



Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

**Sitzung des Zentrumsausschusses
am 20.10.2015**

Entwurf Abschlussbericht IHK

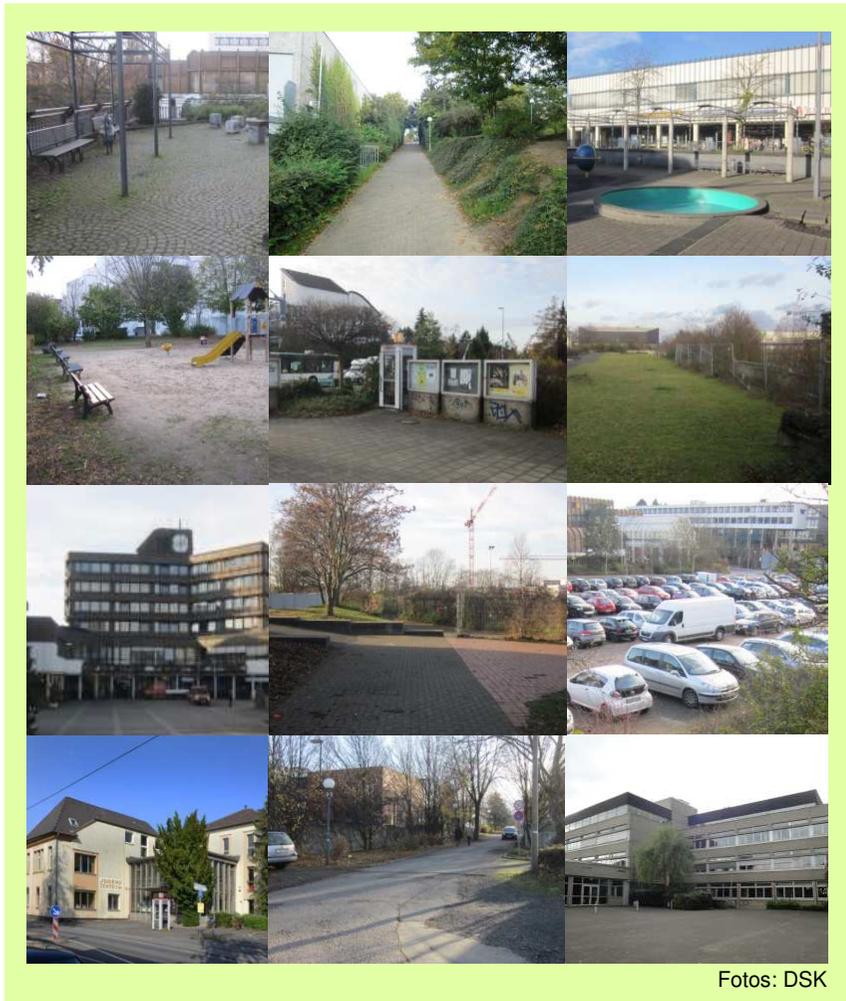
DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Dipl.-Ing. Rainer Kalscheuer



Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Analyseergebnis: Qualifizierter Städtebaulicher Handlungsbedarf



- **Substanzschwächen (Gebäude)**
 - bauliche und technische Mängel aufgrund Gebäudealter)
 - Energetischer Standard
 - Brandschutz, Arbeitsbedingungen
- **Funktionsschwächen (Quartier)**
 - Monofunktionale Nutzung, zahlreiche Solitärnutzungen/-bauten
 - Versorgungsfunktion tlw. gefährdet (Jugendarbeit, Bildung, Kultur)
 - Große Baulücken / Brachflächen
 - Geringe Belebung
- **Städtebauliche Defizite / Mängel**
 - Tlw. marode Wege und Plätze
 - Geringe Aufenthaltsqualität
 - Gestalterische Mängel



Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Handlungsfelder und Ziele des IHK

1

Stärkung der Zentrumsfunktion

Ansiedlung Bildungs- und
Forschungseinrichtungen

Konzentration dezentraler
Verwaltungs-, Gemeinbe-
darfs- und Sozialeinrich-
tungen

Stärkung Einkaufszent-
ralität, Bindung Kaufkraft

Erweiterung Wohnfunk-
tion im Zentrum, Realisie-
rung von Wohnbauvor-
haben für unterschiedl.

Zielgruppen

2

Aufwertung Öffentlicher Räume

Erhöhung Aufenthalts-
qualität

Belebung der Plätze

Erhöhung Identifikation
mit Zentrum

Verbesserung Orien-
tierung

Vernetzung mit Frei-
raum

Herstellung Barriere-
freiheit

Vermeidung Angst-
räume

3

Partizipation und Öffentlichkeits- arbeit

Beteiligungsprozesse

Projektkommunikation

ISG (Südarkaden)

Internetplattform

Netzwerkarbeit

4

Klimaschutz und energetische Erneuerung

Ertüchtigung Gemein-
bedarfseinrichtungen

Ausbau ÖPNV / Rad-
verkehr

Energetische Stadt-
sanierung (KfW 432)

Modernisierungen im
Bestand (11.1, 11.2
FRL NRW)

Durchgrünung

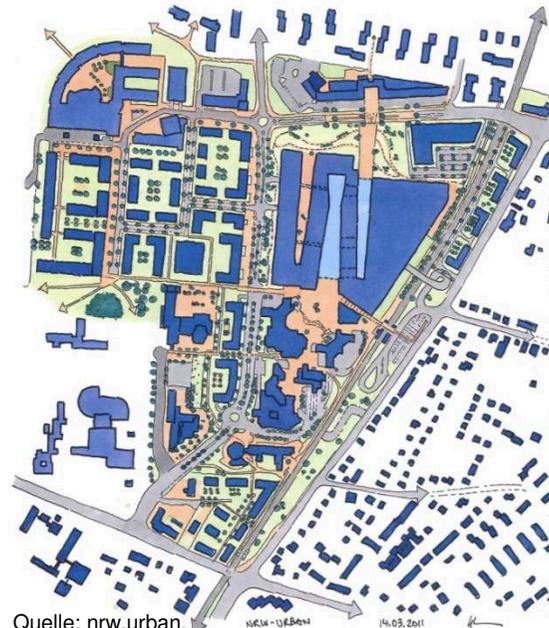
Vernetzung „Grünes C“

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Handlungsfelder und Ziele des IHK

Funktionsstärkung und Bauliches Konzept (öffentliche und priv. Investitionen)

- Bebauung der Potenzialflächen
- Erweiterung Hochschule
- Ansiedlung Wohnen
- Stärkung Handel und Dienstleistungen
- Ausbau Forschung und Wissenschaft
- Stärkung Kultur und Soziales
- Verbesserung Verkehr und Mobilität

