

## Zusammenfassung der bisherigen Projektentwicklung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH plant auf dem Grundstück Auf der Heide / Hammstraße den Neubau von zehn Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 75 Mietwohnungen in vorwiegend 2-geschoßiger Bauweise.

Für die Realisierung des Neubauvorhabens müssen 32 vorhandene Wohnungen, verteilt auf 8 Bestandshäuser aus den 50er Jahren, abgerissen werden.

Um die Sozialverträglichkeit des Bauablaufes zu gewährleisten, ist geplant, durch sukzessiven Teilabriss und direkter Nachverdichtung, den derzeitigen Bewohnern zu ermöglichen, während der kompletten Bauzeit innerhalb des Quartieres wohnen zu bleiben.

Die GWG stellte das Projekt im Rahmen der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusssitzung vom 29.01.2019 vor. Infolgedessen beschloss die Ratssitzung vom 20.02.2019 für die Realisierung des Vorhabens den Bebauungsplan Nr. 111 „Auf der Heide“ aufstellen zu lassen (Aufstellungsbeschluss). Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll das obere und untere Areal gemeinschaftlich betrachtet und behandelt werden.

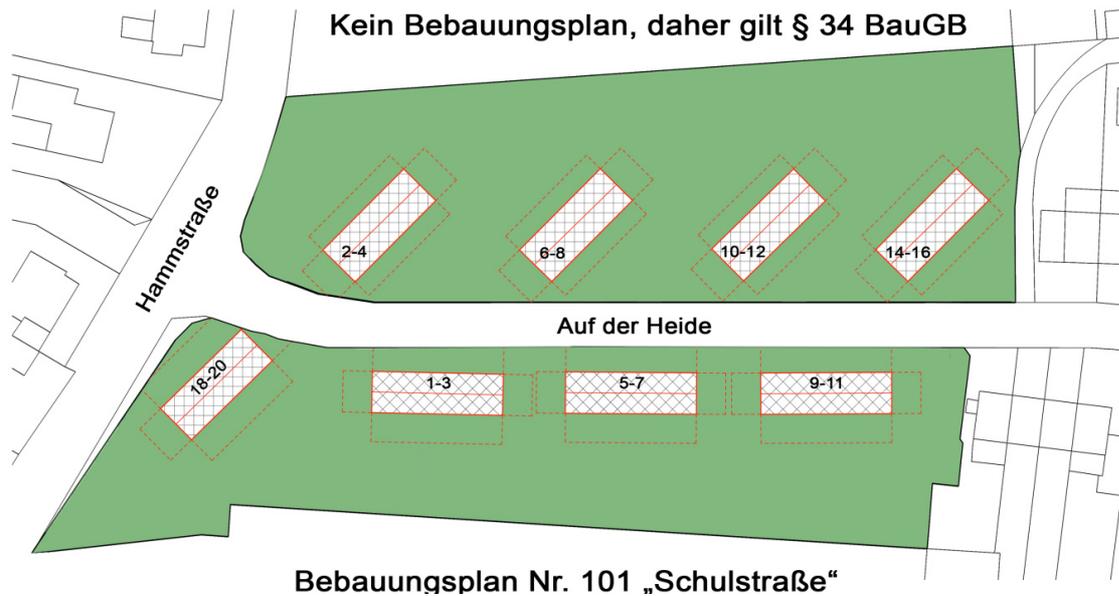
Weil die Wohnungen der „oberen“ fünf Gebäude hauptsächlich für die Bestandsmieter als Ersatzneubau vorgesehen sind, sehen wir hier insgesamt 43 Zweizimmerwohnungen vor. Auf dem „unteren“ Grundstück planen wir derzeit 14 Zweizimmer-, 14 Dreizimmer- und 4 Vier- bzw. Fünzimmerwohnungen. Die Konkretisierung des Wohnungsgrößenmixes soll in weiterer Absprache mit der Stadt erfolgen und sich nach dem zukünftigen Bedarf richten.



## **Bisherigen planungsrechtlichen Gegebenheiten**

„Oberer“ Teil vorbereitender Bauleitplan: Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin  
→ Flächennutzungsplan weist Grundstück als Wohnbaufläche aus, ansonsten gilt § 34 BauGB

