Herr Gleß ergänzte die Vorlage der Verwaltung.
Er wies darauf hin, dass die heutigen Baufelder MI 1 bis MI 3 die früheren Baufelder MK 1 und MK 2 seien. Man erinnere sich vielleicht daran, wie der alte B-Plan „Haus Heidefeld“ aussah. Im alten B-Plan für die beiden Baufelder entlang der Rathausallee war Kerngebiet festgesetzt. Daraus ergab sich damals der Arbeitstitel „MK“ für Kerngebiet.
Man habe dann sehr früh angefangen, diesen B-Plan zu ändern. Das sei zu dem Zeitpunkt gewesen, als beschlossen wurde, mit dem HUMA-Einkaufspark nach vorne zu gehen.
Auf der Grundlage eines zu erstellenden und sukzessive zu realisierenden Masterplans Urbane Mitte habe man sich vor etwa sechs bis sieben Jahren die Frage gestellt, welche Nutzungen man sich denn eigentlich auf diesem Grundstück vorstellen könne. Man sei damals einvernehmlich zu der Erkenntnis gekommen, dass es schwer vorstellbar ist, auf der einen Seite den HUMA-Einkaufspark mit 38.000 qm Verkaufsfläche zu realisieren und ähnliche Entwicklungen auf anderen Grundstücken zuzulassen. Das habe der B-Plan damals ermöglicht.
Man habe seinerzeit auf der Ebene des Masterplans Urbane Mitte die strategische Entscheidung getroffen zu sagen, bitte Einzelhandel großflächig ja, aber nur dort, wo er hingehört, und das ist dann eben auf dem Plan des HUMA-Einkaufsparks.
Also habe man konsequenter Weise den Masterplan Urbane Mitte zugrunde gelegt und Planungsrecht an anderen Stellen jenseits des HUMA-Einkaufsparks vorangetrieben bzw. weiterentwickelt. Man habe sich von der Festsetzung MK, Kerngebiet, verabschiedet und dort gemischte Bauflächen festgesetzt, Mischgebiet.
Daraus ergebe sich nun dieser Arbeitstitel MI 1 bis MI 3. Das seien dann die zwei Baufelder, aus denen sich unterteilt drei unterschiedliche Mischgebietstypen ergeben.
Das sei die Zielsetzung.
Und dieser B-Plan sei verabschiedet worden mit allem Drum und Dran. Er liege jetzt endlich für eine weitere Entwicklung vor. Es sei schlüssig argumentiert worden im seinerzeitigen Normenkontrollverfahren gegen die Entscheidung in Sachen HUMA-Einkaufspark, dass man damals vor dem Oberverwaltungsgericht den Nachweis führen konnte, dass man es nicht nur mit einem einzelnen Projekt HUMA zu tun habe, sondern dass das Projekt HUMA integraler Bestandteil einer Gesamtentwicklung für das Zentrum ist.
Der HUMA sei fertig. Viele andere Bauvorhaben seien im Bau, schreiten also voran, andere seien in der Pipeline, stehen kurz davor, sich in die Realisierungsphase zu begeben.
Er glaube, es wird allmählich Zeit für die nächsten Schritte, die zu vollziehen sind. Über MK 1, MK2, MI 1, 2 und 3, sei oft diskutiert worden. Im letzten Jahrtausend habe es schon Überlegungen für die Nutzung des Areales gegeben. Er wisse heute, dass die Diskussionen um die Frage, wie MK 1 und MK2 denn genutzt werden könnten, durch eine größere Einzelhandelsnutzung, auch dazu geführt haben, dass sich auch ein Hause Hurler bewegt hat.
Insofern seien diese Diskussionen um diese Baufelder nicht fruchtlos gewesen. Sie seien damals sehr zielgerichtet gewesen.
Es seien nun Mischgebiete, die dem Wohnen und anderen Dingen dienen, mit einem ausgeprägten, ausgewogenen Mischungsverhältnis. Es solle ein gemischtes Quartier werden, wo Wohnen und andere Nutzungen möglich sind.

Jetzt wolle man den nächsten Schritt vollziehen, diese Grundstücke an den Markt bringen und mit Bedacht und sorgfältig Dinge vorbereiten, um auf diesen Baufeldern in absehbarer Zeit bauen lassen zu können.
Es gebe viele Investorenanfragen. Das sei ein Vorzug.
Man glaube, dass man einer jetzigen sukzessiven Entwicklung dieses Grundstückes einen vernünftigen Schritt nach vorne machen kann.
Man arbeite dort sehr eng mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft zusammen, weil neben der Nutzung „Wohnen“ auch andere Nutzungen aus dem Bereich des Gewerbes möglich sind.
Er wolle auf diesem Grundstück das Beste haben, was auf dem Markt zu bekommen ist. Es seien zwei große, zentrale Grundstücke, und da wolle er nicht eine x-beliebige Architektur mit x-beliebigen Nutzungen haben.
Es seien zwei sehr zentrale Grundstücke im Stadtgebiet zwischen den beiden Magneten Hochschule und Handel mit dem HUMA-Einkaufspark.
Man werde auf der Grundlage von Kriterien, die dem Ausschuss vorliegen, arbeiten. Es sei nicht der klassische Wettbewerb, wie man ihn so kennt, weil die Wettbewerbsstatuten die Stadt auch wieder viel Geld kosten würden. Man wolle unterschiedlichste Angebote generieren von den unterschiedlichsten Unternehmen für das Grundstück. Aber dazu sei es wichtig, dass man Kriterien benennt, auf deren Grundlage man sich um dieses Grundstück bewerben kann.
Heute gehe es ihm darum, mit dem Ausschuss diese Kriterien abzustimmen. Das wäre der allererste Schritt. Er habe noch keine Bewertungsmatrix, weil er zunächst die Kriterien abgestimmt haben wolle. Er sei in der Bringschuld, denn er habe das so angekündigt.
Die Kriterien seien: Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers. Das gebiete das Planungsrecht, nämlich die Festsetzung Mischgebiet. Aber es sei auch richtig, dass man zusehen müsse, „Wohnen“ auch weiterhin ins Zentrum zu holen, damit hier keine Monostrukturen geschaffen werden, die ausschließlich aus Administration und Handel bestehen.
Man wolle ein belebtes Zentrum schaffen. Dazu gehöre, das Wohnen stärker als bisher, ins Zentrum zu bringen. Das werde auf den Baufeldern gegenüber der Konrad-Adenauer-Stiftung getan, mit der Seniorenwohnanlage und dem klassischen Wohngebäude der GWG.
Es sei kein klassischer Wohnstandort. Sozialen Wohnungsbau wolle und könne man an dieser Stelle nicht realisieren. Sozialer Wohnungsbau, öffentlich geförderter Wohnungsbau, könne als integraler Bestandteil eines Gebäudes nicht die Statuten der öffentlichen Förderung erfüllen. Das entspreche nicht den Förderstatuten. Insofern wäre das an der Stelle auch nicht möglich und nicht sinnvoll.
Man denke aber, dass unterschiedliche Wohnformen vorstellbar sind, wie studentisches Wohnen. Es gebe 7.000 Studenten an der Hochschule. Man habe 2 Wohnheime, 170 Appartements auf dem ehemaligen Baufeld MK 5 und das Studentenwerk an der Rathausallee.
Wohnen auf Zeit, Ausbildungswohnen, Appartements, betreutes und altengerechtes Wohnen, usw., ohne das aber zwingend vorzuschreiben, erwarte man aber schon.
Aufgrund der Nähe zur immer noch prosperierenden Hochschule, sei es wichtig, dass das Kriterium „hochschulaffine Nutzungen“ aufgenommen wird. Dies könnten Betriebe sein, die mit einer Hochschule kooperieren oder auch gewisse Ausgründungen aus der Hochschule.