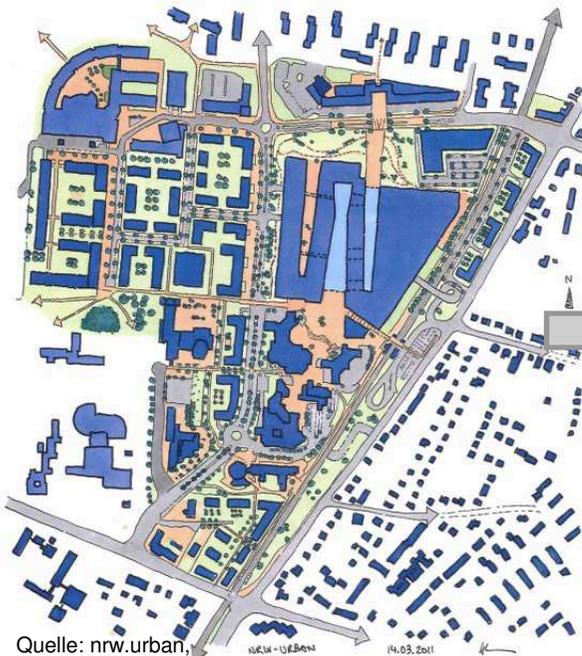


Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

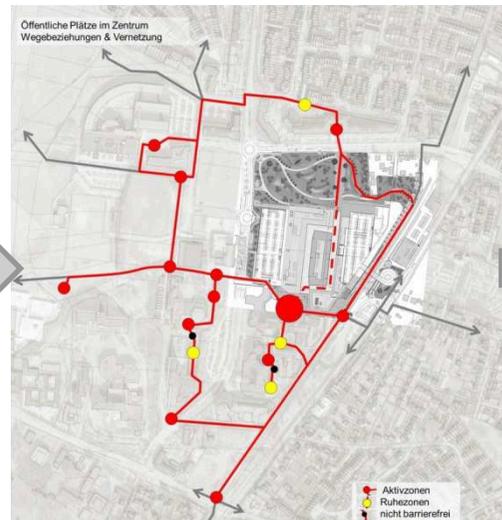
Handlungsfelder und Ziele des IHK

Vernetzung und Aufwertung der öffentlichen Wege, Plätze ...

Quelle: Tim Online, eigene Darstellung



Quelle: nrw.urban,
Masterplan Urbane Mitte



Visualisierungen: kipar landschaftsarchitekten



Planung,
Lill+Spärla

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Handlungsfelder und Ziele des IHK

Energetische Ertüchtigung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Sicherstellung Quartiersbezug)

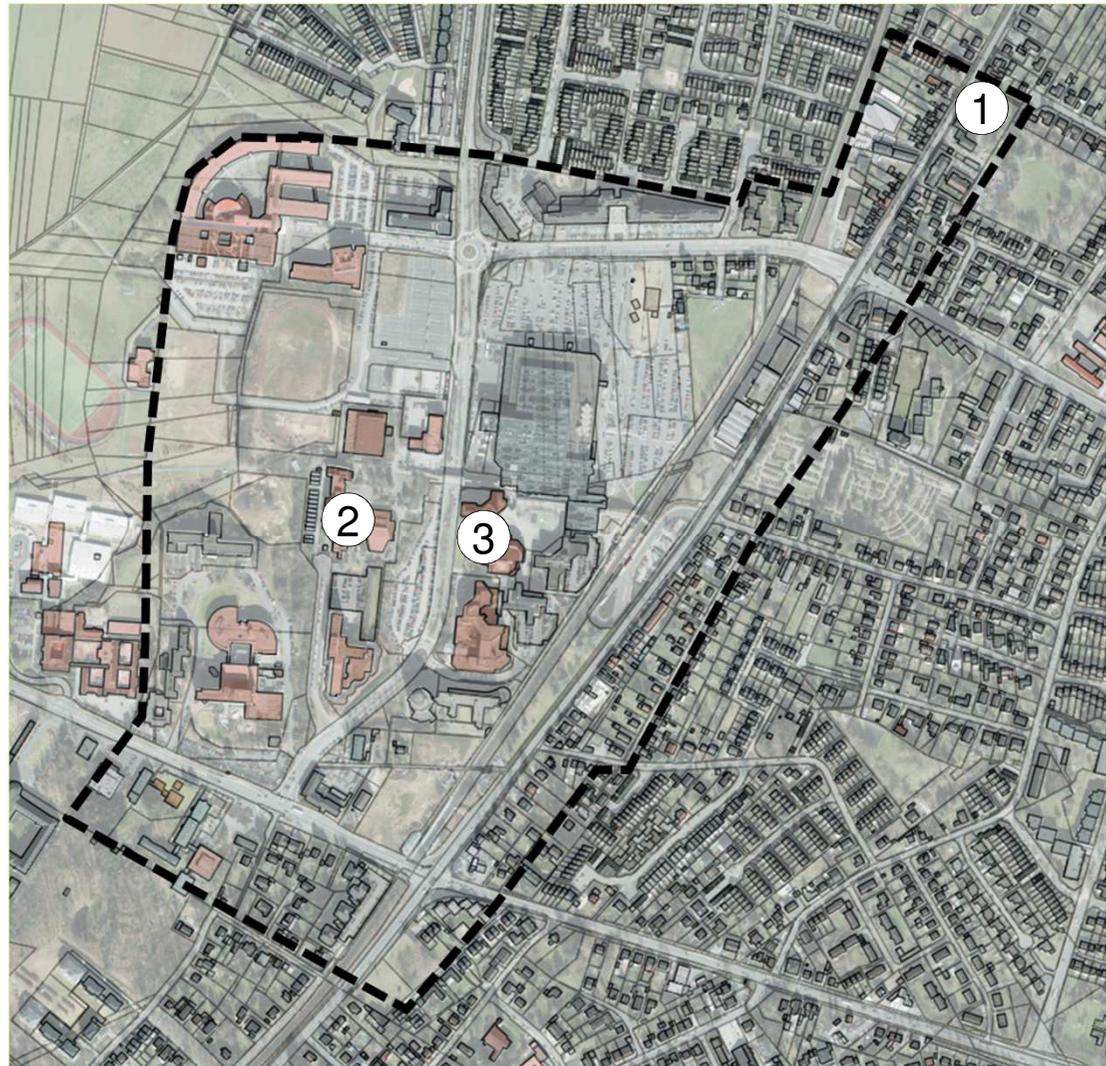
① Jugendzentrum
Mülldorf



② Rhein-Sieg-
Gymnasium



③ Rathaus



Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Handlungsfelder und Ziele des IHK

Partizipation und Projektkommunikation



- Infoveranstaltungen
- Netzwerke
- Eigentümergespräche
- Internetplattform
- Workshops, Wettbewerbe
- Immobilien- und Standortgemeinschaft



Information aus Stadtverwaltung und Politik

Benötigen Sie persönliche Dokumente? Suchen Sie Rat in einer sozialen Notlage, möchten Sie eine Genehmigung beantragen? Interessieren Sie sich für die Tätigkeit des Stadtrates und seiner Gremien? Kennen Sie schon das Neueste im Rathaus? Möchten Sie ausgehen und suchen noch das passende Event? Zu all diesen Themen finden Sie hier die aktuellen Informationen.



Serviceportal

Suchen Sie einen Betreuungsplatz für Ihr Kind? Brauchen Sie ein Gewerbe und...



Kinder am Billardtisch im Jugendzentrum

Für euch Kinder und Jugendliche gibt es in Sankt Augustin über das ganze Stadtgebiet verteilt Einrichtungen oder Angebote, in denen ihr eure Freizeit verbringen könnt. Die Mitarbeiter in den Einrichtungen ermöglichen nicht nur die Freizeitangebote sondern sind auch Ansprechpartner bei Fragen und Problemen und Vermittler zu Hilfeangeboten.

Der Besuch der Kinder- und Jugendtreffs ist kostenlos.

Träger der Einrichtungen

Träger in den städtischen Treffs ist der [Verein zur Förderung der städt. Jugendeinrichtungen in Sankt Augustin e.V.](#) Die beiden [Hötel](#)-Einrichtungen in Mendel und Meindorf sind in der Trägerschaft der katholischen Kirchengemeinde St. Augustinus. Der [Deutsche Kinderschutzbund Ortsgruppe Sankt Augustin](#) ist Träger der Startbahn.



Kickern im Jugendzentrum



Achtung Baustelle!



Ein Herz für Ziemschmel
Wir suchen 5 die Ausstatt Kulturernst Ziemschmel

Aktuelle Nachrichten



Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Ableitung konkreter Projekte und Maßnahmen aus dem Handlungskonzept (24 Projekte)

Pro Projekt ein „Steckbrief“ (Ziel, Maßnahmen, Kosten)
(Vorgriff auf Förderantrag)

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum
KuF-Nr. 11.3
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
- Neugestaltung der Außenanlagen
- Beschaffung und Bereitstellung Ersatzräume während der Bauzeit

Kalkulationsansätze
- Zeitraum:

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
- Kosten

05.10.2016

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Kostenschätzung Baumaßnahmen Aufwertung öffentliche Räume und Maßnahmenmanagement

Maßnahmenumsetzung: Nicht-investive Maßnahmen Investive Maßnahmen (Öffentlicher Raum)	Nicht zuwendungs- fähige Ausgaben (vorläufig)	Zuwendungs- fähige Ausgaben (vorläufig)	Förderanteil Land 70 %	Eigenanteil Stadt 30 %
Kosten der Maßnahmenvorbereitung und – umsetzung, Öffentlichkeitsarbeit, Wettbe- werbe, Planungswerkstätten, Netzwerke etc.		ca. 0,95 Mio. €	ca. 0,67 Mio. €	ca. 0,28 Mio. €
Teilbereich 1 - Umgestaltung Südstraße		ca. 1,70 Mio. €	ca. 1,19 Mio. €	ca. 0,51 Mio. €
Teilbereich 2 - Campusmagistrale		ca. 0,51 Mio. €	ca. 0,35 Mio. €	ca. 0,16 Mio. €
Teilbereich 3 - Karl-Gatzweiler-Platz + südl. Bereiche		ca. 2,15 Mio. €	ca. 1,51 Mio. €	ca. 0,64 Mio. €
Teilbereich 4 - Verteilerplätze: Postgebäude, Schulhof, Finanzamt		ca. 2,86 Mio. €	ca. 2,00 Mio. €	ca. 0,86 Mio. €
Teilbereich 5 - Fuß- und Radweg entlang Stadtbahn	ca. 0,03 Mio. €*	ca. 0,33 Mio. €	ca. 0,23 Mio. €	ca. 0,10 Mio. €
Teilbereich 6 - Fläche nördlich der Turnhalle	ca. 0,01 Mio. €*	ca. 0,13 Mio. €	ca. 0,08 Mio. €	ca. 0,04 Mio. €
SUMME	ca. 0,04 Mio. €	ca. 8,62 Mio. €	ca. 6,03 Mio. €	ca. 2,59 Mio. €

* Planungskosten Tiefbauamt

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Kostenschätzung Gemeinbedarfseinrichtungen

Ertüchtigung von Gemeinbedarfsein- richtungen	Gesamt- kosten (brutto)	Nicht zuwendungs- fähige Ausgaben * (vorläufig)	Zuwendungs- fähige Ausgaben (vorläufig)	Förderanteil Land 70 %	Eigenanteil Stadt 30%
Jugendzentrum (Neubau) Jugendzentrum (Ertüchtigung Altbau)	6,97 Mio. €	ca. 0,97 Mio. €	ca. 6,00 Mio. €	ca. 4,20 Mio. €	ca. 1,80 Mio. €
Rhein-Sieg-Gymnasium (RSG)	20,51 Mio. €	ca. 8,95 Mio. € (zzgl. 1,748 Mio. €)**	ca. 9,82 Mio. €	ca. 6,87 Mio. €	ca. 2,95 Mio. €
Rathaus	18,38 Mio. €	ca. 2,17 Mio. €	ca. 16,21 Mio. €	ca. 11,34 Mio. €	ca. 4,86 Mio. €
SUMME		ca. 13,84 Mio. €	ca. 32,03 Mio. €	ca. 22,41 Mio. €	ca. 9,61 Mio. €
Gesamtkosten		45,87 Mio. €			

* Baukosten, die nicht der energetischen Ertüchtigung bzw. der Herstellung von Barrierefreiheit dienen

** für Ersatzräume (Container) während der Bauphase RSG fallen rd. 1,748 Mio. € an Kosten an. Es bedarf noch einer Abstimmung hinsichtlich der Förderfähigkeit mit der BR Köln (best case werden die Kosten ebenfalls mit 70% gefördert; worst case bleiben die Kosten zu 100 % bei der Stadt.

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

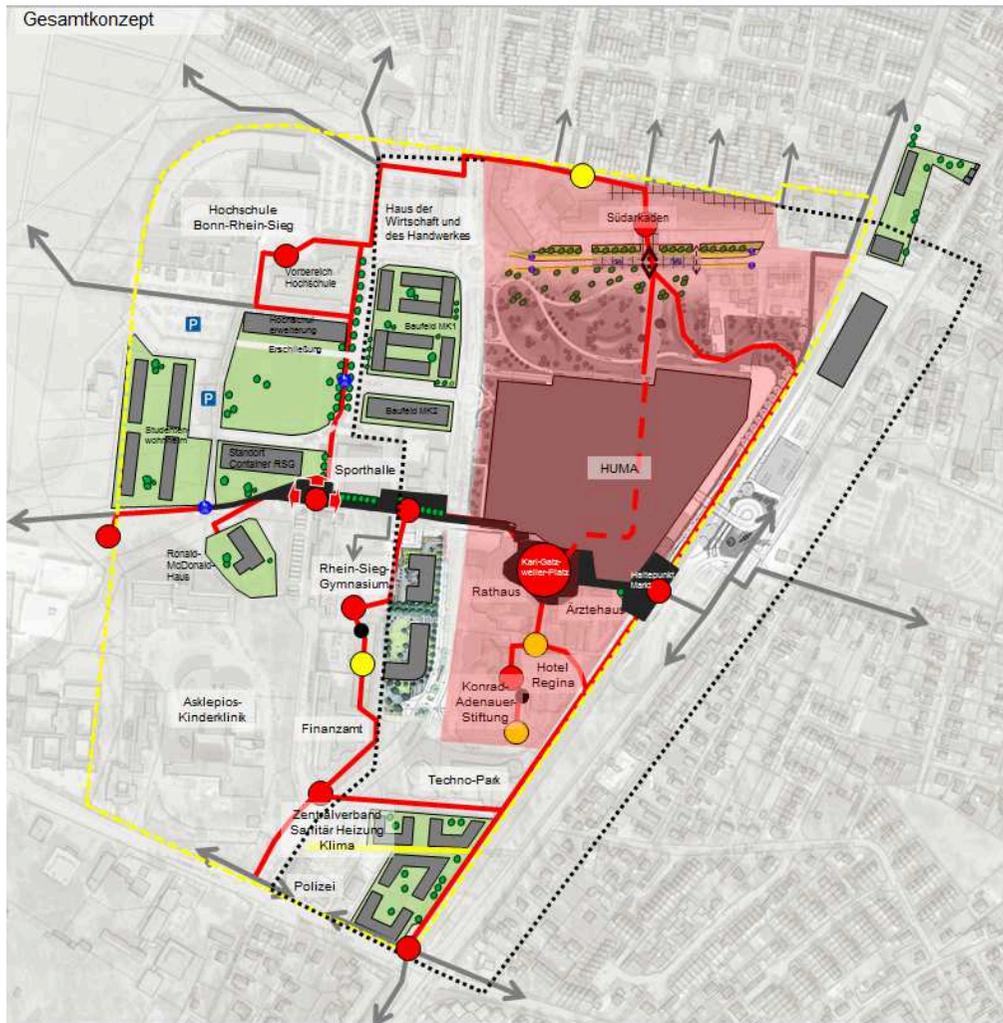
Übersicht Baumaßnahmen öffentliche Räume und Gemeinbedarfseinrichtungen

Maßnahmen	Nicht zuwendungsfähige Ausgaben (vorläufig)	Zuwendungsfähige Ausgaben (vorläufig)	Förderanteil Land 70%	Eigenanteil Stadt 30%
Kosten Aufwertung Öffentl. Räume (und Maßnahmenmanagement)	ca. 0,04 Mio. €	ca. 8,62 Mio. €	ca. 6,03 Mio. €	ca. 2,59 Mio. €
Kosten Ertüchtigung Gemeinbedarfseinrichtungen	ca. 13,84 Mio. €	ca. 32,03 Mio. €	ca. 22,41 Mio. €	ca. 9,61 Mio. €
Summe gesamt	ca. 13,88 Mio. €	ca. 40,65 Mio. €	ca. 28,44 Mio. €	ca. 12,20 Mio. €
Gesamtkosten Stadt (Nicht förderfähige Kosten + Eigenanteil)	ca. 13,88 Mio. €	ca. 26,08 Mio. €* 		ca. 12,20 Mio. €

* In den 26,08 Mio. € sind 1,748 Mio. € für Ersatzräume (Container) während der Bauphase RSG enthalten. Es bedarf noch einer Abstimmung hinsichtlich der Förderfähigkeit mit der BR Köln (best case werden die Kosten ebenfalls mit 70% gefördert; worst case bleiben die Kosten zu 100 % bei der Stadt)

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Empfehlung zur Priorisierung der Fördermaßnahmen (sog. funktionsfähige Bauabschnitte)



2016:

**Campusmagistrale
Jugendzentrum
Maßnahmenmanagement**

2017:

**Karl-Gatzweiler Platz
Verteilerplatz mit Postvorplatz**

2018:

**Rhein-Sieg-Gymnasium mit Schulhof
Südstraße**

2019:

**Wege südlich Karl-Gatzweiler-Platz
Wege südlich RSG / Bereich Finanzamt**

ab 2020:

Energetische Ertüchtigung Rathaus

Plangrundlage: Tim Online, eigene Bearbeitung

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes

Priorisierung der Projekte des IHK

Stadtumbaubeschluss

Sicherung der Finanzierung
(Einwerbung Fördermittel)

Weiterqualifizierung der Planungen
(Entwurfs-/Ausführungsplanung)

Fortsetzung der Bauleitplanung

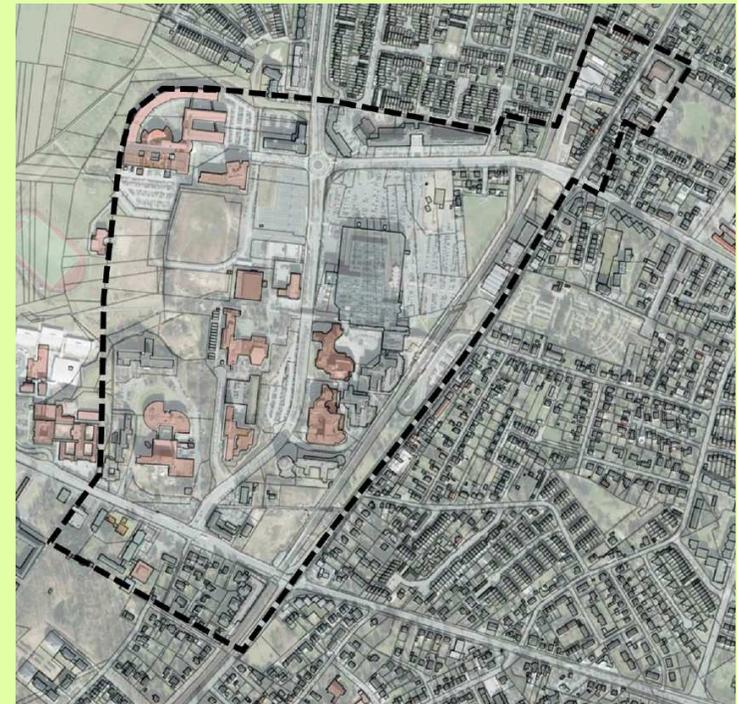
Fortsetzung der Beteiligungsprozesse
(Vereine / Schulen, Bürger/innen ..)

Privates Investment ...

Projektsteuerung /
Quartiersmanagement

Monitoring, Nachjustierung

Gebietsabgrenzung:
Stadtumbaugebiet



Plangrundlage: Tim Online, eigene Bearbeitung



Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum

Was sind die nächsten Schritte?

- Einarbeitung Änderungen aus der Beratung im ZA / Fertigstellung Abschlussbericht IHK
- Fördergespräch mit der BR Köln am 30.10.2015
- Ratsbeschluss
- Vorbereitung Förderantrag bis Februar 2016