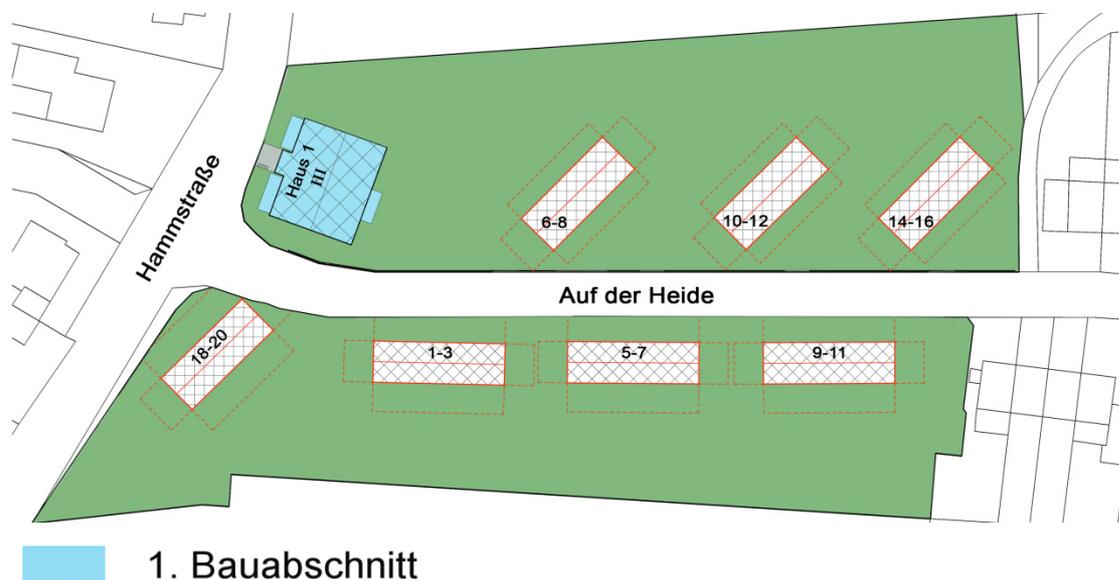
„Unterer“ Teil verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan Nr. 101 „Schulstraße“



## **Bauablauf**

### **1. Bauabschnitt**

Der 1. Bauabschnitt beinhaltet den ersten Abriss und den Neubau des Hauses 1.  
Nach Fertigstellung wird den Bewohnern von Auf der Heide 6-8, 10-12 und 14-16 ermöglicht in das neu errichtete, barrierefreie und mit dem Aufzug voll erschlossene Haus 1 umzuziehen. Die Wohnungsgrößen des Hauses 1 sind entsprechend ausgelegt.

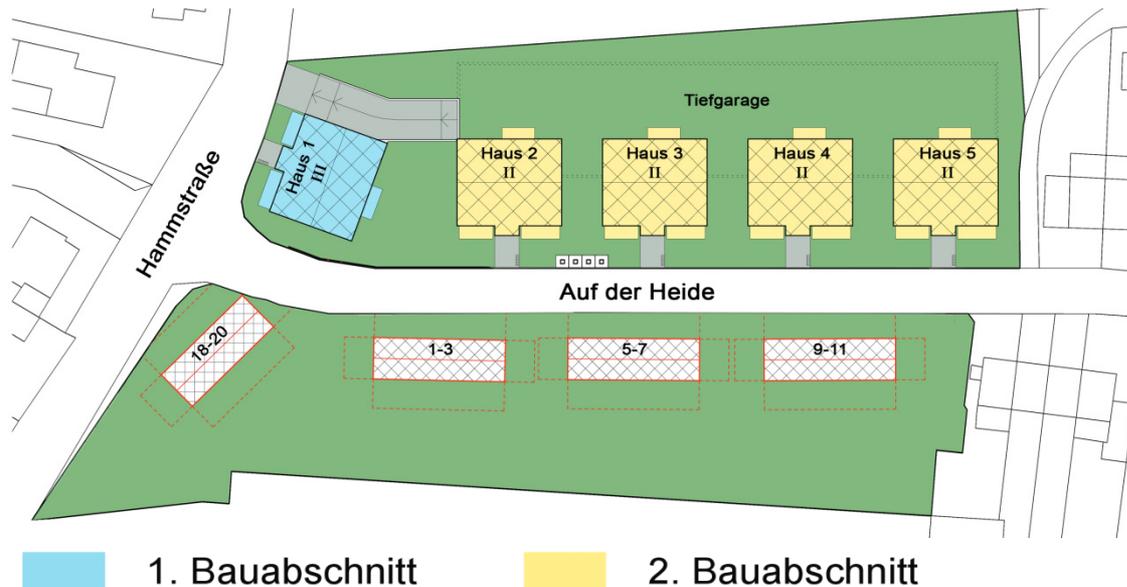


## 2. Bauabschnitt

Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes kann mit der zweiten Abrissaktion und dem Neubau der Häuser 2-5, samt Tiefgarage begonnen werden.

Anschließend können die Bewohner von *Auf der Heide 1-3, 5-7, 9-11* und *Hammstraße 18-20* in die Häuser 2-5 umziehen.

