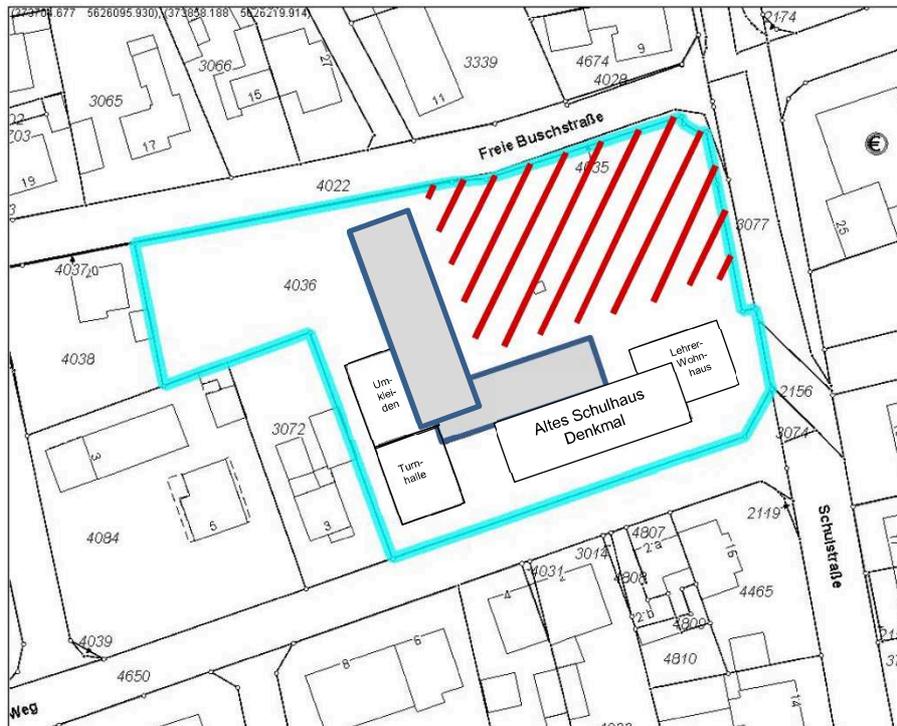


Die Stadt Sankt Augustin bietet einen Teil eines bebauten Grundstücks in Niederpreis an:



Luftbild 2013



Gebäudeteile, die abgerissen werden



zu veräußernde Grundstücksfläche

Grundstück	Teilweise bebautes Grundstück zwischen der Freien Buschstraße, Steinkreuzstraße, Bönnscher Weg und Schulstraße in Sankt Augustin Niederpleis, Gemarkung Niederpleis, Flur 7, Flur-Stück 4035 und 4036
Beschreibung, Lage im Ortsteil und der Stadt	<p>Bei dem angebotenen Grundstücksteil handelt es sich um Flächen der ehemaligen Grundschule Frei Buschstraße in Niederpleis. Das Schulgebäude, das 1910 fertiggestellt wurde, steht zusammen mit dem Lehrerwohnhaus unter Denkmalschutz. Der Schul-Anbau von 1964 soll abgebrochen werden, da die Nutzung als Schule an diesem Standort im Sommer 2015 aufgegeben wurde.</p> <p>Gegenüber der Schule befindet sich an der Schulstraße ein Ärztehaus mit Apotheke und Bankfiliale.</p> <p>Das Nahversorgungszentrum Niederpleis mit Supermarkt, Drogerie sowie Bekleidungs- und Schuhfachmarkt liegt in fußläufiger Nähe.</p> <p>Durch die Lage im Ortsteilzentrum Niederpleis verfügt das Grundstück über gute Anbindungen an den ÖPNV. Die Haltestellen der Buslinien 512, 513, 517 und 529 befinden sich in der Schulstraße in 150m Entfernung bzw. in der Hauptstraße in 250m Entfernung.</p> <p>Das Stadtzentrum Sankt Augustins liegt ca. 2km entfernt und verfügt mit Rathaus, Einkaufspark und Fachhochschule sowie S-Bahnanschluss über eine breit gefächerte Infrastruktur.</p> <p>Weitere Informationen zur Stadt Sankt Augustin können der Homepage <a href="http://www.sankt-augustin.de">www.sankt-augustin.de</a> entnommen werden.</p>
Bisherige Nutzung	<p>Auf dem Schulgrundstück befinden sich neben dem unter Denkmalschutz stehenden Altbau der Anbau von 1964 sowie eine Gymnastikhalle mit Umkleiden. Unter dem Schulhof liegt ein Luftschutzbunker aus dem Jahr 1965, dessen Räume nicht genutzt werden.</p> <p>Zusätzlich wurden auf dem Schulhof Container errichtet, die zunächst der Über-Mittag-Betreuung der Grundschüler dienten, mittlerweile aber eine Kindergartengruppe beherbergen.</p> <p>Die Nutzung der Grundschule lief mit Ende des Schuljahres 2014/15 aus.</p>

	<p>Im Sommer 2015 wurde auf dem Schulhof ein weiterer Container errichtet, um den Kindergarten Waldstraße vorübergehend im Alten Schulhaus aufzunehmen, bis die Sanierung des Kindergartens Waldstraße im Sommer 2016 abgeschlossen ist.</p> <p>Im Anschluss zieht die Kindergartengruppe aus den Über-Mittag-Betreuungs-Containern in die Alte Schule und kann um zwei weitere Gruppen, vergrößert werden.</p>
Zukünftige Nutzung	<p>Das Schulgrundstück soll geteilt werden, sobald die Kindergartenkinder aus den Containern ins Alte Schulhaus gezogen sind. Das Alte Schulhaus bleibt mit einem Grundstücksanteil im Besitz der Stadt.</p> <p>Es ist beabsichtigt, das Alte Schulhaus zu sanieren und örtlichen Vereinen, der Volkshochschule und der AWO für Kurse zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Im nord-westlichen Teil des Grundstücks soll ein 2-gruppiger integrativer Kindergarten errichtet werden. Hierfür müssen ca. 1200 qm Fläche veranschlagt werden.</p> <p>Im angebotenen nord-östliche Grundstücksbereich von ca. 1700 qm soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen.</p>
Planungsrecht	<p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes 601. Für die Neubebauung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Sonderbaufläche Schule dar. Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens soll der Flächennutzungsplan angepasst werden.</p>
Anforderungen an die Planung	<p>Der Ortsteil Niederpleis hat durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums an der Schulstraße Ende 2014 einen wichtigen Impuls zur Revitalisierung erhalten. Diese Entwicklung soll mit der Ansiedlung ergänzenden Gewerbes und Dienstleistungen weiter forciert werden.</p> <p>Die neue Bebauung soll in den städtebaulichen Kontext eingebunden werden und zu einer Aufwertung der Umgebung und Ergänzung der Angebote im Stadtteil beitragen. Die Lage an der Schulstraße markiert den Eintritt in den zentralen Versorgungsbereich des</p>

	<p>Stadtteilzentrums. Eine Bebauung auf der westlichen Seite der Schulstraße sollte ein Korrelat zum Neubau der Raiba bilden und in Proportion und Gewicht etwa ebenbürtig erscheinen. Vorstellbar ist eine 2-3-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 für mischgebietstypische Nutzungen.</p> <p>Auf Grund der umliegenden bestehenden Bebauung und geringen Verfügbarkeit an Freiflächen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein zentraler Punkt der Planung. Der Bau einer Tiefgarage ist notwendig und wird durch den Luftschutz-Bunker erschwert. Ob dieser im Zuge des Abrisses des Schulgebäudes ebenfalls entfernt wird, ist Bestandteil von weiteren Absprachen.</p> <p>Schließlich sollen in die Planung Klimaschutzbelange einfließen. Die Nutzung alternativer Energien und natürlicher Ressourcen soll vor dem Hintergrund ständig steigender Betriebs- und Heizkosten sowie der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung geprüft werden. Hierzu sollen Aspekte der städtebaulichen Kompaktheit, der Gebäudeorientierung, der Verschattung, der Dachflächenausrichtung und des Windschutzes berücksichtigt werden. Ebenso soll ein effizienter Umgang mit Energie durch Kraft-Wärme-Kopplung, intelligente Lüftung, Nutzung passiver Energie etc. erfolgen. Da durch den Abriss eines Teils des Schulgebäudes die bestehende Heizungsanlage für das verbleibende alte Schul-Gebäude überdimensioniert und auch räumlich getrennt vom zu heizenden Gebäude ist (unter den Umkleiden der Gymnastikhalle), besteht optional die Möglichkeit, ein neues Heizsystem zu errichten, welches sowohl die verbleibende Alte Schule als auch die neuen Gebäude versorgt, z.B. ein Blockheizkraftwerk.</p>
Randbedingungen und Restriktionen	<p>Auf der städtischen Fläche soll das unter Denkmalschutz stehende Schulgebäude einschließlich eines angemessenen Umgebungsschutzes erhalten bleiben und örtlichen Vereinen sowie der Volkshochschule zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Bauten aus den 1960er Jahren sollen abgerissen werden, so dass Flächen für die neuen Nutzungen im</p>

	<p>nördlichen Grundstücksbereich entstehen. Unter dem Schulhof befindet sich ein Luftschutz-Bunker, für den es keine Nutzung gibt. Aufgrund der massiven Bauweise (0,6 m Betonwände) ist ein Abriss kostenintensiv.</p> <p>Für das Wohn- und Geschäftshaus steht ein Grundstück von ca. 1700 qm zur Verfügung. Bei der Planung sind die Aspekte des Umgebungsschutzes des Denkmals zu berücksichtigen. In einer Vorabstimmung mit dem LVR Amt für Denkmalpflege wurde auf eine ausreichende Freifläche Wert gelegt, die den Lehrgarten als wesentlichen Bestandteil des Schulhauses und auch des architektonisch abgesetzt und kenntlich gemachten Lehrerhauses berücksichtigen sollte. Die Bewertung, ob eine Beeinträchtigung des Denkmals durch eine neue Bebauung erfolgt, kann nur anhand konkreter Pläne und Ansichten erfolgen. Die Beurteilung erfolgt in Abstimmung mit dem LVR Amt für Denkmalpflege. Im Rahmen der Vorabstimmung hat das Amt für Denkmalpflege mitgeteilt: <i>„Wesentlicher Bestandteil des Schulhauses, in welchem architektonisch abgesetzt und kenntlichgemacht, auch das Wohnhaus des Lehrers untergebracht war, ist eine als Schulhof und Lehrgarten genutzte Freifläche. Dies sollte bei der Neuorganisation der Fläche respektiert und berücksichtigt werden. Sofern dem (unter Denkmalschutz stehenden, A.d.V.) Gebäude eine ausreichende Freifläche belassen wird, ist gegen eine Bebauung (des Schulhofes, A.d.V.) in Teilen also nichts Grundsätzliches zu entgegen. Daher rege ich an, die Schulhof- und Lehrgartenfläche durch einen Baukörper auf abgewinkeltem Grundriss entlang der Schulstraße und der Freien Buschstraße zu fassen. Ausreichend große Durchblicke von der Schulstraße und der Freien Buschstraße in den ehemaligen Schulhof sollten dabei gewährleistet sein.[...]“</i></p>
Auswahlkriterien	<p>Kriterien zur Auswahl von Entwürfen sind die eingereichten Planungen zum Wohn- und Geschäftshaus und die Höhe des Kaufgebotes. Alle Planunterlagen werden der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Auswahlentscheidung des Rates bzw. des Fachausschusses wird nach Abschluss der</p>

	Öffentlichkeitsbeteiligung und Beratung mitgeteilt. Für Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewerbung entstehen, wird von der Stadt auch für den Fall, dass das Gebot nicht berücksichtigt wird, kein Ersatz geleistet.
Kaufpreis	Der Bodenrichtwertpreis beträgt für den Bereich 250,- €/qm. Das erwartete Mindestgebot soll sich am Bodenrichtwert orientieren.
Besichtigung und Kosten	Das Grundstück kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden. Sämtliche mit dem Erwerb des Teilgrundstücks verbundenen Kosten wie z.B. Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten sowie Grunderwerbsteuer übernimmt der Käufer.
Ansprechpartner	Fachdienst 6/10, Planung und Liegenschaften Herr Knipp, Tel.:02241 / 243 266 <a href="mailto:Jochen.knipp@sankt-augustin.de">Jochen.knipp@sankt-augustin.de</a> Frau Trimborn, Tel.:02241 / 243 268 <a href="mailto:Christine.trimborn@sankt-augustin.de">Christine.trimborn@sankt-augustin.de</a>



Schulgebäude mit abgesetztem Lehrerwohnhaus um 1910



Schulgebäude 2014



Anbauten von 1964, Lüftungsschacht des Bunkers hinter den Bänken, links Container der Über-Mittag-Betreuung

