanten Neubaumaßnahmen klare Raumkanten bilden und dem Straßenraum eine einheitliche räumliche Fassung vermitteln. Zur weiteren Aufwertung der Straßenräume werden dem Masterplan zusätzliche Baumpflanzungen vorgeschlagen, insbesondere entlang der Rathausallee, Marktstraße sowie Südstraße und Granthamallee. Auch die Fuß- und Radwege sollen mit Baumpflanzungen versehen werden.

Die großenteils fehlende räumliche Einfassung, zum Beispiel durch eine durchgängig straßenbegleitende Bebauung wird dadurch überwunden, dass die geplanten Neubaumaßnahmen klare Raumkanten bilden und dem Straßenraum eine einheitliche räumliche Fassung vermitteln. Zur weiteren Aufwertung der Straßenräume werden dem Masterplan zusätzliche Baumpflanzungen vorgeschlagen, insbesondere entlang der Rathausallee, Marktstraße sowie Südstraße und Granthamallee. Auch die Fuß- und Radwege sollen mit Baumpflanzungen versehen werden.

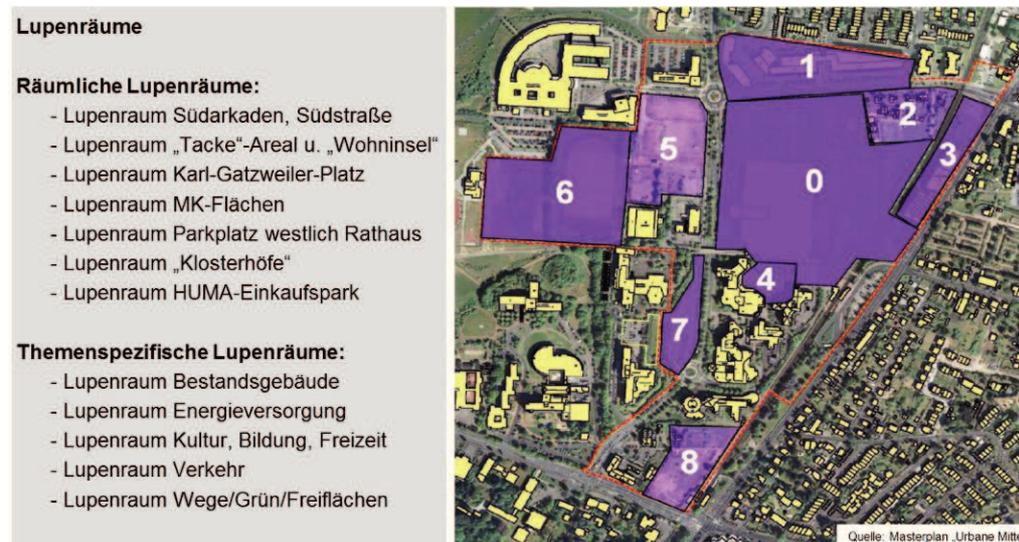
Eine Vielzahl neuer Wegeverbindungen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer wird entworfen, die einzelne Nutzungsbausteine innerhalb der Stadtmitte losgelöst vom Kfz-Verkehr miteinander verbindet. Somit ermöglicht das vorliegende städtebauliche Konzept beispielsweise die Ausbildung einer großzügigen und qualitativollen Fuß- und Radwegebeziehung von der Haltestelle Markt bis zur Hochschule Rhein-Sieg. Der südliche Bereich der geplanten Hochschülerweiterungsbauten könnte dem Konzept zufolge bereits vom Marktplatz aus eingesehen werden. In Form einer markanten architektonischen Eckausbildung stellt dieser Bereich des Hochschülerweiterungskomplexes den Endpunkt einer neuen Blickachse für die Fußgänger und Radfahrer dar, die sich der Hochschule vom Marktplatz Richtung Westen nähern. Das nördliche Element dieser neuen Wegeverbindung, die wie eine I-förmige Spange den Marktplatz mit dem bestehenden Hochschulkomplex verbindet, soll als großzügig dimensionierter baumbestandener Campus-Boulevard ausgebildet werden. In südlicher Verlängerung

des vorhandenen Hochschulvorplatzes wird hier ein städtebaulicher Raum vorgeschlagen, der als Verteiler und Aufenthaltsebene für die Studenten und Bürgerschaft in gleichem Maße vorgesehen ist.

Die Vielzahl neuer Wegeverbindungen bewirkt mit den geplanten Gebäudekonstellationen eine deutlich stärkere Vernetzung der einzelnen Bereiche der Stadtmitte untereinander. Es werden bestehende Barrieren aufgehoben und attraktiver zum Teil Kfz-Verkehrs unabhängige neue Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, die eingebettet in hochwertig gestaltete Grün- und Freiflächen eine neue Qualität darstellen und somit das Zentrum nachhaltig aufwerten.“

### 6.2.3. Lupenräume

Auf der Grundlage des gebietsbezogenen Nutzungskonzeptes und der städtebaulichen Rahmenplanung werden die o.g. Ziele in 7 sog. „räumlichen“ und 5 „thematischen Lupenräumen“ konkretisiert und in konzeptionelle Vorschläge u.a. hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Erschließung der Baufelder und Gestaltung der Gebäude umgesetzt. Auf die Lupenräume wird in Kap. 7.2 eingegangen.



### 6.3. Stadtmarketingkonzept Sankt Augustin

Im April 2011 beauftragten die Stadt Sankt Augustin und die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WfG) die Arbeitsgemeinschaft CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, und markenmut AG, Köln/ Düsseldorf, mit der Erstellung eines Stadtmarketingkonzeptes für die Gesamtstadt Sankt Augustin. Das Konzept sollte dazu dienen, „die Leistungsvorteile Sankt Augustins herauszufiltern und im Wettbewerb gegenüber der Konkurrenz nutzbar zu machen“ (Abschlussbericht, S. 3).

In diesem Zusammenhang führte die Arbeitsgemeinschaft u.a. eine Imageanalyse in Form von mündlichen und schriftlichen Befragungen sowie vertiefenden Fachgesprächen mit lokalen Experten zu den Themen „Wirtschaft und Wissenschaft“, „Demographie und Wohnen“ sowie „Freizeit und Kultur“ durch.

Wenngleich die Erarbeitung einer Markenpositionierung und geeigneter Marketingstrategien im Vordergrund der Bearbeitung standen, gibt das von zahlreichen Vor-Ort-Gesprächen getragene Ergebnis die Wahrnehmung der örtlichen Akteure für die Aufgaben der Zukunft sowie für konkrete Handlungsansätze sehr gut wieder. Unter Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurden „Vorschläge für zentrale Leuchtturmprojekte“ gemacht, die den Charakter und die Inhalte eines „neuen Markenkerns“ bestmöglich wiedergeben sollen:

- **Urbane Mitte**
  - umfassende Neugestaltung und -entwicklung des Zentrums,
  - Umbau des HUMA-Parks als Startprojekt.
- **Gärten der Nationen**
  - Regionale 2010-Projekt zum Thema Integration und Netzwerkbildung (Beginn: Mitte 2012).
- **Wirtschaftsbühne Sankt Augustin**
  - bereits bestehendes Projekt, welches im Sinne eines verbesserten Kontaktnetzwerkes erweitert und verbessert werden soll; nächste Wirtschaftsbühne: Mai 2013.
- **Lebenslanges Lernen**
  - Bildung als glaubhafte Schlüsselkompetenz von Sankt Augustin in Zeiten des demographischen Wandels: Einrichtung eines Schulportals, Herausstellung des VHS-Angebotes der Stadt, E-Learning als neue, moderne Form des Lernens.
- **Projekt „Sport verbindet Sankt Augustin“**
  - Nutzen des Sports und seiner Bedeutung als verbindendes, integratives Element: Online-Portal für Vereine der Stadt, jährlich stattfindendes zentrales Vereinsfest mit wechselnden Veranstaltungsstandorten (Menden, Hangelar, Niederpleis etc.) („Sankt Augustiner 8-Kampf“).
- **barrierefreies Leben**
  - übergreifende Definition von barrierefreiem Leben: barrierefreie Stadtmöblierung, v.a. auch für zukünftige Projekte der „urbanen Mitte“, aber auch multilinguale(r) Kommunikation und Informationsaustausch zur Förderung der Integration von ausländischen Mitbürgern.
- **Initiative „Feste feiern in Sankt Augustin“**
  - Sankt Augustiner Feste sind Orte der Kommunikation. Sie fördern das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb der Stadt und tragen zur Belebung der Ortsteile bei (Eventkampagne in Form von Vereinsfesten, Stadtfesten, Open-Air-Veranstaltungen).

- **Medizinkompetenz**
  - Nutzen der Asklepios Klinik und der dazugehörigen Kinderherzkllinik zur Vermittlung der Wissensorientierung von Sankt Augustin.
- **Sankt Augustin - Stadt der kurzen Wege**
  - Die zentralen Einrichtungen aller Lebensbereiche werden ortsteilübergreifend durch „kurze Wege“ verbunden. „Kurze Wege“ bedeuten aber auch Förderung der Unternehmerbeziehungen (B2B-Kontakte).
- **Sankt Augustin – die Wissensstadt**
  - Vermittlung der WissensStadt PLUS (Bildungseinrichtungen, wissensorientierte Unternehmen) durch eine breitgefächerte Aktionskampagne.

(Quelle: Stadtmarketingkonzept Sankt Augustin, Abschlussbericht – Teil 2, November 2012)

Wenngleich sich diese Leuchtturmprojekte auf die Gesamtstadt Sankt Augustin beziehen, kann die Mehrzahl der Nennungen und Projekte im Versorgungszentrum Sankt Augustin (Untersuchungsgebiet) verräumlicht werden, d.h. die Umsetzung wird sich überwiegend dort vollziehen.

Insofern fügt sich das Ergebnis des Stadtmarketingprozesses in den Kontext der hier untersuchten Handlungsbedarfe ein und kann gleichsam bei der Ableitung von Entwicklungsleitlinien und -ziele herangezogen werden.

## 6.4. Zusammenfassung der Entwicklungsleitlinien und -Ziele

Neben der Schaffung der baulichen Voraussetzungen für eine stärkere Belebung des Zentrums wird es entscheidend darauf ankommen, eine geeignete Nutzungsvielfalt in den verschiedenen Bereichen zu konzipieren. Das Zentrum Sankt Augustin muss eine neue Strahlkraft entwickeln, die von einem zukunftsgerichteten und leistungsstarken Dienstleistungs-, Handels- und Bildungszentrum getragen wird und sowohl das engere Zentrum belebt als auch auf die Gesamtstadt wirkt. Hierdurch wird auch die Position Sankt Augustins im regionalen Wettbewerb gestärkt.

Unter Berücksichtigung der Leitbilder und Entwicklungsziele aus den vorgenannten Stadtentwicklungskonzepten und -prozessen, den zahlreichen Diskussionen und Gesprächen im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes lassen sich für das Integrierte Handlungskonzept folgende Entwicklungsleitlinien und -ziele ableiten:

- Die „Wissensstadt PLUS“ ist auch weiterhin ein zentrales Leitmotiv der Stadtentwicklung insgesamt. Dem Zentrum Sankt Augustins kommt eine Schlüsselfunktion bei der Umsetzung des Leitmotivs zu. Das Leitmotiv soll stärker nach Außen positioniert, die dahinter stehenden vielfältigen Angebote, die ein „lebenslanges Lernen“ ermöglichen, gesichert und weiter ausgebaut werden.
- Bildungs-, Forschungs-, Handels- und soziale Infrastruktureinrichtungen von gesamtstädtischer bzw. regionaler Bedeutung sollen im Zentrum Sankt Augustin konzentriert werden.
- Das Zentrum Sankt Augustin ist der zentrale Versorgungsbereich für die Gesamtstadt; durch Um- und Ausbaumaßnahmen soll die Einkaufszentralität und Position Sankt Augustins im regionalen Gefüge gestärkt werden.
- Das Wohnen im Zentrum Sankt Augustin soll ausgeweitet, geeignete Wohnformen für unterschiedliche Altersgruppen und Einkommensschichten geschaffen werden.

- Die öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sollen durchgreifend modernisiert, an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen bestehender und neuer Ziel- und Nutzergruppen angepasst und in ihrer Quartiersfunktion gestärkt werden.
- Das Zentrum Sankt Augustin soll zu einem urbanen und vitalen Quartier entwickelt werden, in dem sich die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Sankt Augustin, die Kunden, Bewohner, Besucher und die unterschiedlichen Nutzergruppen der vielfältigen Einrichtungen wohl fühlen, gerne arbeiten und leben und sich gerne aufhalten. Monostrukturen sollen vermieden, die Nutzungsvielfalt soll erhöht werden. Städtisches Leben als Ergebnis einer bunten Mischung unterschiedlicher Akteure und Aktivitäten, ein vielfältiges Angebot aus Kultur, Handel, Veranstaltungen und Gastronomie sowie Begegnung und Kommunikation im öffentlichen Raum sollen mehr Urbanität entstehen lassen.
- Das dichte Netz öffentlicher Straßen, Wege und Plätze soll baulich und gestalterisch auf Nahmobilität und generationengerechte (barrierefreie) Nutzung ausgerichtet werden.
- Verbesserung des fließenden Verkehrs durch die Schaffung einer unterirdischen Querung der Stadtbahnlinie
- Die öffentlichen Räume sollen neu gestaltet, aufgewertet und so mehr Gelegenheit zum Aufenthalt geschaffen werden. Identitätsstiftende Orte und attraktive Wege und Plätze sollen die unterschiedlichen Nutzungsbereiche und Einrichtungen miteinander vernetzen.
- Bei der Durchführung der umfassend erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand sollen die aktuellen und zukünftigen Anforderungen beachtet werden. Potentiale zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub> Emissionen sollen ausgeschöpft, Möglichkeiten zum Einsatz regenerativer Energieträger genutzt werden.
- Das städtebauliche Erscheinungsbild im Zentrum soll durch geeignete Verfahren, wie Wettbewerbsverfahren, Bauherrenberatung etc. qualitativ weiter entwickelt werden.
- Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt und die unterschiedlichen Nutzergruppen der vielfältigen Einrichtungen -namentlich Kinder und Jugendliche- sollen an der Neugestaltung und Aufwertung des Zentrums Sankt Augustin und seiner Einrichtungen beteiligt werden und hieran aktiv mitwirken.
- Die Kommunikation unter den bestehenden Netzwerken, insbesondere im Bildungs-, Sozial-, Sport- und Kulturbereich sowie in der Wirtschaft soll weiter ausgebaut werden. Durch Bündelung und Koordination der Aktivitäten sollen Synergien generiert werden.

## 7. Handlungsfelder im Überblick

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) bündelt die übergreifenden Entwicklungsleitlinien und –ziele und die Einzelmaßnahmen zur Entwicklung, Neuordnung und Aufwertung des Zentrums zu einem integrierten Gesamtkonzept. Die ganzheitliche Betrachtung steht dabei ebenso im Vordergrund wie die Schwerpunktbildung einzelner Entwicklungsbereiche im Rahmen der teilräumlichen und thematischen Betrachtung.

Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes ist die Zusammenführung und Abstimmung aller sozialen, wirtschaftlichen und räumlichen Aspekte, um ein ganzheitliches, strategisches Handeln zu ermöglichen. Das Integrierte Handlungskonzept bildet damit die Ausgangslage für die erforderlichen politischen Handlungs- und Umsetzungsbeschlüsse.

Aufbauend auf den Entwicklungsleitlinien und -zielen umfasst das Integrierte Maßnahmen- und Handlungskonzept alle Projekte und Maßnahmen, die dazu dienen, die aufgezeigten Defizite und Probleme zu beheben und die Stärken und Potentiale zu nutzen und zu mobilisieren. Viele Projektbeschreibungen haben zum jetzigen Zeitpunkt noch einen übergeordneten Charakter. Im Zuge der sukzessiven Umsetzung müssen für alle Projekte weitergehende Detailplanungen vorgenommen werden, die zudem auch eine weitere Konkretisierung der Kostenschätzungen ermöglichen.

Auf der Grundlage der Bestandsanalysen und Entwicklungsziele lassen sich vier Handlungsfelder generieren, denen jeweils konkrete Projekte und Maßnahmen zugeordnet werden können, mit denen die angestrebte Revitalisierung des Zentrums Sankt Augustin umgesetzt werden soll.

Im Überblick handelt es sich dabei um die Handlungsfelder

**A: Stärkung der Zentrumsfunktionen.**

**B: Aufwertung der öffentlichen Räume.**

**C: Klimaschutz und Energetische Erneuerung.**

**D: Partizipation und Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Die Handlungsfelder mit den jeweiligen Projekten und Maßnahmen werden nachfolgend ausführlich beschrieben; eine zusammenfassende Darstellung erfolgt zudem in den Projektblättern (Kap. 13).

Die im Rahmen des Masterplans Urbane Mitte ausgearbeiteten sog. „Lupenräume“ können ebenfalls einzelnen Handlungsfeldern und Projekten zugeordnet werden. Damit wird sichergestellt, dass die Planungsziele und Handlungsvorschläge für die Lupenräume aus dem Masterplan Urbane Mitte entsprechend berücksichtigt werden.



Übersicht der Handlungsfelder des IHKs; Darstellung DSK

## 7.1. Konzepte und Maßnahmen für ein zukunftsfähiges Stadtzentrum

„Hier findet Stadtumbau statt“ – so könnte der Slogan lauten, für das, was im Rahmen der bereits laufenden Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks begonnen und mit den dringend notwendigen Anpassungs- und Erneuerungsmaßnahmen bei den Bestandsobjekten und im städtebaulichen Umfeld fortgesetzt wird.

Aufbauend auf dem Grundkonzept des zentralen Versorgungszentrums für ganz Sankt Augustin geht es darum, die Monofunktionalität und atmosphärische Unterkühlung, die dem Zentrum seit rund 40 Jahren anhaftet, in ein lebendiges, multifunktionales und urbanes Zentrum weiter zu entwickeln, das sich gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern innerhalb und außerhalb des Quartiers öffnet und –in angenehmer Atmosphäre- zum Verweilen und kommunizieren einlädt.

Der Umbauprozess hat mit erheblichen Investitionen der privaten Akteure, wie erwähnt, längst begonnen. Jetzt geht es darum, die im Masterplan Urbane Mitte verankerten Nutzungs- und städtebaulichen Konzepte umzusetzen und das private Investment durch öffentlich-investive Maßnahmen zu flankieren. Denn auch die öffentlichen Einrichtungen müssen im wahrsten Sinne des Wortes „umgebaut“ werden, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden zu können.

Was das im Einzelnen bedeutet, welche konkreten Maßnahmen geplant sind und mit welchen Kosten hierfür zu rechnen ist, wird nachfolgend für die jeweiligen Handlungsfelder beschrieben.

## 7.2. Stärkung der Zentrumsfunktion

Das als Versorgungszentrum für die Gesamtstadt konzipierte Zentrum Sankt Augustin wird dauerhaft die mittelzentrale Versorgung für die Gesamtstadt übernehmen. Entsprechend sind die Kernfunktionen eines Stadtzentrums, wie Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Kultur und Soziales sowie Aufenthalt und Kommunikation anforderungsgerecht zu sichern und bedarfsorientiert auszubauen.

### 7.2.1. Bildungs- und Forschungseinrichtungen (Erweiterung FH)

Wie in der Bestandsanalyse bereits aufgezeigt, sind in Sankt Augustin eine Reihe namhafter und bedeutender Bildungs-, Forschungs- und –mehr oder weniger affiner- Dienstleistungsunternehmen und –einrichtungen ansässig, so u.a.

- die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg,
- die Philosophisch-Theologischen Hochschule SVD der Steyler Missionare,
- das Fraunhofer-Institut für Algorithmen und Wissenschaftliches Rechnen (SCAI),
- das Fraunhofer-Institut für Angewandte Informationstechnik (FIT),
- das Fraunhofer-Institut für Intelligente Analyse- und Informationssysteme (IAIS),
- das Institut für Arbeitsschutz.

Neben dem Sitz der Fraunhofer Gesellschaft und zahlreicher Institute auf Schloss Birlinghoven waren viele Jahre auch Institute im Gebäude an der Rathausallee untergebracht. Rund 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Forschung und Verwaltung sowie 120 Studierende und Doktoranden arbeiten am Institutszentrum Schloss Birlinghoven. Zusammen mit zwei Instituten in Wachtberg und einem Institut in Euskirchen ist Fraunhofer einer der größten Arbeitgeber der Region Bonn-Rhein-Sieg. Das Fraunhofer-Institutszentrum Schloss Birlinghoven arbeitet strategisch, personell und in gemeinsamen Projekten mit dem Bonn-Aachen International Center for Information Technology (B-IT) und der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg zusammen.

Mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg verfügt die Stadt Sankt Augustin über eine regional und überregional bedeutsame Bildungs- und Forschungseinrichtung. Die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg wurde

1995 im Rahmen des „Bonn-Berlin“-Ausgleichs gegründet. Ihr Campus erstreckt sich über die drei Standorte Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef.

Gründungsanlass und gleichsam Auftrag waren bzw. sind, den Strukturwandel in der Region zu fördern, neue Ausbildungsmöglichkeiten schaffen und durch Praxisprojekte und Kooperationen mit der Wirtschaft einen Beitrag zur strukturellen Weiterentwicklung der Wissenschaftsregion Bonn-Rhein-Sieg zu leisten. Das ständig wachsende Studienangebot umfasst derzeit 26 Studiengänge aus den Bereichen Betriebswirtschaft, Informatik, Ingenieurwissenschaften, Naturwissenschaften, Sozialversicherung, Journalismus und CSR-Management. Rund 150 Hochschullehrer sind an den drei Standorten tätig.

In Sankt Augustin studieren mittlerweile rund 4.000 Studentinnen und Studenten und die Hochschule hat zwischenzeitlich ihre Pläne für einen zweiten Erweiterungsbau vorgelegt (vgl. Kap. 4.8). Bereits 6 Jahre nach ihrer Eröffnung wurde im Jahr 2005 ein erster Erweiterungsbau in Betrieb genommen.

Mit der projektierten zweiten Erweiterung werden zwar keine zusätzlichen Studienplätze dafür aber weitere Verwaltungsräume und Forschungsplätze geschaffen. Das Erweiterungskonzept sieht die Erweiterung der Hochschule in südlicher Richtung vor; sie entspricht dem Charakter des gesamten Hochschul-Campus, bestehend aus dem westlich gelegenen Hauptgebäude und weiteren hintereinander gereihten Gebäuden in nord-östlicher Lage, die untereinander verknüpft sind (Quelle: assmann gruppe, Architekten Allnoch und Hütt GmbH, Erläuterungsbericht zur Erweiterung der Hochschule Rhein-Sieg, September 2015).

Der Erweiterungsbau beherbergt neben der Hochschulverwaltung Büro- und Seminarräume, das Zentrum für Angewandte Forschung mit Labor- und Büroflächen und die Erweiterung der bestehenden Bibliothek, mit Einzel-, Gruppenarbeitsplätze, sowie Büroräume (ebenda).



Südlich der Hochschulerweiterung schließen sich unbebaute, vorübergehend als Parkplatz genutzte Flächen an, für die im Masterplan Urbane Mitte -ebenso wie für die Baufelder MK 1 und 2 zwischen der Baustraße und der Rathausallee - weitere hochschul- bzw. bildungsaffine Nutzungen vorsieht. Angesichts der rasanten Entwicklung der Hochschule soll das Baufeld MK 3 für mögliche Erweiterungen der Hochschule bereitgehalten werden. Die Baufelder MK 1 und 2 sollen nach Entfall der Zwischennutzung als Parkplatz ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Neben hochschulaffinen Nutzungen kommen Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Frage, wobei im Hinblick auf die Führungsvorteile zur Hochschule und den zahlreichen Instituten der Fraunhofer Gesellschaft sowie der Asklepiosklinik grundsätzlich ein breites Spektrum an Dienstleistern denkbar ist. Die Bebauung kann hierbei sowohl in Form geschlossener Blockstrukturen als auch durch freistehende Gebäude erfolgen. Beide Alternativen erzeugen neben der vorgenannten Ausbildung städtebaulich gefasster Straßenabschnitte straßenabgewandte Freiflächen mit Innenhofcharakter, die als ruhige und dem Verweilen dienende Grünflächen wertvolle Angebote für die Nutzer und Bewohner dieser Gebäude darstellen (Quelle: Masterplan S. 105).

### 7.2.2. Wohnen

Das Wohnen war bislang eher eine Randerscheinung im Zentrum. Wohnen ist aber ein zentrales Element einer lebendigen Stadt und korrespondiert eng mit der Attraktivität der öffentlichen Räume – wer geht schon gerne durch unbewohnte Quartiere, in denen die Gebäude abends unbeleuchtet und leer sind.

Hinsichtlich der Ergänzung und Optimierung der Stadtfunktionen im Zentrum Sankt Augustin besteht im Bereich des Wohnens großer Nachholbedarf, da sich in der Vergangenheit im Schwerpunkt die

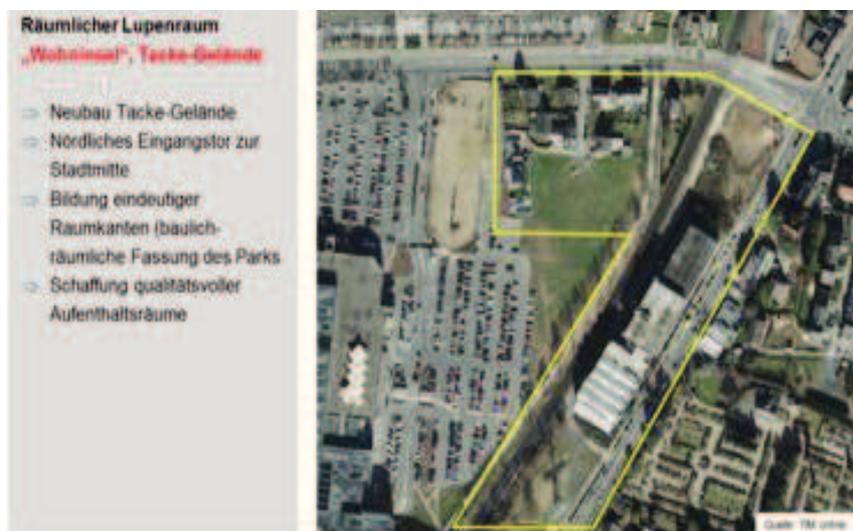
Funktionen Handel, Dienstleistungen und Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur im Zentrum entwickelt haben; gewohnt wurde eher am Rande des Quartiers, östlich der Bonner Straße sowie nördlich im Wohngebiet Spichersfeld oder –seit der Mitte der 1990er Jahre- nordwestlich im Neubaugebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (BP 114).

„Besonders wichtig zur Erzeugung von Urbanität und der Steigerung der Belegung des Stadtzentrums erscheint es aber, mehr Wohnbevölkerung in und in der näheren Umgebung des Zentrums anzusiedeln. Dabei sollte der engere Zentrums-kern (rund um den Markt-platz) von Wohnnutzungen frei gehalten werden, um die kulturelle und gastronomische Belegung nicht zu gefährden. In den Obergescho-sen vieler Gebäude jenseits des Erschließungs-rings von Südstraße und Rathausallee ist Wohnen dagegen wünschenswert“. (Quelle: Masterplan Urbane Mitte, S. 79/90)

Potentialflächen für Wohnen sind vorhanden: Bereits im Masterplan Urbane Mitte werden mehrere sog. Lupenräume identifiziert, die sich kurz-, mittel- und langfristig für eine wohnbauliche Nutzung in verdichteter Bauweise eignen:

### Lupenraum „Wohninsel“, Tacke-Areal

Als „Wohninsel“ wird im Masterplan die Fläche im Kreuzungsbereich der Südstraße / Stadtbahn-trasse bezeichnet. Dort befinden sich rd. 15 Wohngebäude. Als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser wirken sie mit ihrer verstreuten Anordnung im Vergleich zu den benachbarten baulichen Großstrukturen einen fast dörflichen Charakter aus. Von daher wird empfohlen, in diesem Bereich langfristig eine dem Zentrum gerecht werdende verdichtete Wohnbebauung vorzusehen.



Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Tacke-Areals ist im vollen Gange (vgl. Kap. 4.7), so dass von einer vollständigen und adäquaten Revitalisierung des Geländes ausgegangen werden kann.

### Lupenraum Parkplatz westlich Rathausallee

Auf dem Grundstück westlich des Rathauses und der Konrad-Adenauer-Stiftung befindet sich eine ungestaltete Schotterfläche, die seit Jahren als Parkplatz genutzt wird. Das äußere Erscheinungsbild dieser Fläche sowie deren Nutzung werden dem Anspruch an ein urbanes Stadtzentrum in keiner Weise gerecht.



Für das Parkplatzgrundstück an der Rathausallee liegt mittlerweile ein bauliches Konzept für die Errichtung eines Wohn- und Seniorenheimes vor. Bauherr ist die mittelständisch geprägte Lindhorst

Gruppe. Geplant ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit 80 Pflegeplätzen sowie 6 Wohn- und Hausgemeinschaften und 7-8 Pflegewohnungen. Darüber hinaus ist in einem weiteren Gebäude eine barrierefreie und altengerechte Wohnanlage geplant. Ergänzend zu den beschriebenen Nutzungen sind in beiden Gebäuden auf Erdgeschossenebene Dienstleistungsnutzungen wie z.B. Physiotherapie, Friseur, Fußpflege, Café und Restaurant vorgesehen. Das Bauvorhaben hat ein Investitionsvolumen von rund 15 Mio. € und trägt insgesamt zu einer deutlichen Funktionsstärkung im Zentrum bei.



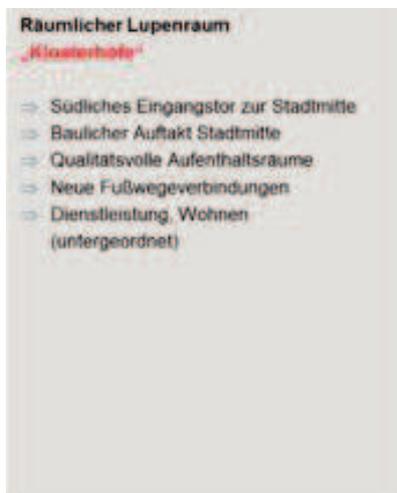
Foto: DSK, Parkplatz Rathausallee

Städtebaulich orientiert sich das Neubauvorhaben an den Empfehlungen aus dem Masterplan Urbane Mitte. Der geplante L-förmige Baukörper des Alten- & Pflegeheims liegt mit seiner Hauptseite an der Rathausallee (Ausbildung Raumkante), der nördliche Gebäudeteil grenzt an einen zukünftigen Verbindungsweg Rathausallee / Gymnasium. Der südliche Gebäudeteil ist rechtwinkelig ausgeführt, öffnet sich zur ruhigen Parkanlage / Innenhofseite und bezieht das Grün der zukünftigen Hangbepflanzung ein. Die Höhe von 4 Etagen plus Staffelgeschoss entspricht ebenfalls der Empfehlung aus dem Masterplan und demonstriert „die konsequente Fortsetzung

der Nachbarschaftsbebauung“ (Zitat aus der Vorhabenbeschreibung des Investors). Die geplanten Gebäude sollen nach den Kriterien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als KfW 40 Effizienz-Haus errichtet werden. Durch die Putzfassade nimmt der Bau die linearen Kanten und der Dachstrukturen der Nachbarschaftsbebauung auf.

### Lupenraum Klosterhöfe

Die überwiegend unbebaute Fläche zwischen Bahnlinie (Haltepunkt Klosterhöfe) / Rathausallee und Arnold-Jansen-Straße ist aufgrund ihres Flächenpotentials (rd. 12.000 m<sup>2</sup>) und ihrer exponierten Lage als südliches ‚Eingangstor‘ zur Stadtmitte von besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums.



Quelle: Masterplan Urbane Mitte; Darstellung DSK

„Als Bebauung wird eine Struktur vorgeschlagen, die sowohl zur Arnold-Jansen-Straße als auch zur Stadtbahntrasse eine baulich wirksame Raumkante ausbildet. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Stadtzentrum an seiner südöstlichen Ecke baulich zu fassen und im Bereich des Kreuzungspunktes der Arnold-Jansen-Straße mit der B 56 die Voraussetzungen für einen qualitätsvollen baulichen Auftakt mit klarer Adressbildung zu schaffen.“ (Quelle, MP, S. 111)

Wenngleich aufgrund der Immissionsvorbelastung aus Bahn- und Straßenverkehr in den unteren Geschossebenen eher Dienstleistungsnutzungen in Frage kommen, dürfte eine Wohnnutzung in den lärmabgewandten Bereichen durchaus möglich sein. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhofsteilpunkt wie auch die fußläufige Nähe zu den Einzelhandels- und Gemeinbedarfsein-

richtungen im Zentrum machen das Grundstück trotz der vorgenannten Einschränkungen für Wohnen, ggf. auch geförderter Wohnungsbau durchaus interessant.

### Grundstück des ehemaligen Bauhofs (außerhalb der Lupenräume Masterplan)

Auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofs der Stadt Sankt Augustin wird zur Zeit eine Bebauungsplanänderung durchgeführt. Mit dem Änderungsverfahren wird die Erweiterungsabsicht des gemeinnützigen Vereins der Nachbarschaftshilfe, die dort eine gemeinnützige Einrichtung für Hilfsbedürftige und Hilfssuchende betreibt, planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig verfolgt die Stadt die Absicht, eine städtische Teilfläche in dem Plangebiet als Mischgebiet mit mischgebietstypischen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung) zu entwickeln. Das Mischgebiet hat eine Größe von ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Hier könnten – unter Berücksichtigung des derzeitigen Verfahrensstandes – ca. 10-15 Wohnungen entstehen.



Foto: DSK, Zufahrt ehem. Bauhof

### Fazit:

Zusammenfassend bestehen also gleich auf mehreren Grundstücken im Zentrum Sankt Augustin gute Voraussetzungen, um das Ziel der Erhöhung der Wohnbevölkerung zu erreichen. Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung setzt hierfür die entsprechenden Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 4), wonach im Bereich des Zentrums Sankt Augustin -neben Mischgebiet und Sonderbauflächen- die Festsetzungen für Wohnen planungsrechtlich ausgewiesen werden. Das Grundstück an der Rathausallee befindet sich im Eigentum der Stadt und kann daher zügig den Zielen und Zwecken der Maßnahme zugeführt werden; der Bereich Klosterhöfe ist eher als mittelfristige, der Bereich der sog. „Wohninsel“ aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Einfamilienhäuser eher als langfristige Nachverdichtungsstandorte zu sehen. Da die Stadt Sankt Augustin dort nicht Eigentümerin der Grundstücke ist, sollte parallel zur verbindlichen Bauleitplanung über geeignete Instrumente des Städtebaurechts die Umsetzung der Ziele sichergestellt werden (vgl. Kap. 9)

Mit den aktuell fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Vorhaben (Stundenwohnheim, RonaldMc Donald Haus, Seniorenheim Tacke-Gelände) sowie den konkret projektierten Wohnbauvorhaben (Bebauung Parkplatz Rathausallee, Erweiterung Ronald-McDonald-Haus) entstehen im Zentrum Sankt Augustin rd. 400 zusätzliche Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 1,2 Personen (überwiegend Ein-Personen-Wohneinheiten) sind das etwa 480-500 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner, die das Zentrum beleben und die vorhandenen Einrichtungen und Einkaufs-, Gastronomie – und Dienstleistungsangebote nutzen werden.

Von den rd. 400 zusätzlichen Wohneinheiten entfallen etwa die Hälfte auf spezielle Wohnangebote für Senioren, u.a. mit Pflegeplätzen und Hausgemeinschaften. Von daher sollten die verbleibenden Wohnflächenpotentiale für eine Nutzung durch andere Altersgruppen im frei finanzierten und ggf. auch geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden.

Zur Umsetzung des Ziels „Stärkung der Wohnfunktion“ werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Stärkung der Wohnfunktion (B-Pläne Nr. 113, 117 und – in geringem Umfang- im BP 516).
- Vermarktung des stadteigenen Grundstücks Parkplatz Rathausallee an den Investor für Wohnungsbau.

- Sicherstellung von Wohnraumangeboten für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen.
- Aufsuchende und aktivierende Beratung privater Eigentümer bei der energetischen Gebäudesanierung (auch über das Untersuchungsgebiet hinaus).

### 7.2.3. Einzelhandel und Dienstleistungen (HUMA, Südarkaden etc.)

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2008 wurde das Zentrum Sankt Augustin als Hauptstandort für Einzelhandel und Dienstleistung festgelegt. Hinsichtlich der Kaufkraftbindung bleibt die Stadt Sankt Augustin deutlich hinter ihren Möglichkeiten zurück und verliert seit Jahren Kaufkraft an die umliegenden Städte. Vorrangiges Ziel ist es daher die Kaufkraftbindung auf über 50 % zu steigern.

Hierzu bedarf es einer Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches an die strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsbereich und einer durchgreifende Revitalisierung im Bestand. Insbesondere der 1977 eröffnet HUMA-Einkaufspark wird den heutigen und zukünftigen Anforderungen an eine moderne Shopping-Mall schon lange nicht mehr gerecht. Aber auch das Umfeld und die Einkaufsatmosphäre sind –wie in der Bestandsanalyse ausgeführt- nicht mehr zeitgemäß bzw. laden nicht zum Bummeln und Aufenthalt ein.

Vor diesem Hintergrund gehört die Stabilisierung der Einkaufsfunktion, einschließlich der dazu gehörenden Verbesserungen der Erschließung, der Verkehrsführung, des Parkens und der Aufwertungen im Umfeld zu den Schlüsselprojekten des Integrierten Handlungskonzeptes. Der Multiplikatoreffekt für die Zentrumsentwicklung, der mit der Revitalisierung des Einkaufsmarktes erreicht werden kann, ist sehr groß. Neben der Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Einzelhandel wird durch die Bindung bestehender und die Gewinnung zusätzlicher Kunden die Belegung des engeren Zentrums (Marktplatz) verbessert, so dass auch andere Geschäfte und Dienstleister am Marktplatz wie auch im Bereich Südarkaden profitieren können.

#### Lupenraum HUMA-Einkaufspark

Im Masterplan Urbane Mitte ist der zentrale Bereich, mit dem Standort HUMA-Einkaufspark, dem Geschäftszentrum Südarkaden und das ehem. Tacke-Gelände dem Nutzungsschwerpunkt „Einzelhandel“ (Quadrant 2) zugeordnet. „Die Versorgung der Stadtbevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs

- Räumlicher Lupenraum**  
**HUMA-Einkaufspark**
- ⇒ Stadträumliche Aufwertung und Belebung des Stadtzentrums
  - ⇒ Schaffung eines urbanen Stadtquartiers
  - ⇒ Verbesserung des multifunktionalen Nutzungsangebotes – Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur (Nutzung von Synergieeffekten)
  - ⇒ Verbannung der bislang ebenerdigen, großflächigen Parkplätze aus dem Stadtbild
  - ⇒ Schaffung von großzügig dimensionierten Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität



wird durch den geplanten Neubau auf zeitgemäße Art und Weise wieder sichergestellt“ (Quelle: Masterplan Urbane Mitte, S. 83).

Die Jost Hurler GmbH & Co. KG aus München investiert rd. 100 Millionen Euro in den neuen HUMA-Einkaufspark. Der vom Architekturbüro Chapman Taylor entworfene Neubau wird wesentlich zur Urbanisierung des Zentrums sowie zur Bindung der örtlichen Kaufkraft beitragen. Das aus den 70er Jahren stammende Einkaufszentrum hatte bislang bis zu 54 Mieter und eine Verkaufsfläche von rd. 42 000 Quadratmetern. Nach den Um- und Neubaumaßnahmen sollen auf einer Verkaufsfläche von rd. 39.000 Quadratmetern bis zu 140 Geschäfte untergebracht werden. Neben Läden und Fachmärkten ist Auswahl an unterschiedlichen Gastronomiebetrieben sowie verschiedenen Dienstleistern geplant. Zum Gesamtprojekt gehören 2 Parkhäuser mit insgesamt knapp 2.400 Stellplätzen.

Der Neubau des HUMA-Einkaufsparks stärkt die mittelzentrale Funktion Sankt Augustins und ist für die Gesamtstadt von Bedeutung. Innerhalb des Zentrums soll großflächiger Einzelhandel außerhalb des HUMA-Einkaufsparks ausgeschlossen werden. Damit ergibt sich im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht im Zentrum eine Reduzierung der Verkaufsflächen im großflächigen Segment.

Auch städtebaulich stellt der Neubau des HUMA-Einkaufsparks eine deutliche Aufwertung für das Zentrum dar. So fallen die großflächigen ebenerdigen Stellplätze weg, in dem dort ein mehrgeschossiges Parkhaus errichtet wird. Im Weiteren werden die städtebaulichen Vorteile bereits im Masterplan Urbane Mitte beschrieben: „Die Gebäudekanten (Anm.: des neuen HUMA-Gebäudes) begrenzen im Süden den Marktplatz und geben ihm zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine klare räumliche Einfassung. Der Haupteingang wird zum Marktplatz mit



einer über zwei Geschosse reichenden Glasfassade angeordnet. Der Marktplatz wird so zum Bestandteil des Einkaufsparks. Die Fortführung des Marktplatzes im Inneren des Einkaufszentrums wird durch die Anordnung einer großzügigen Halle erreicht. Durch die Ansiedlung neuer gastronomischer Einrichtungen und ihrer Platzierung am Marktplatz wird eine erhöhte Besucherfrequenz auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten ermöglicht. Im Westen bildet der Baukörper des Einkaufszentrums Raumkanten zur Fassung des Straßenraums der Rathausallee und im Osten zur Stadtbahntrasse aus. Das Gebäude öffnet sich im Bereich der Nordfassade in Richtung Südarkaden und stellt einen städtebaulichen Bezug durch einen weiteren Ebenen übergreifenden Innenraum (sog. Marktstraße) und die darauf ausgerichtete Wegeführung her“ (Quelle: Masterplan Urbane Mitte, S. 89).

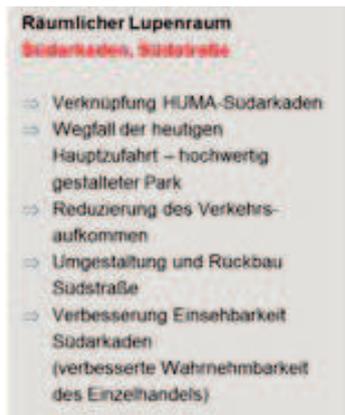
Nördlich des Baukörpers auf den heutigen Parkplatzflächen wird ein neuer Grünraum geschaffen. Durch eine abwechslungsreiche Gestaltung und eine direkte Wegeführung zum öffentlichen Raum wird auch der Bereich Südstraße aufgewertet und die Aufenthaltsqualität erhöht. Entlang der Rathausallee wird dieser Grünraum in Form einer Grünachse in Richtung Süden fortgeführt; während im Osten entlang der Stadtbahntrasse die Wegeverbindung in Richtung Haltestelle 'Sankt Augustin Markt' fortgesetzt wird. (S. 90).

Das Gestaltungskonzept integriert auch den neuen Marktplatz. Von daher war es ein wichtiges Anliegen der Stadt, dass die Neugestaltung des HUMA-Umfelds und der öffentlichen Räume aufeinander abgestimmt werden. Hierzu wurde ein Planungsworkshop zur Gestaltungsplanung aller öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet durchgeführt, an dem u.a. das von der Hurler KG mit der Planung der Außenanlagen beauftragte Landschaftsplanungsbüro teilgenommen hat.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Planungsworkshops wurde die Erarbeitung der Vorentwurfsplanung für den Marktplatz sodann ebenfalls an das Landschaftsplanungsbüro, das im Auftrag der Hurler KG tätig ist, vergeben, so dass trotz unterschiedlicher Herstellungszeiträume die Umsetzung einer aufeinander abgestimmten Gestaltungsplanung sichergestellt ist (vgl. Kap. 4.7).

## Lupenraum Südarkaden

Die Südarkaden erhalten erstmals eine städtebauliche Anbindung an den HUMA-Einkaufspark. Zum einen liegt der nördliche Eingang des HUMA-Einkaufszentrums vis-à-vis den Südarkaden; zum zweiten entsteht im Bereich des heutigen HUMA-Parkplatzes ein hochwertiger Park



mit einer Wegeachse zwischen HUMA und Südarkaden. In Verbindung mit der geplanten Aufwertung der Südstraße, wobei insbesondere angestrebt wird, die Barrierewirkung des großzügigen Straßenprofils aufzulösen, soll eine bessere Verknüpfung der Arkaden mit dem Einkaufspark erreicht werden, so dass auch die Geschäfte in den Arkaden vom Kundenaufkommen profitieren.

Aktuell sind in den Südarkaden mehrere Leerstände im Erdgeschoss zu verzeichnen. So steht das Ladenlokal des ehemaligen Möbelgeschäfts (über zwei Ebenen) schon seit einigen Jahren leer; ebenso ein ehemaliges China-Restaurant. Im Juni hat eine Filiale von „Teppich-Frick“ den Betrieb eingestellt. Damit stehen relativ großformatige Geschäftsflächen leer, was im Vergleich zu den oftmals eher kleinteiligen Leerständen in Innenstädten bessere Voraussetzungen für eine Anschlussnutzung bedeutet. Auch Parkplätze sind direkt vor den Geschäften vorhanden.



Foto: DSK, Platzsituation Südarkaden

Von daher ist die neue Wegeverbindung zum HUMA-Einkaufspark eine große Chance, die Leerstände in den Südarkaden zu überwinden. Im Rahmen der Umsetzung des IHK soll mit den Eigentümern und Mietern der Südarkaden die zukünftige Situation erörtert und durch geeignete Marketingmaßnahmen unterstützt werden. Im Rahmen der Förderkulisse ist vorgesehen, eine Interessen- bzw. Immobilien-

und Standortgemeinschaft für die Südarkaden zu initiieren. Im Rahmen des Verfügungsfonds könnten dann gemeinsam investive und nicht-investive Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden, die der Standortprofilierung der Südarkaden dienen. Sofern Investitionsbedarf und -interesse seitens der Eigentümer besteht, könnten darüber hinaus im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms eine Aufwertung der Gebäudefassaden bzw. des Gebäudeumfeldes durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind für die Südarkaden folgende Projekte und Maßnahmen geplant:

- Geschäftsflächen- und Leerstandsmanagement:
  - Aufbau eines Netzwerkes aus Immobilieneigentümer, Makler, Wirtschaftsförderung etc..
  - Identifizierung und Konkretisierung baulicher Aufwertungsmaßnahmen an den Gebäuden, im Gebäudeumfeld bzw. zur Verbesserung der Vermietungschancen.

- Entwicklung von Ideen und Konzepten für Zwischennutzungen; evtl. Ideenwettbewerb für Zwischennutzungen.
- Initiierung einer Imagekampagne.
- Initiierung einer „freiwilligen“ ISG bzw. einer Interessen- oder Marketinggemeinschaft.
- Einrichtung eines Verfügungsfonds und Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für den Verfügungsfonds mit investiven und nicht-investiven Maßnahmen.

### **Grundstück ehemaliger Bauhof (außerhalb der Lupenräume Masterplan)**

Die an der Bonner Straße Nr. 105 ansässige Nachbarschaftshilfe gGmbH ist an die Stadtverwaltung Sankt Augustin mit dem Wunsch herangetreten, den vorhandenen Betrieb zum Verkauf von Waren an überwiegend hilfsbedürftige Menschen bestehend aus Kleiderstube und Möbellager auf die Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofes zu erweitern. Des Weiteren sollen dort neue Büro- und Verwaltungsräume geschaffen werden.

Für die Umsetzung der Erweiterungspläne wurde der Bebauungsplan Nr. 516, 2. Änderung „Bonner Straße“ in Sankt Augustin – Mülldorf ins Änderungsverfahren gebracht (vgl. Kap. 4.7).

Im Süden auf den Flächen des ehemaligen Bauhofes soll ein neues 3-geschossiges, ca. 560 qm großes Gebäude entstehen (II+ Staffelgeschoss), welches überwiegend für den Verkauf (ohne Gewinnerzielungsabsicht) genutzt werden soll. An der Südstraße soll ein Mischgebiet festgelegt werden, welches aufgrund seiner 4-geschossigen Bebauung städtebaulich den Eingang zum Zentrum entlang der Südstraße akzentuiert. Im Erdgeschoss sind kleinflächige Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen mit den o. g. Beschränkungen gem. Einzelhandelsstand-ort- und Zentrenkonzept zulässig, da dieser Bereich nicht mehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrums Sankt Augustin liegt.

Darüber hinaus besteht das übergeordnete Ziel, eine architektonisch anspruchsvolle sowie prägnante Gestaltung des gesamten Randbereiches der Stadtbahnlinie (Verbesserung der Außenwirkung der Stadt) und der Kreuzung B 56/Südstraße zu erreichen. Letzteres dient auch der Ausbildung einer Tor-situation in Bezug auf das hier beginnende Stadtzentrum (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 516, 2. Änderung).

### **Gastronomie im Zentrum Sankt Augustin**

Die Präsenz von Gastronomie insgesamt, speziell aber im öffentlichen Raum ist für die Attraktivität des Zentrums ein wichtiger Beitrag. Cafés, Restaurants, Kneipen und Hotels sorgen für eine Belebung im ansonsten durch Dienstleistungseinrichtungen geprägten Zentrum und zwar gerade auch außerhalb der Laden- bzw. Rathausöffnungszeiten. Sie schaffen Gelegenheit für soziale Kontakte und Kommunikation, für das Verweilen im Zentrum und tragen maßgeblich zum Flair und zur Atomsphäre bei. Für viele Kunden gehört zum Einkaufen auch der Besuch einer Gastronomie. Insofern profitiert die Gastronomie vom Handel - und umgekehrt.

In der Bürgerbeteiligung wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass es im Zentrum und hier speziell am und auf dem Karl-Gatzweiler-Platz an Kneipen, Cafés und attraktiver Außengastronomie vor allem in den Abendstunden fehlt. Von daher ist es ein wichtiges Ziel, das Angebot an gastronomischen Einrichtungen zu verbessern. Die erforderlichen Investitionen und Konzepte müssen dabei von privater Seite getragen und entwickelt werden.

Eine Investition zeichnet sich bereits ab: nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes des HUMA-Einkaufsparks ist auf der Marktplatz eine Außengastronomie vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung des IHK ist die Neugestaltung des Karl-Gatzweiler-Platzes geplant (vgl. Kap. 7.3.2). Die gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume im gesamten Zentrum, speziell aber des Karl-Gatzweiler-Platzes dient entscheidend dazu, durch die Qualifizierung der öffentlichen Räume Besucher, Kunden und Bewohner zu binden, damit mehr Belebung und Verweilen auf den Wegen und

Plätzen zu generieren, um so letztlich die Voraussetzungen für private Investitionen zu verbessern. Angesichts der zunehmenden Studenten- und Bewohnerzahlen steigt zudem das Gästepotential für die Gastronomiebetriebe in den nächsten Jahren deutlich an. Von daher werden insgesamt gute Voraussetzungen geschaffen um das gastronomische Angebot rund um den Karl-Gatzweiler-Platz in den nächsten Jahren zu verbessern.

Zudem ist nach der Neugestaltung eine intensivere Nutzung des Platzes durch Veranstaltungen, Markttag etc. sowie eine Beratung und Unterstützung der Platzanreiner beim Aufbau und Etablierung eines Marketingkonzeptes vorgesehen. Auch hierdurch werden sich die Rahmenbedingungen für die Gastronomiebetriebe verbessern.

#### **7.2.4. Sozial-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen und -angebote**

Einleitend ist anzumerken, dass der Ausbau und die Modernisierung öffentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stärkung des Zentrums Sankt Augustin leisten und es insoweit zwischen den Handlungsfeldern „Stärkung der Zentrumsfunktion“ und „Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen“ enge Verflechtungen gibt. Im Rahmen des IHK wird auf diese gesamtstädtischen bzw. quartiersbezogenen Zusammenhänge abgestellt. Dies betrifft Aspekte, wie den zukünftigen Bedarf an Einrichtungen und Angeboten der Sozialen Infrastruktur, speziell der Gemeinbedarfseinrichtungen (quantitativ und qualitativ) im Zentrum Sankt Augustin, den Beitrag der Einrichtungen für die Quartiers- bzw. gesamtstädtische Versorgung mit Angeboten der sozialen- und Bildungsinfrastruktur, den Erfordernissen und Anforderungen aus demografischen Veränderungen u.a.m..

Im südwestlichen Bereich des Zentrums Sankt Augustin befindet sich eine Vielzahl an Einrichtungen und Angeboten der privaten und öffentlichen sozialen Infrastruktur:

Hierzu zählen

- die Asklepios-Klinik mit dem
- Deutschen Kinderherzzentrum,
- das Franziskus-Seniorenzentrum,
- die beiden Förderschulen (Rheinische Schule für Körperbehinderte und Heinrich-Hanselmann-Schule),
- das Ärztehaus am Karl-Gatzweiler-Platz,
- die Schulen und Sportstätten,
- das Rathaus mit Bürgerbüro u.a.m..

Aufgrund der engen räumlichen Konzentration der Einrichtungen, die in einem Radius von etwa 400 Metern rund um den zentralen Karl-Gatzweiler-Platz ansässig sind, bietet das Zentrum eine hervorragende Ausstattung unterschiedlicher Einrichtungen und Dienstleistungen aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich für nahezu alle Altersgruppen. Das Einzugsgebiet der Einrichtungen ist stadtweit, zum Teil stadtübergreifend (Schulen, Ärztezentrum), teilweise sogar bundesweit (Asklepios-Klinik).

Am nördlichen Rand des Zentrumsbereiches befindet sich das Jugendzentrum Bonner Straße, das wiederum mehrere Einrichtungen und Beratungsangebote beherbergt und heute bereits von stadtweiter Bedeutung ist. Hierauf wird in Kap. 5.3 ausführlich eingegangen.

Angesichts der vergleichsweise stabilen, noch leicht zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Sankt Augustin und auch im Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten Jahren sowie der sich vollziehenden Erhöhung des Wohnanteils im Zentrum Sankt Augustin wird der Bedarf an bestehenden und zusätzlichen Angeboten der sozialen Infrastruktur mindestens konstant bleiben, tendenziell und angebotsabhängig auch zunehmen.

Aufgrund der demografischen Veränderungen zugunsten der Zunahme älterer Menschen sind Verschiebungen der Nachfragestruktur zu erwarten (z.B. tendenziell steigende Nachfrage seniorenrelevanter Dienstleistungen); signifikante Rückgänge bestehender Auslastungen oder Leerstände aufgrund mangelnder Nachfrage nach Einrichtungen und Angeboten der sozialen Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

Im Gegenteil soll gerade durch die Modernisierung der Gebäude und die Ansiedlung zusätzlicher Einrichtungen, wie Alten- und Pflegeheime, die wiederum spezifische und zum Teil zusätzliche Angebote im sozialen und Gesundheitsbereich schaffen, die Voraussetzungen für ein modernes und leistungsfähiges Infrastrukturangebot verbessert werden.

Im Masterplan Urbane Mitte wird der südwestliche Bereich des Zentrums dem Quadrant 4 Gemeinbedarf zugeordnet. „Es wird empfohlen, diese für die Stadt Sankt Augustin sehr bedeutende Nutzungen langfristig zu erhalten und Möglichkeiten für notwendige bauliche Erweiterung zu schaffen. Als potentielle Flächen für die Erweiterung der Kliniknutzung werden der Klinikparkplatz entlang der Arnold-Janssen-Straße und der noch unbebaute Bereich westlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums empfohlen“. (Quelle: Masterplan Urbane Mitte S. 85)

Während die Fläche westlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums mittlerweile mit dem Ronald-McDonald-Haus bebaut ist und insofern im Sinne des Nutzungskonzeptes aus dem Masterplan eine gemeinbedarfsaffine Nutzung beherbergt, ist das Grundstück an der Arnold-Jansen-Straße noch unbebaut. Für die Asklepiosklinik ist das bislang als Parkplatz genutzte Grundstück eine wichtige potentielle Erweiterungsfläche.

Wie seitens der Geschäftsführung der Asklepiosklinik bestätigt wurde, ist das aus den 70er Jahren stammende Bettenhaus ebenfalls modernisierungsbedürftig. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie werden die Varianten Vollmodernisierung und Abriss/Neubau untersucht. Auf dem Parkplatz an der Arnold-Janssen-Straße ist die Errichtung eines Parkhauses geplant, da –auch unabhängig von der Gebäudesanierung- erheblicher Parkplatzbedarf besteht.

Für die Sicherung der bestehenden Einrichtungen und Dienstleistungsangebote aus dem Sozial-, Bildungs- und Gesundheitsbereich sind folgende Projekte und Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des IHKs vorgesehen:

- Sicherung eines breiten Nutzungsmix durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen bzw. in städtebaulichen Verträgen mit Investoren und Betreibern,
- Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Abriss und Neubau bzw. zur Sanierung des Jugendzentrums Bonner Straße (vgl. ausführlich Kap. 7.4.2),
- energetische Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen (vgl. ausführlich Kap. 7.4.1),
- Unterstützung der privaten Einrichtungen bzw. Immobilieneigentümer bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. erforderlichen Erweiterungsinvestitionen durch die Stadt,
- Verbesserung der Vernetzung der Angebote unter und zwischen den unterschiedlichen Einrichtungen.

### **7.2.5. Mobilität und Verkehr**

Das Versorgungszentrum entspricht unter verkehrlichen Aspekten dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Aufgrund der geringen räumlichen Distanz der zahlreichen Dienstleistungs-, Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen ist das Mobilitätserfordernis innerhalb des Zentrums relativ gering und wirkt somit verkehrsvermeidend. Von daher gehört die Sicherung und bedarfsorientierte Ergänzung des vielfältigen Nutzungsmix im Sinne des Prinzips der Stadt der kurzen Wege ausdrücklich zum Ziel der städtebaulichen Planung für die Aufwertung des Versorgungsbereiches.

Gleichwohl müssen die Straßen für den Besucher-, bzw. Ziel- und Quellverkehr hinreichend leistungsfähig sein, wobei der Anteil des Fußgänger-, Radfahr- oder öffentlichen Personennahverkehrs zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs verändert werden soll; damit kann ein maßgeblicher Beitrag zur Reduzierung von klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet werden. Dies setzt voraus, dass die Fuß- und Radwege gut und barrierefrei ausgebaut und miteinander vernetzt sind, die Haltepunkte des Nahverkehrs gut erreichbar und attraktiv gestaltet und insgesamt eine gute Orientierung zum Zentrum und innerhalb des Zentrums sichergestellt ist.

### **Individualverkehr und Parkraumkonzept**

Wie in der Bestandsanalyse ausgeführt, bilden die Südstraße / Rathausallee / Arnold-Janssen-Straße und Bonner Straße (B56) eine leistungsfähige Ringerschließung im Zentrum Sankt Augustin. Problematisch sind die Knotenpunkte, an denen die Stadtbahnlinie ebenerdig quert und es aufgrund der Schließzeiten der Schrankenanlagen zu Rückstausituationen kommt. Bereits zwischen 2009 und 2011 wurden verschiedene Untersuchungen zur zukünftigen Verkehrssituation im Zentrum Sankt Augustin durchgeführt. So wurde u.a. prognostiziert, dass durch die Entwicklung der Flächen Tacke-Areal, Zentrum-West, „Klosterhöfe“ und des Parkplatzgrundstücks westlich der Rathausallee rund 8.550 KFZ/Tag zusätzlich erzeugt werden, weshalb seinerzeit eine neue, kreuzungsfreie Unterquerung der Bahnlinie Siegburg/Bonn empfohlen wurde (Quelle: gevas humberg & partner i.Z.m. Planersocietät Dortmund, „Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin“, Verkehrsgutachten, Essen 09/09-03/11).

Nach weiteren Untersuchungen wurde 2014 ein Parkraumkonzept erstellt und am 21.10.2014 vom zuständigen Zentrumsausschuss beraten. Grundsätzlich wurde deutlich, dass Parkmöglichkeiten im Untersuchungsraum bis zum Ende des Prognosezeitraums sichergestellt werden können.

Durch die im Bau bzw. in Planung befindlichen Maßnahmen für den Individualverkehr und eine Reihe von Vorschlägen zur Neuordnung des Parkraumverkehrs wird eine Optimierung gegenüber der heutigen Situation erreicht:

- Mit dem Bau der sog. Ost-West-Spange wird eine neue, zusätzliche Verbindung zwischen Bonner Straße und Rathausallee hergestellt. Dies stellt eine wichtige Ergänzung im vorhandenen Straßennetz dar. Durch diese Neubaumaßnahme wird vor allem der Verkehr von den stark belasteten Kreuzungspunkten Arnold-Janssen-Straße/Bonner Straße B56 und Südstraße/Bonner Straße B56 verlagert. Der Baubeginn der Unterführung unter der Bahnlinie (sog. „Ost-West-Spange“) beginnt voraussichtlich Anfang 2016. Die Fertigstellung ist für Herbst 2017 vorgesehen, damit rechtzeitig vor Eröffnung des 2. Bauabschnittes des HUMA-Einkaufsparks die Anbindung vorhanden ist. Damit wird ein wichtiges Projekt zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur ohne den Einsatz von Fördermitteln realisiert. Auch für die Fußgänger und Radfahrer ergibt sich eine deutliche Verbesserung, da eine planfreie und barrierearme Unterquerung der Bahnlinie geschaffen wird. Von den Ausbaurkosten in Höhe von rd. 3,5 Mio. € trägt die Stadt Sankt Augustin 60 % und die Hurler KG (HUMA) 40 %.
- Durch die Verlegung der HUMA-Stellplätze von der Südstraße in das neue Parkhaus, das von der Bonner Straße aus angefahren wird, ergibt sich eine Verkehrsentlastung für die Südstraße. Die Anbindung des Parkhauses an die Bonner Straße wird im Rahmen des ersten Bauabschnittes fertiggestellt.
- Umsetzung der Ergebnisse des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes, u.a.
  - Flächendeckende Gebührenpflicht im Zentrumsbereich zur Schaffung einer homogenen Bewirtschaftungssituation (Eine Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkplätze vor der Fertigstellung des 2. BA HUMA erscheint nicht erforderlich).
  - Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Verdrängungseffekten durch Einführung von Bewohnerparkzonen.

- Schaffung von zusätzlichen Parkraumkapazitäten (Errichtung eines öffentlichen Parkhauses oder Ausweisung öffentlicher Stellplätze im HUMA-Parkhaus). In der Variantenbetrachtung für ein neues öffentliches Parkhaus wird mit 270 Stellplätzen gerechnet, darin ist auch eine Mitbenutzung durch die Hochschule enthalten. Die Kostenschätzung liegt bei konventioneller Bauweise zwischen 2,7 und 4,1 Mio. € und bei der Errichtung von einfachen Parkpaletten zwischen 1,1 und 2,7 Mio. €, jeweils ohne Grundstückskosten.  
In Verhandlungen mit HUMA über eine Mitnutzung des Systemparkhauses an der Rathausallee wurde eine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, wenn sich nach der Inbetriebnahme des 2. Bauabschnittes zeigt, dass die Kapazitäten dafür ausreichen.
- Rückbau der Südstraße mit einer Neugestaltung des Verkehrsraumes. Nach Abschluss des 2. BA HUMA-Einkaufspark in 2018 wird sich der Individualverkehr auf der Südstraße reduzieren (s.o.) und keine Baustellenverkehre für den HUMA-neubau mehr aufnehmen müssen. Im Zusammenhang mit der funktionalen und gestalterischen Anbindung der Südarkaden an den Nord-Eingang des HUMA-Einkaufsparks soll daher ab 2018 die Südstraße entsprechend neu gestaltet und aufgewertet werden (vgl. ausführlich Kap. 7.3.4).

Mit Ausnahme des Rückbaus und der Neugestaltung der Südstraße sind die Investitionen nicht förderfähig. Die Kosten für die Herstellung gehen zu Lasten der Stadt, wobei es für den Bau der Ost-West-Spange eine gemeinsame Finanzierung durch Stadt und Hurler KG gibt. Den Investitionskosten für die Umsetzung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes stehen Einnahmen für die Stadt aus der Parkraumbewirtschaftung gegenüber. Die Spannweite der Einnahmen pro Jahr und Stellplatz reicht von 343,00 € netto (entspricht dem Wert von der Nachbarstadt Troisdorf) bis 545,00 € netto (entspricht dem Mittel aus den 58 größten Städten in NRW) (Quelle: gevas, Humberg & Partner, Präsentation Zentrumsausschuss 21.10.2014, Folie 45 und 47).

Nach den vorliegenden Untersuchungen und im Hinblick darauf, dass mit der Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen z.T. bereits begonnen wurde, kann davon ausgegangen werden, dass durch das Zusammenspiel aller o.a. Maßnahmen das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen im –bis dahin erweiterten– Straßennetz abgewickelt werden kann.

## **Radverkehr**

Das Fahrrad ist mittlerweile zum zentralen Bestandteil einer veränderten Mobilitätskultur geworden, wonach die Autofahrten reduziert, die Angebote des öffentlichen Nahverkehrs verstärkt genutzt und das Radfahren einen neuen Stellenwert bekommen hat. So können die Funktion von Straßen und Plätzen als Lebensraum wieder stärker in den Mittelpunkt rücken. Über die Notwendigkeit der Radverkehrsförderung herrscht auf allen Ebenen nahezu politischer Konsens. Die Fahrradindustrie erfreut sich starker Umsatzzuwächse und der Fahrradfahrer kann zwischen einem nie dagewesenen Angebot an Fahrrädern für jedes Alter und jeden Zweck auswählen.

Die Kundenpotenziale für elektrounterstützte Fahrräder (Pedelecs und E-Bikes) sind bei weitem noch nicht ausgeschöpft, so dass alles in allem die Voraussetzungen für eine Zunahme des Radverkehrs scheinbar nie besser waren. Auch ist nicht auszuschließen, dass in Zukunft vermehrt „seg-ways“ unser Straßenbild bestimmen.

Neben dem Ausbau der Radwegeinfrastruktur sind eine Reihe weitere Maßnahmen erforderlich und möglich, um die aktuell hohe Bereitschaft, auf das Fahrrad umzusteigen, zu fördern.

Die Landesregierung hat bereits im Jahr 2012 den Aktionsplan „Nahmobilität 2.0“ entwickelt. Als realistisches Ziel im Aktionsplan wurde ein Verkehrsmittelanteil für den Fuß- und Radverkehr in Höhe von zusammen 60% definiert. Diese Werte werden in vielen Kommunen der Niederlande heute bereits erreicht [Quelle: Aktionsplan der Landesregierung zur Förderung der Nahmobilität, 2012]. Aber auch einige fahrradfreundliche Kommunen Nordrhein-Westfalens liegen schon in diesem Bereich. So liegt der Fahrradanteil der Bevölkerung in Münster aktuell bei 38%. Zusammen mit dem Anteil der Fußwege werden 54% im Bereich der Nahmobilität erreicht [Quelle: Aktionsplan der Landesregierung zur Förderung der Nahmobilität, 2012 / VEP Münster, Verkehrsmittelwahl 2007].



Im Jahr 2014 wurde der Abschlussbericht des Radverkehrskonzeptes für den Rhein-Sieg-Kreis vorgelegt. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse werden darin Potentiale für den Radverkehr im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt.

Im Rhein-Sieg-Kreis beträgt die durchschnittliche Länge aller Wege pro Tag 12,4 km. Die Wege unter 5 km haben einen Anteil von 59,9 % „Wenn es gelingt, allein die kurzen Wege auf den Fuß- und Radverkehr zu verlagern,

besteht die Chance, den Kfz-Verkehr maßgeblich zu reduzieren. Die Steigerung des Radverkehrsanteils für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis von heute 7,3 % auf ca. 30 % ist realistisch“ [Quelle: Radverkehrskonzept, S. 28]. Besonders ausgeprägt ist der Fahrradverkehr in Sankt Augustin, Troisdorf und Rheinbach. In Sankt Augustin, Troisdorf und Rheinbach lag der Radverkehrsanteil zum Zeitpunkt der Untersuchungen bei über 10 % und damit in etwa so hoch wie in Bonn. [Quelle: Radverkehrskonzept, S. 29].

Im Rahmen des kreisweiten Radverkehrsnetzes, dessen Qualität und Frequentierung bekanntlich von zahlreichen Faktoren abhängt, ist die Hauptverbindung Siegburg-Sankt Augustin-Bonn eine der am stärksten befahrenen Strecke. Entsprechend ist der Radweg entlang der Bonner Straße (B 56) im Radverkehrsnetz NRW als eine Hauptachse im Rhein-Sieg-Kreis ausgewiesen.

Die Stadt Sankt Augustin erarbeitet derzeit unter Berücksichtigung der landes- und kreisweiten Radverkehrsplanung die Fortschreibung des städtischen Radverkehrskonzepts. Für den öffentlichen Verkehr ist das Fahrrad "Zubringer und Fortbringer", deshalb müssen auch Verknüpfungsstationen, Umsteigemöglichkeiten zum Nah- und Fernverkehr, Fahrradmitnahme im Nahverkehr, Errichtung von Ladestationen und Fahrradverleih in die Planung einbezogen werden.

Aber auch der Verfügbarkeit und Ausstattung von Fahrradabstellanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, nicht zuletzt auch deshalb, weil die Fahrräder z.T. deutlich teurer als früher und daher die Anforderungen an Diebstahlsicherung größer geworden und weil technisch anspruchsvoller geworden sind und vermehrt der Wunsch nach witterungsgeschützter Unterbringung besteht.

Die Fahrradabstellanlagen bei Behörden, Geschäften oder sonstigen Einrichtungen werden in der Regel nur von Besuchern genutzt, die ihre Fahrräder über einen kurzen Zeitraum abstellen. Daher sollten dort die Fahrradabstellanlagen folgende Kriterien erfüllen:

- zentrale Lage in Eingangsnähe,
- ausreichend Fahrradständer für Besucher/Gäste; davon getrennt ausreichend Fahrradständer/Einstellplätze für Beschäftigte in einem gesondert abschließbaren Bereich bzw. einem Fahrradraum/Fahrradkeller
- einfach nutzbare Möglichkeit zum qualitativ hochwertigen Anschließen des Fahrrades,
- ausreichende Überdachung und Beleuchtung.

An Haltepunkten, dem RSG, der Hochschule Rhein-Sieg und dem Rathaus werden die Fahrräder dagegen über einen längeren Zeitraum abgestellt, sodass vor allem

- Überdachung und Beleuchtung,
- Diebstahlsicherung und
- Ladestationen für Elektroräder

im Vordergrund der Anforderungen stehen.



Foto: DSK, Blick auf den Haltepunkt Zentrum / Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

Neben dieser „Hardware“ zur Förderung des Fahrradverkehrs (also bauliche Radverkehrsinfrastruktur und Ausstattungsstandards) kommen eine Reihe geeigneter „Software“-Maßnahmen in Frage, die bei der Umsetzung des IHK denkbar sind:

- Beteiligungsverfahren zur Radverkehrsplanung, beispielsweise zur Platzierung von Abstellanlagen und deren Ausstattung, zur Platzierung von öffentlichen Pumpstationen, Haltegriffen an Ampelmasten etc.
- Runder Tisch mit den großen Einrichtungen im Gebiet (Hochschule, Schule, HUMA, Finanzamt, etc.).
- Image- Kampagnen, z.B. „Danke, dass Sie in Sankt Augustin Fahrrad fahren“
- Erstellung eines Fahrradstadtplans mit Informationen über Bike&Ride-Möglichkeiten, Bereitstellung dieser Daten auch in digitaler Form für mobile Endgeräte
- Durchführung von organisierten Radtouren
- Aktionen zur Fahrradregistrierung.

## Öffentlicher Nahverkehr

Insgesamt verfügt das Zentrum über eine gute örtliche und überörtliche ÖPNV-Anbindung. In Siegburg ist die Anbindung an einen ICE-Bahnhof (Verbindung Köln-Frankfurt am Main), die Regionalverbindungen RE 9 (Aachen-Siegen) sowie die S 12 (Düren-Au/Sieg) gegeben.

Die Anbindung des Zentrums durch den ÖPNV erfolgt in erster Linie über den Haltepunkt „Sankt Augustin Zentrum Hochschule Rhein-Sieg“ der Stadtbahn aber auch über zahlreiche Buslinien im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Eine weitere Stadtbahnhaltestelle (Kloster) befindet sich im Süden des Untersuchungsgebietes im Kreuzungsbereich der Bonner Straße mit der Arnold-Janssen-Straße.

An der Stadtbahnhaltestelle „Sankt Augustin Zentrum Hochschule Rhein-Sieg“ wird noch in 2015 der Bushaltepunkt barrierefrei umgebaut. Dort besteht die Möglichkeit des Umstiegs auf unterschiedliche Buslinien, mit denen insbesondere die Nachbarstädte erreicht werden können.

Im Rahmen des Umbaus werden die Bussteige verbreitert und auf 18 cm angehoben, so dass niveaugleich in die Busse eingestiegen werden kann. Taktile Elemente leiten Blinde und Sehbehinderte im Haltestellenbereich. Als Witterungsschutz werden zwei Doppelüberdachungen mit Sitzgelegenheiten und Fahrgastinformation und die Beleuchtung wird verbessert. Die Fahrbahn und der zuführende Gehweg werden erneuert. Die Investitionskosten belaufen sich auf rd. 124.000,- €. Der barrierefreie Umbau wird aus Mitteln der Nahverkehrsförderung bezuschusst.



Die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes (Linienetz, Taktfrequenzen etc.) aber auch der Ausbau von Umsteigepunkten Bus/PKW/Fahrrad/Bahn werden eine Daueraufgabe bleiben und bei allen Planungsvorhaben zu berücksichtigen sein. Darüber hinaus sollte über geeignete Beratung und Öffentlichkeitsarbeit die Benutzung des öffentlichen Nahverkehrs befördert werden. Hierzu gehören u.a.

- Erfassung der Nutzungspotentiale für Job- und Semestertickets,
- Erfassung der tatsächlichen Nutzer,
- Verstärkung der Werbung für die Bereitstellung von Job- und Semestertickets,
- Ggf. Kombination von Job- und Semestertickets mit anderen Vorteilen und Vergünstigungen (z.B. überdachter Fahrradabstellplatz),
- Regelmäßige Online-Befragungen zu Verbesserungsvorschlägen aus Nutzersicht.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen kann im Rahmen des Quartiersmanagements erfolgen, dessen Einrichtung für die Dauer der Umsetzung des IHK ebenfalls empfohlen wird. Die Umsetzung der Verbesserungen auf der Angebotsseite muss in den regelmäßigen Verhandlungen und Vereinbarungen zwischen der Stadt Sankt Augustin und den Verkehrsträgern sichergestellt werden.

## Fußgängerverkehr

„Neben der baulichen Verknüpfung der einzelnen Teilbereiche des Zentrums zu einem zusammengehörigen urbanen Stadtgefüge steht die bessere Vernetzung des Zentrums durch die Schaffung zusätzlicher Wegebeziehungen im besonderen Fokus der planerischen Überlegungen.“ (Zitat Masterplan Urbane Mitte, S. 127)

Die „kurzen Wege“ zwischen den öffentlichen und privaten Einrichtungen, den Haltestellen des Nahverkehrs, den Plätzen und dem Freiraum sind eine der maßgeblichen Stärken und städtebaulichen Chancen des Versorgungszentrums, wobei noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. So ist der Gedanke der Campus Magistrale bereits im Masterplan verankert: „So wird die Hochschule Rhein-Sieg durch eine neu geplante L-förmige Spange mit dem Marktplatz und der Stadtbahnhaltestelle Markt verbunden. Von hier wird die Hochschule über eine großzügig dimensionierte Vorzone (Campus-Magistrale) entlang des geplanten Hochschulerweiterungskomplexes zum integralen Bestandteil dieser neuen Wegeverbindung“. (Quelle: Masterplan Urbane Mitte, S. 127)

Entsprechend steht die Aufwertung der Fugen und Zwischenräume im Vordergrund der Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes aus dem Masterplan Urbane Mitte. In nahezu allen Beteiligungsverfahren wurde der schlechte Zustand des großenteils straßenunabhängig verlaufenden Wegenetzes reklamiert; gleichzeitig wurde eine hohe Bereitschaft signalisiert, die Fußwege und die öffentlichen Räumen insgesamt (wieder) mehr zu nutzen und dort zu verweilen, wenn sie entsprechend neu und heutigen Anforderungen entsprechend ausgebaut und gestaltet werden (zu den Ausbaukonzepten vgl. ausführlich Kap. 7.3).

Neue Wegeverbindungen sind im Zusammenhang mit der Bebauung der „Klosterhöfe“ und des Parkplatzgrundstücks an der Rathausallee sowie im Rahmen der Errichtung einer Grünanlage am Nordzugang des HUMA-Neubaus geplant. So wird das Konzept der „kurzen Wege“ konsequent fortgesetzt und in der Summe entstehen neue Wegebeziehungen und viele erneuerte Wegeflächen. In Verbindung mit den Neubauvorhaben entsteht ein abwechslungsreicher Wechsel „baulich und freiraumplanerisch gefasster Raumsequenzen sowie Frei- und Grünflächen“ und eine „neue Stadtmitte, die mit ihren Aufenthalts- und Lebensqualitäten das Zentrum Sankt Augustins deutlich aufwertet“ (Masterplan S. 127).

### 7.2.6. Freizeit, Kultur und Sport

Nach Einschätzung der Verfasser bewegt sich das Freizeit-, Kultur- und Sportangebot im Versorgungszentrum Sankt Augustin auf vergleichsweise hohem Niveau. Wie insbesondere die Nutzungsanalyse der Gemeinbedarfseinrichtungen zeigen (vgl. Kap. 5.3) gibt sich ein breites Angebotsspektrum für unterschiedliche Zielgruppen, hierzu gehören:

- Außerschulische Bildungsangebote, u.a. der VHS,
- Vielfältige Kulturveranstaltungen in der Aula des Rhein-Sieg-Gymnasiums, die als Veranstaltungszentrum für Sankt Augustin fungiert,
- Musikschule und Bibliothek, untergebracht im Rathaus der Stadt,
- Jugendzentrum Bonn Straße als wichtiger Treffpunkt und Veranstaltungsort für Jugendliche,
- Sporthalle und Großspielfeld für Schul- und Vereinssport, u.a.m..

Insofern wird das Zentrum seiner Funktion als zentraler Ort und Mittelpunkt kulturellen und freizeitbezogenen gesellschaftlichen Lebens und Handelns für die Bürgerinnen und Bürger Sankt Augustins gerecht. Wenngleich auch auf dem Marktplatz über das Jahr verteilt Veranstaltungen und Feste stattfinden und gefeiert werden, könnte die Belebung und Bespielung der öffentlichen Räume noch erhöht bzw. verbessert werden.

Der Wunsch nach bzw. das Interesse an mehr Kunst und Kultur im öffentlichen Raum wurde auch auf den Beteiligungsveranstaltungen von den Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen. Voraussetzung ist jedoch die gestalterische Aufwertung; viele empfinden die öffentlichen Räume heute monofunktional, kalt und ohne Atmosphäre, die insbesondere für Kulturveranstaltungen oder auch nur das Verweilen und die Kommunikation als erforderlich erachtet wird.

Dabei bietet nicht allein der Marktplatz Potentiale für Aufwertungsmaßnahmen und nachfolgend mehr Belebung und Bespielung; auch der Vorplatz vor dem ehemaligen Postgebäude mit der Freitreppen-

anlage und der Schulhof des Rhein-Sieg-Gymnasiums können für eine multifunktionale Nutzung umgestaltet werden. Die Entwurfsplanungen für die öffentlichen Räume greifen den Ansatz auf, durch Aufwertung und Umgestaltung die baulichen wie atmosphärischen Voraussetzungen für eine intensivere Nutzung, für ein längeres Verweilen, ein mehr an Belebung und Bespielung durch vielfältige Kunst-, Freizeit- und Kulturevents zu schaffen.

Um die Chancen, die sich hier bieten zu nutzen und im wahrsten Sinne des Wortes mit Leben zu füllen, ist vorgesehen, im Rahmen der Umgestaltung, vor allem in einer Anfangszeit nach Fertigstellung der Baumaßnahmen mit den Anbietern wird auch den Nutzern von Kunst und Kultur im Zentrum ein Veranstaltungs- und Marketingkonzept für die größeren und kleineren Platzbereiche zu erarbeiten und umzusetzen. Im Einzelnen gehört dazu:

- Der Einsatz eines Quartiersbeauftragten, der als „Kümmerer für die Konzepterarbeitungs- und Umsetzungsphase als Koordinator, Motor und zentraler Ansprechpartner fungiert. Dies sollte in den ersten Jahren der Umsetzung ein externer Berater mit Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten sein, im weiteren, nach Etablierung selbsttragender Strukturen, eine Person aus den vorhandenen Einrichtungen.
- Rekrutierung einer Arbeits- und Lenkungsgruppe „Kunst und Kultur im Zentrum“; Aufgaben sind die Mitwirkung an der Gestaltungsplanung, die Erarbeitung eines Konzeptes für die Nutzung und Bespielung der öffentlichen Plätze, die Auswertung und Weiterentwicklung von Anregungen und Ideen aus der Bürgerschaft bzw. von Einrichtungen, Trägern und Vereinen.
- Durchführung von Wettbewerben und Beteiligungsverfahren.
- Je nach Konzept, die Anschaffung mobiler Gestaltungs- und Möblierungselemente für die temporäre Nutzung bei Veranstaltungen und Kulturevents (z.B. Bestuhlung, Beschilderung, Bühnenelemente, Beleuchtung, Absicherungs-/Absperrelemente etc.).
- Erarbeitung eines Marketingkonzeptes und dessen Umsetzung (Flyer, Logo, Internet).

Angesichts der zahlreichen vorhandenen kulturellen und schulischen Einrichtungen und Angeboten sollten die Besucher und Nutzer verstärkt für regelmäßige Open-Air-Aktionen gewonnen werden. So könnten z.B.

- Proben der Musikschule oder auch
- Lesewettbewerbe oder Vorleseaktionen bei gutem Wetter auf dem Marktplatz stattfinden,
- Jugendliche könnten -entsprechend abgesichert- ihre Skater- und BMX-Akrobatik vorführen,
- Straßenmusiker und Kleinkünstler könnten in vorher festgelegten Zeitfenstern auf einer Kleinbühne gastieren,
- die Freitreppe vor dem Postgebäude kann für public-viewing bei Sport- oder Konzertübertragungen genutzt werden,
- der Schulhof des Rhein-Sieg-Gymnasium könnte als Multifunktionsplatz außerhalb der Schulzeiten für alle Quartiersbewohnerinnen und -Bewohner zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden,
- und warum sollen nicht auch mal Ausschüsse und Stadtrat den öffentlichen Sitzungsteil im Freien durchführen oder Bürgerversammlungen auf dem Marktplatz stattfinden.

Entscheidend ist, für die Ideen- und Konzeptentwicklung sowie die Umsetzung personelle Kapazitäten einzusetzen und entsprechende Strukturen zu schaffen. Beispielsweise kann eine Interessengemeinschaft oder ein Verein gegründet werden, der –nach einer Anschubphase mit professioneller Unterstützung- die Aufgaben weiterführt.

Im Rahmen der Städtebauförderung kann dies über den sog. Verfügungsfonds unterstützt werden. Dabei können unter bestimmten Voraussetzungen investive und investitionsvorbereitende Maßnahmen Privater durch Städtebauförderungsmittel kofinanziert werden. Konkret gibt es auf jeden inves-

tierten Euro einen Euro aus Fördermitteln dazu. Investive Maßnahmen sind beispielsweise die o.g. Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (Beschilderung, Beleuchtung etc.), investitionsvorbereitende Maßnahmen die Erstellung von Konzepten.

Zusammenfassend geht es also darum, das vorhandene, reichhaltige Potential im Bereich Kultur, Freizeit und Sport zu bündeln und zu organisieren, um neue Ideen und Angebote zu ergänzen und stärker in die neu zu gestaltenden öffentlichen Räume zu transportieren. Gleichzeitig sollen geeignete Strukturen für ein kontinuierliches „Veranstaltungs- und Platzmanagement“ für die Nutzung der öffentlichen Räume etabliert werden.

Zu den Kosten für die Neugestaltung der öffentlichen Räume vgl. Kap. 8. Die Kosten für den Aufbau eines Verfügungsfonds und dessen Umsetzung für einen 5-jährigen Durchführungszeitraum werden auf rd. 50.000,- € geschätzt (vgl. Projektblatt Nr. 25). Für Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit bzw. die Umsetzung von Marketingaktionen kann die neue Homepage für das Zentrum Sankt Augustin genutzt werden (vgl. Projektblatt Nr.5 ), um Doppelaufwendungen zu vermeiden.

### Zweites Großspielfeld

Bereits in der im Jahr 2000 vom Institut für Sportsoziologie der Deutschen Sporthochschule Köln erstellten Expertise „Sport in der Stadt Sankt Augustin – Bestandsaufnahme und Perspektiven der Weiterentwicklung“ wurde festgestellt, dass in der Stadt Sankt Augustin im Bereich der Sportplätze eine deutliche Unterdeckung besteht.

Aufgrund der Erkenntnisse und Empfehlung dieser Expertise wurde vom Rat der Stadt Sankt Augustin am 03.07.2002 das Sportentwicklungskonzept –Analyse und Handlungskonzept- beschlossen. Als Ziel zur Verbesserung der Sportplatzinfrastruktur wurde neben der Verlegung der Kampfbahn Typ B im Zentrum die zusätzliche Errichtung eines weiteren Großspielfeldes im Zentrum vorgesehen.

Bereits damals wurde der zusätzliche Bedarf mit der sportgerechten Unterbringung der Hockey-Abteilung der SSG Sankt Augustin sowie zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs der Fußballabteilung des größten Sankt Augustiner Vereines, des ASV Sankt Augustin, begründet. Darüber hinaus bestand zu diesem Zeitpunkt bereits der immer noch aktuelle Wunsch der Hochschule Bonn Rhein-Sieg, den Sportplatz zu nutzen.

Im Jahr 2005 wurde anstelle der alten Kampfbahn Typ B einige hundert Meter weiter westlich unter der Bezeichnung „Sportzentrum Sankt Augustin“ eine neue Sportanlage angelegt. Errichtet werden konnte eine neue Kampfbahn Typ B mit den entsprechenden leichtathletischen Anlagen, einem Kunstrasen-Großspielfeld sowie einem Umkleidegebäude mit Gymnastikhalle. Aufgrund der städtischen Finanzlage ließ sich das zusätzliche Großspielfeld leider nicht realisieren. Die notwendige Fläche wurde innerhalb der umzäunten Sportanlage vorgesehen und als einfache Wiese eingesät. Sie dient z.Z. als Werferwiese für Speerwurf und Diskuswurf.

Durch die positive Bevölkerungsentwicklung mit Stadtteil Meindorf und einem erhöhten Nutzungsdruck auf den dort vorhandenen Rasenplatz, verschärfte sich der Bedarf an einem weiteren Kunstrasenplatz, der -im Gegensatz zum Rasenplatz- auch im Winter bespielbar ist. Die Realisierung des zusätzlichen Großspielfeldes im Zentrum wurde neben anderen Maßnahmen im Bäder-, Sporthallen und Sportplatzbereich im Rahmen eines ÖPP-Projektes in den Jahren 2008-2010 angestrebt. Aus finanziellen Gründen musste das Projekt im Jahr 2010 aufgegeben werden.

Über den zusätzliche Bedarf der bereits erwähnten Vereine SSG Sankt Augustin (Hockey), ASV Sankt Augustin (Fußball), FC Adler Meindorf (Fußball) wird sich in absehbarer Zeit weiter Bedarf ergeben.

Aufgrund fehlender Haushaltsmittel lassen sich in den Stadtteilen Buisdorf und Birlinghoven neue Kunstrasenplätze nicht realisieren. Anstelle einer Tennisanierung beabsichtigen die örtlichen Fußballvereine den Umbau in Hybridrasenplätze. In den Wintermonaten wird sich hierdurch ein zusätzlicher Belegungsdruck auf die Kunstrasenplätze ergeben.

Mit der Realisierung eines zweiten Kunstrasen-Großspielfeldes im Zentrum könnten die geschilderten zusätzlichen Bedarfe im Bereich des Fußball- und Hockeysports in Sankt Augustin abgedeckt werden.

---

Eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2007 beläuft sich auf rd. 800.000 €. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Baukostensteigerungen und höherer Nebenkosten (HOAI 2013) sollte mit rd. 900.000,- € Baukosten gerechnet werden.

Im Sinne der integrierten Betrachtung aller Handlungsfelder und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist die Errichtung eines zweiten Kunstrasen-Großspielfeldes Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK). Ein Förderzugang für die Baukosten aus Mitteln der Städtebauförderung besteht allerdings nicht. Hier kommt die Sportstättenförderung des Innen- bzw. Finanzministeriums in Frage (sog. Sportpauschale).

Eine konkrete Projekt- und Zeitplanung liegt noch nicht vor. Im Rahmen der Beratungen über die Priorisierung der einzelnen Projekte des IHK wurde der Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Umsetzung der anderen Projekte und Maßnahmen des IHK Vorrang eingeräumt. Die Pläne für den Bau eines zweiten Kunstrasen-Großspielfeldes sollen dann wieder aufgenommen werden, wenn hierfür die finanziellen Mittel vorhanden sind.

### 7.3. Aufwertung der Öffentlichen Räume

Die öffentlichen Räume sind das Bindeglied, sind die Fugen zwischen den privaten und öffentlichen Einrichtungen im Zentrum. Ihr Ausbaustandard und Erscheinungsbild bestimmen, ob die Besucher des Zentrums gerne dorthin kommen, ob sie sich gerne dort aufhalten, ob sie sich wohl fühlen – oder mit Unbehagen nach ihren Erledigungen wieder schnellst möglich das Zentrum verlassen.

Leider ist eher letzteres augenscheinlich und nach vielen Beiträgen unterschiedlicher Akteure im Rahmen der Beteiligungsverfahren genau der Fall. In der Bestandsanalyse wurden die städtebaulich-gestalterischen Defizite und Mängel aufgezeigt, insbesondere die mangelnde Aufenthaltsqualität, die bisweilen schlechte Orientierung, uneinheitliche und teils schadhafte Bodenbeläge und Ausstattungselemente und anderes mehr.

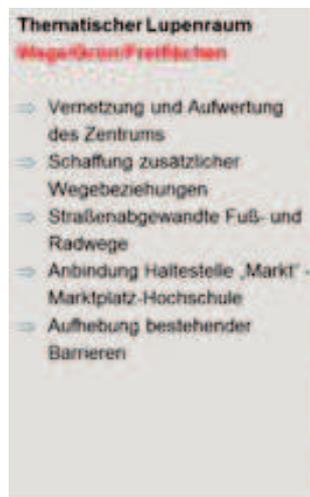
Hier gilt es entsprechend anzusetzen, weshalb die Aufwertung und teilweise Neugestaltung der öffentlichen Räume einen maßgeblichen Schwerpunkt des Integrierten Handlungskonzeptes darstellen.

Um hier zu einer funktionalen und gestalterisch abgestimmten Planung zu kommen, die auch die bereits laufenden Planungen und Baumaßnahmen für die halböffentlichen Räume im Bereich des HUMA-Einkaufsparks und der Hochschulerweiterung berücksichtigt, wurde Öffentlichen Räume ein qualifizierter Planungsprozess aufgesetzt. Beginnend mit einer zweitägigen Planungswerkstatt, an der insgesamt vier Planungsbüros teilnahmen, über die Vergabe von Vorentwurfsplanungen für insgesamt 6 Teilräume bis hin zur Erarbeitung einer ersten Entwurfsplanung für die Campusmagistrale werden die Planungen sukzessive qualifiziert und mit den betroffenen Anliegern sowie den Bürgerinnen und Bürgern erörtert.

Nachfolgende werden die Ergebnisse der Vorentwurfsplanungen ausführlich dargestellt. Die Abgrenzung der jeweiligen Planungsräume sowie die Planunterlagen sind als Anlage beigefügt.

#### 7.3.1. Campusmagistrale

In Im Rahmen des IHKs sollen funktionale Schwächen der Innenstadt beseitigt und Impulse gesetzt werden, um den Innenstadtbereich von Sankt Augustin langfristig attraktiver zu gestalten. In der derzeitigen Situation gibt es keine städtebaulich-gestaltete fußläufige Verbindung der Hochschule Bonn-



Rhein-Sieg mit dem Zentrum Karl-Gatzweiler-Platz und Haltepunkt Sankt Augustin Markt. Zumeist nutzen die Studierenden Abkürzungen über die MK-Flächen und den Parkplatz des HUMA-Einkaufsparks um zum Bahnhof Sankt Augustin Markt zu gelangen. Mit der künftigen Bebauung auf den MK-Flächen soll in diesem Zusammenhang der öffentliche Raum städtebaulich gestaltet und eine Campusmagistrale entstehen, die -abgekehrt von den Straßen- eine fußläufige Verbindung von der Hochschule bis zum Rhein-Sieg-Gymnasium herstellt.

Mit der Vorentwurfsplanung für die Campusmagistrale wurde LILL + SPARLA Landschaftsarchitekten Partnerschaft beauftragt, die ihr Entwurfskonzept wir folgt erläutern:

*Die wachsende Hochschule Bonn Rhein-Sieg ist für die Stadt ein wesentlicher Strukturgeber. Der Bebauungsplan 113 definiert die Entwicklungsmöglichkeiten zwischen der Hochschule und der Innen-*

stadt. Darin verankert ist eine breite Wegeachse, die in Nord-Süd-Richtung als sogenannte „Campus Magistrale“ die Hochschule mit dem Gymnasium Rhein-Sieg verbindet. Neben der Verbindung der beiden Bildungseinrichtungen, bildet die Magistrale das „Rückgrat“ der Weststadt Sankt Augustins. Die Innenstadt mit Rathaus, Marktplatz und das HUMA-Gebäude werden angeschlossen an die Bildungseinrichtungen westlich der Rathausallee. Die Magistrale fungiert dabei u. A. als Verteiler in den westlichen und nördlichen Landschaftsraum.

### Campus Magistrale

Die Campus Magistrale ist eine 8 bis 10 m breite Rad- und Fußwegeverbindung, baumbestanden und mit Aufenthalts- und Verteilerfunktion. Sie erhält einen in Streifen gelegten Plattenbelag in drei Farbnuancen. Die Farbigekeit wird aus dem Pflastermaterial des geplanten HUMA-Umfeldes abgeleitet.

Die Campus Magistrale gliedert sich, abhängig von der jeweils angrenzenden Nutzung und Gebäudekonstruktion, in vier etwas unterschiedliche Abschnitte.



Foto: DSK, zukünftige Campusmagistrale

### Abschnitt 1:

Der südliche Abschnitt von dem Gymnasium aus kommend, entlang der Turnhalle wird von Kipar Landschaftsarchitekten beplant und hier nicht weiter ausgeführt.

### Querung Planstraße:

Unser Planungsbereich beginnt mit der Querung der neuen Planstraße. Mit Aufmerksamkeitsfeldern markiert, wird der streifige Belag in einer kleinformatischen Pflastergröße barrierefrei über die Straße hinweg geführt. Der Fuß- und Radverkehr erhält hier auf der aufgepflasterten Fläche den Vorrang.

### Abschnitt 2:

Nach Norden folgend weitet sich die Magistrale auf zu einer ca. 10 m breiten Fläche, die sich mit einer Baumreihe in Abschnitten aus pflegeextensiver Staudenmischpflanzungen gegen den Verkehr abgrenzt. Eine weitere Baumreihe bildet den Abschluss gegen das im Westen noch nicht beplante Grundstück. Zentral platzierte Leuchten begleiten die Achse gen Norden. Zur Stärkung der Aufenthaltsfunktion werden zwischen den Bäumen Sitzmöbel platziert.

### Querung Privatstraße:

Südlich des neuen Erweiterungsgebäudes der Hochschule quert die Campus-Magistrale die neue private Erschließungsstraße des zentralen Hochschulparkplatzes. Auch hier wird der Belag in einem kleineren Format, barrierefrei und mit Aufmerksamkeitsfeldern versehen, über die Straße geführt. Der Autoverkehr muss sich unterordnen.

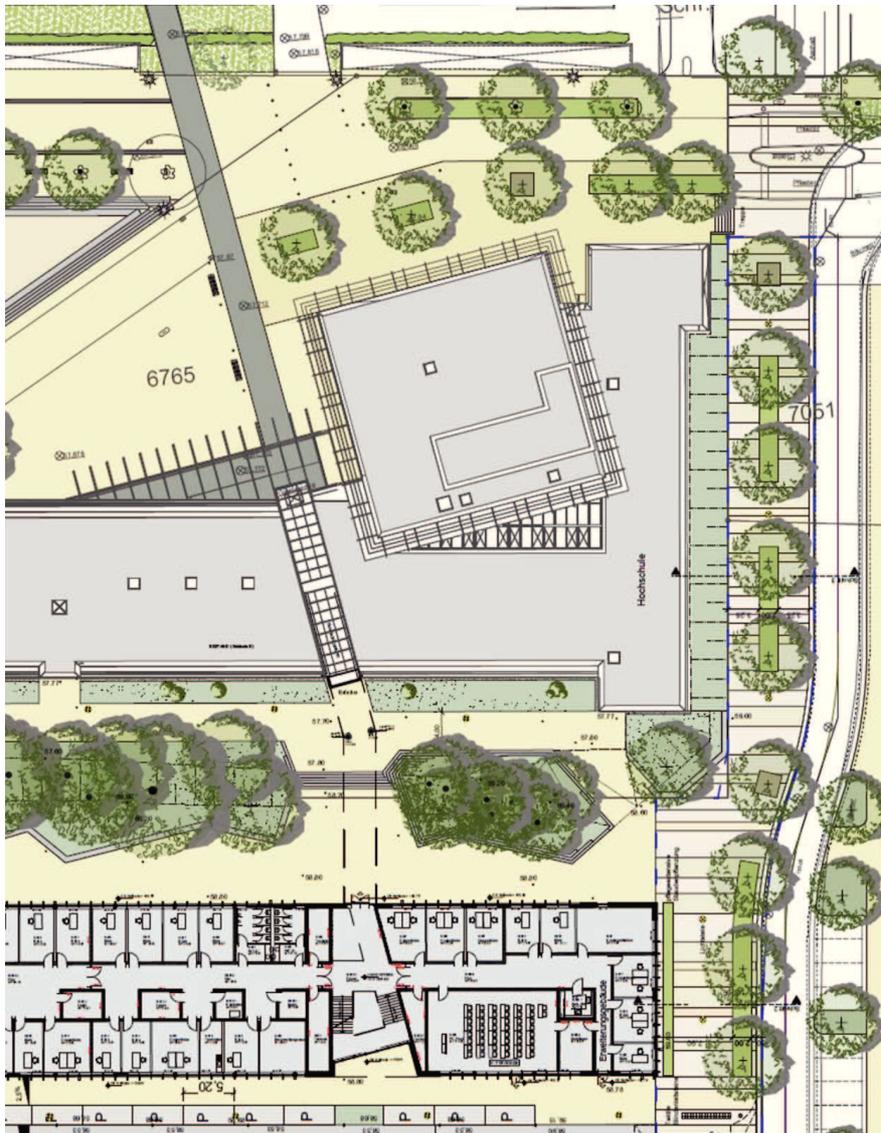
### Abschnitt 3:

Der Kopf des Erweiterungsgebäudes bildet jetzt die Flanke auf der Westseite der Magistrale. In der Folge macht die Magistrale einen leichten Verschwenk. Hier entsteht eine kleine Platzaufweitung die der Orientierung, in den Campus hinein oder außen herum, dient. Die kleine Platzfläche hat Verteiler- und Aufenthaltsfunktion. Es ist der wesentliche Moment, in dem sich die Freiflächen der Hochschule an der Magistrale zeigen und mit ihr verschmelzen.

### Abschnitt 4:

Der nördlichste Abschnitt der Magistrale verläuft entlang des zuletzt errichteten Erweiterungsgebäudes der Hochschule. Die Fläche ist hier etwas schmaler. Eine zentrale Baumreihe teilt die Flächen mittig. Auch hier ist der Fuß- und Radverkehr ohne Vornahme einer definierten Funktionstrennung zugelassen. Die straßennahe Fläche fokussiert tendenziell die Grünverbindung in den nördlichen Landschaftsraum, die gebäudenahe Fläche die Verbindung in die zentrale Campusfläche der Hochschule. Hier endet unser Planungsbereich.

Anbindung Zentralgebäude der Hochschule:



Detail der Vorentwurfsplanung Campusmagistrale,  
Lill+Sparla

Schließlich kann man nur hoffen, dass die Hochschule den Zugangsbereich in die zentrale Campus-Freifläche mit Hauptgebäude und Mensa ebenfalls neu ordnet und vorhandene Schwächen beseitigt. Für die Anbindung an die Campus-Magistrale sollten die Flächen für den Fahrverkehr zugunsten der fußläufigen Beziehungen deutlich reduziert werden und der vorhandene Niveauunterschied über eine großzügige Treppenanlage überwunden werden.

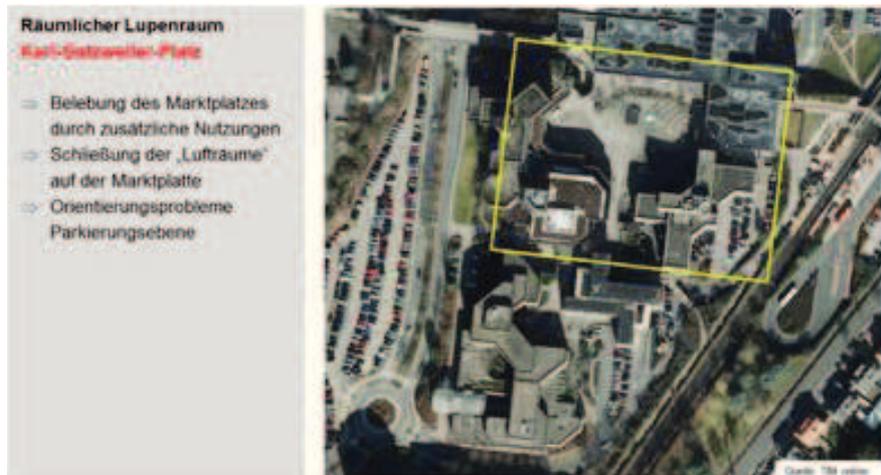
Und im Fazit heißt es: Die Campus-Magistrale bildet das Herz der westlichen Innenstadt. Hier entsteht ein lebendiger öffentlicher Freiraum, der verbindet, belebt, stärkt und einlädt zum Verweilen, ganz nach dem spanischen Vorbild der ‚Rambla‘.

Abschließend empfehlen die Planer eine Fortführung der Magistrale über die bisherige Haupteinzelerschließungsstraße der Hochschule (Grantham-Allee), die aus planerischer Sicht nur konsequent wäre. In den planerischen Darstellungen ist dies entsprechend dargestellt.

Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung als städtebauliches Rückgrat im öffentlichen Raum und der Impulswirkung, die von der Campus Magistrale erwartet wird, ist vorgesehen, mit dem Bau schon 2016 zu beginnen.

### 7.3.2. Karl-Gatzweiler-Platz

Der Karl-Gatzweiler-Platz ist räumlicher Mittel- und Identifikationspunkt im Zentrum Sankt Augustin; als Stadtplatz, Verkehrsraum für Fußgänger- und Radfahrer, Aufenthalts- und Kommunikationsraum, Markt, Veranstaltungsbühne und vieles andere mehr muss er unterschiedlichsten Anforderungen gerecht werden und vielfältige Nutzungen aufnehmen – und überdies soll er auch „schön“ sein.



Der Neugestaltung kommt daher eine besondere Bedeutung im Rahmen der Revitalisierung des Zentrums zu.

Mit der Vorentwurfsplanung der Teilräume

- Karl-Gatzweiler-Platz / Markt,
- Verteilerplatz (Postvorplatz und Schulhof RSG) und
- weitere Verbindungswege und Plätze (Bereich Finanzamt, Hotel Regina)

wurde das Büro KLA KiparLandschaftsarchitekten beauftragt, die bereits von der Hurler KG mit der Freiraumplanung für den HUMA-Einkaufspark beauftragt worden ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die Planungen von Stadt und Hurler KG im Bereich Karl-Gatzweiler-Platz gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Ihr Entwurfskonzept erläutern die Planer wie folgt:

*Die polyzentrische Stadtentwicklung Sankt Augustins spiegelt sich im heterogenen Stadtbild wieder. Diese Vielfalt von Zielen und Nutzungen bedarf einer einheitlich erkennbaren Freiraumgestaltung, um die Zusammengehörigkeit als Ganzes erlebbar zu machen. Eine klare Zuordnung der Freiflächen zu den entsprechenden Nutzungen dient sowohl der Adressbildung als auch der Identität des Freiraums. Dieses Konzept beschreibt eine Hierarchisierung des Außenraums welches die Neue Mitte Sankt Augustin als wahrnehmbares Zentrum etabliert.*

#### Neugestaltung „Karl-Gatzweiler-Platz“

*Der heutige Karl-Gatzweiler-Platz unterteilt sich aufgrund der Baulichkeit der sogenannten Marktplatte in zwei Platzbereiche. Der bestehende Höhenversprung bildet zwei Ebenen des Platzes aus: eine dem Rathaus zugewandten Platzfläche und eine höher liegende, dem HUMA Einkaufspark zugewandten Platzfläche.*

*Obwohl der zentralen Lage des Karl-Gatzweiler-Platzes und des Potentials der umliegenden Nutzungen sowie der unter der Marktplatte befindlichen Parkplatzebene, lässt der Raum lebendige Nutzungen und Aufenthaltsqualitäten vermissen. Der Höhenversprung in der Marktplatte wird als eine räumliche Barriere wahrgenommen. Mit der Neugestaltung des unmittelbaren Außenbereichs von HUMA kontrastiert sich der Bestand stärker als je zuvor.*

*Der Vorentwurf zur Neugestaltung des Karl-Gatzweiler-Platzes verfolgt den Anspruch die heutige Platzfläche zu einem zentralen, gesamtheitlich nutzbaren und erlebbaren, lebendigen Stadtraum für die Bürger aufzuwerten.*

Durch einen einheitlichen Bodenbelag auf allen Höhengniveaus werden die verschiedenen Bausteine zu einem zusammenhängenden Platz zusammengefasst und werden als solcher vom Besucher begriffen. Betonsteine in drei unterschiedlichen anthrazit Tönen werden gemischt verlegt. (Betonstein mit Natursteinvorsatz, Farbton beige ‚hell‘, anthrazit ‚mittel‘ und ‚dunkel‘ im Format 32 x 32 cm, changierend im Reihenverband).



Detail der Vorentwurfsplanung Karl-Gatzweiler-Platz,  
Kipar Landschaftsarchitekten

Zentrales Element des Vorentwurfs ist die Neugestaltung des Höhenversprungs als eine geschwungene Treppenanlage, die mit neuen Sitz- und Treppenstufen als ein den Raum verbindende Nutzung ermöglicht. An den bestehenden Wegeverbindungen (Zuwegung HUMA – Rathaus und Verbindung zur S-Bahn-Haltestelle) werden die Treppenstufen wie im Bestand positioniert. Großzügige Sitzstufen laden die Bürger zum Verweilen und Austausch ein und können bei Eventveranstaltungen als „Tribüne“ genutzt werden.

Die bestehende Rampenanlage für die Feuerwehrezufahrt sowie die großzügigen Lichtschächte bleiben wie im Bestand erhalten.

Auf der unteren Ebene wird eine Fläche mit Wasserfontänen vorgesehen, die im Betrieb Kinder und Erwachsene das auch heute auf dem Platz vorhandene Element „Wasser“ aktiv erlebbar und spielerisch anbietet. Die im Bodenbelag niveaugleich positionierten Wasserfontänen können im Winter und bei Bedarf (wie z.B. Marktnutzungen, Events o.ä.) ausgeschaltet werden, so dass der Raum multifunktional genutzt werden kann.

Eine neue baulich leicht erhöhte Pflanzfläche mit umlaufenden Sitzmöglichkeiten wird bewusst auf seitlich im Raum positioniert, um dem Raum für Nutzungen nicht einzuschränken, aber zugleich den Platz mit mehr Grünqualitäten aufzuwerten. Die bestehenden Bäume auf der oberen Marktplatte können entlang der Sitzstufenanlage integriert oder durch Neupflanzungen ergänzt werden.

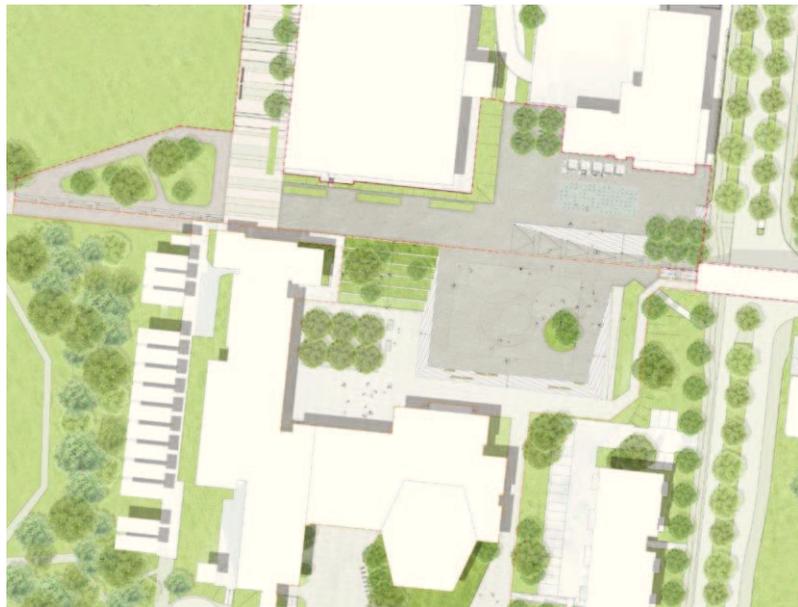
Neue Spielgeräte, Fahrradparker unter dem Vordach am Rathaus, einheitliche Ausstattungselemente sowie der neugeplante Aufzug für die barrierefreie Erschließung aus der unteren Parkplatzebene runden das Angebot auf dem Karl-Gatzweiler-Platz entsprechend dem Bedarf aus dem Bestand ab. (Quelle: KLA Kiparlandschaftsarchitekten GmbH, Erläuterungsbericht zur Vorentwurfsplanung, 21.09.2015).

### 7.3.3. Weitere öffentliche Wege und Plätze

Weitere öffentliche Wege und Plätze befinden sich verteilt im gesamten Zentrumsbereich und weisen unterschiedlichste gestalterische Merkmale auf. Eine Vielzahl der Plätze weisen bauliche und gestalterische Mängel auf, die in der derzeitigen Erscheinung wenig Aufenthaltsqualität besitzen und nicht zum Verweilen einladen. Zumeist weisen die Plätze einzelne Sitz- und Spielmöglichkeiten auf, die aufgrund ihres teils schlechten Zustandes eben nicht zum Verweilen einladen und dem Zentrum kein einheitliches Gestaltungsbild verleihen. Hier gibt es wesentliche Potentiale den öffentlichen Raum gestalterisch und unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit funktional aufzuwerten.

Besonders für Besucher ist die Orientierung aufgrund der Wegeführung unübersichtlich und erschwerend. Es fehlt ein vernetztes System, das die identitätsprägenden öffentlichen Räume und Freiräume miteinander verbindet. Die Verknüpfung der öffentlichen Räume/Plätze untereinander ist unter dem Gesichtspunkt der Erreichbarkeit und der Barrierefreiheit zu prüfen und gegebenenfalls müssen bauliche und funktionale Änderungen bzw. Anpassungen vorgenommen werden.

Für diese Bereiche erläutert KLA



Detail der Vorentwurfsplanung Verteilerplatz Postgebäude,  
Kipar Landschaftsarchitekten

Kiparlandschaftsarchitekten ihre Vorentwurfsplanung wie folgt:

#### Neugestaltung „Verteiler-Platz“

*Der sogenannte Verteilerplatz stellt im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes einen wichtigen, verbindenden Raum dar, der zukünftig die Bürger und Studenten wie selbstverständlich zwischen Karl-Gatzweiler-Platz und der Campus Magistrale führen soll. Im kann mit der Gestaltung des Verteilerplatzes eine bisher untergeordnete, aber im Gesamtkontext des Stadtzentrums von Sankt Augustin nicht außer Acht zu lassende Verbindung zum Finanzamt aufwerten. So stellen verschiedenste dem Verteilerplatz räumlich angrenzenden Nutzungen vielfältige Ansprüche an den Raum.*

*Der Vorentwurf gliedert den Verteilerplatz in drei Bereiche:*

- *Vorrangbereich 1: Vorplatz Postgebäude,*
- *Vorrangbereich 2: Schulhof Rhein-Sieg-Gymnasium,*
- *Vorrangbereich 3: Wegeverbindung Finanzamt.*

*Im Vorrangbereich 1 wird die Wegeverbindung zwischen Karl-Gatzweiler-Platz und neuer Campus Magistrale als eine räumlich-visuell klare Wegeachse ausgebildet. Von der bestehenden Brücke über der Rathausallee gelangen die Bürger und Studenten über die wie im Bestand vorhandene Rampenanlage, aber neu barrierefrei gestaltet, entlang der Sporthalle zur Campus Magistrale. Die Wegeachse wird über einen einheitlichen, wie auf dem Karl-Gatzweiler-Platz vorgesehenen Bodenbelag und klaren Raumkanten definiert.*

*Nördlich und südlich dieser Wegeachse ordnen sich zwei Platzbereiche an: Der neue Postvorplatz und der neugestaltete Schulhof des Rhein-Sieg-Gymnasiums.*



Visualisierung: Kipar Landschaftsarchitekten, Platz vor dem ehem. Postgebäude

*Der Postvorplatz erhält einen neuen Bodenbelag, gleich dem Karl-Gatzweiler-Platz und der Wegeachse. Betonsteine in drei unterschiedlichen anthrazit Tönen werden gemischt verlegt. (Betonstein mit Natursteinvorsatz, Farbton ‚hell‘, anthrazit ‚mittel‘ und ‚dunkel‘ im Format 32 x 32 cm, changierend im Reihenverband).*

*Als wegeleitendes Gestaltungselement wird ein Wechsel der Verlegerichtung im Bodenbelags der Campus Magistrale vorgesehen: Auf der Campus Magistrale werden die Betonsteine nicht gemischt sondern sortiert nach Farben in Streifen verlegt. Diese Streifen heben die Campus Magistrale als Ziel optisch hervor und lenken durch ihre Ausrichtung in Ost-Westrichtung den Besucher auf den Weg zur Fachhochschule im Norden.*

*Westlich der Campus Magistrale weitet sich die zentrale Achse zu einem neuen Raum auf. Der neu entstandene Freiraum als „grünes Entree“ bildet den räumlichen Auftakt in die anschließende Landschaft und dem sogenannten „Generationenparcour“.*

*Der Postvorplatz wird konzeptionell „freigeräumt“. Die bestehenden Parkplätze, Bäume und Ausstattungselemente entfallen, die Platzfläche wird durch eine Abpollerung der Wegeverbindung westlich des Postgebäudes zur Fachhochschule autofrei gestaltet. Vis a vis der die neuen barrierefreien Rampeanlage begleitenden Treppenstufen wird zentral als wiederkehrendes Gestaltungselement eine Wasserfontänenfläche vorgesehen. Wie auf dem Karl-Gatzweiler-Platz ermöglicht die im Bodenbelag niveaugleich ausgestaltete Fläche eine lebendige Nutzung des Platzes. Die Wasserfontänen können im Winter und bei Bedarf ausgeschaltet werden, so dass eine multifunktionale Nutzung der Fläche ermöglicht wird. Zugleich wird der Raum zonierte: Im direkter Nähe zum Postgebäude werden Außenbereiche für Aufenthalt und Gastronomie angeboten.*

*Westlich des Postgebäudes schafft eine neue, kleine baumüberstandene Fläche eine optische Verkleinerung der vorhandenen Wegeverbindung zwischen Postvorplatz und Fachhochschule, so dass die Bürger und Studenten „wie selbstverständlich“ den Weg über die Campus Magistrale nutzen. Unter den neu gepflanzten Bäumen werden Fahrradanhänger zentral und in Gebäudenähe positioniert.*

*Im Vorrangbereich 2 werden der Schulhof und die Eingangssituation des Rhein-Sieg-Gymnasiums unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie neugestaltet. Der Vorentwurf folgt dem Anspruch, Nutzungen klar in Freiräumen zuzuordnen und zugleich offene und verbindende Räume zu schaffen.*

*Auf der unteren Ebene, niveaugleich dem Postvorplatz aber durch die bestehende Brückenkonstruktion und der Rampenanlage klar abgrenzten Fläche wird eine Multifunktionsfläche gestaltet. Die Fläche dient dem Sport, Spiel und aktiven Erlebnis des Schulhofes und kann entweder frei oder als Kleinspielfeld genutzt werden. Der bestehende Basketballkorb wird hier integriert.*



Visualisierung: Kipar Landschaftsarchitekten, Schulhof des RSG

*Die Multifunktionsfläche eingrenzend wird der bestehende Höhenversprung zur oberen Ebene und der Eingangsfläche des Gymnasiums über Sitz- und Treppenstufen neugestaltet. Die tribünenartigen Sitzstufen bieten den Schüler Sitz- und Betrachtungsmöglichkeiten im Rahmen der Sportnutzungen.*

*Auf der oberen Ebene wird die Eingangssituation zum Rhein-Sieg-Gymnasium als eine eher „ruhigere“ Platzfläche mit Aufenthaltsqualitäten gestaltet. Eine baumüberstandene Teilplatzfläche zoniert den Raum und bietet Sitzmöglichkeit in Form von Sitzbänken. Die bestehenden Tischtennisplatten können hier positioniert werden. Großzügige Rasenstufen vermitteln in Ergänzung zu den Sitzstufen zwischen den verschiedenen Höhenniveaus und durchgrünen den Schulhof ohne Aufenthaltsflächen zu verlieren. Schulgärten o.ä. Nutzungen können hier vorgesehen werden.*

*Auf der südlichen Eingangsseite des Rhein-Sieg-Gymnasiums wird der Bestand durch neuen Bodenbelag, Auslichten und neu Eingrenzen der Vegetationsflächen aufgewertet. Die barrierefreie Zuwegung zum Gymnasium wird hier gewährleistet.*

*Der Vorrangbereich 3 knüpft hier räumlich direkt an: Die bestehende Treppenanlage als räumliche Verbindung zum südlich gelegenen Finanzamt ist aufgrund der baulichen Mängel und der erforderlichen Verkehrssicherheit zu erneuern. Der Vorentwurf sieht vor, die Treppenanlage in direkter, achsialen Position zur Wegeverbindung Finanzamt neu zu verorten und zu gestalten. Eine neue Rampenanlage führt neben der Treppenanlage barrierefrei auf das obere Niveau der Wegeverbindung und schafft zugleich die Anbindung an das neue Seniorenheim. Die Wegeverbindung wird im Weiteren durch Auslichten der Vegetationsflächen, der niveaugleichen Ausbildung dieser und neuen baumüberstandenen Grünflächen aufgewertet.*

#### Ausstattungs-elemente

*Die Ausstattungselemente der drei Vorrangbereiche werden analog der Gesamtgestaltung der vier Teilprojekte und im Sinne einer einheitlichen Stadtraumgestaltung ausgewählt. Vorentwurf zum Teilprojekt Karl-Gatzweiler-Platz und angrenzende Flächen sieht derzeit den Austausch des kompletten Bodenbelages entsprechend dem für das Einkaufszentrum vorgesehenen Bodenbelag vor. Darüber hinaus beinhaltet der derzeitige Vorentwurf eine Aufweitung der oberen Ebene des Marktplatzes (Balkon), der Höhenunterschied wird durch Sitz- und Laufstufen aufgenommen und gestaltet. Die vorhandenen Baumscheiben sowie das vorhandene Geländer fallen weg, so dass der Platz als Einheit wahrgenommen werden kann. Die Erweiterung der oberen Ebene berücksichtigt die unterschiedlichen*

*Nutzungsansprüche, so dass die wichtige Wegebeziehung vom Haltepunkt zum Zentrum- West deutlicher, repräsentabler wird und gleichzeitig aber genügend Platz für Außengastronomie in dem Bereich vorhanden bleibt.*



Visualisierung: Kipar Landschaftsarchitekten, Gestaltungsvorschlag für den Karl-Gatzweiler-Platz

*Ein weiterer Vorschlag in dem Vorentwurf beinhaltet die Gestaltung des Marktplatzes durch ein Wasserfontänenfeld, welches neben einer positiven optischen Wirkung und einer Optimierung des Mikroklimas auf dem Platz gleichzeitig als Spielfläche genutzt werden kann. Der vorhandene Brunnen wird bei Realisierung dieses Fontänenfeldes entfallen. Neue Baum- und Strauchstandorte sorgen für einen grünen Aspekt und schattige Aufenthaltsbereiche. Eine Umgestaltung des Karl-Gatzweiler-Platzes ist jedoch davon abhängig, dass keine Eingriffe in die Statik des Bauwerkes erforderlich werden. Dies kann zum jetzigen, frühzeitigen Planungsstadium noch nicht eindeutig belegt werden und muss bei der weitergehenden Planung unbedingt mindestens im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht werden. (Quelle: KLA Kiparlandschaftsarchitekten GmbH, Erläuterungsbericht zur Vorentwurfsplanung, 21.09.2015)*

### 7.3.4. Südstraße

Der Bereich Südarkaden / Südstraße stellt den nördlichen Bereich des Zentrums dar. Die Südarkaden sind neben dem HUMA-Einkaufspark ein bedeutender Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Zentrum Sankt Augustins, der aufgrund seiner derzeitigen Erscheinung mehr und mehr an Image und entsprechend auch an Bedeutung verliert. Der Außenbereich -die Vorzone der Südarkaden- ist vor allem durch eine Vielzahl von Stellplätzen geprägt und weist kaum Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten auf, sodass dort ein großes Potential besteht, den öffentlichen Raum städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten.



Fotos: DSK, Südstraße mit Blickrichtung Bahnübergang (oben) bzw. in Richtung Hochschule Bonn-Rhein-Sieg (unten)

Die starke verkehrliche Belastung aufgrund des Durchgangs- und Querungsverkehrs (rd. 11.000 Kfz/Tag) auf der Südstraße trägt dazu bei, dass dieser Bereich keine Aufenthaltsqualität besitzt und somit folglich auch negative Auswirkungen auf den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Südarkaden aufweist. Mit dem HUMA-Umbau wird der Kunden- und Lieferverkehr in Zukunft nicht mehr über die Südstraße erfolgen. Entsprechend wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Südstraße stark reduzieren. Dies stellt ein Potential dar, die Südstraße verkehrsberuhigt zu gestalten.

Derzeit sind die Südarkaden räumlich vom Zentrum abgeschnitten. Sowohl die Südstraße als auch der Parkplatz des HUMA-Einkaufsparks sorgen dafür.

Vor diesem Hintergrund werden für die Südstraße folgende Planungsziele verfolgt:

- Reduzierung der Barrierewirkung der Südstraße
- Schaffung von attraktiven Wegebeziehungen
- Anbindung der Südarkaden an den Bereich HUMA
- Anbindung des Wohngebietes „Im Spichelsfeld“ an den Zentrumsbereich



Foto: Gestaltung der Vorzone der Südarkaden

- Steigerung der Attraktivität des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes „Südarkaden“
- Schaffung von zusätzlichen und neuen Aufenthaltsqualitäten
- Durchgrünung des Straßenraums
- Stärkung des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, MIV und ÖPNV).

Mit der Vorentwurfsplanung für die Südstraße wurde das Büro LILL + SPARLA Landschaftsarchitekten beauftragt, die in Zusammenarbeit mit der Helmert & Bongartz GmbH ein Konzept entwickelt haben. Das Planungskonzept erläutern die Verfasser wie folgt:

*Die Südstraße ist eine bedeutende Verkehrsachse, die in Ost-West-Richtung die Bonner Straße an die Rathausallee (in Verlängerung die Grantham-Allee und die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg) anbindet. Gleichwohl sollen die Bezüge zwischen dem neuen HUMA-Einkaufszentrum und den Südarkaden sowie den angrenzenden Wohnquartieren gestärkt werden. Die Planung des HUMA-Einkaufszentrums sieht eine große Wegeachse vor, die den straßenseitig vorgelagerten Park bis zur Südstraße durchläuft. Eine Antwort auf diese Geste ist gefragt.*



Foto: DSK, Beibehaltung der Abbiegespur

*Der aktuelle Straßenausbau der Südstraße ist stark belastet durch eine signalgeregelte Einmündung, die der Hauptzufahrt zum HUMA-Einkaufszentrum dient. Grünanlagen sind nicht vorhanden. Mit der Errichtung der neuen HUMA-Außenanlagen entfällt die Zufahrtsnotwendigkeit von der Südstraße in das Einkaufszentrum, so dass Ampelanlage und Abbiegespur entfallen können. Derzeit bildet die Straße (trotz Ampelanlage) eine starke Barriere, die durch ein verbindendes Element aufgehoben werden muss.*

*Es wird eine gut funktionierende Straße benötigt, die dem Fußgänger und Radfahrer in alle Richtungen mehr Raum gibt. Ein weiteres Ziel ist die stärkere Durchgrünung des Straßenraumes.*

### **Gestaltungsentwurf Südstraße**

*Die Südstraße erhält einen zentralen Grünstreifen mit einer Baumreihe als trennendes Element der Fahrspuren. Zur Sicherstellung der Funktion der Straße wird der Grünstreifen durch Abbiegespuren zur Erschließung der Parkplätze der Südarkaden unterbrochen. Die privaten Grundstückszufahrten werden durch Pflasterflächen abgesetzt. Dadurch kann ein Rückstau in den Kreisverkehr der Rathausallee sowie über die Schrankenanlage der Bahnlinie hinweg vermieden werden.*

*Die Fahrspuren werden um einen Schutzstreifen für Radfahrer erweitert. Zugunsten der Fußwegbereiche wird die Straßenbreite gemäß ERA 2010 auf 2,25 m zzgl. 1,50 m Schutzstreifen reduziert. Die breiten Gehwege werden richtungsbezogen zusätzlich für Radfahrer freigegeben. Damit wird unterschiedlichen Radfahrertypen eine Wahlmöglichkeit in der Führung gegeben.*

*Innerhalb des mittig gelegenen Grünstreifens werden zwischen den Bäumen neue Straßenleuchten platziert. Die Straßenleuchten haben beiderseits ca. 1,00 m Auslegerarme, die das Licht in den Straßenraum hinein bringen. Ein ausreichender Abstand der Leuchten zu den Bäumen wird eingehalten.*

### *„Shared Space“*

*Im Sinne des „Shared Space“ soll im Übergangsbereich eine Fläche entstehen, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme eine gemeinschaftliche Nutzung von Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr möglich macht. Eine in Pflasterbauweise hergestellte Fläche, eine Aufpflasterung, die aus beiden Zufahrtsrichtungen mit taktilen Elementen angerampt wird und die beiden Einkaufszentren barrierefrei miteinander verbindet.*

*Der trennende Grünstreifen der Straße ragt in diese Fläche hinein und wird, verbunden durch einen weiteren Baum in der Mitte, als Schutzbereich für Fußgänger weiter gedacht. Grundsätzlich erfolgt innerhalb des Shared-Space keine Zuordnung von Flächenbereichen zu den einzelnen Verkehrsteilnehmern.*

*Mit dieser Gestaltung soll im Bereich der Querung, auf niedrigem Geschwindigkeitsniveau des Kfz-Verkehrs, ein sicheres Miteinander von Radfahrern, Fußgängern und Kfz-Verkehr erreicht werden.*



Foto: DSK, Bereich, der als Shared Space vorgesehen ist

### *Busverkehr:*

*Die Bushaltestellen wurden in den östlichen Bereich verschoben und als Buskaps gegenüberliegend angeordnet. Die Breite der Fußwege erlaubt hier die Errichtung von Buswartehäuschen, sowie eine behindertengerechte Anhebung des Bordsteines auf 18 cm. Die Anordnung ist so vorgesehen, dass bei ein- und aussteigenden Fahrgästen ein Überholen aufgrund der hier vorhandenen Trennstreifen nicht möglich ist, was zu einer Verkehrsberuhigung, sowie erhöhter Sicherheit des Verkehrs führt. Wartezeiten von Buslinien sind hier gemäß Angabe der Betreiber nicht vorgesehen. Die kurze Distanz zum zentralen Überweg ermöglicht eine sichere und schnelle Verbindung in die angrenzenden Stadtteile.*

### *Beläge*

*Die Fahrspuren der Südstraße selber werden in Asphalt hergestellt. Eine Ausrichtung auf die Belastungsklasse 1,8 wird den Anforderungen an die Verkehrsbelastung gerecht. Die bis zu 4,00 m breiten Gehwege werden mit hellgrauen Gehwegplatten gepflastert, der Shared-Space in Anlehnung an die Magistrale im streifig gelegten Pflastermaterial.*

*(Quelle: LILL + SPARLA Landschaftsarchitekten Partnerschaft in Zusammenarbeit mit der Helmert & Bongartz GmbH (Fabian Bongartz), aufgestellt am 16.09.2015)*

Die Ausbaumaßnahmen können erst nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts des HUMA-Einkaufsparks umgesetzt werden, da der Baustellenverkehr für HUMA zum Teil auch über die Südstraße abgewickelt wird. Für die Ausarbeitung der Vorentwurfs- zur Entwurfsplanung steht daher noch ein Zeitfenster von gut eineinhalb Jahren zur Verfügung. Die Geschäftsanlieger und Eigentümer der Südarkaden können und sollen daher in den weiteren Planungsprozess eingebunden werden. Die bauliche Umsetzung ist ab 2018 vorgesehen.

### 7.3.5. Rad und Fußweg parallel der Bahnlinie S 66

Als Teilprojekt 5 soll der vorhandene Rad- und Gehweg entlang der S-Bahn-Linie 66 im Zentrum von Sankt Augustin zwischen den angrenzenden Straßen –Südstraße- und -Arnold-Janssen-Straße (L 143)- neu gestaltet werden. Es handelt sich um einen zentrumsnahen Rad-/Gehweg, der eine wichtige Wegeverbindung entlang der S-Bahntrasse ins Zentrum von Sankt Augustin darstellt. Der eigenständige Weg bietet Radfahrern und Fußgängern aus mehreren Ortsteilen einen Anschluss zur Marktplatz und Rathaus sowie im weiteren Verlauf zum Rhein-Sieg-Gymnasium und zur Fachhochschule.



Foto: Geh- und Radweg entlang der Stadtbahnlinie im Bereich HUMA

#### Ausgangssituation:

Der ca. 815 m lange Abschnitt der Rad-/Gehwegverbindung parallel zur S-Bahntrasse wird separat geführt und weist unterschiedliche Breiten zwischen 2,80 m und 4,70 m auf. Die Wegeflächen sind durchgehend mit einem Betonsteinpflasterbelag ausgebaut worden. Zwischen der Südstraße und dem S-Bahn-Haltepunkt befindet sich eine beidseitige Baumpflanzung.

Der ca. 135 m lange Wegeabschnitt in Höhe des Haltepunktes Sankt Augustin Zentrum wird im Zuge des zurzeit stattfindenden Umbaus des Haltepunktes schon neu gestaltet und ist wie anfangs erwähnt nicht Gegenstand dieser Planung. Im Anschluss an den Haltepunkt ist ein ca. 130 m langer, ca. 2,80 m breiter Wegeabschnitt vorhanden, der im Rahmen dieser Planung neu gestaltet werden soll.

Hiernach beginnt ein ca. 45 m lange Wegeabschnitt, der von der Neubaumaßnahme – Straßenunterführung Ost-West-Spange- betroffen ist und im Zuge dieser Straßen- und Brückenbauarbeiten neu hergestellt werden soll.



Foto: DSK, Geh- und Radweg entlang der Stadtbahnlinie

Im Anschluss an die geplante Ost-West-Spange verbleibt ein ca. 195 m langer Umbauabschnitt der hier ebenfalls ca. 2,80 m breiten Rad- und Gehwegtrasse.

Die letzten 30 m bis zum Anschluss Arnold-Janssen-Straße befinden sich im Bereich einer Fahrradüberdachung des Haltepunktes Kloster und sollen aufgrund der bestehenden Haltestellensituation nicht neu ausgebaut werden.

#### Gestaltungsplanung

Der Fuß- und Radweg soll in seinem Verlauf und in den vorhandenen Breiten bestehen bleiben. Vorgesehen ist die Verlegung eines neuen Pflasterbelages mit Randeinfassung sowie die notwendige Profilierung des Schotterunterbaues. Des Weiteren wird die überalterte Straßenbeleuchtung erneuert.

Bei einer Ausbaufäche von rd. 2.400 m<sup>2</sup> liegen die Ausbaurkosten bei rd. 230.000,- € netto (rd. 96,- € / m<sup>2</sup>) zuzüglich rd. 25.000,- € netto für die neuen Beleuchtungskörper (rd. 1.000,- € netto pro Leuchte).

## 7.4. Klimaschutz und energetische Stadterneuerung

Klimaschutz und energetische Stadterneuerung nehmen in Sankt Augustin bereits einen hohen Stellenwert ein. In unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern und Arbeitsgruppen werden Analysen und Konzeptentwicklungen vorangetrieben und sukzessive in konkreten Projekten und Maßnahmen umgesetzt.

### Gesamtstädtische Ebene

Durch die Projektgruppe Klimaschutz wird an der Fortschreibung des „Fahrplans für den Klimaschutz“ bzw. die Weiterentwicklung zu einem Klimaschutzprogramms gearbeitet (Quelle: Sitzungsvorlage für den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses, Drucksache Nr.: 14/0088, 13.03.2014).

Bereits in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 11.12.2007 wurde das als „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz“ bezeichnete Arbeitskonzept der Stadt Sankt Augustin den politischen Gremien vorgestellt und auf den Weg gebracht. Es beinhaltet eine Vielzahl von Tätigkeitsfeldern, an denen eine große Zahl von Akteuren eingebunden und zu beteiligen ist. Insbesondere sind hier die Bereiche der Stadtplanung, des Gebäudemanagements, der Beschaffung, des Tiefbaus und der Wasserwirtschaft, der Bauordnung und -beratung, der Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, der interkommunalen und regionalen Kooperation und der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerberatung betroffen.

Nach personeller Verstärkung der Verwaltung im Bereich des Klimaschutzes konnten die Aktivitäten im Bereich Klimaschutz und Energieeffizienz ausgebaut werden. So wird derzeit eine individuelle CO<sub>2</sub>-Bilanz für die Stadt Sankt Augustin erstellt. Erste Erkenntnisse können aus den bisher erfassten Daten bereits abgeleitet werden und lassen Trends erkennen. Für die Stadt sind diese Ergebnisse von großer Bedeutung, daraus Prioritäten ableiten lassen und sie die Grundlage bilden, um Maßnahmen und Handlungsempfehlungen unter dem Aspekt der Kosten/Nutzen-Abwägung umzusetzen.

Ein weiterer wesentlicher Schritt ist die Teilnahme am, auf europäischer Ebene entwickelten, Qualifizierungsmanagement „European Energy Award“ (EEA), wie sie der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses bereits in seiner Sitzung am 19.08.2008 beschlossen hat. Nach der Genehmigung des Doppelhaushalts durch die Kommunalaufsicht kann die Förderantragstellung zur Teilnahme am EEA-Prozess erfolgen. Die Teilnahme wird durch das Land NRW gefördert, wobei der Situation finanzschwacher Kommunen Rechnung getragen wird. Kommunen mit genehmigtem Haushaltsicherungskonzept erhalten eine erhöhte Förderung von knapp 80 % der förderfähigen Kosten.

Neben der Aufstellung einer städtischen CO<sub>2</sub>-Bilanz, der Antragstellung zur Teilnahme am EEA und der Fortschreibung des „Fahrplan für den Klimaschutz“, wird seitens der Stadt derzeit an einem Konzept gearbeitet, das sich konkret auf Möglichkeiten zur Änderung und Verbesserung des Nutzerverhaltens im Sinne der Energie-, Kosten- und CO<sub>2</sub>-Einsparung bezieht. Dabei werden die im Vorfeld in den Schulen und Einrichtungen abgefragten bereits laufenden Initiativen und Verbesserungsvorschläge berücksichtigt.

Mit der Unterstützung der EVG Sankt Augustin wurde zudem bereits ein Solarenergie- und Gründachpotentialkataster eingerichtet. Dieses ermöglicht seit März 2014 den Bürgerinnen und Bürgern sich ein Bild über die Möglichkeiten und den Nutzen von Solarenergieanlagen und Gründächern auf ihren Immobilien zu machen. Gleichzeitig profitiert auch die lokale und regionale Wirtschaft, insbesondere das Handwerk, von diesem Informationsangebot, da nach bisherigen Erfahrungen die Investitionen in Solarenergieanlagen, in Kommunen mit aussagekräftigen Solarenergiepotentialkatastern gegenüber Kommunen ohne dieses Angebot, ansteigen.

Ein weiterer Baustein zur Verbesserung des Klimaschutzes und zur Förderung der energetischen Stadtsanierung ist die Erstellung von zwei integrierten Handlungskonzepten für 2 Wohnquartiere auf der Grundlage des KfW-Förderprogramms Nr. 432. Die Konzepterstellung steht unter dem Oberbegriff KlimaSIEDLUNGPLUS (Quelle: Homepage der Stadt Sankt Augustin). Neben den Möglichkeiten der Steigerung der Energieeffizienz beleuchten die beiden Konzepte auch städtebauliche, denkmalpflegerische, wohnungswirtschaftliche und soziale Aspekte. Ein Quartiersmanager soll anschließend die

Konzeptumsetzung koordinieren und begleiten. Die Konzepterstellung soll in 2015 abgeschlossen, mit der Umsetzung konkreter Projekte in 2016 begonnen werden.

Wenngleich für wirksame Beiträge zum Klimaschutz immer die gesamtstädtische Ebene der richtige Betrachtungsmaßstab ist, kann mit den Projekten zur Energetischen Stadtsanierung in den Quartieren Spichelsfeld und Berliner Siedlung und der energetischen Ertüchtigung der 70er Jahre Bebauung im Versorgungszentrum Sankt Augustin auch ein räumliche und integrativer Schwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes ausgemacht werden. Die Siedlung Spichelsfeld grenzt nördlich unmittelbar an das Untersuchungsgebiet bzw. den Bereich des Masterplans Urbane Mitte an.

### Untersuchungsgebiet Zentrum

Das Stadtzentrum zeichnet sich durch eine starke Versiegelung aus. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung des Masterplans „Urbane Mitte“ weiter erhöht, um die gewünschten Nutzungen zur Funktionsstärkung in zentraler Lage unterbringen zu können und die bislang unter Wert genutzten Grundstücke (wie etwa die Baufelder MK 2 und 3) sowie der Parkplatz entlang Rathausallee einer adäquaten städtebaulichen Bebauung zuzuführen.



Foto: DSK, potenzielle Baufelder MK 1 und MK 2; z.Zt. als Parkplatz stark versiegelt

Die Versiegelung von Flächen wirkt sich bekanntlich auf das Mikroklima aus. Die Boden- und die Lufttemperatur nimmt je nach Sonneneinstrahlung zu, es bilden sich sog. Wärmeinseln. Umso wichtiger ist, dass klein- und großräumig sog. mikroklimatische Ausgleichsfunktionen geschaffen bzw. gesichert werden können. Im Versorgungszentrum sind dies zum einen die westlich angrenzenden Freiflächen; zum zweiten sind es die Durchgründungsmaßnahmen, die im Zuge der Aufwertung der öffentlichen Räume im Versorgungszentrum geplant sind.

Unter gesamtstädtischen Klimaschutzaspekten ist die Nachverdichtung im Innenbereich ohnehin der Außenbereichsentwicklung vorzuziehen. Außerdem wird durch die Revitalisierung der 70er Jahre Bebauung eine signifikante Verbesserung für den Klimaschutz bewirkt, in dem die Energieverbräuche und damit die CO<sub>2</sub> Emissionen deutlich reduziert werden. Auch werden mikroklimatische Verbesserungen erreicht, z.B. durch die Umnutzung des HUMA-Parkplatzes in eine Grünfläche sowie Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Umfeld der Bestandsgebäude.

### 7.4.1. Energetische Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen

Angesichts des Sanierungsbedarfs der Gemeinbedarfseinrichtungen im Versorgungszentrum Sankt Augustin, der sich insbesondere aus dem Baualter der Einrichtungen begründen lässt, die alle aus den 70er Jahren stammen, der aber auch aus dem Anpassungsbedarf an die veränderten gesellschaftlichen, pädagogischen und sonstigen Anforderungen an die Funktionalität der Gebäude ableiten lässt, steht die Stadt Sankt Augustin vor erheblichen finanziellen Herausforderungen, ihre kommunalen Einrichtungen anforderungsgerecht zu modernisieren.

An dieser Stelle gehen das Erfordernis der baulichen Ertüchtigung, der Reduzierung der Betriebskosten der Gebäude vor allem durch eine signifikante Reduzierung der Energieverbräuche und –kosten sowie der Verbesserung der Nutzbarkeit der Einrichtungen für die unterschiedlichen Ziel- und Nutzergruppen bzw. vielfältigen Angebote der Träger und Institutionen Hand in Hand.

Das Land NRW bietet den Städten und Gemeinden seit 2013 die Möglichkeit, die energetische und bauliche Ertüchtigung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Kernhaushalt aus Mitteln der Städtebauförderung finanziell zu unterstützen. Der Förderzugang ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Maßgeblich ist, dass ein entsprechender baulich-energetischer Handlungsbedarf nachgewiesen werden kann und die erforderlichen Investitionen in den Kontext eines integrierten Handlungskonzeptes gesetzt werden können. Dabei sind u.a. die langfristigen Nutzungsperspektiven der Einrichtungen und ihre Quartiersfunktion darzulegen.

Dieser Bearbeitungsschritt stand ohnehin im Rahmen der Erarbeitung des IHK an, denn schon in der Bestandsanalyse wurde deutlich, dass die Stärke und Strahlkraft des Versorgungszentrums für die Gesamtstadt ganz maßgeblich durch die hier ansässigen Bildungs-, sozialen und Dienstleistungseinrichtungen getragen wird. Dies wird auch mittelfristig, d.h. in den nächsten 15-20 Jahren so bleiben, denn zum einen ist die Bevölkerungsentwicklung entgegen dem Bundestrend und dank der anhaltenden Zuzüge positiv und zum zweiten nehmen die kommunalen Aufgaben in den Bereichen Bildung, Jugend und Soziales, Integration tendenziell weiter zu.

Die Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen ist insofern sicher gestellt, in Teilen reichen die vorhandenen Raumkapazitäten für eine leistungsgerechte Aufgabenwahrnehmung schon nicht mehr aus, so dass im Zusammenhang mit der Modernisierungs- und Ertüchtigung punktuell auch Erweiterungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der bauliche Zustand der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Handlungsbedarf zur Gebäudesanierung sind in Kap 5.3 beschrieben worden.

Nachfolgend werden die Einrichtungen

- Jugendzentrum Bonner Straße,
- Rhein-Sieg-Gymnasium,
- Rathaus

hinsichtlich ihres Quartiersbezugs, der zukünftigen Anforderungen der Ziel- und Nutzergruppen sowie ihrer zukünftigen konzeptionellen Ausrichtung beschrieben. Schon allein anhand ihrer heutigen Funktion zeichnen sich die Einrichtungen bzw. die dort angebotenen Dienstleistungen durch einen hohen Quartiers- und gesamtstädtischen Bezug aus. Gleichwohl erfolgte die Konzeptentwicklung immer auch unter dem Gesichtspunkt, wie darüber hinaus im Rahmen der geplanten Erneuerungsmaßnahmen noch ein zusätzlicher Mehrwert generiert werden kann.

## 7.4.2. Jugendzentrum Bonner Straße

### Nutzungskonzept

Trotz der erheblichen Nutzungseinschränkungen hat sich das Jugendzentrum an der Bonner Straße 104 als „soziale Lebensader“ in der Stadt entwickelt, das nicht nur der umfassenden Bildung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner dieses Sozialraums bzw. Quartiers dient, sondern allen Sankt Augustiner Bürgerinnen und Bürgern. Mit dem Gebäude Bonner Straße 104 werden im Hinblick auf das Angebot der Volkshochschule Rhein-Sieg und der Jugendarbeit auch die Bedürfnisse des Sozialraumes Niederpleis abgedeckt. Weitere vergleichbare Einrichtungen existieren in der Stadt Sankt Augustin nicht, da es Nutzerinnen und Nutzer im Bereich der Offenen Kinder- und Jugendarbeit („Matchboxx“, Streetwork, Partizipation, Ferienaktionen, Geschäftsstelle des Vereines und des Stadtjugendrings), der Kinderbetreuung (Kita des Deutschen Kinderschutzbundes) und der Integration durch Sprache (VHS) sowie der Inklusion durch die Nutzung der Pfarrstelle für Behindertenarbeit bündelt und somit multifunktionalen Charakter hat.



Foto: DSK, Jugendzentrum Bonner Straße

Das Nutzungskonzept für den Altbau des Gebäudes Bonner Straße 104 war zwar nicht Gegenstand der bereits 2011 erstellten Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Heske, Hochgürtel, Lohse; gleichwohl besteht bei Beibehaltung der Nutzerinnen und Nutzer des Deutschen Kinderschutzbundes und der Volkshochschule die Möglichkeit, die Räume insgesamt synergetisch und multifunktional für Bildungsträger und Vereine zu nutzen. Denn über die vielfältigen Netzwerkbeziehungen der Nutzerinnen und Nutzer in das zentrale Quartier hinein und zu den anderen Institutionen potenziert sich der zielgruppenspezifische und bedarfsorientierte Mehrwert für eine demographiefeste Nutzung. Durch die sozialen Einrichtungen der Nachbarschaftshilfe Rhein-Sieg auf der gegenüberliegenden Seite der Bonner Straße (vgl. auch Kap. 4.8) zu den Erweiterungsabsichten der Nachbarschaftshilfe) erfährt das Konzept in der Zusammenarbeit weitere optionale Kooperationsmöglichkeiten.

### Ziel der geplanten Maßnahme sowie Nutzungs- und Raumkonzept

Ziel ist es, ein Kinder-, Jugend-, Familien- und Kulturzentrum zu schaffen, das im Zentrum der Stadt ein stadtteilübergreifendes und sozialraumverbindendes Angebot für Jung und Alt bereithält und somit gleichermaßen dem Wandel zur Bildungsgesellschaft und dem generationsübergreifenden Miteinander in hohem Maße entspricht.

Aktuell ist die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde aus Brandschutzgründen bis Ende 2017 befristet, so dass davon auszugehen ist, dass nach Ablauf dieser Frist ohne die Realisierung des Neubaus am gleichen Standort das langjährig etablierte multifunktionale Angebot des Jugendzentrums Sankt Augustin, das vielfältige Bedürfnisse von Jung und Alt quartiersübergreifend erfüllt, vor dem „Aus“ steht.

Die Förderung des Neubaus des Jugendzentrums am gleichen Standort unter Einbeziehung des Altbaus ermöglicht es,

1. die in dieser Form einzigartige Einrichtung der Stadt, die Nutzerinnen und Nutzer im Bereich der Offenen Kinder- und Jugendarbeit („Matchboxx“, Streetwork, Partizipation/Ferienaktionen/Geschäftsstellen des Vereins und Stadtjugendring), der Kinderbetreuung, der Beratung, der Weiterbildung, der Inklusion und Integration) bündelt und zusammenführt auf Dauer zu erhalten sowie zu erweitern und
2. vor allen Dingen in der Form weiterzuentwickeln, dass dort ein Bildungscampus entsteht, der entsprechend der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes 2015 und des Master-

plans Urbane Mitte dem Wandel zur Bildungsgesellschaft und dem generationsübergreifenden Miteinander entspricht und nicht zuletzt

3. eine effektive Integrationsarbeit für Flüchtlinge und Migranten geleistet wird, die Teilhabe an sozialen Leben und Begegnung mit anderen Kulturen schafft.

Besonders hervorzuheben ist, dass für den Neubau in einem breitangelegten Partizipationsprojekt für Kinder und Jugendliche unter dem Titel „Ermittlung eines Profils für außerschulische Jugendarbeit vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung eines Jugendzentrums zu einem Bildungs- und Kulturhaus für junge Menschen“ ein Raumkonzept erstellt worden ist, das in die Machbarkeitsstudie von Heske, Hochgürtel., Lohse eingearbeitet ist.

Nach Auswertung der Nutzungsanforderungen und Einsparung von Flächen durch Mehrfachnutzungen werden für den Angebotsbereich im neu zu errichtenden Gebäude ca. 1.330 qm Nutzfläche (ohne Keller) benötigt, nach Angabe der Nutzerinnen und Nutzer sind vor dem Hintergrund bestehender Brandschutzaufgaben ca. 750 qm Nutzfläche im Bestandsgebäude Bonner Straße 104 in Verwendung.

Das zukünftig geplante Nutzungskonzept für den Neubau ist in der Machbarkeitsstudie dokumentiert und dem IHK als Anlage nochmals beigefügt. Es enthält im großem Maße Multifunktionsnutzungen und Möglichkeit der Mehrfachbelegung bzw. Nutzung. Im Rahmen des Partizipationsprojekts haben die Jugendlichen ihre Wünsche zur Raumausstattung artikuliert, das Ergebnis dessen ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

#### Raumkonzept

Zusammengefasst konkretisiert sich das Raumkonzept wie folgt:

- Im Altbau des Gebäudes Bonner Straße 104 ist vorgesehen, dass dort die provisorische Kindertagesstätte Casa Lu, die bis 2018 vertraglich befristet ist, dauerhaft eingerichtet wird. Darüber hinaus soll dort die Anlauf- und Beratungsstelle des Deutschen Kinderschutzbundes gegen sexuellen Missbrauch, Misshandlung und Vernachlässigung von Kindern und Jugendlichen und die Volkshochschule Rhein-Sieg mit eigenen neuen Seminarräumen verortet werden. Die Volkshochschule Rhein-Sieg möchte dort weiter Integrationskurse anbieten. Das Büro der Geschäftsführung wird in den Neubau des Jugendzentrums integriert.
- Im Neubau des Jugendzentrums sollen neben der offenen Kinder- und Jugendarbeit kulturelle, generationsübergreifende, partizipative Angebote, Bildungs- und Integrationskurse stattfinden. So sieht der Versammlungsraum im Erdgeschoss nicht nur die Nutzung für die offene Kinder- und Jugendarbeit vor, sondern auch für Kleinkunst, Disco, Musik, Bandwettbewerben, Kleinkino und Public-Viewing.
- In der Cafeteria bzw. im Jugendraum des Erdgeschosses sollen stattfinden: ein Jugend-, Internetcafé, Mehrgenerationenarbeit, ein Seniorencafé sowie an den Wochenenden eine Mitnutzung durch die Pfarrstelle für Behindertenarbeit. In Absprache mit dem Verein bietet dieser Raum auch die Möglichkeit, dort Angebote der Volkshochschule durchzuführen, wie z.B. ein weiterer Integrationskurs oder einen muttersprachlichen Pädagogikkurs.
- Der Seminarraum im zweiten Obergeschoss schafft eine zusätzliche Möglichkeit, für Bildungsangebote der Volkshochschule. Darüber hinaus können sich dort Gremien, Gruppen, Arbeitskreise, wie z.B. die Spielplatzpaten, die AG Streetwork, der Mädchenarbeitskreis treffen und arbeiten.
- Während bereits jetzt Flüchtlinge die Räumlichkeiten des „alten“ Jugendzentrums für Intensiv-Deutschkurse nutzen, steht ihnen am neuen Standort optional ein weiterer Raum zur Mitnutzung zur Verfügung.
- Darüber hinaus schafft das Gebäude die Möglichkeit, weiterhin Sonderveranstaltungen, wie z.B. die Mehrgenerationenfeste, die Familiensonntage, die Mädchenberufsbörse u.ä. in einem neuen Rahmen durchzuführen.

- Die Außenanlagen sehen neben dem Außengelände für die Kindertagesstätte auch Aktionsflächen für Jugend sowie Spiel- und Bewegungsflächen für ein generationsübergreifendes Miteinander vor.

Mit der Anbindung des Jugendzentrums an die Sporthalle und den Außenflächenflächen, die auch einen Mehrgenerationenspielplatz umfasst, wird das Areal Bonner Straße 104 mit dem Altbau und dem Neubau ein wichtiger, ortsteilübergreifender und sozialraumverbindender Faktor werden.

Nicht zuletzt leistet dieser „neue“ Ort der Begegnung einen effektiven Beitrag zur Integration von Flüchtlingen und Migranten, indem er ihnen Teilhabemöglichkeiten zur offenen Kinder- und Jugendarbeit, der Kinderbetreuung, der Beratung, der Bildung, der Kultur u.ä. bietet.



Foto: DSK, Innenhof Jugendzentrum

Die interkulturelle Kinder- und Jugendarbeit gehört konzeptionell zum Leitbild und Selbstverständnis des Vereins zur Förderung der städtischen Jugendeinrichtungen in Sankt Augustin e.V., der die offene Kinder- und Jugendarbeit u.a. im Jugendzentrum Bonner Straße anbietet. So hat er jüngst einen Hol- und Bringservice für junge Migranten in den Übergangwohnheimen eingerichtet und damit Schwellenängste von jungen Flüchtlingen abbauen können. Diese nehmen das Angebot gerne wahr. Im Kontakt mit den Kindern und Jugendlichen, die im Jugendzentrum regelmäßig den offenen Bereich und die Angebote nutzen, erleben sie, dass sie willkommen sind. In der Begegnung öffnen sich neue Türen und Wege. Dabei ist die Thematisierung von Differenzen ein wichtiger Bestandteil der interkulturellen Arbeit des Vereins, sei es im Jugendzentrum oder in seinen übrigen Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit. Durch gemeinsame Aktionen von Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unterschiedlicher Herkunft soll ihnen bewusst gemacht werden, dass nicht die Herkunft eines jungen Menschen im Vordergrund steht, sondern die Persönlichkeit jedes Einzelnen.

Sie knüpft damit an ein weiteres Leitbild und Selbstverständnis der Kinder- und Jugendeinrichtungen des Vereins zur Förderung der städtischen Jugendeinrichtungen in Sankt Augustin e.V. an: Sie verstehen sich als Sozialisationshilfe und haben die Aufgabe, ihren Besucherinnen und Besuchern Raum und Anregung für ihre Persönlichkeitsentwicklung zu geben. Die Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen sollen zu selbstverantwortlichen Tätigkeiten und Handeln, zu Eigeninitiative und Selbstgestaltungskompetenz gefördert werden.

Die offene Arbeit mit Kindern und Jugendliche möchte Orientierung und Unterstützung für eine individuelle Lebensgestaltung bieten sowie soziale Kompetenzen vermitteln. Diese sollen die Jugendlichen befähigen, ihre aktuelle Lebenssituation eigenverantwortlich zu gestalten und in Zukunft ein selbstbestimmtes, zufriedenes Leben zu führen. Die Angebote in der offenen Kinder- und Jugendarbeit des Vereins orientieren sich dementsprechend an den Entwicklungsbedingungen der Kinder und Jugendlichen in der heutigen Gesellschaft und Zeit sowie der Bewältigung jugendtypischer Entwicklungsprobleme und Alltagsaufgaben und den Herausforderungen und Anforderungen einer eigenverantwortlichen Lebensplanung/Lebensgestaltung. Kinder und Jugendliche müssen lernen, sich zwischen ihrem eigenständigen tun und den bestehenden gesellschaftlichen Normen und Werten zu arrangieren.

Die Offene Kinder- und Jugendarbeit und das Jugendzentrum Bonner Straße ist ein guter Ort für die aktive Wertekommunikation und auch eine aktive „Willkommenskultur“. Sie bietet Räume, Anregung und persönliche Begleitung für die gelingende Aneignung von Werten, Sozialkompetenz und Autonomie.

Darüber hinaus leisten die pädagogischen Fachkräfte stets auch spezifische Einzelfallhilfe. So haben diese immer ein offenes Ohr für die kleinen und großen Sorgen der Besucherinnen und Besucher.

Wenn gewünscht, können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Bindeglied zu weiteren sozialen Institutionen dienen. Hier hilft die seit Jahren bestehende umfangreiche Vernetzung zu verschiedenen Organisationen und Einrichtungen vor Ort, wie z.B. die Erziehungs- und Familienberatungsstelle der Stadt Sankt Augustin, die Kooperation mit den Schulen hier vor Ort usw..

Der Neubau und die Altbausanierung werden nicht zur Schließung anderer Einrichtungen im Stadtgebiet führen, da diese bezogen auf ihre Aufgabenstellung, einen eigenen Charakter besitzen. Somit wird das für die offene Jugendarbeit bestehende Gebot der Dezentralität nach wie vor erfüllt. Diese bleibt bestehen. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, dass eine innerörtliche Zusammenarbeit mit diesen anderen Einrichtungen erfolgt.

Die Nutzungen im Jugendzentrum sind über entsprechende vertragliche Vereinbarungen der Träger und Vereine mit der Stadt Sankt Augustin als Eigentümerin der Gebäude abgesichert. Einnahmen werden lediglich durch eine Vermietung der Räumlichkeiten an den Deutschen Kinderschutzbund e.V. generiert. Die jährliche Mieteinnahme der Stadt beläuft sich aktuell auf 13.542,- € Kaltmiete und 3.120,- € für die mietflächenanteiligen Nebenkosten. Die Mietflächen umfassen 139,5 m<sup>2</sup>.

Alle anderen Flächen werden kostenfrei überlassen. Dies gilt auch für die Nutzung der städtischen Räume durch die VHS, da die VHS viel höhere Kosten hätte, würde sie die Räume nicht unentgeltlich zur Verfügung gestellt bekommen. Müsste die VHS alle Räume anmieten und entsprechend bezahlen, könnte sie ihre Tarifstruktur nicht halten. Sie müsste die Preise erhöhen, was nicht unbedingt sozialverträglich wäre. Andernfalls müsste die Verbandsumlage erhöht werden, was für die wesentlich Kommunen teurer würde, als unentgeltlich Räume nutzen zu lassen, die zu der Zeit in der sie von der VHS genutzt werden, sonst mitunter leer stehen würden.

### **Fazit:**

Das Jugendzentrum Bonner Straße wird unter Einbeziehung des Altbaus mehr sein als „nur“ ein Jugendzentrum mit dem Schwerpunkt der Offenen Kinder- und Jugendarbeit. Es wird ein Haus der Bildung, des generationsübergreifenden Miteinanders und der Begegnung sein, das das Wissen, die Fähigkeiten und Talente von Menschen unterschiedlichster Herkunft, von Jung und Alt zusammenführt und nutzt. Dank der vielseitigen Funktion und zentralen Lage wird es über den Sozialraum hinaus ein Gewinn für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Sankt Augustin sein. Ein größerer „Mehrwert“ dürfte kaum zu erzielen sein.

In diesem Zusammenhang ist es unerlässlich, für die Interimszeit zwischen dem Abriss und dem Neubau des Gebäudes am gleichen Standort rechtzeitig Ausweichmöglichkeiten und eine räumliche Alternative für die Abriss- und Bauphase des Jugendzentrums sowie der Sanierung des Altbaus mit der Kindertagesstätte Casa Lu, der Anlauf- und Beratungsstelle des Deutschen Kinderschutzbundes, der Volkshochschule Rhein-Sieg bereitzustellen. Nur auf diese Weise können die Leistungsangebote des Vereins zur Förderung der städtischen Jugendeinrichtungen in Sankt Augustin e.V. für den Bereich der offenen Kinder- und Jugendarbeit in der Matchboxx, die Tagesbetreuung der Kinder, das Beratungsangebot des Deutschen Kinderschutzbundes und die Integrationskurse der Volkshochschule aufrecht erhalten werden.

### **Bauliches Konzept zur Ertüchtigung und Modernisierung**

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Heske, Hochgürtel, Lohse, sowie den aktuellen Nutzungsanforderungen hat der Fachbereich Gebäudemanagement eine Vorentwurfsplanung erstellt. Danach umfasst das Projekt Jugendzentrum im Einzelnen

- Abriss eines Teilgebäudes,
- Neubau Jugendzentrum,
- Sanierung des verbleibenden Altbaus,
- Bereitstellung Ersatzräume vor Beginn Abriss und Neubau,
- Erneuerung / Aufwertung der Außenanlagen.

Die engen zeitlichen Abhängigkeiten zwischen den Teilprojekten sind sowohl bei der weiteren Planung als auch bei der baulichen Umsetzung zu beachten. So muss beispielsweise der Umzug der Heizungsanlage in den Altbau fertiggestellt sein, bevor mit dem Abbruch des 60er-Jahre Teilgebäudes begonnen wird.



Foto: DSK,  
Altbau Jugendzentrum

Im Einzelnen sind folgende baulich-investiven Maßnahmen geplant:

- Verlegung der zentralen Heizanlage für das Jugendzentrum in den Altbau,
- Aufstellung Ersatzräume für die Bauphase (Herrichtung Aufstellfläche, Erstaufbau, Miete für die Bauzeit, Rückbau, Herrichtung Aufstellfläche nach Rückbau),
- Abriss Gebäudeteil,
- Neubau gemäß Vorentwurfsplanung (Anlage),
- Energetische Ertüchtigung Altbau, u.a.
  - Austausch der Fenster,
  - Dämmung Obergeschossdecke, Kellergeschossdecke
  - Optimierung Heiztechnik
- Neugestaltung der Außenanlagen.

Angesichts der bis 2017 aufgrund der Brandschutzauflagen befristeten Nutzung des Jugendzentrums hat das Projekt hohe Priorität. Von daher werden die Planungen weiter vorangebracht. Die Entwurfsplanung ist bis spätestens Ende Januar 2016 abzuschließen, um sie dem Förderantrag 2016 beifügen zu können. Zur Fortführung der Planungsleistungen (Ausführungsplanung, Mitwirkung an Ausschreibung und Vergabe etc.) muss für den Neubau des Jugendzentrums ein VOF-Verfahren durchgeführt werden. Dieses wird in 2016/17 erfolgen. Unter Berücksichtigung der Förderbedingungen des Landes NRW kann –die Aufnahme des IHK in das STEP 2016 vorausgesetzt– nach Eingang eines Zuwendungsbescheides mit der Ausschreibung der Bauleistungen begonnen werden. Je nach Dauer der Ausschreibungs- und Vergabeverfahren könnte Ende 2016 mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

### 7.4.3. Rhein-Sieg-Gymnasium

#### Nutzungskonzept

Das RSG liegt mitten im Zentrum von Sankt Augustin, in unmittelbarer Nähe sehr unterschiedlicher Einrichtungen. Dieser zentralen Lage passt sich das Schulprofil an, da Offenheit und Interesse an gegenseitigem Austausch zentrale Anliegen der Schule sind.

Diese werden deutlich durch die vielen unterschiedlichen Austauschprogramme der Schule und das Sozialpraktikum in der Stufe 9. Durch die vielfältigen kulturellen Angebote der Schule finden am RSG in jedem Jahr viele Veranstaltungen statt, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, wie z.B. Musical- und Theateraufführungen, Konzerte und Lesungen. Dieser Bereich soll von Seiten der Schule zukünftig bei entsprechender Personalausstattung noch weiter ausgebaut werden.



Foto: DSK, Eingangsbereich des RSG

Dadurch, dass die Räume der Schule auch von der Musikschule und der VHS Rhein-Sieg genutzt werden, öffnet sich die Schule auch in dieser Hinsicht. Darüber hinaus finden auch persische Sprach- und Kulturkurse durch einen externen Träger in der Schule statt.

Dadurch, dass die Räume der Schule auch von der Musikschule und der VHS Rhein-Sieg genutzt werden, öffnet sich die Schule auch in dieser Hinsicht. Darüber hinaus finden auch persische Sprach- und Kulturkurse durch einen externen Träger in der Schule statt.

Perspektivisch sind für das RSG die Zusammenarbeit mit der Kinderklinik und dem neu entstehenden Altenheim von großem Interesse – aufgrund der Möglichkeiten zur Berufsorientierung und des sozial-orientierten Schwerpunkts der Schule. Weiterhin ist es denkbar dies durch eine neu entstehende Zusammenarbeit mit den beiden Förderschulen zu erweitern, was den Gedanken der Inklusion aufnehmen würde, der langsam, aber sicher auch am RSG seine praktische Umsetzung erfährt.

Die räumliche Nähe zur Fachhochschule erleichtert bereits jetzt die Kooperation im Bereich der Berufsorientierung und der Zusammenarbeit in naturwissenschaftlichen Themenfeldern. Auch diese Kooperation soll zukünftig intensiviert werden.

Insgesamt ist es erklärter Wunsch der Schule, dass sich die Offenheit und Vielfalt, die zentrale Punkte des Selbstverständnisses des RSG sind, in der Gestaltung der Räume und Außenanlagen der Schule widerspiegeln.

#### Kulturelle Nutzung des Rhein-Sieg-Gymnasium

Das Rhein-Sieg-Gymnasium ist aufgrund seiner vielfältigen kulturellen Nutzungen der zentrale Ort für Kulturveranstaltungen, lebenslanges Lernen aller Generationen und gelebter Integration. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Stadtzentrum von Sankt Augustin und seiner unmittelbaren Nähe zu anderen Bildungsinstitutionen wie der weiter expandierenden Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, dem Kloster (Missionspriesterseminar) der Steyler Missionare mit der Philosophisch-Theologischen Hochschule und dem Museum Haus Völker und Kulturen, der Konrad-Adenauer-Stiftung, der städtischen Musikschule und der städtischen Bücherei wird seine Bedeutung als kultureller Ort mittelfristig noch steigen.

Ort hochkarätiger Kulturveranstaltungen ist die Aula des Rhein-Sieg-Gymnasiums. Diese fungiert seit Jahrzehnten unter anderem als Theater der Stadt Sankt Augustin. Nationale und internationale Stars aus Musik und Schauspiel treten hier auf. Mit seinen 548 Sitzplätzen verfügt die Aula über eine perfekte Platzzahl für die Größe der Kommune, die Auslastung ist seit vielen Jahren sehr hoch, in den Spielzeiten 2013/14 und 2014/15 lag sie bei über 90 %.

Durch den Fachbereich Kultur und Sport wird die Aula jährlich wie folgt genutzt:

- 8 – 10 Veranstaltungen für Theater und Kleinkunst (aus den städtischen Abonnement-Reihen),
- 3 – 5 Großveranstaltungen der Musikschule (Ballettfest, Kinderkonzert, Chorkonzert),
- 12 – 18 Veranstaltungen von ortsansässigen Vereinen und Vereinen sowie Institutionen aus dem Rhein-Sieg-Kreis.

Hinzu kommen, je nach Veranstaltung, ein bis zwei Tage für den Auf- und Abbau von Requisiten bzw. Probenstage.

Die Schülerschaft des Rhein-Sieg-Gymnasiums bietet zudem mehrfach im Jahr kulturelle Veranstaltungen auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt an (z.B. 8-10 Musicalaufführungen, Theaterinszenierungen, Lesungen), die meist vor ausverkauftem Haus laufen.

Eine Ausweitung des o.g. Angebotes wäre wünschenswert, ist aber derzeit vor allem aus Gründen baulicher Unzulänglichkeiten unwahrscheinlich. So sind die Sitzreihen sehr eng und durch die vorhandenen Treppen in der Aula können nur die ersten beiden Sitzreihen von Rollstuhlfahrern genutzt werden.

Ein entscheidendes Hemmnis für eine noch häufigere Nutzung der Aula sind darüber hinaus die Akustik, Lüftung und der Zustand der sanitären Anlagen. Eine Ertüchtigung in diesem Bereich würde eine noch höhere Nachfrage von Vereinen mit sich bringen, die derzeit noch in andere Immobilien ausweichen.

Bei entsprechendem Umbau könnte die Aula auch für größere Veranstaltungen von Institutionen angeboten werden, für die sie bisher nicht in Betracht kam (z. B. Deutsch-Ungarische Gesellschaft, Parteien, Gesangsvereine).

### Volkshochschule im RSG

Nach dem Weiterbildungsgesetzes (WbG) sind kreisfreie Städte, große kreisangehörige Städte und mittlere kreisangehörige Städte verpflichtet, Einrichtungen zur Weiterbildung zu errichten und zu unterhalten. Entsprechend § 11 Abs. 1 WbG wird die Grundversorgung mit Weiterbildungsangeboten durch das Pflichtangebot der Volkshochschulen sichergestellt. Die Weiterbildung in Sankt Augustin wird durch die Volkshochschule Rhein-Sieg durchgeführt. Die Kurse finden vielfach im Rhein-Sieg-Gymnasium statt.

Im Rhein-Sieg-Gymnasium werden überwiegend Sprachkurse durchgeführt. Diese finden fast ausnahmslos in den Abendstunden statt. Insofern kollidiert die zeitliche Nutzung auch nicht mit den Unterrichtsstunden des Gymnasiums. Am 23.02.2015 haben beispielsweise insgesamt 12 Kurse in den Abendstunden im RSG begonnen. Die Nutzung erfolgt außerhalb der Ferienzeiten ganzjährig täglich mit einem ähnlichen Umfang.

Weitere Potentiale für Kurse der VHS im RSG sind die Durchführung von Computerkursen und eine ganztägige Nutzung von Räumen in Ferienzeiten für die Durchführung von Bildungsurlauben. Insbesondere für Computerkurse gäbe es die Möglichkeit, diese für ganz verschiedene Zielgruppen anzubieten (Kinder, Schüler, Erwachsene, Senioren, Flüchtlinge), um so das RSG noch mehr als bisher als einen Lernort für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt zu etablieren.

Grundsätzlich ist das RSG mit seinen Räumlichkeiten prädestiniert für die Durchführung von Kursen der VHS, weil es naturgemäß den Anforderungen, die an Unterricht gestellt werden, entspricht.

### Musikschule im RSG

Die Musikschule der Stadt Sankt Augustin nutzt zurzeit an vier Nachmittagen/Abenden pro Woche mit zwei bis drei Kursen Räume im RSG. Dies ist notwendig, weil zu diesen Zeiten (zwischen 14:15 Uhr und 21:00 Uhr) die Kapazitäten der eigenen Räumlichkeiten der Musikschule nicht ausreichen.

Somit ist die Musikschule darauf angewiesen, Räume außerhalb zu nutzen.

Das RSG bietet sich an, weil es dort sehr viele Räume gibt, die in den Nachmittag- und Abendstunden nicht genutzt werden. Da auch die VHS dieses Gebäude zu diesen Zeiten nutzt, ergibt sich kein zusätzlicher logistischer Aufwand.

Wünschenswert wäre, die Möglichkeit der Nutzung des RGS durch Institutionen für die Erwachsenenbildung (z.B. die Arbeiterwohlfahrt) noch weiter auszubauen.

Dabei wäre sicherlich auch der Ausbau der Barrierefreiheit von großem Vorteil und für manche Angebote sicherlich auch Grundvoraussetzung (z. B. bei Kursen nur für behinderte Menschen).

### Sonstige regelmäßige Nutzung Externer

Derzeit proben auch zwei Sankt Augustiner Chöre regelmäßig in den Räumen und der Pausenhalle des RSG. Dies sind der Chor Forum vocale Sankt Augustin und der Kammerchor am RSG. Diesem kann übrigens jedermann beitreten, ihm gehören aber natürlich auch Schüler und Lehrer des RSG an.

### **Fazit:**

Die derzeitige multifunktionelle Nutzung des Rhein-Sieg-Gymnasiums könnte sich – in enger Absprache mit der Schulleitung – noch deutlich erweitern, wenn das Gebäude entsprechend ertüchtigt und modernisiert würde. Dann bestände auch die Möglichkeit, das Angebot für andere Institutionen der Erwachsenenbildung und die interkulturelle und generationsübergreifende Nutzung noch weiter auszubauen. Inmitten der vielen Bildungsinstitutionen in unmittelbarer Nähe des RSG würde es dann zu einer noch besseren Vernetzung der Angebote kommen.



Foto: DSK, Haupteingang des RSG

### **Bauliches Konzept zur Ertüchtigung und Modernisierung**

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Assmann Beraten + Planen GmbH, sowie den aktuellen Nutzungsanforderungen hat der Fachbereich Gebäudemanagement eine Vorentwurfsplanung erstellt.

Danach umfasst das die Sanierung des Rhein-Sieg-Gymnasiums im Einzelnen

- Energetische Ertüchtigung,
- Herstellung Barrierefreiheit durch Einbau einer Aufzugsanlage,
- Neugestaltung Schulhof und Außenanlagen,
- Bereitstellung Ersatzräume vor Beginn Abriss und Neubau.

Für die Erstellung der weiteren Planungen (Entwurfs- und Ausführungsplanung) ist die Durchführung einer europaweiten Ausschreibung erforderlich. Unter Berücksichtigung der Zeitrahmen für das Vergabeverfahren und die Erstellung der Entwurfsplanung wird diese voraussichtlich Ende 2017 vorliegen, so dass die Beantragung von Fördermitteln für den Programmantrag 2018 vorgesehen ist.

#### 7.4.4. Rathaus

##### Nutzungskonzept

Das Rathaus ist weit mehr als „nur“ der Verwaltungssitz der Stadt Sankt Augustin. Bürgerservice, Beratung, öffentliche Sitzungen, kulturelle Veranstaltungen sind nur einige Stichworte zu den vielfältigen Angeboten, die die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt im Rathaus wahrnehmen können.



Foto: DSK, Rathaus am Karl-Gatzweiler-Platz

Darüber hinaus sind die Musikschule und die Bücherei der Stadt im Rathausgebäude untergebracht.

- Die Musikschule der Stadt Sankt Augustin unterrichtet derzeit ca. 1.600 Schülerinnen und Schüler (Stand zum 31.12.2013: 1.640). Diese kommen schwerpunktmäßig aus Sankt Augustin, aber auch aus den umliegenden Kommunen. Die Räume der Musikschule werden gelegentlich auch an externe Nutzer (Vereine; nicht der Musikschule angehörige Ensembles) vermietet.
- Die Bücherei der Stadt Sankt Augustin hat ca. 4.900 aktive Nutzer (Stand: 31.12.2014). Diese kommen fast ausschließlich aus dem Stadtgebiet. Der Raum der die Medien beherbergt, wird etwa 5-6 Mal pro Jahr für Veranstaltungen des Kulturamtes genutzt (Vorträge; Filmvorführungen).

In der Bücherei ist bis Jahresende 2018 – in einem Flügel des Hauptraumes – die Dauerausstellung des Kulturamtes der Stadt „Begegnung –Yrsa von Leistner in Sankt Augustin“ untergebracht. Anschließend wird dieser Bereich – wie auch in der Vergangenheit – für Wechselausstellungen für Bildende Kunst genutzt.

Im kleinen und großen Ratssaal finden pro Jahr je etwa 3-4 Konzertveranstaltungen der Musikschule statt. Zudem werden beide Räume 2-3 Mal pro Jahr vom Kulturamt oder der Volkshochschule Rhein-Sieg für Veranstaltungen genutzt. Etwa 30 weitere Veranstaltungen finden durch Vereine, Parteien und weitere Nutzer (z.B. DRK) statt.

Wenngleich das Rathaus schon eine zentrale gesamtstädtische Funktion und Quartiersbedeutung hat, kann mit der Aufrechterhaltung des vorgenannten Nutzungskonzeptes auch eine multifunktionale Nutzung des Gebäudes sichergestellt werden.

##### Bauliches Konzept zur Ertüchtigung und Modernisierung

Der Fachbereich Gebäudemanagement hat eine Gebäudeanalyse durchgeführt. Demnach sind bauliche Veränderungen in der Grundrissgestaltung zur Wahrnehmung der o.g. Funktionen nicht erforderlich. Der Sanierungsbedarf bezieht sich auf die energetische Ertüchtigung zur Reduzierung des Energieverbrauchs und damit der CO<sub>2</sub> Emissionen. Im Einzelnen sind folgenden Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich:

##### Innen

- Erneuerung der Lüftungsanlagen in Hauptgebäude und im Nebengebäude
- Energieeffizientere Beleuchtung in der Bücherei.
- Austausch der Heizungsanlage im Hauptgebäude.
- Austausch der Kälteanlage

## Außen

- Erneuerung der Dämmung und Abdichtung der Flachdächer des Hauptgebäudes und Teilbereiche des Nebengebäudes inkl. Anschlüsse.
- Energetische Erneuerung der Glasfassade in der Musikschule.
- Instandsetzung der Abhangdecke im Luftgeschoss (Garage) inkl. Dämmung und Beleuchtung.
- Energetische Erneuerung der Fassade des gesamten Rathauses.

Die Kostenschätzung für die vorgenannten Maßnahmen beläuft sich auf rd. 16 Mio. €. Angesichts der Dringlichkeit der Sanierungserfordernisse in den anderen Gemeinbedarfseinrichtungen wird eine Umsetzung der energetischen Ertüchtigung des Rathauses in der Priorisierung für einen mittelfristigen Planungszeitraum (10-15 Jahre) vorgesehen. Ob damit eine Realisierung innerhalb des Förderzeitraumes der angestrebten Stadtumbaumaßnahmen von 5-8 Jahren möglich ist, steht derzeit noch nicht fest.

Gleichwohl ist das Nutzungskonzept ein wichtiger Bestandteil des IHK und soll im Kontext der geplanten Erneuerung von Jugendzentrum und Rhein-Sieg-Gymnasium sowie der gestalterischen Aufwertung des Karl-Gatzweiler-Platzes gesichert und umgesetzt werden.

### 7.4.5. Private Modernisierungsmaßnahmen

Nicht nur die Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt, auch die im Zuge der Entstehung des Versorgungszentrums errichteten Dienstleistungsgebäude sind in die Jahre gekommen. Dies gilt für das Hotelgebäude ebenso, wie für das Gebäude des Finanzamtes, den TechnoPark und das Bettenhaus der Asklepiosklinik und natürlich auch für den HUMA-Einkaufspark.

Während der HUMA-Einkaufspark, wie verschiedentlich ausgeführt, für rund 100 Mio. € abgerissen und neu gebaut wird, befinden sich die Eigentümer der anderen vorgenannten Gebäude noch in der Planungsphase. Aus den Gesprächen mit den Haupteigentümern wurde deutlich, dass der Sanierungsbedarf erkannt worden ist; teilweise sind bereits Planungsaufträge erteilt (Finanzamt, Asklepiosklinik), teilweise herrscht aber auch noch eine abwartende Haltung vor.

Bei den wenigen Einzeleigentümern im Untersuchungsgebiet liegen derzeit keine konkreten Investitionsabsichten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vor. Ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf konnte für diese größtenteils Wohnobjekte auch nicht festgestellt werden. Augenscheinlich sind die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt worden.

Die Modernisierung der großformatigen und stadtbildbestimmenden Gebäude (Hotel, Finanzamt, TechnoPark, Südarkaden, Steiler Mission) ist im Hinblick auf die bereits durchgeführten und geplanten privaten Investitionsmaßnahmen von Bedeutung. Denn erst wenn alle Gebäude neu gestaltet und in ihrer Funktionalität an die zukünftigen Bedarfe angepasst und optimiert sowie neu und modern gestaltet sind, wird die Revitalisierung des gesamten Zentrumsbereiches vollends zur Geltung kommen. Damit würde das Zentrum Sankt Augustin auch in der regionalen Bedeutung gewinnen und sein 70er Jahre Image endgültig ablegen können.

Von daher soll im Zuge der Umsetzung des IHK durch die noch einzurichtende Projektsteuerung eine gezielte Erstberatung und Unterstützung der privaten Eigentümer bei der Vorbereitung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angeboten werden. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach Ziffer 11.1 der FRL NRW zeichnet sich derzeit nicht ab, er wäre angesichts des Investitionsvolumens zumindest für einige Großformate wohl auch finanziell kaum darstellbar. Für private Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld der Gebäude sowie kleinteilige Fassadenerneuerungen sollen Mittel aus dem Hof- und Fassadenprogramm gem. Ziff. 11.2 FRL beantragt werden.

## 7.5. Partizipation und Öffentlichkeitsarbeit

Zeitgemäße Stadtentwicklungsplanung kann nur in unmittelbarer Zusammenarbeit mit allen Akteuren sowie den Bürgerinnen und Bürgern/Eigentümern umgesetzt werden. Bei der Vermittlung der Interessen zwischen privaten und öffentlichen Akteuren sowie der Förderung und Umsetzung von Projekten zur Attraktivitätssteigerung des Zentrumsbereichs spielt die Bürgerbeteiligung eine wichtige Rolle. Eine Einbindung der Bürgerinnen und Bürger im öffentlichen Rahmen zur Einbringung ihrer Ideen und Vorstellungen zur Zentrumsentwicklung stellt den Prozess auf eine breitere Basis und verleiht somit mehr Akzeptanz.

### 7.5.1. Beteiligungsverfahren während der Konzepterstellung

#### Masterplanprozess „Urbane Mitte“

Bereits bei der Erstellung des Masterplans gab es einen umfangreichen Beteiligungsprozess. Die breite Öffentlichkeit wurde zu bestimmten Stadien des Planungsprozesses beteiligt. Da die Aufstellung des Bebauungsplans für den HUMA-Einkaufspark integraler Bestandteil der Masterplanung war, wurden die Bürgerinnen und Bürger in Abhängigkeit vom Fortschritt des Verfahrens auf drei Stadtforen über den jeweiligen Stand der Masterplanung und des Einzelvorhabens HUMA informiert. Die Informations- und Diskussionsveranstaltungen in Form der Stadtforen hatten zum Ziel, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen und ihre Ideen und die kritischen Standpunkte in die Planungen einfließen zu lassen. Auf diese Weise wurde versucht, eine möglichst weitreichende Identifikation und Akzeptanz für die bedeutendsten Veränderungen zu erzeugen.



Das erste Stadtforum fand im März 2010 statt, wesentlicher Schwerpunkt war das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für den neuen HUMA-Einkaufspark. Im Mittelpunkt des Interesses standen neben der Gestaltung und den Inhalten des neuen Einkaufsparks die Vorschläge zur Bewältigung der Verkehrssituation sowie der bereits vorhandenen Verkehrsprobleme.

Die Fortschritte der Planung und die erarbeiteten Lösungsansätze wurden im 2. Stadtforum im Oktober/November 2010 der Öffentlichkeit präsentiert. Dieses Forum wurde in Form einer Präsentation des Standes der Masterplanung und der aktuellen Pläne zum HUMA in einer Plenumsveranstaltung sowie in drei Diskussionsgruppen zu den Themen: ‚Bildung, Kultur und Freizeit im Zentrum‘, ‚Versorgung, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Zentrum‘ sowie ‚Erreichbarkeit, Aufenthalt und Wege im Zentrum‘ durchgeführt.

Das 3. Stadtforums mit der Vorstellung des Masterplans, ‚Urbane Mitte‘ hat im Mai 2011 stattgefunden und wurde verknüpft mit dem Verfahren zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum HUMA Einkaufspark. Der Öffentlichkeit wurden die wesentlichen Ziele und Handlungsempfehlungen der abgeschlossenen Masterplanung vorgestellt.

Die Resonanz und Beteiligung der Bevölkerung von Sankt Augustin an allen 3 Veranstaltungen war groß, im Schnitt haben sich zwischen 200-250 Personen je Veranstaltung aktiv am Planungsprozess beteiligt.

## Nutzerbeteiligung Jugendzentrum

Die Stadt Sankt Augustin hat bereits 2010 für das Kinder-, Jugend- und Familienzentrum Mülldorf eine gutachterliche Stellungnahme beim Architektur- und Ingenieurbüro Heske Hochgürtel Lohse in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Erstellung dieser Machbarkeitsstudie wurden alle Nutzergruppen des Objektes in die konzeptionellen Planungen einbezogen. Auf Grundlage der einzelnen Anforderungsprofile sowie unterschiedlicher Flächenbedarfe wurden entsprechend Flächen- und Nutzungskonzepte erstellt, die letztlich als Ergebnis in den 3 Varianten Berücksichtigung fanden.

## Bearbeitungsprozesses während der Erarbeitung des IHK

Im Bearbeitungsprozess des integrierten Handlungskonzeptes wurden aufbauend auf den Erkenntnissen aus dem Masterplanprozess weitere dialogorientierte Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt. Zu diesen Beteiligungsverfahren zählen im Folgenden:

- moderierte bzw. themenbezogene verwaltungsinterne Workshops,
- Informationsveranstaltungen (öffentliche Bürgerveranstaltungen),
- Eigentümerbefragungen sowie
- Gesprächen mit Schlüsseleigentümern.

## Verwaltungsinterne Workshops

Im Rahmen von 3 moderierten verwaltungsinternen Workshops im Frühjahr 2014 erfolgte eine Einbeziehung von Fachleuten aus den unterschiedlichen Fachbereichen der Verwaltung (Fachbereich Liegenschaften, Tiefbau, Hochbau, Verkehrsplanung, Finanzen ...). Im Wesentlichen bestand die Besetzung der Workshops aus Teilnehmern der Projektgruppe „Urbane Mitte“, die 2009 verwaltungsintern als Lenkungsgruppe eingerichtet wurde, um sich mit Themen rund um die Entwicklung des Sankt Augustiner Zentrums, insbesondere auch der Masterplanung sowie der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Sankt Augustin Zentrum West“ zu befassen.

Neben einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Problemlagen, Chancen und Handlungserfordernissen des Zentrumsbereiches und einzelner Teilräume wurden im Rahmen der Workshops auch Ideen und Anregungen für die zukünftige Zentrumsentwicklung aufgenommen und gemeinsam diskutiert.

Die Ergebnisse des Workshops sind der als Anlage beigefügten Dokumentation zu entnehmen.



Fotos: DSK, Verwaltungsinterner Workshop



## Öffentliche Bürgerveranstaltungen

Im Rahmen von 2 öffentlichen Bürgerveranstaltungen bestand für die interessierte Bürgerschaft Sankt Augustins die Möglichkeit, sich frühzeitig über die Planung zu informieren und Anregungen oder Diskussionsbeiträge in den Planungsprozess einzubringen.

Bei einer **ersten öffentlichen Bürgerveranstaltung** zum IHK im Februar 2015 wurde die Öffentlichkeit durch die Planer über die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse und den aktuellen Stand der städtebaulichen Entwicklungsziele und Handlungsfelder informiert. Die Ergebnisse der Bür-

gerveranstaltung stellten dabei einen wichtigen Input zur Überprüfung des vorliegenden Planungsstandes und die weitere Ausarbeitung dar.

Die öffentliche Bürgerveranstaltung wurde in der örtlichen Tagespresse und über Internet angekündigt. Es nahmen ca. 50 Personen an der Veranstaltung teil.

Bei der **zweiten öffentlichen Bürgerveranstaltung** im September 2015 wurde der aktuelle Stand der Planungen für den öffentlichen Raum vorgestellt. Die öffentliche Bürgerveranstaltung wurde über Tagespresse und Internet angekündigt. Es nahmen ca. 40 Personen an der Veranstaltung (inkl. Vertreter aus Politik und Verwaltung) teil.

Ein wesentlicher Schwerpunkt des IHKs ist die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, wozu für 5 Teilbereiche Vorentwurfsplanungen von zwei verschiedenen Planungsbüros erarbeitet und in dem Termin vorgestellt wurden. Die Gestaltungsvorschläge und –entwürfe stießen auf breite Zustimmung; die Anforderungen an mehr Aufenthaltsqualität können aus Sicht der Teilnehmer mit der Umsetzung der Planungen erreicht werden. Die Anregungen zu den jeweiligen Planungen wurden erfasst und dokumentiert. Die Ergebnisse der Veranstaltungen werden in den weiteren Planungsprozess (Erstellung Entwurfsplanungen) einfließen.

### Durchführung einer umfassenden Eigentümerbefragung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde mittels Fragebogen eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Neben der TÖB-Beteiligung (siehe Kap. 9.2) wurde allen Eigentümern einer Wohnimmobilie im Sankt Augustiner Zentrum ein Fragebogen zur Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft zugestellt. Im Vorfeld der Befragung wurde ein dreiseitiger Fragebogen erarbeitet, in dem u.a. folgende wesentlichen Sachverhalte abgefragt wurden:

- gebäudebezogene Grunddaten,
- bauliche Beschaffenheit der Gebäude (Ausstattungsmerkmale der Gebäude),
- geplante bauliche Maßnahmen an den Gebäuden,
- Bereitschaft zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.

Darüber hinaus wurden die Eigentümer zu Nutzung und Kenntnisstand von Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierungsmaßnahmen befragt. Insgesamt wurden ca. 220 Fragebögen an Eigentümer, Mieter und Verpächter verschickt. Die Rücklaufquote lag bei ca. 19% (ca. 42 Eigentümer). Zu den Ergebnissen vgl. Kap. 9.3.

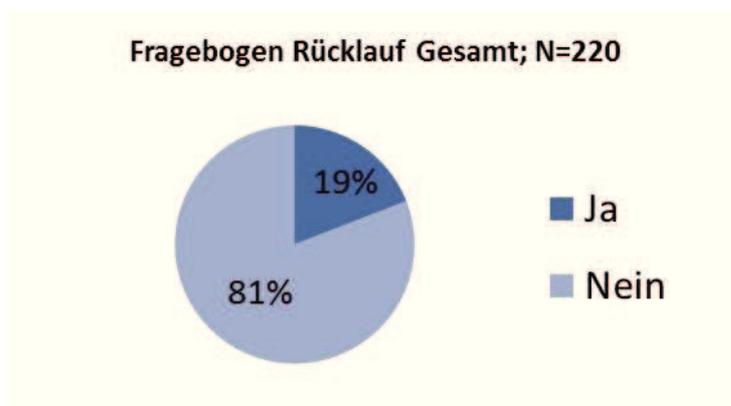


Diagramm: Rücklaufquote Eigentümerbefragung; DSK

### 7.5.2. Beteiligungsverfahren in der Umsetzungsphase

Die Planungsprozesse für die öffentlichen Räume wie auch für Sanierung der Gemeinbedarfseinrichtungen werden fortgesetzt. Mit Ausnahme der beiden Projekte „Jugendzentrum“ und „Campus Magistrale“, für die mit Fertigstellung des IHK bereits eine Entwurfsplanung vorliegt, sind in den nächsten Jahren für alle anderen Projekte noch die Entwurfs- und -im weiteren Verlauf- die Ausführungsplanungen zu erarbeiten. Wie schon in der Bürgerversammlung am 14.09.2015, in der die ersten Entwürfe für die öffentlichen Räume vorgestellt und diskutiert worden sind, bieten die anstehenden Planungsphasen breiten Raum für unterschiedliche Beteiligungsformate.

Hierzu gehören z.B.

- Planungswerkstätten und Arbeitskreisen,
- gemeinsame Ortsbegehungen,
- Projekte mit Schülerinnen und Schüler (RSG) bzw. Besuchern des Jugendzentrums,
- Durchführung von online-Beteiligungs- und Diskussionverfahren- und -foren über die projekt-eigene Homepage (Dialogforen, Abstimmungen, etc.),
- Ausstellungen / Messen u.a.m..

### 7.5.3. Projektkommunikation und Projektsteuerung

Das Integrierte Handlungskonzept ist der Einstieg in einen mehrjährigen Entwicklungs- und Stadterneuerungsprozess. Daher kommt einer kontinuierlichen Information der Öffentlichkeitsarbeit eine große Bedeutung zu.

In Zeiten des wachsenden Interesses der Bürgerinnen und Bürger an den Entwicklungsthemen und Planungsprozessen in ihrem Umfeld ist ein stetig zunehmender Informations- und Beteiligungsbedarf in den Stadterneuerungsprozessen wahrzunehmen. Um dem Rechnung zu tragen und die Bürgerinnen und Bürger im Stadterneuerungsprozess mitzunehmen reichen die klassischen Informations- und Beteiligungsformate, wie Printmedien und Veranstaltungen, alleine nicht mehr aus.

Oftmals leidet die Öffentlichkeitsarbeit daran, dass gar nicht, zur falschen Zeit und schlecht vor- bzw. aufbereitet informiert und kommuniziert wird. Mitunter fehlt es auch tlw. am notwendigen fachlichen Hintergrund derer, die für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig sind. Daneben werden im Rahmen der Umsetzungsprozesse zudem vielfältige Erwartungshaltungen bei den Akteuren und in der Öffentlichkeit erzeugt, dass „jetzt etwas passieren wird“. Und insbesondere bei investiven Maßnahmen ist im weiteren Verlauf viel Überzeugungsarbeit zu leisten.

Entsprechend kommt einer zielorientierten, prozessbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit, welche über den Gesamtprozess transparent und nachvollziehbar informiert, sowie der Einbindung der Akteure und der Bürgerschaft in den Prozess hohe Bedeutung zu.

Daher ist die Einrichtung einer Internetplattform vorgesehen, die alle Aspekte der Projektinformation und -kommunikation abdeckt und eine umfassende und fundierte Prozessbegleitung sicherstellt.

Vorteile sind u.a.

- die kontinuierliche und stets aktuelle prozessbegleitende Information und Kommunikation,
- eine verständliche und ansprechende Aufbereitung aller Informationen, der einzelnen Projekte und komplexen Zusammenhänge,
- die Steigerung von Zustimmung sowie eines positiven öffentlichen Meinungsbildes,
- die Erhöhung von Wahrnehmung und Bekanntheit des Projektes,
- die Schaffung von Wiedererkennungswert und Alleinstellungsmerkmal und damit
- die Erhöhung von Image und Identifikation der Beteiligten mit „ihrem“ Stadterneuerungsprozess.

Die technische Umsetzung beginnt mit der Suche nach einer signifikanten Internetadresse und die Einrichtung der Benutzer. Dazu wird eine eigene URL (Bsp.: [www.zentrumsanktaugustin.de](http://www.zentrumsanktaugustin.de) oder [www.zentrum-im-stadtumbau.de](http://www.zentrum-im-stadtumbau.de)) eingerichtet. Nach Aufbau und Festlegung der Layouts werden die Inhalte (Texte, Grafiken, Pläne; Animierungen etc.) eingelesen und regelmäßig ergänzt. Je nach Projektfortschritt und –erfordernis können unterschiedliche Module ergänzt und eingerichtet werden, wie z.B. Veranstaltungshinweise, Zeitstrahl, Diskussionsforum u.a.m..

So können über die Internetplattform auch Abstimmungen über die Auswahl von Möblierungselementen für die öffentlichen Räume oder bestimmte Veranstaltungsangebote auf den öffentlichen Plätzen durchgeführt werden (vgl. Projektblatt Nr. 5).

### Projektsteuerung

Der Erfolg der Umsetzung eines integrierten Handlungskonzeptes liegt in der Stringenz, Qualität und Steuerung sowie in einem abgestimmten Zusammenwirken aller unmittelbar und mittelbar betroffenen Akteure und Projektverantwortliche. Grundlage hierfür ist das zeitlich Ineinandergreifen der Maßnahmen, die realistische Einschätzung der Wirkung von Maßnahmen, die Partizipation und Kommunikation sowie das regelmäßige Controlling der Kosten und Entwicklungsziele.

Von daher ist vorgesehen, in der Umsetzungsphase einen professionellen Projektsteuerer und Quartiersmanager einzusetzen. Dem Projektsteuerer obliegt

- der Aufbau geeigneter Prozessabläufe und die Steuerung des Umsetzungsprozesses,
- die Koordination der zahlreichen beteiligten Akteure,
- Erstberatung Immobilieneigentümer
- das Fördermittelmanagement (Antragsverfahren, Mittelabflussplanung, Verwendungsnachweise etc.),
- die Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- die Mitwirkung an Vergabeverfahren,
- die Ansprache und Erstberatung privater Immobilieneigentümer mit der Ziel der Durchführung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen,
- sowie die Weiterentwicklung der Ziele und Inhalte des IHK in enger Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin.

Gerade angesichts der zeitlichen Abhängigkeiten und notwendigen Beachtung von Fristen im Rahmen des Fördermittelmanagements hat sich die Einschaltung eines externen Projektsteuerers, der mit dem Städtebauförderungs- und vergaberecht vertraut ist, bewährt. Nach derzeitigem Kenntnis über die Maßnahmenlaufzeit und den Umfang der geplanten Projekte und Maßnahmen ist von Kosten in Höhe von rd. 287.000 € auszugehen.

Die Kosten sind gemäß FRL NRW grundsätzlich förderfähig. (vgl. Projektblatt Nr. 12).

## 8. Kostenermittlung und Projektfinanzierung

Auf der Grundlage der Konzeptentwicklung und Planungen sind die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen ermittelt worden. Unter Berücksichtigung der Förderbestimmungen über die Anforderungen an bewilligungsreife Unterlagen und in Absprache mit Fördergeber wurde für die baulich-investiven bzw. die nicht investiven Projekte und Maßnahmen wie folgt vorgegangen:

### Grundförderantrag:

Hochbaumaßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtungen)	-> Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung
Tiefbaumaßnahmen (öffentliche Räume)	-> Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung
Sonstige Maßnahmen (Overhead)	-> Aufwandskalkulation bzw. -abschätzung

### Programmantrag 2016:

Hochbaumaßnahmen (Jugendzentrum)	-> Entwurfsplanung mit Kostenberechnung
Tiefbaumaßnahmen (Campus Magistrale)	-> Entwurfsplanung mit Kostenberechnung
Sonstige Maßnahmen (Overhead)	-> Aufwandskalkulation bzw. -abschätzung

Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen für jeden Projekt- und Bauabschnitt.
- Prüfung einer eventuellen Förderfähigkeit der jeweiligen Einzelmaßnahmen.
- Ermittlung der voraussichtlich förderfähigen Ausgaben (Ansatz: Fördersatz 70/30).
- Ermittlung der sich daraus ergebenden Anteile: Städtebauförderung / Eigenanteil.

Die Kostenschätzungen für die unterschiedlichen öffentlich-investiven und die sog. Overheadkosten Maßnahmen wurden wie folgt ermittelt:

- |                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| • Gemeinbedarfseinrichtungen       | - | Fachbereich Gebäudewirtschaft             |
| • Campus Magistrale und Südstraße  | - | Büro Lill & Sparla Landschaftsarchitekten |
| • Marktplatz, Verteilerplatz, Wege | - | Büro KLP Kiparlandschaftsarchitekten      |
| • Fuß- und Radweg parallel S 66    | - | Tiefbauamt der Stadt                      |
| • Erschließung Klosterhöfe         | - | Tiefbauamt der Stadt                      |
| • Nicht investive Maßnahmen        | - | DSK                                       |

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Planungsprozess für die baulich-investiven Projekte noch am Anfang steht und zunächst Vorentwurfsplanungen mit Kostenschätzungen erstellt worden sind. Mit der nächsten Planungsphase (Entwurfsplanung) werden die Planungen nochmal deutlich konkretisiert und es wird eine Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt. Die Kostensicherheit nimmt insofern mit jeder Planungsphase zu, es können sich aber noch Veränderungen bei den Kosten ergeben.

Darüber hinaus erfolgt die Erfassung und nachrichtliche Darstellung der öffentlichen Investitionen, die nach anderen Förderprogrammen gefördert werden (z.B. Nahverkehrsförderung, Schulpauschalen) sowie eine Erfassung und nachrichtliche Darstellung der privaten Investitionen, die im Zusammen-

hang mit der Revitalisierung des Zentrums Sankt Augustin in den zurückliegenden 2 Jahren bereits getätigt worden sind, aktuell im Bau befindlich oder projektiert bzw. mittelfristig noch zu erwarten sind.

## 8.1. Projektblätter aller Projekte und Maßnahmen

Für die Projekte und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes, für die eine Zuwendung aus dem Städtebauförderungsprogramm angestrebt wird, sind sog. Projektblätter erstellt worden. Die Projektblätter sind einheitlich aufgebaut und beinhalten folgende Angaben:

- Projektname/-titel
- Zuordnung des Projektes zu der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Muster NRW)
- Ziele
- Maßnahmen
- Kostenansätze
- Gesamtkosten
- Priorisierung (geplanter Durchführungszeitraum)

Die Projektblätter sind unter Kapitel 13 dem Abschlussbericht beigefügt und dienen als Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln.

## 8.2. Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung

Die finanzielle Situation vieler Kommunen in Nordrhein-Westfalen (NRW) hat sich in den letzten Jahren dramatisch verschlechtert. Steigenden Ausgaben stehen sinkende Einnahmen gegenüber, das verfügbare Eigenkapital der Kommunen muss drastisch reduziert werden, Kreditlinien müssen zur Finanzierung der laufenden Ausgaben deutlich erweitert werden, die Liquidität ist langfristig gefährdet.

Die Entwicklung der Kommunalfinanzen engt den Handlungsspielraum und die aktiven Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen dramatisch ein. Dort wo dringend notwendige Konsolidierungsmaßnahmen im Vordergrund stehen und das politische Tagesgeschäft bestimmen, bleibt kaum Raum für dringend notwendige Investitionen, die über die Erfüllung der rechtlichen Verpflichtungen hinausgehen oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind.

Dies darf aber nicht dazu führen, dass notwendige Investitionen zur Behebung von bestehenden Missständen und Mängeln vollständig unterbleiben. Die „Nicht-Investition“ würde mittel- und langfristig dazu führen, dass sich die heutigen Probleme deutlich verstärken, ggf. auf heute noch intakte Bereiche ausweiten und sich der beginnende Abwärtstrend in einzelnen Segmenten verstetigt. Der Verlust einer starken und intakten Innenstadt mit allen ihren Kernfunktionen wird sich dabei nicht nur im Untersuchungsbereich selbst bemerkbar machen. Auch die angrenzenden Stadt- und Ortsteile werden von den Folgen unmittelbar berührt, wenn dem Zentrum die wirtschaftliche Grundlage entzogen wird.

Dies muss auf jeden Fall verhindert werden. Hier sind weitsichtige und zukunftsweisende Entscheidungen gefragt, die von einer breiten Basis getragen werden.

Im Unterschied zu vielen anderen Stadterneuerungsgebieten wurden und werden im Zentrum Sankt Augustin bereits erhebliche öffentliche und private Investitionen getätigt. Beispiele für öffentliche Investitionen sind der Neubau des Haltepunktes Markt und der Neubau der Ost-West-Achse; für bereits realisierte und im Bau befindliche private Investitionen können u.a. der Abriss und Neubau HUMA-Einkaufspark, die Errichtung des RonaldMcDonald – Haus, die Errichtung des Studentenwohnheims etc. genannt werden. Insgesamt belaufen sich die Investitionskosten für die vorgenannten Projekt auf rd. 150 Mio. € - und zwar ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmittel.

Darüber hinaus projiziert sind

- Modernisierung / Umbau Finanzamt,
- Bebauung Parkplatzgrundstück Rathausallee,
- Umbau und Aufstockung Postgebäude,
- Erweiterung Hochschule Rhein-Sieg,

was noch einmal private Investitionen in Höhe von rd. 80 Mio. € bedeutet.

Wie in Kapitel 7.3 ausgeführt ist die Aufwertung und Erneuerung der Straßen, Wege und Plätze zwischen den einzelnen Gebäuden und Einrichtungen dringend erforderlich, so dass hier private und öffentliche Investitionen Hand in Hand gehen und sich gegenseitig positiv bestärken. Der Investitionsbedarf im öffentlichen Raum beläuft sich auf knapp 7,8 Mio. €.

Der größte Anteil der öffentlichen Investitionen entfällt auf die energetische Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen. Hier soll von dem Angebot des Landes, die Kommunen bei der Ertüchtigung finanziell aus Mitteln der Städtebauförderung zu unterstützen Gebrauch gemacht werden. Der Handlungsbedarf ist beim Jugendzentrum unmittelbar, bei der Sanierung des Rhein-Sieg-Gymnasiums kurzfristig gegeben. Das Rathaus soll mittelfristig ebenfalls ertüchtigt werden.

Da sich das Gesamtpaket des IHK nur mit finanzieller Unterstützung aus der Städtebauförderung umsetzen lässt, ist vorgesehen, auf der Grundlage des IHK für das Programmjahr 2016 die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm (STEP) und ersten Projekte für das Programmjahr 2016 zu beantragen (Grundförderantrag und Einzelantrag für 2016). Die notwendigen bewilligungsreifen Unterlagen werden bis Ende 2015 erarbeitet und zusammengestellt.

Für die Aufteilung der geplanten Projekte und Maßnahmen auf die Förderlaufzeit wurde eine Priorisierung vorgenommen (vgl. Kap. 10).

Der Einsatz von Fördermitteln ist an die Bereitstellung von kommunalen Eigenanteilen seitens der Stadt Sankt Augustin gekoppelt. Die Höhe der Fördersätze wird jährlich unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Leistungsfähigkeit neu festgelegt. Gemäß „Verteilung der Fördersätze für die Städtebauförderung“ liegt Sankt Augustin in 2015 und auch im Jahr 2016 bei einem Fördersatz von 70 % (Quelle: IT.NRW, Stand 17.09.2015). Im Rahmen der Haushaltsplanungen für 2016 und der mittelfristigen Haushaltsplanung kann die Bereitstellung der kommunalen Eigenanteile sichergestellt werden. Aktuell liegt der Eigenanteil bei 30 %. Hierauf basiert auch die Veranschlagung im kommunalen Haushalt.

### **8.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Auf der Grundlage der Ausführungen in Kapitel 8.2 und 8.3 wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, deren Zusammenfassung beigefügt ist. Sie zeigt das Ergebnis aller Kostenschätzungen, wonach ein Investitionsbedarf in Höhe von insgesamt rd. 55 Mio. € besteht.

Davon entfallen rd. 40,64 Mio. € auf Maßnahmen, die gemäß den Bestimmungen der Förderrichtlinien für die Städtebauförderung (FRL NRW 2008) und den bislang erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Fördergeber, vertreten durch das Dezernat 35 der BR Köln, dem Grunde nach zuwendungsfähig sind. Eine konkrete Prüfung der Förderfähigkeit und Förderhöhe erfolgt im Zuge der Prüfung des Grundförderantrags durch die BR Köln als Fördergeber.

Zu den nicht zuwendungsfähigen Ausgaben gehören diejenigen Investitionen in die Sanierung der Gemeinbedarfseinrichtungen, die weder der energetischen Ertüchtigung noch der Herstellung der Barrierefreiheit dienen. Darüber hinaus sind bei Hochbauprojekten grundsätzlich etwaige unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen nicht zuwendungsfähig.

---

Bei Tiefbaumaßnahmen ist die Planung und Herstellung öffentlicher Stellplätze grundsätzlich nicht förderfähig. Gleiches gilt für Bauvorhaben, die aus anderen Fördertöpfen gefördert werden können (z.B. Nahverkehrsförderung, Schulpauschalen etc.).

Auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes kommen somit Gesamtausgaben in Höhe von rd. 24,33 Mio. € in den nächsten 5-8 Jahren auf die Stadt Sankt Augustin zu. Der betrag setzt sich zusammen aus dem Eigenanteil der Stadt Sankt Augustin an den zuwendungsfähigen Ausgaben (z.Zt. 70 %) sowie den nicht zuwendungsfähige Ausgaben.

**Stadt Sankt Augustin**  
**Integriertes Handlungskonzept (IHK) "Sankt Augustin Zentrum"**  
**Maßnahmenübersicht**

Lfd. Nr.	FRL Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gesamtkosten inkl. (Bau)/NK € brutto	Nicht-zuwendungs-f. Ausgaben €	Finanzierung durch Dritte €	Zuwendungs-f. Ausgaben €	Zuwendung Bund/ Land € (70 %)	Eigenanteil Stadt € (30 %)	Gesamtkosten Stadt (nicht förderfähige Kosten + Eigenanteil)
<b>Vorbereitungsmaßnahmen</b>			<b>708.083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>708.083</b>	<b>495.658</b>	<b>212.425</b>	<b>212.425</b>
1	9	Integriertes Handlungskonzept (IHK)	68.298			68.298	47.808	20.489	20.489
2	9	Erstellung von Einladungsflyern/Infoflyern	8.320			8.320	5.824	2.496	2.496
3	9	Erstellung Abschlussdokumentation	11.120			11.120	7.784	3.336	3.336
4	9	Tag der Städtebauförderung (5 Jahre; pauschal 4.000 € pro Jahr)	20.000			20.000	14.000	6.000	6.000
5	9	Internetplattform	54.959			54.959	38.471	16.488	16.488
6	9	Erstellung eines Gestaltungshandbuchs für den öffentlichen Raum	9.996			9.996	6.997	2.999	2.999
7	9	Durchführung einer Planungsworkstatt für die öffentlichen Räume	8.600			8.600	6.020	2.580	2.580
8	9	Erarbeitung Vorentwurfsplanung öffentliche Räume für Grundförderantrag	40.000			40.000	28.000	12.000	12.000
9	9	Quartierskümmerer (Koordination von Aktivitäten und Akteuren zur Belebung öffentlicher Räume)	104.758			104.758	73.331	31.427	31.427
10	9	Fortschreibung Masterplan (Rahmenplan)	29.988			29.988	20.992	8.996	8.996
11	9	Wettbewerbsverfahren	65.000			65.000	45.500	19.500	19.500
12	9	Projektsteuerung, Gesamtkoordination, Fördermittelmanagement; Laufzeit 5 Jahre	287.044			287.044	200.931	86.113	86.113
<b>Erschließungsmaßnahmen</b>			<b>7.792.972</b>	<b>42.900</b>	<b>0</b>	<b>7.750.072</b>	<b>5.425.050</b>	<b>2.325.022</b>	<b>2.367.922</b>
13	10.4	Teilprojekt 1 - Umgestaltung Südstraße	1.702.174			1.702.174	1.191.521	510.652	510.652
14	10.4	Teilprojekt 2 - Campusmagistrale	508.265			508.265	355.786	152.480	152.480
15	10.4	Teilprojekt 3 - Karl-Gatzweiler-Platz + südliche Bereiche	2.154.006			2.154.006	1.507.804	646.202	646.202
16	10.4	Teilprojekt 4 - Verteilerplatz: Postgebäude, Schulhof, Finanzamt	2.859.359			2.859.359	2.001.551	857.808	857.808
17	10.4	Teilprojekt 5 - Fuß- und Radweg entlang Stadtbahn	363.174	30.200		332.974	233.082	99.892	130.092
18	10.4	Teilprojekt 6 - Fläche nördlich der Turnhalle	127.327	12.700		114.627	80.239	34.388	47.088
19	10.4	Entwicklung und Errichtung von Gestaltungs- und Leitelemente und Beschilderung	78.668			78.668	55.067	23.600	23.600
<b>Öffentliche / Private Hochbaumaßnahmen</b>			<b>46.508.000</b>	<b>12.095.365</b>	<b>520.000</b>	<b>32.144.635</b>	<b>22.501.245</b>	<b>9.643.391</b>	<b>21.738.756</b>
20	11.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Immobilien (Zuwendungsfähige Ausgaben max. 25 %)	480.000		420.000	60.000	42.000	18.000	18.000
21	11.2	Profilierung und Standortaufwertung privater Immobilien (Zuwendungsfähige Ausgaben 50 %; max. 30,00/m² umgestaltete Fläche)	160.000		100.000	60.000	42.000	18.000	18.000
22	11.3	Jugendzentrum Sankt Augustin-Mülldorf (Energetische Ertüchtigung Altbau / Neubau)	6.966.000	968.965		5.997.035	4.197.925	1.799.111	2.768.076
23	11.3	Energetische Ertüchtigung Rhein-Sieg-Gymnasium	20.518.000	8.953.400		9.816.600	6.871.620	2.944.980	11.898.380
24	11.3	Energetische Ertüchtigung des Rathauses	18.384.000	2.173.000		16.211.000	11.347.700	4.863.300	7.036.300
<b>Sonstige Maßnahmen</b>			<b>69.068</b>	<b>0</b>	<b>25.200</b>	<b>43.868</b>	<b>30.707</b>	<b>13.160</b>	<b>13.160</b>
25	14	Verfügungsfonds (5 Jahre; Zuwendungsfähige Ausgaben 50 %)	50.400		25.200	25.200	17.640	7.560	7.560
26	14	Konzept Verfügungsfonds	18.668			18.668	13.067	5.600	5.600
<b>GESAMTSUMME</b>			<b>55.078.122</b>	<b>12.138.265</b>	<b>545.200</b>	<b>40.646.657</b>	<b>28.452.660</b>	<b>12.193.997</b>	<b>24.332.262</b>
<b>Kosten Stadt (Eigenanteil und nichtzuwendungs-f. Ausgaben)</b>								<b>24.332.262</b>	

## 9. Sicherstellung Projektumsetzung (Stadtumbaugebiet)

### 9.1. Stadtumbau

Das Förderprogramm Stadtumbau West wurde erstmals im Jahr 2004 aufgelegt. Es hebt ab auf die Bewältigung der Folgen von wirtschaftlichem Strukturwandel, rückläufige Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsleerstand, hohe Arbeitslosigkeit und veränderter Zusammensetzung der Bevölkerung. Es soll die betroffenen Gemeinden in die Lage versetzen, sich frühzeitig auf diese Entwicklungen und die damit verbundenen städtebaulichen Entwicklungen einzustellen.

Bei Stadtumbauaßnahmen nach § 171 A Abs. 1 Baugesetzbuch, handelt es sich um Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.

Die sich im Untersuchungsgebiet in Teilen bereits heute zeigenden und bei einer Fortdauer bestehender Entwicklungen zukünftig noch vermehrt zu befürchtenden städtebaulichen Funktionsverlusten, konnten im Rahmen der Bestandsanalyse des Masterplans "Urbane Mitte" sowie der Ergänzungen in Kapitel 5.2 aufgezeigt werden. Auf die Beschreibung der Stärken und Schwächen der so genannten Lupenräume wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Dabei handelt es sich insbesondere um Funktionsverluste aufgrund der überalterten Gebäudestruktur aus den siebziger Jahren (insbesondere bei den Gemeinbedarfseinrichtungen). Darüber hinaus gibt es Anpassungsnotwendigkeiten an die veränderten Bedarfe aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen (z.B. Herstellung von Barrierefreiheit) sowie um Mängel in der städtebaulichen Gestaltung sowie gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen den Funktionsbereichen Wohnen, Verkehr und Gewerbe. Besonders schwerwiegend sind die Funktionsschwächen aufgrund teilweise fehlender Zentrumsfunktionen (insbesondere Wohnen) und die damit einhergehenden größeren Baulücken und mindergenutzten Grundstücksflächen. Die baulichen Mängel und die auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren von den örtlichen Akteuren artikulierten Mängel in den öffentlichen Räumen (Fehlen von Aufenthalts- und Kommunikationsräumen, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum) beschreiben den dringenden Handlungsbedarf für eine nachhaltige Aufwertung sowohl im baulichen Bestand als auch in den öffentlichen Räumen. Die Unterlassung nachhaltiger Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen insbesondere im Bereich der Lupenräume bzw. eine Fortsetzung der ausschließlich Eigentümer getriebenen Einzelentscheidungen und Planungen bringen die Gefahr mit sich, dass sich die Teilräumen bereits heute erkennbaren Funktionsverluste und baulich gestalterische Mängel weiter verschärfen werden.

Gleichzeitig konnte aufgezeigt werden, dass in Teilräumen erhebliche Entwicklungspotentiale vorhanden sind und auch durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eingeleitet worden sind, die auch auf die umliegenden Bereiche ausstrahlen und die beabsichtigte Funktionsverbesserung und städtebauliche Aufwertung des gesamten Zentrumsbereiches erwarten lassen. Umso wichtiger ist es, diese erfolgversprechenden Ansätze (unter anderem Sanierung des Finanzamtes, Erweiterung der Fachhochschule, bereits begonnene Sanierung des Rhein-Sieg- Gymnasiums, kompletter Neubau des HUMA-Einkaufsparks) im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes und Masterplans "Urbane Mitte" zu unterstützen und durch gezielte öffentliche und private Investitionen weiter zu befördern.

Die mit der Novellierung des Baugesetzbuches erfolgte Betonung von Klimawandel und Klimaschutz verweist auf die Notwendigkeit, energetische Belange zukünftig stärker in stadtplanerische Prozesse und Entscheidungen einzubeziehen. (Quelle: BMVW (Herausgeber): Handlungsleitfaden zur energetischen Stadterneuerung, Berlin 2011, Seite 12 folgende).

Entsprechend befindet sich eine Konkretisierung dieser Vorgabe mit der Klimaschutzklausel in den Planungsleitlinien des § 1 (Abs. 5) Satz 2 Baugesetzbuch, die grundsätzlich für anstehende bauleitplanerische Verfahren gültig ist. Die erforderliche Integration von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen stellt gleichsam eine Erweiterung der städtebaulichen Aspekte dar, die maßgeblich

auch in Stadtumbaugebieten, die ohnehin von Veränderungsbedarfen und baulichen Anpassungsmaßnahmen gekennzeichnet sind, Anwendung finden.

Insofern kommt der energetischen Ertüchtigung insbesondere der Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet ein besonderer Stellenwert zu. Entsprechender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ergibt sich schon allein aus dem Baualter der Einrichtungen, die in den siebziger Jahren errichtet worden sind. So wurde bereits seitens der Stadt Sankt Augustin mit ersten Sanierungsmaßnahmen am Rhein-Sieg-Gymnasium sowie der benachbarten Sporthalle begonnen. Der Erneuerungsprozess für die Gemeinbedarfseinrichtungen soll in den nächsten Jahren fortgeführt werden. So liegt für das Rhein-Sieg-Gymnasium eine umfangreiche Sanierungsplanung vor, die in den Jahren bis 2017 umgesetzt werden soll. Auch für das Jugendzentrum, das ebenfalls im Untersuchungsgebiet liegt, ist eine Sanierung und Neubauplanung vorhanden. An einem entsprechenden von Planungskonzept für das Rathaus der Stadt Sankt Augustin wird bereits gearbeitet.

Die dringend gebotenen Anpassungsmaßnahmen im baulichen Bestand, zu denen neben der energetischen Ertüchtigung auch die Herstellung von Barrierefreiheit gehört, soll über die Bündelung aller anstehenden Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes inhaltlich und zeitlich befördert werden. In diesem Zusammenhang hat der Aufstellungserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aus 2013, indem die Ertüchtigung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Kernhaushalt durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden können, die Planungen nochmals forciert.

Über diese gebäudebezogenen energetischen Anpassungsmaßnahmen hinaus, sollen auch durch weitere Projekte und Maßnahmen im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes maßgebliche Beiträge zur Klimafolgeanpassung und energetischen Optimierung beigetragen werden. Dies gilt beispielsweise durch einen verkehrsberuhigten Ausbau der Südstraße, den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs sowie die nachhaltige Aufwertung der öffentlichen Räume, über die der Modal-Split-Anteil des Geh- und Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen erhöht werden soll.

Sämtliche Maßnahmen zielen unter anderem darauf, den Energieverbrauch insgesamt deutlich zu reduzieren und damit einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes und damit zur Erreichung der Ziele des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen, als auch der klimapolitischen Ziele der Stadt Sankt Augustin zu deutlichen Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes beitragen. Diese Ziele und Maßnahmen korrespondieren mit der zwischenzeitlich von der Stadt Sankt Augustin eingeleiteten Untersuchung der Wohnquartiere nördlich und südöstlich des Untersuchungsgebietes, für die energetische Quartierskonzepte im Rahmen der KfW-Förderung Programm 432 durchgeführt werden.

Zusammenfassend wird bereits an dieser Stelle deutlich, dass bereits sehr erfolgversprechende private Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen in die Erneuerung der Gebäudestrukturen aus den siebziger Jahren sowie in der Erweiterung der zukunftsweisenden Bildungseinrichtungen der Fachhochschule einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung weiterer Funktionsverluste bzw. zur Stärkung der zentrumsnahen Funktionen leisten. Dieser Prozess ist durch den gebündelten Instrumenten- und Mitteleinsatz sowie das koordinierende und koordinierte Handeln aller am Stadterneuerungsprozess beteiligte Akteure sowie der Eigentümer. Deshalb ist ein öffentliches Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen gegeben und die koordinierende Steuerung und Bündelung des Instrumenten- und Fördermitteleinsatzes seitens der Stadt Sankt Augustin angeboten.

## 9.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Angesichts des qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarfs werden im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Sankt Augustin-Zentrum das Vorliegen der Voraussetzungen zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes geprüft. Hierzu gehört die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 171 BauGB i. V. m. § 139 Abs. 2 BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 29.07.2015 über die Aufstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) für das Stadtzentrum von Sankt Augustin informiert und um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Dem Anschreiben war ein Fragebogen beigefügt, der sowohl als Hilfestellung zur Konkretisierung der Stellungnahme dienen sollte, als auch als Hilfestellung zur Auswertung der Eingänge.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen dieser Beteiligung geäußert:

1. Thyssengas GmbH, Schreiben vom 30.07.2015.
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Mail vom 31.07.2015.
3. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65, Rechtsabteilung Mail vom 03.08.2015.
4. Unitymedia, Schreiben vom 03.08.2015.
5. Bezirksregierung Köln, Dez. 33, Mail vom 11.08.2015.
6. Stadt Hennef, Mail vom 17.08.2015.
7. Katholischer Seelsorgerbereich Sankt Augustin, Zentrales Pastoralbüro, Schreiben vom 17.09.2015.
8. Landschaftsverband Rheinland, Finanz- und Immobilienmanagement, Schreiben vom 17.08.2015.
9. Amprion GmbH, Schreiben vom 18.08.2015.
10. Westnetz GmbH, Schreiben vom 11.08.2015, 25.08.2015 und 01.09.2015.
11. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Mail vom 26.08.2015.
12. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 20.08.2015.
13. Deutsche Telekom GmbH, Mail vom 16.09.2015.
14. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Mail vom 19.08.2015.
15. Stadtwerke Bonn GmbH, Mail vom 12.08.2015.
16. Industrie- und Handelskammer, Bonn/Rhein-Sieg, Mail vom 28.08.2015.
17. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 25.08.2015.

In den Schreiben 1 bis 7 wurden weder Anregungen noch Bedenken zur Planung geäußert.

---

### **Zu 8. Schreiben des Landschaftsverbandes Rheinland, Finanz- und Immobilienmanagement:**

Der Landschaftsverband weist daraufhin, dass er eine Förderschule (Arnold-Janssen–Straße 25 a) betreibt. Trotz der Nähe zum Untersuchungsgebiet und den beabsichtigten Planungen bestehen keine Bedenken zur den geplanten Maßnahmen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadtverwaltung können sich die geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum auch positiv für die Förderschule auswirken.

#### Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

### **Zu 9. Schreiben der Amprion GmbH:**

Die Amprion GmbH weist auf das Telekommunikationskabel Sankt Augustin (MV), Bl. 0086 M1011 nach Sankt Augustin (MV) Bl.0086 M1012 hin, welches sich innerhalb des Untersuchungsgebietes des Integrierten Handlungskonzeptes befindet. Des Weiteren verweist die Amprion GmbH auf weitere Netzbetreiber, deren Leitungen ebenfalls durch den Untersuchungsraum verlaufen. Weitergehende Hinweise werden von dem Versorgungsträger nicht geäußert.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtverwaltung nimmt den Hinweis auf die Leitungstrasse zur Kenntnis. Die Leitung wird bei der weitergehenden Planung der Einzelmaßnahmen im öffentlichen Raum berücksichtigt. Falls notwendig, wird der Versorgungsträger im Verlauf der weiteren Planung noch einmal beteiligt. Die weiteren Netzbetreiber wurden im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens ebenfalls über die Planungsabsichten informiert.

#### Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

### **Zu 10. Schreiben der Westnetz GmbH**

Die Westnetz GmbH weist in ihren Schreiben auf oberirdisch verlaufende Hochspannungsfreileitung und unterirdisch verlegte Hochspannungskabel hin. Bei den weitergehenden Planungen sind diese Leitungen wie folgt zu berücksichtigen:

Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist auch eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitungen, insbesondere Geländeneuveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers. Baureife Planunterlagen sind dem Versorgungsträger zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Darüber hinaus kann seitens des Versorgungsträgers eine Zustimmung zu einem Ausbau nur dann erteilt werden, wenn im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5m keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen wird. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnnde Sträucher kann nicht zugestimmt werden. Auf die Einhaltung von Mindestabständen von anderen Versorgungsleitungen zu dem Hochspannungskabel ist zu achten. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Westnetz GmbH zu beteiligen. Bei der Beantwortung des Fragebogens weist die Westnetz GmbH darauf hin, dass sich im Untersuchungsgebiet begehbare und kompakte Stationen befinden. Seitens des Versorgungsträgers sind derzeit keine weitergehenden Planungen im Untersuchungsgebiet vorgesehen. Der

Versorgungsträger bittet darum bei der weiteren Planung im öffentlichen Raum die vorhandenen Netzanlagen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Untersuchungsgebiet des IHK befindlichen oberirdischen sowie unterirdischen Hochspannungsleitungen werden im Zuge der weiteren Bearbeitung der Teilprojekte für den öffentlichen Raum berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Planungen im Vorfeld der Umsetzung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

**Zu 11. Schreiben der Rhein-Sieg-Netz GmbH**

Im Rahmen der Beantwortung des Fragebogens weist die Rhein-Sieg-Netz GmbH daraufhin, dass sich im Untersuchungsgebiet das Gasverteilnetz und das Stromverteilnetz (MSP und NSP) der Rhein-Sieg-Netz GmbH befinden. Je nach Bedarf wird ein weiterer Ausbau der Gas- und Stromverteilnetze, sowie die Erneuerung von Leitungen vorgenommen. Die Leitungstrassen erstrecken sich flächendeckend in bebauten und teilweise unbebauten Gebieten. Sie befinden sich überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen. Der Versorgungsträger bittet darum, weiterhin frühzeitig bei dem Ausbau bzw. bei der Sanierung von Straßen und Wegen beteiligt zu werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Teilprojekte für den öffentlichen Raum wird die Beteiligung des Versorgungsträgers weiterhin erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf Beteiligung des Versorgungsträgers wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

**Zu 12. Schreiben der PLEdoc GmbH**

Die PLEdoc GmbH teilt mit, dass sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH befinden. Die PLEdoc GmbH bittet darum die Leitungstrassen, sowie den jeweils 8m breiten Schutzstreifen, in das Originalplanwerk, zu übernehmen und in der Planlegende sowie den textlichen Erläuterungen zu berücksichtigen. Vorhaben innerhalb der Schutzstreifen sind mit der PLEdoc frühzeitig abzustimmen, so dass die Lage der Leitungen nicht verändert werden muss und der Bestand und Betrieb nicht gefährdet wird. Die PLEdoc bittet darum im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Weiterbearbeitung der Teilprojekte für den öffentlichen Raum wird die PLEdoc beteiligt. Da das IHK nicht wie z.B. ein Bebauungsplan aus einem Planwerk besteht, können die Leitungstrassen nicht in den Originalplan eingetragen werden. Im Zuge der weiteren Detailplanungen der öffentlichen Räume werden die Hinweise der PLEdoc jedoch berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

**Zu 13. Schreiben der Deutsche Telekom GmbH**

Die Telekom weist darauf hin, dass im öffentlichen Raum Telekommunikationslinien/-anlagen vorhanden sind. Im Untersuchungsgebiet sind darüber hinaus umfangreiche Kabelkanal- und Kabelrohranlagen, die mit hochwertigen Glasfaserkabeln belegt sind, vorhanden. Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen des IHK sind diese Anlagen zu berücksichtigen. Sofern Baumstandorte vorgesehen sind, sind die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen bei der Planung der Baumstandorte zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Baumstandorte ist auszuschließen. Bei Arbeiten im Bereich dieser Anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Ausführende Tiefbauunternehmen haben die aktuellen Bestandslagepläne auf der Baustelle bereitzuhalten. Die aktuellen Bestandspläne und die Kabelschutzanweisung sind dem Internet zu entnehmen. In besonderen Einzelfällen können Bestandspläne von der Planauskunft, Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, PTI 13, Planauskunft, Saarstraße 12-14, 47058 Duisburg, Tel. 0203 364-7770 oder Planauskunft.West@telekom.de angefordert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Weiterbearbeitung der Teilprojekte für den öffentlichen Raum werden die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen berücksichtigt. Darüber hinaus wird die Telekom weiterhin beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

**Zu 14. Schreiben des Bau – und Liegenschaftsbetriebes NRW**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ist Eigentümer des Objektes Finanzamt Sankt Augustin. In dieser Funktion hat die Behörde den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens den beigefügten Fragebogen beantwortet. Derzeit plant der Bau- und Liegenschaftsbetrieb die energetische Sanierung der Gebäudefassade, sowie einen Teilrückbau des Gebäudes und eine Erweiterung. Der Erweiterungsbau wird auf der gleichen Grundfläche wie der Rückbaufläche erfolgen. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb begrüßt die mit dem IHK beabsichtigte Erneuerung und Aufwertung des öffentlichen Wegenetzes und die Schaffung attraktiver Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum. Die Behörde wünscht eine Optimierung von bestehenden Verknüpfungen, Übergängen und Anschlüssen. Insbesondere regt die Behörde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ an, die aktuelle Wegeführung zu überprüfen und die Trennung von Gebäude und öffentlichen Fußweg vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Überarbeitung der Anbindung des im Bebauungsplangebiet 117 geplanten Pflegeheimes an die bestehende Wegeverbindung östlich des Finanzamtes wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 117 und dem hierfür noch zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt bearbeitet. Die Inhalte des IHK werden hiervon nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

**Zu 15. Schreiben der Stadtwerke Bonn GmbH**

Die Stadtwerke Bonn weisen darauf hin, dass durch das Untersuchungsgebiet die die Stadtbahnlinie 66 mit den Haltepunkten Sankt Augustin-Zentrum und Sankt Augustin-Kloster verläuft. Sofern sich im Zuge der weiteren Planung herausstellen sollte, dass die betrieblichen Belange der SWBV betroffen sind, wird um weitere Abstimmung der Planungen gebeten. Sollten betriebstechnische Leitungen oder Betriebsanlagen verlegt werden müssen, gehen diese Änderungen zu Lasten der Stadt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtbahntrasse und die beiden Haltepunkte sind von den Maßnahmen des IHK nicht betroffen. Sollte sich im Zuge der weiteren Bearbeitung der Teilprojekte jedoch herausstellen, dass Belange der Stadtwerke berührt sind, wird diese Behörde am weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**Zu 16. Schreiben der Industrie- und Handelskammer Bonn/ Rhein-Sieg**

Die Industrie- und Handelskammer erläutert im Rahmen der Beantwortung des Fragebogens, dass sich im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl von Betrieben befinden, die Mitglied der IHK Bonn/Rhein-Sieg sind. Dies sind Unternehmen aus dem Bereich Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen. Teilweise sind dies inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten kleinerer und mittlerer Größe. Der Schwerpunkt liegt auf dem HUMA-Einkaufszentrum und den Südarkaden. Einrichtungen die der Industrie- und Handelskammer direkt unterstellt sind befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Die IHK schlägt folgende Maßnahmen im Untersuchungsgebiet vor:

- Stärkung des Zentrums, als Einkaufs-, Verwaltungs- und Dienstleistungs-standort
- Ergänzung bislang fehlender Einrichtungen für Kultur, Freizeit und Gastronomie sowie Erweiterung des Wohnangebotes durch private Investoren
- Erneuerung und Aufwertung des öffentlichen Wegenetzes
- Optimierung der Verkehrssituation, u. a. durch Bau der sog. Ost-West-Spange sowie Umsetzung des Parkraumkonzeptes

Stellungnahme der Verwaltung:

Gerade mit dem Integrierten Handlungskonzept als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung wurden nach einer Stärken- und Schwächenanalyse für das festgelegte Untersuchungsgebiet Sankt Augustin-Zentrum Handlungsfelder und Maßnahmen zur positiven Entwicklung des Gebietes erarbeitet. Diese Maßnahmen beziehen sich zum einen auf die Erneuerung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes, der in 4 Teilprojekte untergliedert wurde und in Maßnahmen für das Jugendzentrum, das Rhein-Sieg-Gymnasium und das Rathaus, welche sich alle im Geltungsbereich des Untersuchungsraumes befinden. Diese Maßnahmen decken sich in Gänze mit den Vorstellungen der Industrie- und Handelskammer für das Stadtzentrum. Das IHK ist Grundlage zur Beantragung von Städtebaufördermitteln, mit denen die Stadt die erforderlichen Maßnahmen zur Erneuerung und Attraktivierung des Zentrums anteilig finanzieren möchte.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

**Zu 17. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises**

Die Behörde ist durch die Außenstelle der Kreisverwaltung (Sozialamt und Teile des Straßenverkehrsamtes) bis ca. Mitte 2018 im Untersuchungsgebiet als Mieter (Mietfläche ca. 2652qm) im TechnoPark, Rathausallee 10 ansässig. Folgende Maßnahmen sind aus Sicht der Behörde im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen:

- Wünschenswert ist die Optimierung der Signalanlagen sämtlicher Knotenpunkte der B 56/Bonner Straße entlang der Linie 66.
- Im IHK sollte der Radverkehr thematisiert werden. In Richtung Siegburg, Troisdorf und Bonn existieren verschiedene, zum Teil parallel laufende Radwege, von denen jedoch keiner

durchgängig den aktuellen Anforderungen entspricht. Erste Überlegungen zur Anlage eines Radschnellweges wurden auf Grund der zu erwartenden Kosten nicht weiter verfolgt. Im Zuge der B56 hat StraßenNRW einen leistungsfähigen Radweg, südlich des Zentrumsbereiches in Richtung Bonn gebaut. Dies ist aus Sicht des RSK ein Ansatzpunkt, um einen durchgängigen und leistungsfähigen Radweg auf der Relation Bonn-Sankt Augustin-Siegburg zu entwickeln.

- Zur Verbesserung der Fahrplanstabilität im ÖPNV sollte eine kreuzungsfreie Unterführung der Linie 66 für Busse geschaffen werden und die Fußwegerschließung der Haltestelle „Sankt Augustin-Markt“ im Rahmen der Aufwertung des Wegenetzes berücksichtigt werden.
- Schaffung von barrierefreien/-armen Wohnraum für Familien mit Kindern und Senioren im bezahlbaren Angebotssegment.

Allgemein wird seitens des RSK darauf hingewiesen, dass sich im Untersuchungsgebiet einige Altstandorte und Altablagerung mit unterschiedlichem Bearbeitungsstand bzw. Flächenstatus befinden. Es wird empfohlen im Zuge geplanter Baumaßnahmen oder Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der erfassten Altlastenflächen den RSK, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, im Vorfeld zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Da sich das gesamte Untersuchungsgebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf befindet. Zur Einhaltung der wasserschutzgebietsrechtlichen Vorgaben ist im Zuge der weiteren Planung der RSK als Untere Wasserbehörde zu beteiligen. Eine erneute Beteiligung des Amtes für Technischen Umweltschutz ist dann erforderlich, wenn in der weiteren Planung Wohnen und Gewerbe aufeinander einwirken werden. Die Beteiligung der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG) wird angeregt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Optimierung der Signalanlagen ist nicht Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes, wird aber von Seiten der Stadt im Zuge der Realisierung des Hurler-Einkaufszentrums weiterverfolgt.

Aufbauend auf die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ festgelegten Radwegmaßnahmen (Bau einer Radfahrerbrücke über die Stadtbahn und Radverkehrsanlagen an der geplanten Ost-West-Spange) sowie die Ertüchtigung der Mewasseret-Zion-Brücke über die Rathausallee für den Radverkehr, werden im IHK zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Südstraße und für die Campus Magistrale zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg vorgelegt. Die durchgängige Verbindung zwischen Bonn und Siegburg ist keine Maßnahme des IHK, da dies eine Thematik ist, die weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes des IHK hinausgeht und nur durch Mitwirkung des Landesbetriebes NRW realisiert werden kann. Die durchgängige Verbindung wird im Rahmen der Aktualisierung des stadtweiten Radverkehrskonzeptes behandelt. Mit dem Bau der im Bebauungsplan 107 festgelegten Ost-West-Spange unter der Linie 66 wird eine kreuzungsfreie Verbindung für Busse geschaffen. Im Rahmen dieser Verbindung wird auch die Fußwegerschließung verbessert. Bereits in der Umsetzung ist eine Fußgängerbrücke mit Aufzuganlagen am Stadtbahnhaltepunkt Sankt Augustin Zentrum-Hochschule Bonn Rhein-Sieg.

Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes befinden sich die beiden Bebauungspläne Nr. 117 und Nr.113, 3. Änderung in Aufstellung. U.a. werden in beiden Bebauungsplangebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden geschaffen. Im Bebauungsplan 117 ist neben einem Pflegeheim auch die Schaffung von barrierefreiem, altengerechten Wohnraum (Investorenplanung) vorgesehen.

Bei der Weiterbearbeitung der Planungen im Rahmen des IHK wird die Thematik Altstandorte und Altablagerungen durch entsprechend frühzeitige Beteiligung des RSK berücksichtigt. Der Hinweis auf die Wasserschutzzone IIIB wird im weiteren Verfahren bzw. bei der weiteren Planung der Einzelmaßnahmen ebenfalls berücksichtigt.

Die Beteiligung der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft erfolgte im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens. Von Seiten dieser Behörde wurde keine Stellungnahme zum IHK abgegeben.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Mehrzahl die versorgungsträger ihre Anregungen und Hinweise vorgetragen haben. Diese werden im Zuge der weitergehenden Planungen (Bauleitplanung, Erschließungsplanung) berücksichtigt. Die Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises werden im Integrierten Handlungskonzept bereits berücksichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken stehen der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept nicht entgegen.

### 9.3. Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

Neben den Trägern öffentlicher Belange wurden auch die Eigentümer, Mieter und Pächter beteiligt. Den Eigentümern im Sankt Augustiner Zentrum wurde ein Fragebogen zur Ermittlung der Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft zugestellt. Die Mieter und Pächter wurden im Rahmen der allgemeinen Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht.

Für die Beteiligung der Eigentümer wurde ein dreiseitiger Fragebogen erarbeitet, mit dem u.a. folgende wesentlichen Sachverhalte abgefragt wurden:

- gebäudebezogene Grunddaten,
- bauliche Beschaffenheit der Gebäude (Ausstattungsmerkmale der Gebäude),
- geplante bauliche Maßnahmen an den Gebäuden,
- Bereitschaft zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.

Darüber hinaus wurden die Eigentümer zu Nutzung und Kenntnisstand von Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierungsmaßnahmen befragt. Von den angebotenen Erörterungsterminen haben lediglich drei Eigentümer Gebrauch gemacht.

Im Folgenden werden die Kernergebnisse der Eigentümerbefragung dargestellt.

- Insgesamt wurden 220 Fragebögen an Eigentümer, Mieter und Verpächter verschickt. Die Rücklaufquote lag bei ca. 19 % (42 Eigentümer).
- Rund 50% der Befragten geben an, in den letzten 15 Jahren wertsteigernde oder werterhaltende Maßnahmen an ihrer Bestandsimmobilie durchgeführt zu haben. In 40 Prozent der Gebäude fand die letzte Modernisierungsmaßnahme zwischen 1990 und 1999 statt, in 10 Prozent der Fälle sogar vor 1990.
- Gut ein Drittel der Befragten könnten sich aktuell vorstellen, in den kommenden Jahren werterhaltende oder wertsteigernde Maßnahmen an ihren Objekten durchzuführen. Insbesondere die energetische Gebäudesanierung (Wärmedämmung, Heizung, Fenster etc.) wurde von den Befragten als Antwort genannt. Des Weiteren wurden durchgeführt bzw. sind Modernisierungsmaßnahmen geplant an der Haustechnik (Sanitäreanlagen, Elektroinstallation etc.), der Gebäudehülle (Wärmedämmung der Fenster bzw. Dachflächen) sowie der Heizungsanlagen.

Auf der anderen Seite können sich viele der Befragten nicht vorstellen, trotz der Fördermöglichkeiten, in Ihr Objekt zu investieren und bauliche Verbesserungen an Ihrem Objekt durchzuführen. Als möglichen Grund gab die Mehrheit an, dass sich der Aufwand wirtschaftlich nicht trägt.

Zusammenfassung qualitativer Einzelaussagen zu Problemen / Wünschen und Anregungen

Zur vorgegebenen Frage, 'Was fehlt im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes? (Mehrfachnennungen möglich)' gab es folgende Rückmeldungen:

- eine öffentliche Grünflächen (8 Nennungen),
- private PKW-Stellplätze (5 Nennungen),

- Abstellflächen (z.B. für Mülltonnen) (5 Nennungen),
- ein Fußweg durch den Block (1 Nennung),
- eine private Grünfläche (1 Nennung).

Bei etwa der Hälfte der Fragebögen gab es bei dieser Frage keine Antwort.

Zusammenfassend ist somit bei den privaten Eigentümern das Interesse an der Durchführung von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen relativ gering. Allerdings ist zu beachten, dass der Anteil von Ein- oder Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich der Eigentümerbefragung insgesamt relativ gering ist.

Persönliche Erörterungstermine wurden mit den jeweiligen Geschäftsführern der Asklepios Kinderklinik und der Steyler Missionare sowie mit einem Privateigentümerehepaar aus der Bonner Straße geführt.

Sowohl die Vertreter der Kinderklinik als auch die der Steyler Missionare sehen Handlungsbedarf zur Sanierung ihres baulichen Bestandes und Chancen zur Verbesserung bzw. Optimierung der aktuellen Grundstücksnutzung:

- Bei der Asklepios Kinderklinik ist das Bettenhaus, das wie viele andere Funktionsgebäude im Zentrum aus den 70er Jahren stammt, stark sanierungsbedürftig. Ähnlich wie bei den Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt entspricht das Gebäude nicht mehr den heutigen energetischen und baulichen Anforderungen, so dass die Betriebskosten entsprechend hoch sind. Seitens des Eigentümers wird zur Zeit eine Machbarkeitsstudie erstellt, um zu ermitteln, ob das Gebäude noch sanierungsfähig ist oder abgerissen werden muss. Darüber hinaus besteht zusätzlicher Stellplatzbedarf. Hier ist die Klinik an einer möglichst kurzfristigen Lösung interessiert; angedacht ist, entweder eine Parkpalette auf dem heutigen Parkplatz an der Arnold-Janssen-Straße zu errichten oder eine Erweiterung in Richtung Alten- und Pflegeheim vorzusehen.
- Bei den Steyler Missionaren besteht vorrangig Bedarf zur Sanierung des Wohnheims, das rückwärtig zur Arnold-Janssen-Straße liegt. Das aus den 50er Jahren stammende Gebäude ist insbesondere energetisch stark sanierungsbedürftig. Ob und inwieweit mittelfristig eine umfangreichere Neuordnung der Grundstücke und Grundstücksnutzungen entlang der Arnold-Janssen-Straße in Frage kommt, ggf. auch unter Einbeziehung der Steyler Bank, ist im Weiteren zu klären. Die Planungsziele der Stadt würden eine angemessene bauliche Verdichtung mit einem Nutzungsmix aus sozialen und kulturellen bzw. dienstleistungsbezogenen Nutzungen, ggf. in Verbindung mit untergeordnetem Einzelhandel sowie Wohnen im rückwärtigen, lärmabgewandten Bereich ermöglichen. Hierfür müsste der Bebauungsplan entsprechend aufgestellt werden.

Seitens der Privateigentümer, die im Geltungsbereich des BP Nr. 516 liegen wurde vorgetragen, die Verkehrssituation im Bereich der Bonner Straße zu verbessern. Potenzielle Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer sollten entschärft und es sollten geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Dauerparkern auf den wenigen öffentlichen Stellplätzen umgesetzt werden (z.B. Anwohnerparken oder Parkscheibenregelung).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Rahmen der Eigentümerbeteiligung grundsätzliche Bedenken oder Einwände gegen die mit der Stadtumbaumaßnahme verfolgten Ziele und geplanten Maßnahmen nicht vorgetragen worden sind. Im Gegenteil werden die Ziele der Stadterneuerung begrüßt und als richtigen Weg für die Revitalisierung des Zentrums bewertet. Handlungsbedarfe bestehen vornehmlich bei den Eigentümer mit älteren Immobilienbeständen (namentlich Asklepiosklinik und Steyler Missionare) und entsprechen weitgehend denen der Stadt; entsprechend werden vergleichbare Problemlösungen verfolgt, wie sie die Stadtumbaumaßnahmen für das Zentrum Sankt Augustin vorsieht (insbesondere energetische Ertüchtigung und Sanierung von Bestandsgebäuden, Optimierung der Grundstücksnutzung und –bebauung, Verbesserung der verkehrlichen Situation).

Insgesamt kann eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft an der Zielerreichung festgestellt werden. Sowohl mit der Asklepios Kinderklinik als auch mit den Steyler Missionaren sollen die Gespräche über die anstehenden Handlungsbedarfe und der Lösung im städtebaulichen Gesamtkontext fortgesetzt werden.

#### **9.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Wie in Kapitel 9.1 ausgeführt handelt es sich bei Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 A Abs. 1 Baugesetzbuch um Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Vorrangiges Interesse der Stadt Sankt Augustin ist es, das Versorgungszentrum, für das Funktions- und Substanzdefizite sowie städtebauliche Defizite vorliegen (vgl. Kap. 5.4) diese Defizite abzubauen und das Zentrum an die aktuellen und zukünftigen demografischen, sozialen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Entwicklungen und Bedarfe anzupassen.

Hierzu bedarf es eines Bündels baulich-investiver Maßnahmen wie auch begleitender nicht-investiver Maßnahmen zur Prozesssteuerung und Akteursbeteiligung. Angesichts der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs (z.T. drohen aufgrund von Brandschutzauflagen Schließungen von Gemeinbedarfseinrichtungen), der zeitlichen und inhaltlichen Abhängigkeiten zwischen den erforderlichen Baumaßnahmen sowie der Vielzahl beteiligter Eigentümer, Investoren und Bauherren, Träger der Einrichtungen, Vereine etc. besteht ein qualifiziertes öffentliches Interesse an einer zügigen und koordinierten Umsetzung der erforderlichen Anpassungsmaßnahmen. Nur so können die vielfältigen Interessenlagen gebündelt und die komplexen Sachverhalte aufeinander abgestimmt werden.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen stehen der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen zur Revitalisierung und Aufwertung des Zentrums nicht entgegen. Seitens der TÖB haben in der Mehrzahl die Versorgungsträger ihre Anregungen und Hinweise vorgetragen. Diese werden im Zuge der weitergehenden Planungen (Bauleitplanung, Erschließungsplanung) berücksichtigt. Die Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises werden im Integrierten Handlungskonzept bereits berücksichtigt.

Seitens der Eigentümer im Untersuchungsgebiet werden die Ziele der Stadterneuerung begrüßt und als richtigen Weg für die Revitalisierung des Zentrums bewertet. Die Handlungsbedarfe der Eigentümer entsprechen weitgehend denen der Stadt und es werden vergleichbare Problemlösungen verfolgt, wie sie die Stadtumbaumaßnahme für das Zentrum Sankt Augustin insgesamt vorsieht (insbesondere energetische Ertüchtigung und Sanierung von Bestandsgebäuden, Optimierung der Grundstücksnutzung und –bebauung, Verbesserung der verkehrlichen Situation).

Seitens der befragten Eigentümer kann zwar von einer grundsätzlichen Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen werden. Die Rücklaufquote liegt jedoch unter 20 %, so dass es sich nicht um ein mehrheitliches Meinungsbild handelt. Von daher bedarf es einer entsprechenden Instrumentierung des Stadterneuerungsprozesses, wobei –neben der Bauleitplanung– die Festlegung eines Stadtumbaugebietes eine angemessene Instrumentierung darstellt. Dies auch insofern also damit die Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Bund-Länder- Förderprogramm Stadtumbau West geschaffen werden. Angesichts des erheblichen Investitionsbedarfs der Stadt Sankt Augustin für die Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen, speziell für die Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen und damit zur Sicherung der Angebote für die Bildungs- und Jugendarbeit im Zentrum Sankt Augustin ist der Einsatz von Fördermitteln erforderlich. Ohne eine öffentliche Förderung könnten die dringend anstehenden Maßnahmen allenfalls mittel- bis langfristig viele aber auch gar nicht umgesetzt werden.

#### **9.5. Empfehlungen zur Abgrenzung und Festlegung eines Stadtumbaugebietes**

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse, wonach ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf nachgewiesen werden konnte und unter Berücksichtigung der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die keine, der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele grundsätzlich entgegenstehenden

Belange hervorgebracht hat, wird die Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB empfohlen.

Die Abgrenzung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse des Masterplans Urbane Mitte und den Erkenntnissen des vorliegenden Integrierten Handlungskonzeptes und zielt darauf ab, dass sich die vorgeschlagenen Stadtumbauaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Durch den gemeindlichen Beschluss wird das Stadtumbaugebiet zur Grundlage für die Durchführung von Stadtumbauaßnahmen. Die im Untersuchungsraum durchgeführten Analysen ergaben entsprechende Interventionsschwerpunkte im Quartier aus denen das Stadtumbaugebiet „Sankt Augustin Zentrum“ hervorgeht: Darin eingeschlossen sind die Bereiche, die in besonderem Maße von den Auswirkungen des Strukturwandels betroffen und in denen entsprechende Anpassungen an die veränderten wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen notwendig sind, bzw. in denen die entsprechenden Stadtumbauaßnahmen und –projekte umgesetzt werden.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für das IHK wurde seinerzeit so gewählt, dass auch Wechselbezüge zwischen dem Versorgungszentrum und den benachbarten Wohnquartieren Spichersfeld und östlich der Bonner Straße mit betrachtet werden konnten. Im Zuge der Bestandsanalyse hat sich herausgestellt, dass in den Wohnquartieren kein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf und kein struktureller Anpassungsbedarf vorliegen.

Insofern ist der Geltungsbereich des zur Festlegung empfohlenen Stadtumbaugebietes kleiner als das Untersuchungsgebiet für das IHK. Der Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes deckt zum einen den Bereich des Masterplans Urbane Mitte vollständig ab und geht im nordöstlichen und südlichen Bereich über den Masterplan hinaus. So kann im nordöstlichen Bereich dem Handlungsbedarf zur umfassenden Modernisierung des Jugendzentrums (tlw. Abriss und Neubau) und im südlichen Bereich einer mittelfristig angestrebte städtebaulichen Neuordnung von Teilbereichen südlich der Arnold-Janssen-Straße Rechnung getragen werden.

Das Stadtumbaugebiet „Sankt Augustin Zentrum“ (s. Anlage 3) umfasst eine Fläche von rund 5,7 ha und liegt zwischen der Bonner Straße im Osten, der Südstraße im Norden, dem angrenzenden Freiraum im Westen und den Anliegergrundstücken der Arnold-Janssen-Straße im Süden.

## 10. Zeit- und Maßnahmenplan, Priorisierung

Aufgrund der Größe des Gebietes, der Vielfalt der baulichen, funktionalen und strukturellen Ansatzpunkte sowie der damit notwendigerweise verbundenen finanziellen Aufwendungen kann eine Umsetzung der Zielsetzungen nicht in einem Zuge, sondern nur über einen längeren Zeitraum bedarfsorientiert angestrebt werden. Hierzu wird es erforderlich sein, Prioritäten festzulegen, die es ermöglichen, die unterschiedlichen Ansatzpunkte aufeinander aufbauend, zeitlich versetzt oder ggf. parallel zueinander, zu strukturieren. Dabei ist allerdings sicherzustellen, dass aus dem integrierten Handlungskonzept nicht einzelne Maßnahmen für sich isoliert herausgegriffen werden, sondern der konzeptionelle ganzheitliche Ansatz stets dabei erhalten bleibt. Unter Fördergesichtspunkten müssen in sich geschlossene und sinnfällige Bauabschnitte gebildet werden.

Die Festlegung der Prioritäten und somit die zeitliche Abfolge der Umsetzung orientieren sich anhand

- der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs,
- der Bedeutung der Einzelmaßnahme für das Zentrum,
- der Umsetzbarkeit der Einzelmaßnahmen - z.B. aufgrund der Verfügbarkeit der notwendigen Finanzierungsmittel,
- inhaltlicher Abhängigkeiten einzelner Baumaßnahmen untereinander (z.B. Fertigstellung Ost-West-Spange, Fertigstellung Erweiterung Hochschule und Neubau HUMA),
- der Mitwirkungsbereitschaft der jeweils betroffenen öffentlichen oder privaten Maßnahmen-träger.

Aufgrund der Vielzahl und Vielschichtigkeit der thematischen und räumlichen Einzelmaßnahmen sowie den derzeit bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen kann die Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes (IHK) nur auf einen mittelfristigen Zeitraum angelegt werden. Ein zeitlicher Rahmen von ca. 7-8 Jahren erscheint angesichts der Vielzahl von Bauprojekten im Zentrumsbereich von Sankt Augustin für die Umsetzung der Maßnahmen angemessen.

Von daher bedarf es einer Priorisierung der Projekte und Maßnahmen, die dann zugleich Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln ist (vgl. Kap.10). Die Priorisierung orientiert sich zum einen an der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs, weshalb beispielsweise mit Abriss und Neubau des Jugendzentrums in 2016 begonnen werden soll. Weitere Kriterien für die Priorisierung sind die Impulswirkung, die mit einem Projekt erreicht werden kann (z.B. Campus Magistrale) sowie zeitliche Abhängigkeiten, die sich aus der Umsetzung privater Baumaßnahmen ergeben. So macht z.B. die Neugestaltung der Südstraße erst dann Sinn, wenn die Baumaßnahmen für den 2. Bauabschnitt des HUMA-Einkaufparks abgeschlossen sind. Für die Sanierung des Rhein-Sieg-Gymnasiums sind wiederum Planungen erforderlich, die europaweit ausgeschrieben werden müssen, so dass hier frühestens im Laufe des Jahres 2017 Planunterlagen vorliegen werden, auf deren Grundlage ein konkreter Förderantrag gestellt werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist folgende Priorisierung (jeweils Jahr der Beantragung von Fördermitteln) vorgesehen:

#### **Programmjahr 2016:**

- Abriss und Neubau Jugendzentrum, energetische Ertüchtigung Altbau und Ersatzraumbereitstellung während der Bauzeit.
- Umgestaltung der Campusmagistrale.
- Projektsteuerung, Öffentlichkeitsarbeit, Quartierskümmerer

#### **Programmjahr 2017:**

- Neugestaltung Marktplatz/Karl-Gatzweiler-Platz.
- Verteilerplatz mit Postvorplatz und Bereich Finanzamt
- Konzepterstellung und Durchführung Verfügungsfonds

#### **Programmjahr 2018:**

- Energetische Ertüchtigung und Herstellung Barrierefreiheit Rhein-Sieg-Gymnasium
- Aufwertung und Neugestaltung Schulhof Rhein-Sieg-Gymnasium
- Umgestaltung Südstraße
- Fläche vor Turnhalle

#### **Programmjahr 2019:**

- Aufwertung und Neugestaltung Wege südlich Karl-Gatzweiler-Platz bis Haltepunkt Kloster sowie zwischen RSG und Arnold-Janssen-Straße.
- Fuß- und Radweg parallel Bahntrasse

#### **Programmjahr 2020:**

- Energetische Ertüchtigung Rathaus.

---

Aufgrund der Zeitabfolgen für die Beantragung von Fördermitteln, deren Prüfung und Programmabstimmung seitens des Landes und dem Prozessablauf bis zur Erteilung der Zuwendungsbescheide liegt zwischen Programmantrag und Baubeginn erfahrungsgemäß ein Zeitraum von etwa 12 Monaten.

D.h. für eine Baumaßnahme, die für das Programmjahr 2016 beantragt wird (Ende Antragsfrist 31.12.2015), ergeht –vorbehaltlich der Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm 2016- erfahrungsgemäß im 3. Quartal 2016 der Zuwendungsbescheid. Erst auf dieser Grundlage kann die Stadt die Ausschreibung von Bauleistungen veranlassen. Je nach Vergabeverfahren sind bis zur Auftragsvergabe an eine Baufirma nochmal 4-6 Monate hinzuzurechnen; der Baubeginn wäre dann in diesem Beispiel Ende 2016, bei Tiefbaumaßnahmen je nach Witterung auch Anfang des Folgejahres.

---

## 11. Gesamtkonzept



---

## 12. Private Bauvorhaben

## Private Bauvorhaben

1. HUMA-Einkaufspark
2. Bebauung Tacke-Gelände (Seniorenwohnen)
3. Erweiterung Hochschule
4. Parkplatz Rathausstraße (Senioren- und Pflegeeinrichtung, allgemeines Wohnen)
5. MK-Flächen (Büro- und Dienstleistungen)
6. Ehemaliger Bauhof (Mischnutzung)
7. Klosterhöfe (Büro- und Dienstleistungen, Wohnen)
8. Asklepios-Klinik (Bestandssanierung)
9. Finanzamt (Bestandssanierung)



---

## 13. Projektblätter

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.1

#### Veranstaltungen: Einladungs- und Informationsflyer

#### Zielsetzung

- Aktive Bewerbung des Integrierten Handlungskonzeptes in der Öffentlichkeit
- Motivation und Mobilisierung von Einzelhändlern und Eigentümern zur Einbindung in den Prozess und Mitwirkung an zielgruppen- und themenspezifischen Veranstaltungen
- Zentraler Baustein der prozess-/ maßnahmenbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit und eines partizipativen Gesamtprozesses zur Sicherung des Projekterfolgs

#### Leistungsbeschreibung

- Beauftragung einer Werbeagentur mit der Erstellung einer Formatgrundlage für Einladungs- sowie Informationsflyer für spezifische Veranstaltungen
- Entwicklung eines einheitlichen Designs mit Wiedererkennungswert für prozessbegleitende Veranstaltungen
- Entsprechende Aufbereitung der Grundlagen, um diese entsprechend der Veranstaltung kurzfristig und ohne großen Aufwand inhaltlich anzupassen
- Synchronisierung der Printmedien mit der Homepage
- Vervielfältigungen (Druck) von Plakaten und Flyern

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum: 2016-2020
- Anzahl der Veranstaltungen:
  - Insgesamt: 10 Veranstaltungen
  - pro Jahr: 2 Veranstaltungen

#### Veranstaltungs-Flyer

---

- Format: DIN A4 / 10 cm x 21 cm geschl.
- Umfang: 6 Seiten
- Druck: 4/4-farbig Euroskala
- Verarbeitung: schneiden und falzen
- Auflage: 250 Exemplare je Veranstaltung

#### Veranstaltungs-Plakat

---

- Format: DIN A1
- Umfang: 1 Seite
- Druck: 4/4-farbig Euroskala
- Auflage: 10 Exemplare je Veranstaltung

#### Kostenschätzung

- Gesamtkosten: 8.320 €
- Anteil Werbeagentur (pauschal geschätzt): 1.620 €
  - Layout / Design 720 €
  - Struktur und Topografie 350 €

Entwurf Flyer und Plakat	350 €
Abstimmung / Anpassungen	200 €
Einarbeitung spezifischer Inhalte der jeweiligen Veranstaltung (160 € pauschal für Flyer und Plakat je Veranstaltung)	1.600 €
– Anteil Druckkosten für 10 Veranstaltungen insgesamt:	5.100 €
Druckkosten Flyer (250 Stk. zu 350 € pro Veranstaltung)	3.500 €
Druckkosten Plakat (10 Stk. á 16 € pro Veranstaltung)	1.600 €
– Gesamtkosten pro Veranstaltung:	ca. 832 €
<hr/>	
davon Kosten Werbeagentur für	
a) Grundlagenerstellung (anteilig):	162 €
b) Einarbeitung Inhalte (pauschal):	160 €
davon Druckkosten Flyer:	350 €
davon Druckkosten Plakat:	160 €

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.1

#### Erstellung einer Abschlussdokumentation

#### Zielsetzung

- Ergebnisdokumentation der Maßnahmenumsetzung
- Monitoring und Evaluation

#### Leistungsbeschreibung

- Fortschreibung des IHK
  - Fortschreibung der Projekte und
  - Neuerstellung oder Anpassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Zwischenbilanzierung hinsichtlich des erfolgten Gebietsentwicklungsprozesses
- Schlussfolgerung zur strategischen Nachsteuerung,
- Weiterentwicklung der Verfahrens- und Prozesssteuerung
- Weiterentwicklung der Bürgerbeteiligung und -aktivierung,
- Bearbeitungszeitraum ab 2020-2021

#### Kalkulationsansätze

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| – Aufwand:                         | 100 h       |
| – Stundensatz 2020 / 2021 (netto): | 89 €/h      |
| – Nebenkosten:                     | 5 %         |
| – MwSt.                            | 19 %        |
| – Summe brutto                     | 11.120,55 € |

#### Kostenschätzung

- |                 |             |
|-----------------|-------------|
| – Gesamtkosten: | 11.120,55 € |
|-----------------|-------------|

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.1

#### Tag der Städtebauförderung

#### Zielsetzung

- Aktivierung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
- Schaffung von Anreizen für Mitmachaktionen
- Stärkung der Identifikation der Bürgerschaft mit den Projekten der Stadterneuerung
- Beteiligung an einem bundesweiten Veranstaltungstag
- Prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit

#### Leistungsbeschreibung

- In 2015 wurde der Tag der Städtebauförderung bundesweit erstmals durchgeführt. Diese öffentlichkeitswirksame Veranstaltung kann dazu dienen, geeignete Aktionen und Projekte zu identifizieren und der breiten Öffentlichkeit vorzustellen bzw. diese in die Planungen aktiv miteinzubeziehen. Für eine Teilnahme am Tag der Städtebauförderung eignen sich grundsätzlich u.a.:
- Ausstellung / Präsentation und Bürgerdiskussion zu Planungsergebnissen
- Stadtführungen durch das Zentrum und Erläuterung der geplanten Projekte aus dem Integrierten Handlungskonzept
- Workshops und offene Planungswerkstätten zu den geplanten Baumaßnahmen
- Plakataktionen
- Einbindung von Schulen und anderen sozialen Einrichtungen
- Baustellenbegehungen
- Beauftragung externe Unterstützung für die Vorbereitung und Moderation
- u.a.m.

#### Kalkulationsansätze

- |   |                |
|---|----------------|
| – Zeitraum:   | 2016 bis 2020  |
| – Pauschaler Ansatz (Honorare, Materialkosten, etc.): | 4.000 € / Jahr |
| – Insgesamt 5 Veranstaltungen                         |                |

#### Kostenschätzung

- |                 |          |
|-----------------|----------|
| – Gesamtkosten: | 20.000 € |
|-----------------|----------|

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.1 Internetplattform

#### Zielsetzung

- Frühzeitige und kontinuierliche Information über den Planungs- und Umsetzungsprozess (Zeitabläufe, Zwischenergebnisse, wichtige Termine und Meilensteine etc.)
- Bürgerverständliche, transparente und visuelle Aufbereitung und Darstellung aller Inhalte / Projekte der Stadtumbaumaßnahme
- Erhöhung von Image und Identität des Zentrumsbereiches (eigene Domain)
- Steigerung der Beteiligung durch interaktive Module zum Mitmachen
- Schaffung eines Wiedererkennungswert für den Umsetzungsprozess

#### Leistungsbeschreibung

- vollständige Konzeption der Internetplattform (Layout, Navigation, etc.),
- Online-Netzstellung (eigene URL) und technischer Betrieb
- Inhaltliche Aktualisierung und Pflege der Internetplattform
- Einsatz interaktiver, dialogfähiger Module je nach Projektbedarf / -fortschritt (z.B. Diskussions-Foren, Online-Umfragen, Abstimmungen, Kommentierungen, interaktive Karten)

#### Kalkulationsansätze

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| – Zeitraum:                           | 2016-2020 |
| – Stundensatz netto:                  | 85 €/h    |
| – Nebenkosten 5 %:                    | 5%        |
| – Stundensatz brutto, einschl. MwSt.: | 106 €/h   |

#### Kostenschätzung

- |   |          |
|---|----------|
| – Gesamtkosten:   | 55.000 € |
| – Ersteinrichtung der Internetplattform (2016) (113 Stunden)          | 11.978 € |
| – Inhaltliche Pflege / Techn. Betrieb / Online-Beteiligung 2016-2020: | 43.000 € |
| – Zeitraum  | 5 Jahre  |
| – pro Jahr  | 8.600 €  |
| – Summe aus Ersteinrichtung und Pflege über 5 Jahre                   | 54.978 € |

#### Anlagen

- Kalkulation der Internetplattform

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.2

#### Erstellung eines Gestaltungshandbuchs

#### Zielsetzung

- Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes zur Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes und zur Anregung privater Folgeinvestitionen
- Identifikationsstärkung mit der Zentrumsentwicklung
- Verbesserung der Orientierung und Erreichbarkeit
- Verbesserung des Stadtbildes

#### Leistungsbeschreibung

- Erarbeitung und Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs mit einheitlichen Gestaltungselementen für den öffentlichen Raum
- Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung der Hauseigentümer und Bewohnerschaft für die Gestaltung des öffentlichen Raumes.
- Information und „Schulung“ von lokalen Architekten, Eigentümern, Bürgern und Fachleuten.
- Erstellung von Infomaterialien: Infoblatt Straßenraumgestaltung für den öffentlichen Raum (Materialien, Farben, Bäume etc.), Infoblatt Fassadengestaltung und Stadtbild, Informations- und Beteiligungsveranstaltungen.
- Bearbeitungszeitraum ab 2016

#### Kalkulationsansätze

- |                        |         |
|------------------------|---------|
| – Aufwand:             | 100 h   |
| – Stundensatz (netto): | 80 €/h  |
| – Nebenkosten:         | 5 %     |
| – Mehrwertsteuer:      | 19 %    |
| – Summe (brutto)       | 9.996 € |

#### Kostenschätzung

- |                 |         |
|-----------------|---------|
| – Gesamtkosten: | 9.996 € |
|-----------------|---------|

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.3

#### Planungswerkstatt Öffentlicher Raum

#### Zielsetzung

- Aktive Einbindung von Planungsbüros
- Generierung von Gestaltungsideen zur Aufwertung der Öffentlichen Teilräume mit dem Ziel der
  - Herstellung attraktiver Wegeverbindungen
  - Frühzeitige Abstimmung eines Gestaltungsrahmens für das gesamte Plangebiet (Materialien, Möblierung, Begrünung etc.)

#### Leistungsbeschreibung

- Beauftragung geeigneter Büros für Freiraumplanung
- Teilnahme / Mitarbeit der Planungsbüros an der Planungswerkstatt
- Verfahrensbetreuung (Erstellung Ablaufkonzept, Recherche und Auswahl geeignetes Büro, Beauftragung Büro, Organisation Werkstattveranstaltung, Moderation der Werkstatt)

#### Kalkulationsansätze

- |  |            |
|--|------------|
| – Zeitraum:  | in 2015    |
| – Bearbeitungshonorar  |            |
| – Zeiteinsatz Büro (Bearbeitungstage)  | 2          |
| – Vergütung pro Büro (Tagessatz, brutto)   | 1.075 €    |
| – Verfahrensbetreuung durch externes Büro: (DSK im Rahmen der Konzepterstellung) |            |
| – Konzepterstellung / Zusammenstellung Planungsgrundlagen:                       | 16 h       |
| – Vorbereitung und Durchführung Werkstatt:                                       | 10 h       |
| <hr/> Gesamtaufwand Verfahrensbetreuung:   | <hr/> 26 h |

#### Kostenschätzung

- |   |                |
|---|----------------|
| – <u>Bearbeitungshonorare (1.075 € x 2 Tage x 4 Büros) inkl. 19 % MwSt.</u> | <u>8.600 €</u> |
| SUMME (brutto)  | 8.600 €        |

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.3

#### Quartierskümmerer: Koordination von Aktivitäten und Akteuren zur Belebung öffentlicher Räume

##### Zielsetzung

- Aktive Einbindung der Bürgerinnen und Bürger bzw. der Anlieger in die Umsetzung von Nutzungskonzepten
- Aktive Einbindung der Bürgerinnen und Bürger bzw. der Anlieger in die Bespielung der öffentlichen Räume
- Erhöhung der Identifikation der Bürgerschaft, Vereine, Schüler/Innen, Kunden etc. mit den öffentlichen Räumen und dem Zentrum insgesamt
- Belebung der öffentlichen Räume

##### Leistungsbeschreibung

- Aufbau Akteursnetzwerk örtlicher Vereine, Einrichtungen, Dienstleistern etc. aus Kunst, Kultur, Sport, sozialen Verbänden, Schulen, Anliegern etc.
- Durchführung von Beteiligungsverfahren (z.B. Workshops, Ideenwettbewerbe, Werkstätten etc.) mit den Akteuren zur Identifizierung und Qualifizierung geeigneter Aktionen
- Zusammenfassung der Ergebnisse zu einem Konzept zur Belebung der öffentlichen Räume (wo macht wer was und wann ?) in enger Abstimmung mit der Stadt
- Außenwerbung für die geplanten Aktionen (Plakate, Flyer, Presse etc.)
- Dokumentation der Aktionen
- Jährliche Fortschreibung des Konzeptes
- Beispiele für Aktionen
  - Tanzvorführungen auf der Marktplatte
  - Straßenmusik
  - Laufrally durchs Zentrum („Treppenlauf“)
  - Wasserspiele
  - Vorlesewettbewerbe
  - Kunst im öffentlichen Raum
  - Graffiti-Workshop
  - Gestaltung Funktionsmobiliar (z.B. Stromkästen)
  - Offenes Rathaus
  - Bürgerdiskussion

Mit der Koordination der Aktivitäten und Unterstützung der Akteure zur Belebung der öffentlichen Räume soll ein externer Berater (Kümmerer) beauftragt werden.

##### Kalkulationsansätze

- |  |                |
|--|----------------|
| – Zeitraum:  | 2016-2020      |
| – Konzepterstellung:   | in 2016        |
| – Laufzeit (2017-2020)   | 4 Jahre        |
| – Anzahl der Aktionen 4 pro Jahr -> in 4 Jahren  | 16 Aktionen    |
| – Kosten pro Aktion für Technik, Geräte, Werbung, Material, Sicherheit, Handling etc. (Schätzung durchschnittlich) | 3.000 €/Aktion |
| – Externer Koordinator (Unterstützung erstmalige Konzepterstellung)  | 8 Tage         |

– Externer Koordinator (fortlaufende Koordination und Unterstützung)	1,0 Tage/Monat
– Tagessatz externer Koordinator netto	640 €
– Nebenkosten:	5 %
– Mehrwertsteuer	19 %

### Kostenschätzung

– Insgesamt 16 Aktionen	48.000 €
– Bearbeitungshonorar Konzepterstellung (8 x 640,- netto)	5.120 €
– <u>Bearbeitungskosten lfd. Koordination (1,0 x 48 Monate x 640,- netto)</u>	<u>30.720 €</u>
SUMME netto	83.840 €
SUMME brutto	104.758 €

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.3 Fortschreibung Masterplan (Rahmenplan)

#### Zielsetzung

- Ergebnisdokumentation der Maßnahmenumsetzung des Masterplanprozesses
- Monitoring und Evaluation

#### Leistungsbeschreibung

- Fortschreibung des Masterplans (Rahmenplanung)
  - Fortschreibung der Projekte
- Zwischenbilanzierung hinsichtlich des erfolgten Gebietsentwicklungsprozesses
- Schlussfolgerung zur strategischen Nachsteuerung
- Weiterentwicklung der Verfahrens- und Prozesssteuerung
- Weiterentwicklung der Bürgerbeteiligung und -aktivierung
- Bearbeitungszeitraum ab 2017

#### Kalkulationsansätze

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| – Aufwand:                  | 300 h    |
| – Stundensatz 2017 (netto): | 80 €/h   |
| – Nebenkosten:              | 5 %      |
| – MwSt.                     | 19 %     |
| – Summe (brutto)            | 29.988 € |

#### Kostenschätzung

- |                 |          |
|-----------------|----------|
| – Gesamtkosten: | 29.988 € |
|-----------------|----------|

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.3. Wettbewerbsverfahren

#### Zielsetzung

- Städtebaulich-konzeptionelle Konkretisierung der Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Freiraums
- Städtebauliche Ziele: Belegung des öffentlichen Teilraums; Stärkung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität; Förderung des Alleinstellungsmerkmals; Behebung städtebaulich-funktionaler Defizite; Schaffung funktionaler Wege- und Blickbeziehungen; Attraktivitätssteigerung etc.

#### Leistungsbeschreibung

- Organisation und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens gem. RPW 2013
- Beauftragung eines externen Büros mit der Wettbewerbsbetreuung
- Festlegung der Preissumme des Wettbewerbsverfahrens
- Aufstellung eines Preisgerichts und Definition der Preisrichterhonorare
- Wettbewerbsnebenkosten

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum:
- Wettbewerbsart: Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb gem. RPW 2013
- Kostenaufstellung gem. KuF:
  - Gesamtkosten : 000.000 €
  - Nettoherstellungskosten (ohne Planungskosten): 000.000 €
- Preissumme gem. RPW 2013: 10% des Gesamtplanungshonorars
- Wettbewerbsbetreuung (pauschal): Faktor 1,5 der Preissumme
- Teilnehmer Preisgericht: 5 Fachpreisrichter
- Sitzungen/ Einsätze: 2
- Tagessatz (gem. HOAI): 750 €
- Wettbewerbsnebenkosten (pauschal): 6% der Wettbewerbskosten

#### Kostenschätzung

- Gesamtkosten (pauschal): 65.000 €

#### Anlagen

- Kalkulation des Wettbewerbsverfahrens

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 2.4 Projektsteuerung

#### Zielsetzung

- Steuerung der Maßnahmenumsetzung aus einer Hand
- Koordination aller Akteure
- Gewährleistung der Zielerreichung für alle Projekt- und Bauabschnitte
- Erhöhung der Bearbeitungseffizienz durch kontinuierliche Prozesssteuerung
- Einhaltung der Förderbestimmungen

#### Leistungsbeschreibung

- Projektsteuerung und Koordination der Projektbeteiligten (u.a. Terminplanung und –kontrolle, Steuerung der Ingenieur- und Planungsbüros, Gutachter, etc.)
- Koordination der Akteure und Verfahrensbeteiligten durch regelmäßige jour-fixe-Runden, Koordination von Beteiligungsverfahren etc.)
- Mitwirkung an der Vorbereitung von Auftragsvergaben (z.B. an Planungs- und Ingenieurbüros)
- Erstberatung private Immobilieneigentümer
- Fördermittelmanagement: Antragstellung / Mittelabrufplanung / Verwendungsnachweise
- Fortschreibung der KuF
- Kostenverfolgung und -kontrolle
- Berichterstattung in den politischen Gremien / gegenüber dem Fördergeber
- Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit (Presseberichte, Infolyer etc.)

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum: 2016 bis 2020 (mit Restarbeiten 2021) 5 Jahre
- Aufwand: rd. 2.630 h
  - pro Jahr (durchschnittlich 50 Kalenderwochen): 526 h
- Stundensatz (netto, Basissatz indexiert mit 1,5 %): 85 €/h (2016)
- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine komplexe Gesamtmaßnahme, die unterschiedliche Handlungsfelder, Akteurs- und Interessengruppen umfasst und entsprechend interdisziplinäres Know-How sowie langjährige Projekterfahrung erfordert. Spezielle Kenntnisse aus dem Sanierungsrecht, der Immobilienwirtschaft und dem Förder- und Vergaberecht kommen hinzu. Insofern bestehen erhöhte Anforderungen an die Qualifikation und Leistungsfähigkeit der Projektsteuerung. Von daher erscheint ein Stundensatz von 85,- € netto angemessen.
- Nebenkosten: 5 %
- Mehrwertsteuer: 19 %

#### Kostenschätzung

- Gesamtkosten (brutto, indexiert mit 1,5 %) 287.044 €

#### Anlagen

- Kalkulation des Projektsteuerungsaufwandes

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 3.4

### Teilprojekt 1: Südstraße: Umgestaltung / Aufwertung

#### Zielsetzung

- Aufwertung öffentlicher Räume
- Umgestaltung des Straßenraumes; Fußgänger- und radfahrerfreundlicher Verkehrsraum; Reduzierung Geschwindigkeit MIV, Verbreiterung der Bürgersteige, barrierefreie öffentliche Räume
- Einrichtung eines zentralen shared-space-Bereiches (Schaffung einer zentralen Querung zwischen HUMA und dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Im Spichelsfeld“)
- Erhöhung Grünanteil
- Stärkung der Einzelhandelsfunktion Südarkaden durch Anbindung an HUMA und Attraktivierung der öffentlichen Räume
- Aktive Einbindung der Öffentlichkeit an der Gestaltungsplanung

#### Leistungsbeschreibung

- Beibehaltung des Trennungsprinzips Fuß- und Radweg/Straße/Fußweg, jedoch Verbreiterung der Bürgersteige im Verlauf der Südstraße
- Neugestaltung von Straße und Bürgersteigen (Austausch Oberflächenmaterial)
- Beibehaltung der Linksabbiegerspur
- Erneuerung bzw. erstmalige Herstellung von Begrünung, Möblierung, Beleuchtung etc.
- Anpassungsarbeiten in den Randbereichen

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum:	2018-2019
- Ausbaufäche Südstraße	ca. 7.000 m <sup>2</sup>
- Ausbaufäche (netto):	1.286.590,00 €
- Mehrwertsteuer (19 %):	244.452,10 €

(ohne NK 5% für Baukosten)

#### Kostenschätzung

- Gesamtkosten brutto:	1.702.173,52 €
- Baukosten (brutto):	1.531.042,10 €
- Planungskosten (gem. HOAI):	171.131,42 €

Gesamtsumme (brutto): 1.702.173,52 €

Gem. Kostenschätzung Büro Lill & Sparla Landschaftsarchitekten, 10.09.2015

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 3.4

### Teilprojekt 2: Campusmagistrale: Neugestaltung / Aufwertung

#### Zielsetzung

- Aufwertung öffentliche Räume
- Verbesserung der Wegeverbindung und Stadträume zwischen den Einrichtungen im Zentrum
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg
- Schaffung von Identität im Zentrum als Geste für die Hochschule (Campusmagistrale)
- Verbesserung der Orientierung
- Schaffung von Grün-, Frei- und Erholungsflächen -> Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Aktive Einbindung der Öffentlichkeit an der Gestaltungsplanung

#### Leistungsbeschreibung

- Herstellung einer straßenparallelen Magistrale Turnhalle und Hochschule Bonn-Rhein-Sieg innerhalb der zentralen Achse vom Haltepunkt Sankt-Augustin Markt/Karl-Gatzweiler-Platz über Postvorplatz und Verteilerplatz bis Hochschule Bonn-Rhein-Sieg
- Ausgestaltung als begrünter Fuß- und Radweg
- Herstellung eines Bodenbelags, Begrünung, Mobiliar etc., abgestimmt mit anderen Teilräumen
- Schaffung von Bereichen mit Aufenthaltsqualität
- Vernetzung mit dem Freiraum

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum:	2016-2017
- Ausbaufäche Campusmagistrale	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
- Ausbaurkosten (netto):	373.872,00 €
- Mehrwertsteuer (19 %):	71.035,68 €

(ohne NK 5% für Baukosten)

#### Kostenschätzung

- Gesamtkosten brutto:	508.265,22 €
- Baukosten (brutto):	444.872,68 €
- Planungskosten (gem. HOAI):	63.357,54 €
Gesamtsumme (brutto):	508.265,22 €

Gem. Kostenschätzung Büro Lill & Sparla Landschaftsarchitekten, 17.09.2015

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 3.4

#### Teilprojekt 3: Karl-Gatzweiler-Platz: Umgestaltung / Aufwertung

##### Zielsetzung

- Stärkung der Einzelhandelsfunktion und Aufenthaltsfunktion durch Attraktivierung des öffentlichen Raums
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer
- Stärkung von Gastronomie und Belebung des Platzes
- Verbesserung Barrierefreiheit
- Erhöhung der Identifikation mit dem Zentrumsbereich
- Aktive Einbindung der Öffentlichkeit an der Gestaltungsplanung

##### Leistungsbeschreibung

- Neugestaltung des Karl-Gatzweiler-Platzes (Austausch des Bodenbelags, Erneuerung des Mobiliars, Ertüchtigung bzw. Neugestaltung von Aufenthaltsbereichen)
- Verbreiterung des Fußgänger- und Radfahrerbereiches oberhalb der Marktplatte
- Herstellung von Sitzstufen und Spielgeräten
- Erneuerung Wasserspielanlage
- Errichtung Fahrstuhl zum Parkdeck
- Anpassungsarbeiten in den Randbereichen

##### Kalkulationsansätze

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| – Zeitraum:                                      | 2017-2018                |
| – Ausbaufäche Karl-Gatzweiler-Platz:             | ca. 7.750 m <sup>2</sup> |
| – Kosten pro m <sup>2</sup> Ausbaufäche (netto): | ca. 155 €/m <sup>2</sup> |
| – Fahrstuhl (netto, ohne Planungskosten):        | 400.000 €                |
| – Nebenkosten:                                   | 5 %                      |
| – Mehrwertsteuer:                                | 19 %                     |

##### Kostenschätzung

gem. Kostenschätzung Kipar landschaftsarchitekten

– Gesamtkosten brutto:	2.154.006 €
– Baukosten (brutto):	1.428.000 €
– Planungskosten (gem. HOAI):	178.606 €
– Fahrstuhl (noch ungeprüft):	400.000 €
– Planungskosten Fahrstuhl (15%):	60.000 €
Summe ohne Fahrstuhl (brutto):	1.606.606 €
Kosten Aufzug Karl-Gatzweiler-Platz netto, incl. Planungskosten:	460.000 €
Kosten Aufzug Karl-Gatzweiler-Platz brutto:	547.400 €
Gesamtsumme (brutto):	2.154.006 €

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 3.4

#### Teilprojekt 4: Verteilerplätze (Postvorplatz, Schulhof RSG, Bereich Finanzamt)

##### Zielsetzung

- Aufwertung öffentliche Räume zwischen den Einrichtungen
- Herstellung multifunktionaler Plätze – Öffnung für Quartiersnutzung
- Schaffung von barrierefreien Fußwegen und Plätzen westlich der Rathausallee
- Verbesserung der Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für ältere Menschen, Mobilitäts-eingeschränkte und Kinder
- Verbesserung des Stadtbildes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

##### Leistungsbeschreibung

- Umgestaltung bzw. Aufwertung des Vorplatzes am Postgebäude
- Neugestaltung des Schulhofes des Rhein-Sieg-Gymnasiums
- Ertüchtigung der Wegebeziehung zwischen Rhein-Sieg-Gymnasium/Turnhalle
- Ertüchtigung der rückwärtigen Wegebeziehung in Richtung Finanzamt
- Erneuerung bzw. erstmalige Herstellung von Begrünung, Möblierung, etc.
- Aufwertung vereinzelter Grünstrukturen

##### Kalkulationsansätze

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| – Zeitraum:                                      | 2017-2018                 |
| – Ausbaufächen Verteilerplätze 1-3:              | ca. 15.200 m <sup>2</sup> |
| – Kosten pro m <sup>2</sup> Ausbaufäche (netto): | ca. 140 €/m <sup>2</sup>  |
| – Nebenkosten:                                   | 5 %                       |
| – Mehrwertsteuer:                                | 19 %                      |

##### Kostenschätzung

gem. Kostenschätzung Kipar landschaftsarchitekten

- |                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| – Gesamtkosten brutto:        | 2.859.359 € |
| – Baukosten (brutto):         | 2.522.800 € |
| – Planungskosten (gem. HOAI): | 336.559 €   |
| Gesamtsumme (brutto)          | 2.859.359 € |

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 3.4

#### Teilprojekt 5: Fußweg entlang Stadtbahn: Umgestaltung / Aufwertung

##### Zielsetzung

- Stärkung und Verbesserung der innerstädtischen Wegeverbindungen
- Aufwertung Radwegenetz
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrumsbereiches

##### Leistungsbeschreibung

- Gestalterische Aufwertung des Geh- und Radweges entlang der Stadtbahn Linie 66
- Austausch von Oberflächenmaterialien
- Erneuerung des Stadtmobiliars (in Abstimmung mit der Außengestaltung des HUMA-Einkaufsparks)

##### Kalkulationsansätze

- |  |                      |
|--|----------------------|
| – Zeitraum:                                      | 2018-2019            |
| – Ausbaufäche Fußweg entlang Stadtbahn:          | 2.424 m <sup>2</sup> |
| – Kosten pro m <sup>2</sup> Ausbaufäche (netto): | 100 €/m <sup>2</sup> |
| – Nebenkosten:                                   | 5 %                  |
| – Mehrwertsteuer:                                | 19 %                 |

##### Kostenschätzung

- |   |           |
|---|-----------|
| – Gesamtkosten brutto:  | 363.174 € |
| – Baukosten:  | 302.974 € |
| – Vermessung, Bauleitung, rd. 10 %:                                 | 30.200 €  |
| – Zwischensumme:  | 333.174 € |
| – Planungskosten rd.10 %: (Eigenleistung Stadt, nicht förderfähig): | 30.200 €  |
| Gesamtsumme (brutto)  | 363.374 € |

gem. Kostenschätzung Tiefbauamt der Stadt Sankt Augustin

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 3.4

#### Teilprojekt 6: Umgestaltung / Aufwertung Fläche nördlich Turnhalle

##### Zielsetzung

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg
- Stärkung innerstädtischer Wegeverbindungen
- Gestalterische Aufwertung

##### Leistungsbeschreibung

- Neugestaltung bzw. erstmalige Herstellung von Straße und Bürgersteig im Bereich nördlich der Turnhalle (südlich des Baufeldes MK2)
- Anpassungsarbeiten in den Randbereichen

##### Kalkulationsansätze

- |  |                      |
|--|----------------------|
| – Zeitraum:  | 2017                 |
| – Ausbaufäche Flächen entlang Turnhalle/Postgebäude: | 600 m <sup>2</sup>   |
| – Kosten pro m <sup>2</sup> Ausbaufäche (netto):     | 150 €/m <sup>2</sup> |
| – Nebenkosten:                                       | 5 %                  |
| – Mehrwertsteuer:                                    | 19 %                 |

##### Kostenschätzung

- |  |           |
|--|-----------|
| – Gesamtkosten brutto:                                     | 132.682 € |
| – Baukosten  | 112.455 € |
| – Planungskosten: (Eigenleistung Stadt, nicht förderfähig) | 20.227 €  |
| Gesamtsumme (brutto):                                      | 132.682 € |

gem. Kostenschätzung Tiefbauamt der Stadt Sankt Augustin

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 3.4

#### Gestalterische Leitelemente und Beschilderung

#### Zielsetzung

- Verbesserung der Orientierung und Erreichbarkeit
- Vernetzung der Einrichtungen und Teilräume bzw. Zentrum mit Gesamtstadt
- Schaffung eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes
- Identifikationsstärkung mit der Zentrumsentwicklung
- Verbesserung des Stadtbildes

#### Leistungsbeschreibung

- Erarbeitung eines geeigneten, identitätsstiftenden Leitelements (Stele, Symbol, Hinweischilder, Markierung, Tafeln o.ä.) mit der Bürgerschaft und den Einzelhändlern
- Identifikation von Standorten für die Platzierung der gestalterischen Leitelemente
- Mitwirkung an Ausschreibung der Leitelemente und Beschilderung
- Aufstellen bzw. Anbringen der Leitelemente im öffentlichen Raum (Firma)
  
- Planung (z.B. im Rahmen einer Ideenwerkstatt mit Bürger/innen) in 2017
- Umsetzung (Anschaffung und Aufstellen der Leitelemente) ab 2018

#### Kalkulationsansätze

- Planung/Entwicklung von Gestaltung- und Leitelementen unter Einbindung der örtlichen Akteure durch externes Büro
- Zeitaufwand für die Bearbeitung gemäß LV: 180 h
- Stundensatz (netto): 83 €/h
  
- Nebenkosten: 5 %
- Mehrwertsteuer: 19 %
  
- Anschaffung und Aufstellen der Leitelemente, 8 Stück (großes Format) 5.000 €/Stk.
- Anschaffung und Aufstellen der Leitelemente, 8 Stück (kleines Format) 2.500 €/Stk.

#### Kostenschätzung

Planung /Entwicklung durch externes Büro (180 h x 83 €/h)	14.940 €
Nebenkosten (5 %):	747 €
Summe:	15.687 €
Mehrwertsteuer (19%)	2.980,53 €
SUMME brutto:	18.667,53 €
Anschaffung und Aufstellen der Elemente (40.000,- / 20.000,- € brutto):	60.000 €
Gesamtsumme (brutto):	78.667,53 €

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 4.1. / 6.2.

#### Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (11.1 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008)

#### Zielsetzung

- Durchgreifende Gebäudemodernisierung
- Herstellung barrierearmer / -freier Gebäude
- Reduzierung Energie- und CO<sub>2</sub> Emissionen
- Verbesserung des Stadtbildes
- Erhalt und Steigerung des privaten Immobilienvermögens; Werterhaltung

#### Leistungsbeschreibung

- Objektbezogene Umsetzung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Maßnahmen u.a.
  - Anpassung von Grundrissen in Wohn- und Geschäftshäusern
  - Erstellung barrierefreier Erschließungen
  - Herrichtung und Gestaltung von Fassaden und Dachflächen
  - Energetische Gebäudesanierung

#### Kalkulationsansätze

##### Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (11.1.)

- Ansatz: Private Modernisierungsmaßnahmen sollen angestoßen werden
- Ansatz: 3 Objekte á 160.000 € Mod.-Kosten
- Investitionskosten Privater (3 x 160.000 €) 480.000 €
  
- Berechnung der Förderung am Beispiel Musterhaus:
  - Handlungsbedarf: durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen
  - Durchschnittliche Kosten pro m<sup>2</sup> (Literaturwerte):

Vollmod.	1.256 € / m <sup>2</sup> Whfl.
Teilmod.	546 € / m <sup>2</sup> Whfl.
  - KfW-Förderung (Nr. 430, 431): 50 % der Kosten
  - Dauerhaft unrentierliche Kosten\*: 50 % der Kosten
  - Zuwendungsfähige Kosten (max. 25 % der unrentierlichen Kosten): 25 %
  - Anteil: Städtebauförderung (70 %): 70 % d. zuwf. Kosten
  - Eigenanteil (30 %): 30 % d. zuwf. Kosten

\* Zur Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten ist für jedes Objekt eine individuelle Kostenbeitragerstattungsberechnung zu erstellen, in der berücksichtigt wird, dass nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen höhere Mieteinnahmen generiert werden können.

## Kostenschätzung

### Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (11.1.)

– Gesamtkosten:	480.000 €
– davon unrentierliche Kosten (aufgrund Mieteinnahmen, anderer Förderzugänge (50%))	240.000 €
– davon zuwendungsfähige Kosten (50%)	240.000 €
– davon Anteil Privater (75% der 50%)	180.000 €
– davon zuwendungsfähige Kosten: (25% der 50%)	60.000 €
– davon Anteil Städtebauförderung (70 %):	42.000 €
– davon Eigenanteil (30 %):	18.000 €
SUMME Gesamtkosten brutto (lt. KuF)	60.000 €

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 4.1. / 6.2.

#### Profilierung und Standortaufwertung

(11.2 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008)

#### Zielsetzung

- Verbesserung des Stadtbildes durch Fassadenerneuerung und –gestaltung
- Reduzierung Energie- und CO<sub>2</sub> Emissionen
- Gestaltung und Aufwertung Wohnumfeld
- Erhalt und Steigerung des privaten Immobilienvermögens; Werterhaltung

#### Leistungsbeschreibung

- Objektbezogene Umsetzung privater Profilierungs- und Standortaufwertungsmaßnahmen:
  - Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung
  - Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern
  - Zentrums- oder stadtteilbedingte Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe

#### Kalkulationsansätze

##### Profilierung und Standortaufwertung (11.2.)

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| – Ansatz: Private Modernisierungsmaßnahmen sollen angestoßen                |                             |
| – Ansatz: 10 Objekte á 200 m <sup>2</sup> Erneuerungsfläche                 | 2.000 m <sup>2</sup>        |
| – Investitionskosten Privater (2.000 m <sup>2</sup> x 80 €/m <sup>2</sup> ) | 160.000 €                   |
| – Berechnung der Förderung am Beispiel Musterhaus:                          |                             |
| – Handlungsbedarf: Fassadensanierung  |                             |
| – Fassadenfläche gem. Aufmaß (planimetriert):                               |                             |
| – Durchschnittliche Kosten:   | 80 €/m <sup>2</sup>         |
| – KfW-Förderung (Nr. 430, 431):   | 10 % der Investitionskosten |
| – Dauerhaft unrentierliche Kosten:  | 60 €/m <sup>2</sup>         |
| – Zuwendungsfähige Kosten (50 %, max. 30 €/m <sup>2</sup> ):                | 30 €/m <sup>2</sup>         |
| – Anteil: Städtebauförderung (70 %):  | 21 €/m <sup>2</sup>         |
| – Eigenanteil Stadt (30 %):   | 9 €/m <sup>2</sup>          |

#### Kostenschätzung

##### Profilierung und Standortaufwertung (11.2.)

- |   |           |
|---|-----------|
| – Gesamtkosten:                           | 160.000 € |
| – davon Anteil Privater:                  | 100.000 € |
| – davon zuwendungsfähige Kosten:          | 60.000 €  |
| – davon Anteil Städtebauförderung (70 %): | 42.000 €  |
| – davon Eigenanteil Stadt (30 %):         | 18.000 €  |

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 11.3

#### Jugendzentrum Sankt Augustin-Mülldorf: Energetische Sanierung (Altbau / Neubau)

#### Zielsetzung

- Sicherung der Einrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche in Sankt Augustin
- Nutzung der Räumlichkeiten für Vereine, Träger und die VHS
- Neubau Jugendzentrum
- Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO-2 Emissionen
- Schaffung von Aufenthalts- und Kommunikationsräumen

#### Leistungsbeschreibung

- Abriss Teilgebäude und Errichtung Ersatzgebäude (Neubau) am gleichen Standort
- Energetische Ertüchtigung des Altbaus
- Neugestaltung der Außenanlagen
- Beschaffung und Bereitstellung Ersatzräume während der Bauzeit

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum: 2016-2018

#### Kostenschätzung

- Gesamtkosten brutto (einschl. Planungskosten):	6.966.000 €
- Abriss und Neubau Gebäudeteil Jugendzentrum:	3.781.000 €
- Sanierung Altbau Jugendzentrum:	2.135.000 €
- Ersatzräume während Bauzeit:	800.000 €
- Außenanlagen:	250.000 €
- davon zuwendungsfähige Kosten (energetische Ertüchtigung und Herstellung Barrierefreiheit):	5.997.035 €
- davon nicht zuwendungsfähige Kosten:	968.965 €
- Zuwendung Bund/Land (70%):	4.197.924,50 €
- Eigenanteil Stadt (30%):	1.799.110,50 €
- nicht zuwendungsfähige Kosten:	968.965 €
- Gesamtkosten Stadt (nicht förderfähige Kosten + Eigenanteil):	2.768.075,50 €

#### Anlagen

- Kostenschätzung, FB 9

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 11.3

#### Rhein-Sieg-Gymnasium: Energetische Sanierung

#### Zielsetzung

- Öffnung der Schule bzw. der Außenanlagen für das Quartier
- Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Neustrukturierung/-gestaltung der Außenanlagen mit Quartiersfunktion, insbesondere Schulhof
- Aufwertung der Aufenthalts- und Kommunikationsräume

#### Leistungsbeschreibung

- Umgestaltung Schulhof- und Vorplatz als multifunktional nutzbarer Fläche
- Energetische Sanierung des Gebäudes
- Herstellung von Barrierefreiheit (Bauliche Anpassungen z.B. Rampen, Anpassungen Sanitäranlagen)
- Umbau der Aula in einen Mehrzweckraum mit Drittnutzerzugang, gastronomische Errichtung im Foyer (Quartiersnutzung, Jugendarbeit, Seniorentreff, Mittagsimbiss, Schülercafé etc.)

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum: 2018-2019

#### Kostenschätzung

– Gesamtkosten brutto (einschl. Planungskosten):	20.518.000 €
– davon zuwendungsfähige Kosten:	9.816.600 €
– davon nicht zuwendungsfähige Kosten:	8.953.400 €
– Zuwendung Bund/Land (70%):	6.871.620 €
– Eigenanteil Stadt (30%):	2.944.950 €
– nicht zuwendungsfähige Kosten:	8.953.400 €
– Gesamtkosten Stadt (nicht förderfähige Kosten + Eigenanteil):	11.898.380 €

#### Anlagen

- Kostenschätzung, FB 9

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 11.3

#### Rathaus: Energetische Sanierung

#### Zielsetzung

- Öffnung des Rathauses für Bürger/innen innerhalb des Quartiers und für die Gesamtstadt
- Sicherung und punktuelle Ergänzung der Multifunktionalität
- Reduzierung des Energiebedarfs des Gebäudes und der CO<sub>2</sub> Emissionen
- Verbesserung der Barrierefreiheit

#### Leistungsbeschreibung

- Energetische Ertüchtigung (Dämmung, neue Heiztechnik)
- Barrierefreie Umgestaltung
- Erweiterung der Dienstleistungsangebote für Bürger/innen sowie örtliche Vereine

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum: nach 2020

#### Kostenschätzung

– Gesamtkosten brutto (einschl. Planungskosten):	18.384.000 €
– davon zuwendungsfähige Kosten:	16.211.000 €
– davon nicht zuwendungsfähige Kosten:	2.173.000 €
– Zuwendung Bund/Land (70%):	11.347.700 €
– Eigenanteil Stadt (30%):	4.863.300 €
– nicht zuwendungsfähige Kosten:	2.173.000 €
– Gesamtkosten Stadt (nicht förderfähige Kosten + Eigenanteil):	7.036.300 €

#### Anlagen

- Kostenschätzung, FB 9

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 5.3

### Verfügungsfonds: Aufbau und Umsetzung konkreter Projekte

#### Zielsetzung

- Partizipation der lokalen Ökonomie an der Zentrumsentwicklung
- Erhöhung der Identifikation der Bürgerschaft und der Kunden mit dem Zentrumsbereich
- Profilierung der Händler und Dienstleister
- Initiierung von privatem Engagement sowie Mobilisierung privates Kapital
- Identifikationsstärkung mit der Zentrumsentwicklung
- Attraktivitätssteigerung (Schaufenster, Werbeanlagen etc.)

Um die vorgenannten Ziele umzusetzen zu können, soll zusammen mit der örtlichen Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie ggf. weiteren privaten Akteuren ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Räumlicher Schwerpunkt ist der Bereich Südarkaden.

Zur Konkretisierung der Projekte und Maßnahmen ist ein Moderationsprozess unter Beteiligung der örtlichen Akteure aus Handel, Gastronomie, Dienstleistung etc. vorgesehen, in dessen Verlauf Projekte ausgearbeitet, neue Ideen und Projekte aufgenommen und die Umsetzungsregularien geklärt werden können.

#### Leistungsbeschreibung

- Kooperative Konzeptentwicklung bzw. Erarbeitung und Umsetzung von Projekten mit örtlichen Akteuren (externer Berater zusammen mit den Akteuren)
- mögliche Projekte:
  - Anschaffung von einheitlichen Fahrradständern vor Geschäften
  - Weihnachtsbeleuchtung
  - Erstellung eines Flyers zur Positionierung und Bewerbung der Aktionen aus dem Verfügungsfonds
  - Veranstaltungen (z.B. Marktfest, Nachbarschaftsfest, Kindertheater zur Weihnachtszeit o.ä.)
  - Schaufenstergestaltungswettbewerb
  - Service für Kunden (z. B. Kinderbetreuung, Bring- und Abholservice)
  - Grün- und Blumengestaltungen
  - Lichtinszenierungen
- Marketing (Eigene Webseite, CI-Positionierung, Werbeaufdrucke etc.)

#### Kalkulationsansätze

- Zeitraum: 2017-2020 ff.
- Investive Maßnahmen (Projektideen)
  - Anschaffung von einheitlichen Fahrradständern vor den Geschäften: 4 Stk. á 800,- €
  - Weihnachtsbeleuchtung (pauschal geschätzt): 15.000 €
  - Grün- und Blumengestaltungen (pauschal geschätzt): 8.000 €
  - Lichtinszenierungen (pauschal geschätzt): 15.000 €
  - Erstellung eines Flyers (Druckkosten): 1.200 €

Nicht-investive Maßnahmen (Marketingmaßnahmen)	
– Marketingaktionen:	8.000 €

### Kostenschätzung

Investive Maßnahmen (Umsetzungskosten)	
– Anschaffung von einheitlichen Fahrradständern vor den Geschäften (4):	3.200 €
– Weihnachtsbeleuchtung:	15.000 €
– Grün- und Blumengestaltungen (pauschal geschätzt):	8.000 €
– Lichtinszenierungen (pauschal geschätzt):	15.000 €
– Erstellung eines Flyers (Druckkosten):	1.200 €
Nicht-investive Maßnahmen (Marketingmaßnahmen)	8.000 €
– Marketingaktionen:	
SUMME:	50.400 €
SUMME Gesamtkosten brutto:	50.400 €
davon 50 % Privater Anteil:	25.200 €
davon 50 % Zuwendung:	25.200 €

# Stadt Sankt Augustin

## Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt August Zentrum

### KuF-Nr. 5.2

#### Vergütungen an Beauftragte (Konzept Verfügungsfonds)

#### Zielsetzung

- Partizipation der lokalen Ökonomie an der Zentrumsentwicklung
- Profilierung der Händler und Dienstleister
- Mobilisierung privates Kapital
- Identifikationsstärkung mit der Zentrumsentwicklung
- Attraktivitätssteigerung (Schaufenster, Werbeanlagen etc.)

Zur Identifikation und Konkretisierung geeigneter Projekte und Maßnahmen für den Verfügungsfonds ist ein Moderationsprozess unter Beteiligung der örtlichen Akteure aus Handel, Gastronomie, Tourismus, Dienstleistung etc. vorgesehen, in dessen Verlauf die vorgeschlagenen Projekte (vgl. Projektleitblatt Verfügungsfonds) weiter ausgearbeitet, neue Ideen und Projekte aufgenommen und die Umsetzungsregularien geklärt werden sollen. Räumlicher Schwerpunkt wird der Bereich Südarkaden und Karl-Gatzweiler-Platz sein.

#### Leistungsbeschreibung

- Initiierung eines Verfügungsfonds
  - Moderationsveranstaltungen
  - Konzepterstellung (Projekte und Maßnahmen)
  - Einbindung der innenstadtrelevanten Akteure in die Konzepterstellung
  - Erarbeitung Verfügungsfondsrichtlinie
  - Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeiten (öffentlich / privat)
  - Erstellung Text- und Gestaltungsvorlage für einen Flyer als Marketing für die Verfügungsfondsmaßnahmen

Mit der Bearbeitung soll ein externes Büro beauftragt werden.

#### Kalkulationsansätze

– Zeitraum:	2017
Investitionsvorbereitende Maßnahmen	
– Zeitaufwand für die Bearbeitung gemäß LV:	180 h
– Stundensatz (netto):	83 €/h
– Nebenkosten:	5 %
– Mehrwertsteuer	19 %

#### Kostenschätzung

Investitionsvorbereitende Maßnahmen (180 h x 83 €/h)	14.940 €
Nebenkosten (5 %):	747 €
Summe:	15.687 €
Mehrwertsteuer (19 %):	2.980,53 €
<b>SUMME Gesamtkosten (brutto):</b>	<b>18.667,53 €</b>

## 14. Monitoring/ Evaluation

Unter dem Begriff Monitoring ist die Einrichtung eines Beobachtungssystems zu verstehen in dem langfristig, kontinuierlich und systematisch Daten für festgelegte Ziele anhand von ausgewählten Indikatoren erfasst und ausgewertet werden.

Den Gegenstand des Monitoring bildet in erster Linie die Entwicklung des Zentrumsbereiches. Da allerdings einzelne Indikatoren unter Umständen nicht für einzelne Teilräume des Stadtgebietes vorliegen, ist natürlich auch die Entwicklung der Gesamtstadt im Verhältnis zum Umland oder zu vergleichbaren Städten ein Gradmesser für die Bewertung der Veränderungen. Die Entwicklung ist deshalb ins Verhältnis zu setzen zu den Entwicklungen in Bezug auf

- die Gesamtstadt,
- die einzelnen Stadt- und Ortsteile,
- die angrenzenden Nachbarstädte,
- die Region als Ganzes sowie
- vergleichbare Städte (Einwohnerzahl / Lage / Struktur) auf Landes- und Bundesebene.

Ausgehend von der derzeitigen IST-Situation als Basis sind die Veränderungen in den einzelnen Bereichen zu erfassen und zu bewerten, damit auf diesen Grundlagen frühzeitig und fortlaufend Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Steuerung der angestrebten Ziele ermöglichen. Die für die Auswertung der Indikatoren benötigten Daten können hierzu beispielsweise aus amtlichen Statistiken, Eigenerhebungen, Bürgerbefragungen oder Experteninterviews gewonnen werden.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.4 genannten Ziele können die nachfolgend genannten – aber nicht abschließend aufgezählten – Indikatoren eine hilfreiche Grundlage hierfür bilden:

Ziele	Indikatoren
Bevölkerung / Demographie	- Einwohnerentwicklung
	- Altersverteilung
	- Wanderungssaldo
	- Pendlersaldo
	- Kaufkraftkennziffer
	- Zahl der Erwerbstätigen / Arbeitssuchenden
	- etc.
Wohnen	- Anzahl der Wohneinheiten
	- Anzahl von Spezialwohnungen
	- Anzahl der Bauanträge / Baugenehmigungen
	- Anzahl der Anträge zur Fassadensanierung
	- Mietpreisspiegel
	- Grundstücksmarktbericht

	- Baulückenkataster
	- etc.
Einzelhandel	- Verkaufsfläche (insgesamt / branchenbezogen)
	- Anzahl der Geschäfte (Einzelgeschäfte / Center)
	- Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Geschäft
	- Anzahl der Leerstände (Geschäfte / Verkaufsfläche)
	- Erfassung der Fluktuationen
	- etc.
Verkehr	- Anzahl der Parkplätze
	- Auslastung der Parkplätze
	- Verkehrsbelastung
	- etc.

Der Aufbau eines Monitoring-Systems ermöglicht eine nachhaltige Sicherstellung der Entwicklungsziele und befähigt die Stadt kurzfristig, auf negative Veränderungen und Einflüsse zu reagieren, Handlungspotenziale zu erkennen und auf erfolgreiche Maßnahmen aufzubauen. Ebenso können durch das System Fehlentwicklungen frühzeitig aufgezeigt und die daraus gewonnenen Erkenntnisse für zukünftige Entscheidungen genutzt werden.

---

## 15. Anhang

### Quellenverzeichnis

Assmann Gruppe, Architekten Allnoch und Hütt GmbH: Erläuterungsbericht zur Erweiterung der Hochschule Rhein-Sieg, Köln 2015

Bertelsmann-Stiftung: Demographiebericht, Ein Baustein des Wegweisers Kommune, 2015

CIMA: Stadtmarketingkonzept Sankt Augustin, Abschlussbericht, Köln 2012

Gevas Humberg und Partner, Planersocietät: Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin, Verkehrsgutachten, Essen 2011

Gevas Humberg und Partner, Planersocietät: Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin, Verkehrsgutachten, Essen 2013 (Aktualisierung)

IT.NRW Landesdatenbank: Strukturdaten für Sankt Augustin, 2014

IT.NRW Landesdatenbank: Kommunalprofil Sankt Augustin, 2014

KLA Kiparlandschaftsarchitekten GmbH: Erläuterungsbericht zur Vorentwurfsplanung, Duisburg 2015

Ministeriums für Bauen und Verkehr: Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008), Düsseldorf 2008

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung – Leitfaden für Planerinnen und Planer, Düsseldorf 2012

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Aktionsplan der Landesregierung zur Förderung der Nahmobilität, Düsseldorf 2012

NRW.URBAN: Masterplan Urbane Mitte, Bonn 2011

LEG: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2014, Bonn 2014

Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen: Radverkehrskonzept für den Rhein Sieg Kreis, Aachen, München 2014

Stadt Sankt Augustin: Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz“ (verwaltunginterne Ausarbeitung), Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin: Schulentwicklungsplan, Fortschreibung 2014 bis 2019 mit Ausblick bis zum Jahr 2030, Sankt Augustin 2013

Stadt Sankt Augustin: Sitzungsvorlage für den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses, Drucksache Nr.: 14/0088, 13.03.2014

Stadt Sankt Augustin: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 516, 2. Änderung

Stein und Schultz, Werheit, H und B Stadtplanung, AB Stadtverkehr, Wiebold und Klatt: Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025, 2006

### Internetquellen:

Bezirksregierung Köln: (Online; Zugriff: 26.05.2014)

Stadt Sankt Augustin: (Online; Zugriff: 26.05.2014)

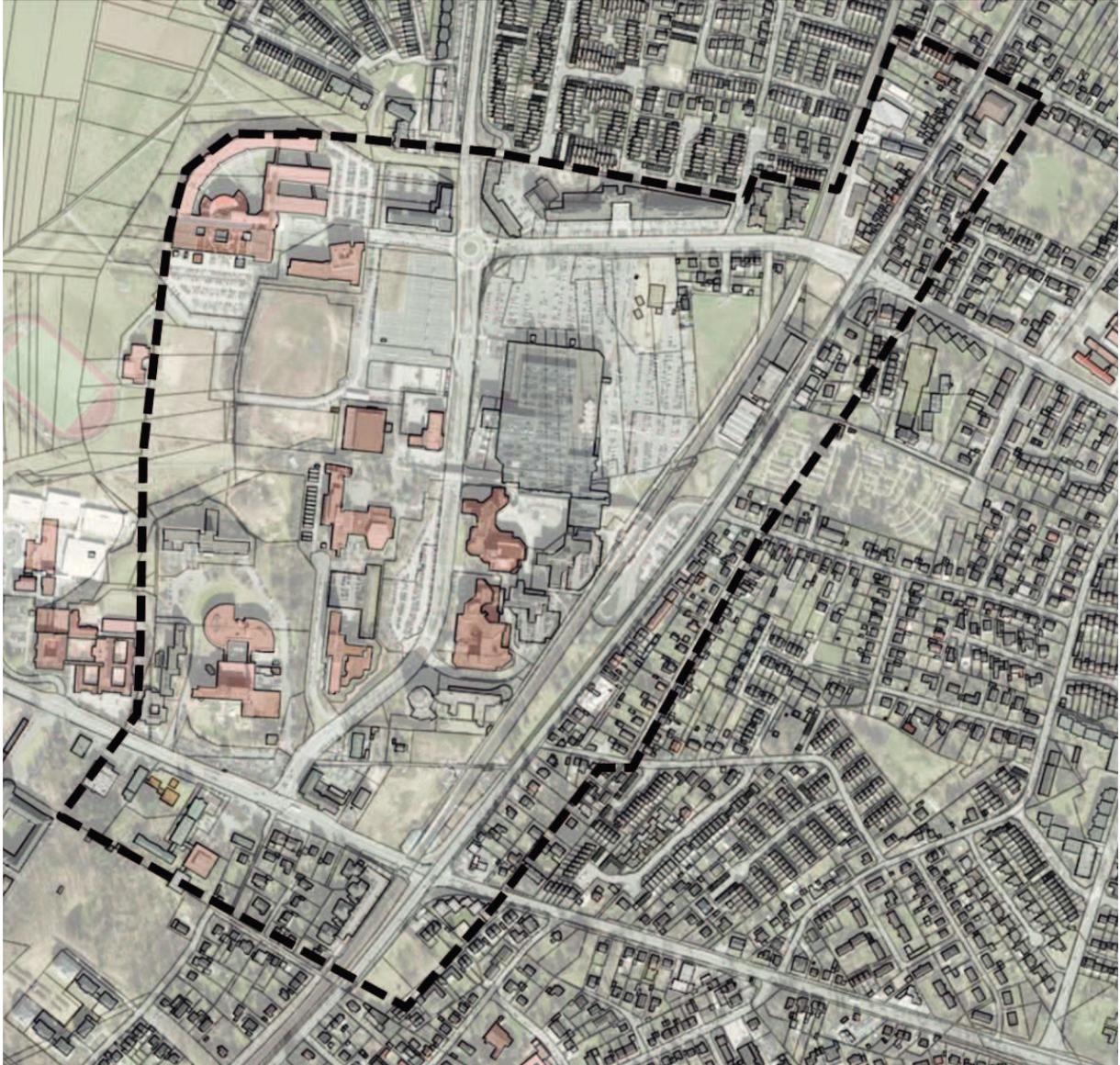
## Anlagen

- A1 Geltungsbereich Untersuchungsgebiet IHK
- A2 Plan Abgrenzung Eigentümer- und Betroffenenbeteiligung
- A3 Geltungsbereich Stadtumbaugebiet
- A4 Öffentliche Räume – Teilprojekt 1
- A5 Öffentliche Räume – Teilprojekt 2
- A6 Öffentliche Räume – Teilprojekt 3
- A7 Öffentliche Räume – Teilprojekt 4
- A8 Öffentliche Räume – Teilprojekt 5
- A9 Öffentliche Räume – Teilprojekt 6
- A10 Planung - Jugendzentrum Außenanlagen
- A11 Planung - Jugendzentrum Neubau
- A12 Planung - Jugendzentrum Altbau
- A13 Planung Rhein-Sieg-Gymnasium

**Anlagen  
zum**

**Integrierten Handlungskonzept IHK  
Sankt Augustin Zentrum**

## Anlage 1



**Geltungsbereich  
Untersuchungsgebiet IHK**

## Anlage 2



### Plan Abgrenzung Eigentümer- und Betroffenenbeteiligung

### Anlage 3



**Geltungsbereich  
Stadtumbaugebiet**

## **Anlage 4**

**Öffentliche Räume  
Teilprojekt 1**

## **Anlage 5**

### **Öffentliche Räume Teilprojekt 2**

## **Anlage 6**

**Öffentliche Räume  
Teilprojekt 3**

## **Anlage 7**

**Öffentliche Räume  
Teilprojekt 4**

## **Anlage 8**

**Öffentliche Räume  
Teilprojekt 5**

## **Anlage 9**

**Öffentliche Räume  
Teilprojekt 6**

## **Anlage 10**

**Jugendzentrum  
Außenanlagen**

## **Anlage 11**

**Jugendzentrum  
Neubau**

## **Anlage 12**

**Jugendzentrum  
Altbau**

## **Anlage 13**

**Rhein-Sieg-Gymnasium**