Er sei auch davon überzeugt, dass es in Sankt Augustin auch den Bedarf gibt, für weitere Hotelleriemöglichkeiten, Tagungshotels.
Allgemeine Büronutzung für Dienstleister, Verwaltung, usw., temporäre Büronutzungen für intelligente und moderne Bürokonzepte. Praxisräume für medizinische Einrichtungen seien hier in Klammern gesetzt.
Hier stehe auch das Thema Einzelhandel, untergeordnet. Man habe sich damals bewusst von der Großflächigkeit von Einzelhandelsvorhaben verabschiedet, was richtig gewesen sei. Aber das solle nicht bedeuten, dass dort automatisch Nutzungen ausgeschlossen werden, wie kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in der Kategorie Kiosk und Blumengeschäft, etc.
Gastronomische Einrichtungen sollten ebenfalls möglich sein. Vor allen Dingen sollten in den Erdgeschosszonen Nutzungen untergebracht werden, die wiederum zur Belebung eines Zentrums beitragen.
Er wolle in den Erdgeschosszonen keine Garagenzufahrten haben, sondern etwas, was das Zentrum weiter belebt.
Städtebau und Architektur seien natürlich besonders wichtig auf diesem Grundstück. Man wolle, dass die Raumkanten an die Rathausallee geschlossen sind. Damit meine er nicht, dass von dem einen bis zum anderen Kreisverkehr, ca. 130 Meter, eine einzige Kante entsteht. Das sei damit nicht gemeint. Da sollten Unterbrechungen sein, aber so, dass diese Gebäude entsprechend zur Rathausallee ausgerichtet sind. Dies habe man an anderer Stelle schon getan: mit der Konrad-Adenauer-Stiftung, die Rathausallee städtebaulich neu zu fassen. Das sei auch mit dem technischen Rathaus so gemacht worden. Und das werde auch mit dem Gebäude an der Rathausallee auf dem ehemaligen Schotterparkplatz so geschehen. Bei der derzeit im Bau befindlichen Seniorenwohnanlage sei es jetzt bereits erkennbar. Es solle seine Fortführung finden in der Lücke zwischen dem Haus des Handwerks und dem technischen Rathaus.
Man wolle, dass hochwertige Baumaterialien genutzt werden und energetisch hochwertig gebaut wird. Es solle eine eigenständige Architektursprache geben, die nicht den Anspruch auf Beliebigkeit erfüllt. Man wolle, dass auf diesem besonderen Grundstück etwas realisiert wird, was zur Prosperität der Stadt Sankt Augustin, des Zentrums, beiträgt.
Man meine auch, dass auch gewisse Nachweise erfüllt werden müssen, bei denen abzulesen ist, dass es sich um ein fortschrittliches Gebäude handelt. Hierzu gehöre auch das Thema „Mobilität“. Damit meine er nicht nur E-Ladestationen in der Tiefgarage. Ein Mobilitätskonzept solle deutlich mehr enthalten.
Es sollten nicht 100% beider Grundstücke bebaut werden. Nach der Baunutzungsverordnung gebe es natürlich gewisse Obergrenzen von Grundflächenzahlen und von Geschossflächenzahlen. Entsprechend des B-Plans ergebe sich auch ein Freiraumpotenzial.
Und daraus wiederum ergebe sich der Umstand, dass der Freiraum entsprechend gestalterisch so angelegt wird, dass sich daraus ein erhebliches Quantum an Aufenthaltsqualität ergibt.
Er glaube, man solle selbstbewusst genug sein, mit städtebaulichen und gestalterischen Ansprüchen nach vorne zu gehen, die dem Zentrum einer Stadt mit 56.000 Einwohnern mit steigender Tendenz auch gerecht wird.
Er habe keine Vorstellung, was die zeitliche Perspektive anbelangt. Man solle stufenweise nach vorne zu gehen, ohne in Hektik zu verfallen. Aber man solle die Zielsetzung haben, dass man da in zwei Jahren ein vernünftiges, brauchbares Ergebnis haben wird.

Herr Schmitz-Porten erkannte, dass die Stadtplanung in ihrem Element ist.
Man sehe jetzt eine Innovation, die sich fortsetzt, nicht nur im Zentrumsbereich, im Kernbereich, sondern eben auch in den benachbarten Bereichen.
Er verwies auf die Historie der Diskussionen um dieses Grundstück.
Er bedankte sich für die sehr umfängliche Darstellung der Kriterien.
Man müsse sicherlich auf die Hochschule Rücksicht zu nehmen. Hochschulaffines Angebot heiße, vielleicht auch am Abend nichts mehr. Man müsse Wert auf die Nähe zum Zentrum legen, direkt durch den kleinen Park ins Stadtzentrum. Man müsse das Stadtzentrum beleben, und dazu gehören nicht unbedingt Büroräume, auch nicht unbedingt Institute, die abends leer stehen.
Darauf müsse man gucken. Für die Hochschule seien viele Bereiche vorgesehen, es seien Lupenräume gebildet worden. Der alte Sportplatz sei hochschulaffin. Bis hin in die Richtung Butterberg sei die Hochschule schon gut mit Flächen versorgt. Was dann mitten in die Flächen MI 1 bis 3 solle, da müsse man schon sehr gut aufpassen.
Ein Hotel sei auf jeden Fall sinnvoll. Die Kulturräume im RSG seien auch eine schöne Sache, aber man könne sich auch einen schönen großen Seminar-/Kulturraum vorstellen, im Rahmen des Hotels, vielleicht bewirtschaftet mit einem schönen Restaurant. Das könne man sich alles vorstellen, und man müsse sehen, was dort verwirklicht werden kann.
Ganz im Gegensatz zum Einzelhandel. Man habe sich ausdrücklich festgelegt, etwas Zentrumsaffines dürfe da nicht hin.
Man wolle den Marktplatz beleben und hier sei der große HUMA. Man dürfe dort nicht so eine Art Subzentrum bilden. Ein Café für die Studenten wäre gut. Aber unten an der Rathausallee könne man keine zweite Südarkadenzeile brauchen, zumal die Südarkaden möglichst weiter zu entwickeln seien. Daher müsse Einzelhandel schon sehr untergeordnet sein.
Hinsichtlich eines Stellplatzschlüssels müsse man vorsichtig sein. Wenn viele Einrichtungen geschaffen werden, müsse ausreichend Platz da sein, der auch erhalten wird.
Er bat darum, die Projektbeschreibung und eine Bewertungsmatrix in der Endfassung zu bekommen.

Herr Puffe gab Herrn Gleß Recht, dass jetzt nichts zu überstürzen sei bei so wichtigen Filetgrundstücken im Stadtzentrum. Er lobte für die CDU-Fraktion die Vorlage, die die Verwaltung hier ausgearbeitet hat.
Man finde es sehr positiv, dass diese Darstellung des Mischgebietes beschrieben wird und sehe es sehr wohl als sinnvoll an, hier die Nähe zur Hochschule widerzuspiegeln. Gerade vor dem Hintergrund „Wissensstadt Plus“ solle man die hochschulaffine Nutzung sehen, in Kombination mit anderen zusätzlichen Angeboten für Studenten und lokale Unternehmen am Standort behalten. Das schaffe Arbeitsplätze, auch hier in der Stadt. Das seien Ausgründungen aus der Hochschule. Das sei genau das, was man sich vorstellt, auch gerade in der Nähe zur Hochschule.
Wenn man jetzt hier die Idee mit dem Hotel aufgreife, dann sei das etwas, was eher an der Rathausallee liegen sollte, als nachgeordneten Einzelhandel in die erste Reihe zu setzen. Mit dem Einzelhandel sehe man nicht so das Problem, weil man es so verstanden habe, dass ein Copyshop beispielsweise oder ein kleiner Kiosk, wo Studenten etwas einkaufen können, da irgendwo hinkommt. Wenn es so gemeint ist, habe man da überhaupt kein Problem. Er habe in der Vorlage nicht gelesen, dass da ein Nettomarkt

entstehen soll oder ein anderer Discounter. Das dürfe es da nicht geben. Da sei man sich einig.
Sehr gut finde man auch die Verstärkung des studentischen und des zeitweiligen Wohnens. Das sei ein sehr attraktiver Standort auch dafür, weil Auszubildende und Studenten oder Studentinnen oftmals kein Auto zur Verfügung haben. Dann hätten sie eine Nähe zu ihrer Hochschule, eine optimale Anbindung zum ÖPNV, zum Zentrum und zum Einkaufszentrum mit Gastronomiebetrieben vor der Tür. Es sei die ideale Lage dafür. Allerdings, müsse das bezahlbar sein.
Das Konzept mit den Kriterien, die hier aufgeführt sind, könne man sich hier sehr gut vorstellen und das Ganze dementsprechend auch so mitgehen.

Herr Günther bestätigte, dass es sich um die zentralen Grundstücke handelt, bei denen es wert sei, dass man sich sorgfältig mit den Planungen auseinandersetzt. Deswegen sei das Verfahren, einen Kriterienkatalog aufzustellen, der definiert, was da angedacht ist und wie es auch angedacht ist, richtig. Richtig sei sicherlich auch, sich verschiedene Ideen einzuholen. Ob das ein regelrecht finanzierter Wettbewerb sein muss, habe man auch Zweifel. Auf alle Fälle solle man da eine Vielfalt von auswählbaren Möglichkeiten generieren können.
Man habe versucht, den Kriterienkatalog, der jetzt vorgelegt wurde, durch sechs zentrale Kriterien und Fragen ein bisschen zu bündeln, weil er ja noch relativ breit aufgestellt sei. Man müsse natürlich mit Blick auf die möglichen Investoren konkrete Rahmenbedingungen, und das seien ja diese Kriterien, aufzeigen.
Das gelte insbesondere bei der Frage, des Angebots von Räumlichkeiten für die Hochschule.
Da sei eine Vorabstimmung mit der Verwaltung und der Hochschule dringend notwendig, um zu vermeiden, dass Angebote gegeben werden Richtung Hochschule, die nachher an den Bedürfnissen der Hochschule vorbeigehen und mit Leerstand zu kämpfen haben.
Es sei sicherlich sinnvoll, Tagungen, wenn sie denn von der Hochschule kommen, einzubinden in eine andere Nutzung. Ein Tagungshotel sei da eine andere Form als eine einfache Bereitstellung von Tagungsräumen. Wer das auch immer dann betreiben möge. Mit der Hochschule solle das schon frühzeitig durch die Verwaltung abgesprochen werden.
Andere Büronutzungen außerhalb, beispielsweise Ausgründungen der Hochschule, würde man da eher als Notlösung ansehen. Die seien baulich an anderen Stellen bereitzustellen als auf diesen wertvollen Grundstücken.
Ein Hotel sei sicherlich richtig. Es schade auch nichts, wenn man zwei Hotels unterschiedlicher Ausrichtungen im Zentrum hat. Das spreche unterschiedliche Klientel an. Aber diese Hotelnutzungen sollten dann auch verbunden werden können mit Tagungsgästen und Tagungsangeboten, die auch anderweitig genutzt werden können.
Mit Einzelhandel habe man im Prinzip kein Problem, solange er eine gewisse Größe nicht überschreitet. Herr Puffe habe ja schon die Front angesprochen. Die sei ja endlich und ein Hotel habe man nicht hinten.
Außerdem habe er der Vorlage auch entnommen, dass an der Rathausallee auch eine begrünte Vorzone, gerade auch mit Blick auf Außengastronomie, angedacht ist. Man könne sich da durchaus Einzelhandel vorstellen, solange er nicht den Nutzungen im HUMA oder auf den Südarkaden im Wege steht.

Wichtig seien natürlich auch Gestaltungs- und strukturelle Dinge, wie Energiekonzept. Da sei natürlich auch der Hinweis auf eine enge Zusammenarbeit mit der EVG den Stadtwerken.
Man schlage vor, auch über Dachbegrünung nachzudenken.
Das sei ein wichtiger Faktor in diesem Konzept und eben diese ökologischen Aspekte sollten berücksichtigt werden. Diesen Nutzungskriterien sei auch ein vernünftiger ökologischer und energetischer Rahmen anzugeben.

Frau Züll bekräftigte, dass man keine Nutzungen vorsehen soll, die in Konkurrenz zum HUMA, zum KPG oder der Südstraße stehen und dass man da wirklich darauf achtet. Einzelhandel müsse dann so klein sein, dass es keine Konkurrenz entsteht.
Sie wollte wissen, ob sich die EVG deswegen schon bei der Stadt gemeldet hat.

Herr Gleß teilte mit, dass EVG aus beteiligt wird, sobald die Zustimmung des Ausschusses vorliegt.

Der Vorsitzende teilte mit, es sei ziemlich deutlich geworden, dass man auf der gleichen Linie liege, durch die Vorlage der Verwaltung und auch durch die vielen Wortmeldungen und Vorschläge, die erfasst worden sind.