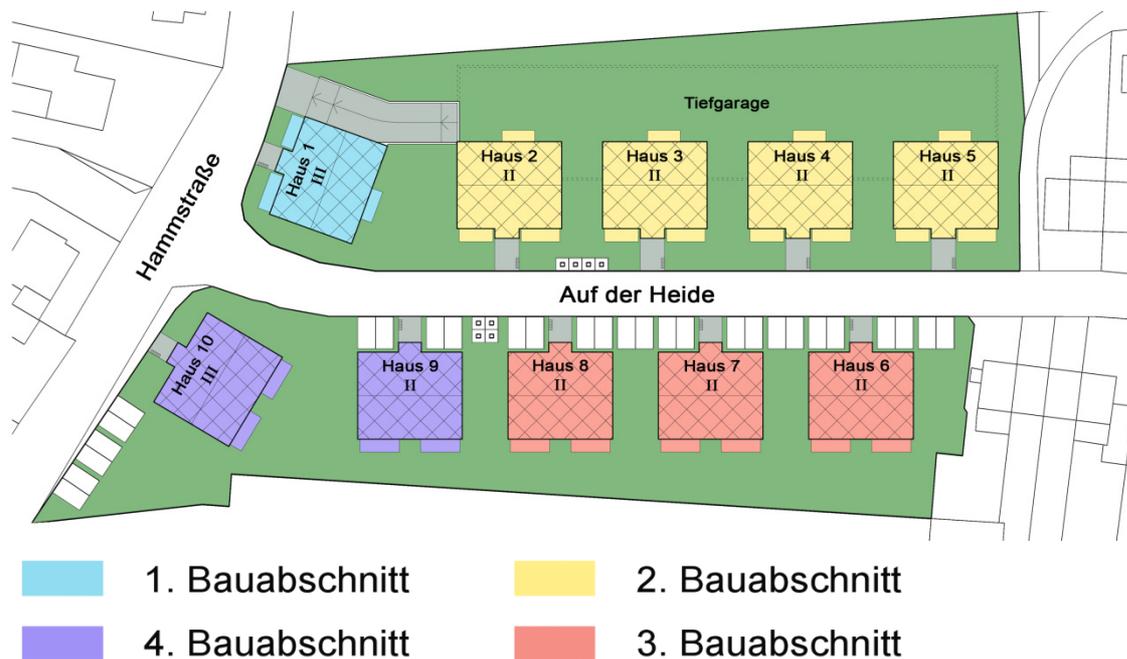
Die Wohnungsgrößen der Häuser 2-5 sind entsprechend ausgelegt.



## 3. + 4. Bauabschnitt

Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes kann mit der letzten Abrissaktion und dem Neubau der Häuser 6-10 begonnen werden.

Aufgrund der Größe wird diese Bauphase in die Bauabschnitte 3. + 4. aufgeteilt.



## **Vorgezogener Baubeginn Haus 1**

Wir sehen dringenden Handlungsbedarf die Wohnsituation für unsere Bestandsmieter umgehend zu verbessern. Langfristig halten wir daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Auf der Heide“ für die Realisierung unseres geplanten Vorhabens für richtig und unabkömmlich. Wir gehen derzeit davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund notwendiger Vorbereitungszeit, noch zu treffender Absprachen und Offenlegung bis zum endgültigen Inkrafttreten voraussichtlich mindestens 9-12 Monate in Anspruch nehmen wird. Hierdurch wird uns planungsrechtlich ermöglicht das Quartier entsprechend unserer Vorstellungen in enger Abstimmung mit der Stadt langfristig umzugestalten.

Zusätzlich möchten wir aber auch kurzfristig agieren, um den Bewohnern binnen kurzem schon eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität zu ermöglichen.

Aufgrund der akuten Wohnsituation der Bestandsmieter, schlagen wir daher vor, mit dem Genehmigungs- und Bauverfahren des Hauses 1 bereits jetzt vorzeitig zu beginnen.

Die nötige Verfahrenszeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes könnte so parallel zur Bauzeit des 1. Hauses verlaufen und hätte somit keine zeitlich aufschiebende Auswirkung.

Dem Abriss und Neubau des Hauses 1 kann planungsrechtlich bereits jetzt im Rahmen des §34 BauGB stattgegeben werden. Die Mietfreistellung kann bis Ende dieses Jahres erfolgen.

Im Übrigen würde der vorgezogene Baubeginn keinen negativen Einfluss auf das Gesamtprojekt haben. Das Haus 1 ist von seiner Lage her durch die zukünftige Tiefgarageneinfahrt fest definiert und auch von der Größe der Wohnungen als Ersatzneubau abgestimmt auf die bestehenden Wohnungsgrößen. Darüber hinaus soll das Gebäude über die Hammstraße erschlossen werden und wäre somit unschädlich für die weitere harmonische Gestaltung des Areals „Auf der Heide“ im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes.