

Herr Gleß schloss an die Sitzungsvorlage an, die bereits im Vorjahr zu diesem Thema im Ausschuss war. Damals sei dargelegt worden, welche Überlegungen es für eine künftige Nutzungsstruktur dort gibt. Auf dieser Grundlage sei man nun einen Schritt weiter und mache einen Vorschlag für die weitere Vorgehensweise.

Er resümierte, dass es dort einen Bebauungsplan (B-Plan) gibt, der ein Mischgebiet festsetzt. Früher sei es ein Kerngebiet gewesen. Die Festsetzung des Kerngebiets bedeute, dass es dort nur Funktionen gibt, die man ausschließlich in einer City vorfindet: großflächiger Einzelhandel, Büros, etc., Wohnen nur im Ausnahmefall. Deshalb habe man den B-Plan gemeinsam zum Mischgebiet geändert, damit „Wohnen“ stärker ins Zentrum geholt werden kann.

Diese Änderung des B-Plans sei Ausfluss der Arbeiten zum Masterplan Urbane Mitte gewesen, in dem das Quadrantenmodell entwickelt wurde. Das Quadrantenmodell beinhalte, dass dort kein großflächiger Einzelhandel mehr sein soll. Mischgebiet bedeute dann auch, dass „Wohnen“ da ausdrücklich gewünscht, zugelassen und erforderlich ist. Daraus ergebe sich der Nutzungsmix, der damals präsentiert wurde:

1. Wohnen, auch temporäres Wohnen, studentisches Wohnen,
2. hochschulaffine Einrichtungen,
3. Büros,
4. kleinteiliger Einzelhandel,
5. Hotellerie, Veranstaltungshotellerie.

Auf der Grundlage schlage die Verwaltung nun ganz konkret vor, wie ein Auswahlverfahren gestaltet werden kann.

Es solle so gestaltet werden, dass gezielt Investorengruppen angesprochen werden, mit der Zielsetzung, dort vernünftige, tragfähige, aussagefähige Konzepte zu bekommen. Im Rahmen eines Auswahlverfahrens solle darüber befunden werden.

Die gezielte Ansprache von Investoren erscheine gewinnbringender als eine europaweite Ausschreibung oder Ähnliches.

Sollte der Ausschuss diesem Vorschlag zustimmen, müsse man sich über die Kautelen unterhalten, wie das Auswahlverfahren gestaltet wird, z. B. mit einer Arbeitsgruppe bestehend aus Politik und Vertretern der Verwaltung.

Die Verwaltung lege natürlich Wert darauf, keine Konzepte zu bekommen, bei denen sie nicht weiß, ob sie auch realisiert werden können. Deswegen sollte der Anspruch auch sein, Konzepte zu bekommen, von denen auszugehen ist, dass sie auch realisiert werden können.

Herr Puffe begrüßte für seine Fraktion das Konzept. Man halte die die Vorgehensweise zur Investorenauswahl für sehr schlüssig, auch, dass hier die Fläche nicht einzeln vermarktet werden solle, sondern in Gänze.

Dann werde etwas präsentiert, was aus einem Guss ist und kein Flickenteppich. Dafür sei es richtig gewesen, das Kerngebiet in Mischgebiet zu ändern und die Thematik Wohnen, hochschulaffines Gewerbe, mit der Hochschule in Einklang stehen kann. Es freue ihn, dass die Politik in diese Projektgruppe mit einbezogen werden soll. Die Verwaltung solle aber zunächst Vorschläge machen über die Grundzüge der Kriterien.

Die Verwaltung habe die Unterstützung der CDU-Fraktion für die Vorgehensweise, und man sei guter Dinge, dass dieses Konzept erfolgreich sein wird.

Herr Schmitz-Porten bekräftigte, dass es sich bei dem betreffenden Grundstück um ein Filetstück handelt. Man habe im Zentrumsausschuss den Kern vorgebracht, einschließlich des Marktplatzes. Nun könne man sich um den Bereich MI 1 bis MI 3 widmen.

Es sei natürlich mittlerweile eine Selbstverständlichkeit, städtebaulich Umwelt und Klima zu integrieren.

Man wolle frühzeitig in die Bewertungsmatrix gehen und dann auch zur Investorenauswahl kommen. Der Zentrumsausschuss solle mindestens mit den Sprechern beteiligt werden.

Entsprechend der Sitzungsvorlage sollen zunächst die Fachbereiche der Verwaltung, Wirtschaftsförderung und Erster Beigeordneter als Projektleiter in die Projektgruppe, die die Bewertungskriterien zur Durchführung der Investorenauswahl erstellen. Die Bewertungsmatrix solle dann dem Ausschuss vorgestellt werden.

Wenn dann der Ausschuss damit einverstanden ist, würden die Bewerbergespräche durchgeführt. Anschließend werde der Ausschuss oder die Projektgruppe eine Sichtung der eingereichten Entwürfe vornehmen. Er schließe sich dem allseitigen Wunsch an, die Planung in diesem interessanten Bereich sehr eng begleiten zu können und hoffe auf ein gutes Gelingen, was die Ausschreibung anbelangt. Er wollte wissen, ob er das so richtig verstanden hat. Herr Gleß bestätigte, dass er sich die Abfolge in etwa so vorstellt, inklusive den ständigen Informationsfluss in Richtung Ausschuss.

Herr Günther teilte mit, seine Fraktion finde die Vermarktung des Grundstücks als Ganzes und die Einbindung von Kooperationspartnern gut, so dass auch die Möglichkeit besteht, Detailspekte einzubringen.

Seine Fraktion habe aber Probleme mit dem Festpreis. Man befürchte, dass damit bestimmte Interessenten ausgeschlossen werden.

Der wichtige Aspekt sei aber, dass die Politik wirklich intensiv eingebunden wird, wenn die Unterlagen vorliegen. Man habe ein großes Interesse daran, alle eingehenden Beiträge auch selbst zu beobachten und auswählen zu können. Insofern rege er in der zweiten Phase an, die Politik da ein bisschen stärker einzubinden. Es müsse nicht der ganze Ausschuss sein. Es könnten auch Vertreter der Fraktionen sein.

Die Kriterien der zu liefernden Pläne zeigten, dass ein nachhaltig orientiertes Energiekonzept, Mobilitätskonzept und aufgrund der Dachbegrünung und Fassadenbegrünung auch Nachhaltigkeitskonzepten hinsichtlich Klimafolgen abgebildet sind.

Auch Herr Schütze (FDP-Fraktion) bestätigte für seine Fraktion, das Verfahren gut zu finden und es positiv begleiten zu wollen. Man mache sich aber Gedanken über den Wegfall der Parkplätze. Insbesondere in der Adventszeit, samstags, könne man beobachten, dass das Parkhaus vom HUMA so stark ausgelastet ist, dass viele auf diesen Parkplatz ausgewichen sind. Auch jetzt, zu normalen Zeiten, sei dieser Parkplatz gut genutzt. Man sei gespannt, welche Alternativen da angeboten werden.

Er sei froh, dass die Politik in die Projektgruppe eingebunden werden soll. Das halte er für wichtig. Er bat darum, dass die schlechteren Konzepte zumindest zur Kenntnis gegeben werden sollen, damit man sie sich mal anschauen kann. Viel besser sei es natürlich, wenn von Anfang an, zumindest die Vertreter der Fraktionen, mitarbeiten.

Auf Nachfrage von Herrn Puffe teilte Herr Gleß mit, dass in den letzten Jahren einige Interessenten gesagt haben, dass sie einen Teil der Fläche haben wollen, um dort ein schickes Wohnhaus zu realisieren. Aber es seien durchaus auch vielversprechende Gespräche dabei gewesen, die zur Grundlage hatten, das gesamte Areal der Bebauung zuzuführen, mit unterschiedlichen Richtungen und unterschiedlichen Ausrichtungen. Zumindest sei das Interesse geäußert worden, dort etwas zu tun, das über den klassischen Wohnungsbau hinausgeht. Er habe dann auf ein Verfahren verwiesen, das so aussieht, dass nicht der Erstbeste genommen wird, sondern dass dort eine Art Bestenauslese gemacht wird, weil es eines der letzten Filetgrundstücke ist. Daher solle man sich die Mühe machen, und die Zeit nehmen, um den Besten herauszufiltern. So sei der Gedanke gekommen, eine Art Wettbewerbsverfahren zu machen, auch, wenn es nicht der klassische Städtebauwettbewerb ist.

Herr Dr. Frank verwies auf endlose Diskussionen in den letzten 15 Jahren über die Beplanung des Areals.

Er wollte wissen, ob nicht die Reihenfolge so sein muss, dass man sich im Groben darüber klar ist, was man da eigentlich haben will und anschließend an die Investoren herantritt. Er habe den Eindruck, dass das so ein bisschen durcheinandergeht. Man übergebe jetzt die Fläche an Dritte, die sich Gedanken machen sollen, was man da machen könnte. Parallel begleite man das aber in einer Projektgruppe.

Man müsse doch eigentlich erst mal im Rahmen einer Projektgruppe relativ deutlich formulieren, was man auf dieser gesamten Fläche haben will, und anschließend an andere herangehen, die gute Ideen haben und das umsetzen sollen.

Herr Gleß erläuterte, dass die Verwaltung mit den Sitzungsvorlagen erreichen wollte, einen Rahmen zu schaffen, innerhalb dessen sich ein Interessent bewegen kann. Da müsse man natürlich aufpassen, dass dieser Rahmen nicht zu eng gesponnen wird. Wenn dieser zu eng sei, wisse man am Ende nicht, ob man den Geeigneten auch bekommt. Man müsse immer aufpassen, den Rahmen nicht zu eng zu fassen, damit das, was man dabei haben will, nicht ausgeschlossen wird. Deswegen sei es ein Rahmen, der geschaffen wird. Innerhalb dieses Rahmens sollten sich potenzielle Interessenten bewegen können. Konkret sei man beim Nutzungsmix.

In der letzten Sitzungsvorlage sei dies geschildert worden. Davon könne man auch nicht abweichen. Man habe über Jahre hinreichend eruiert, was auf diesem Grundstück möglich und für was dort ein Markt ist. Der B-Plan arbeite mit Baugrenzen. Das sei auch ein Rahmen. Der B-Plan arbeite sogar mit Baulinien, also Linien auf die gebaut werden muss. Da gebe es kein Zurückweichen.

Über Punkte, wie z. B. die Betonung durch einen entsprechenden Baukörper, beispielsweise des Kreisverkehrs am Haus des Handwerks, würde man nicht diskutieren. Man werde einen gewissen Rahmen setzen müssen, um Interessenten dort die Möglichkeit zu geben, das zu realisieren zu können, was ihnen aufgegeben wird, z. B. Gestaltungskonzepte, Nutzungskonzepte, Energiekonzept, Mobilitätskonzept und derartiges. Insofern gehe man da schon sehr weit in die Tiefe. Im Zuge jeder Vermarktung müsse er Spielräume lassen, wenn es um architektonische Gestaltung und Nutzungsstrukturen geht. Wenn man diese Spielräume nicht lasse, enge man sich von vorne herein so ein, dass man bestimmte Nutzergruppen oder Interessenten wieder ausschließt.

Ohne Festpreis bekomme man möglicherweise ein super Konzept auf den Tisch gelegt, das ganz toll ist, und bekomme einen Niedrigstpreis genannt. Einerseits dürfe er das nicht, weil Grundstücke einen bestimmten Wert haben. Andererseits wisse man dann, dass die Gewinnmaxime für so ein Projekt, deutlich über dem Preis liegt, der pro qm geboten wird.

Daher müsse man sagen, welcher Preis zu entrichten ist.

Der Festpreis müsse natürlich noch ermittelt werden. Er müsse marktgängig und mit dem Kämmerer abgestimmt sein.

Konkret sei es bei dem B-Plan, Baulinien, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, zwingende Zahl von Vollgeschossen, im Bereich des Türmchens am Kreisverkehr.

Herr Köhler verwies auf die Möglichkeit, die Verfahrensweise, die beim Verfahren HUMA angewandt wurde, eins zu eins übertragen. Man habe eine hervorragend arbeitende Arbeitsgruppe gehabt: Der Bauherr, ein Vertreter der Familie Hurler, ständig anwesend, die Verwaltung, die Fraktionen, jeweils mit 1 – 2 Vertretern. Das habe hervorragend funktioniert. Man sei aus diesen Sitzungen herausgekommen mit einer, mit allen Beteiligten abgestimmten Konzeption, die dann auch im Ausschuss und schließlich im Rat ihre Bestätigung gefunden hat. Für seine Begriffe solle es wieder so laufen, damit die Politik von Anfang an mit eingebunden ist. Dann, so glaube er, könne man auch da wieder erfolgreich sein.

Der Rahmen ergebe sich schon aus der Umwandlung von MK zu MI, was ermöglicht hat, „Wohnen“ als Funktion zu integrieren, und ansonsten hochschulaffines Gewerbe, wenn es geht.

Das sei eine klare Rahmensetzung.

Außerdem gebe es die faktischen Gegebenheiten. Es gebe die Hochschule, den HUMA, ein fehlendes Hotel, Wohnbebauung im Norden, Seniorenwohnungen im Süden. Also gebe es schon einen gewissen Rahmen, in den die Investoren dann entwickeln sollen.

Die Verwaltung habe noch einige Dinge angesprochen zum Bebauungs- und Nutzungskonzept, die er alle für seine Fraktion mit einem Häkchen dahinter versehen könnte. Das sei schon sehr weit konkretisiert. Und wenn man dann in einer Arbeitsgruppe weiter dranbleibe und die konkrete Ausführung jeweils im Miteinander und Gegeneinander so weiterentwickle, dann sei er sicher, dass man zu einem guten Ergebnis zu kommen wird.

Herr Schmitz-Porten merkte an, dass man eine Arrondierung des gesamten Ensembles haben wolle. Man frage sich natürlich, was man im Zentrum zusätzlich noch braucht. Man habe festgelegt, keinen großen neuen Einzelhandel hinzusetzen. Man wolle kein Subzentrum bauen, nur weil es sich dort wieder vermarkten lässt. Das Zentrum gebe es schon, und man wolle hier eine Ergänzung vornehmen für die Gesamtattraktivität der Stadtmitte.

Man habe bei der Gesamtplanung festgestellt, dass „hochschulaffin“ ein wichtiger Punkt ist. Zur Hochschule passe z. B. auch eine Hotellerie, eine Beherbergungshotellerie, eine Gaststättenhotellerie, vielleicht auch mit der Möglichkeit, einen Saal zu schaffen, der auch genutzt werden kann für Veranstaltungen. In Siegburg und Troisdorf gebe es Hallen, die laufen. Sankt Augustin habe eigentlich nur das RSG mit den durchgesessenen Sesseln. Und da könne man jetzt die Gelegenheit nutzen und an Tagungen denken, mit der Hochschule, Fraunhofer usw. Da könnten Wissenschaftskongresse stattfinden. Dafür brauche man attraktive Angebote und nicht nur das Hotel Regina. Deswegen sei schon ein Anker gelegt, wo man sagt, was man sich da vorstellt.

Der Nutzungsmix, sei ja nicht neu. „Wohnen“ habe immer mehr Bedeutung, auch temporäres Wohnen. Und Gastronomie sei immer gut, wenn man das anbinden kann. Dienstleistungen und Büros seien wohl auch wichtig. Das sei schon eine gewisse Vorgabe, nämlich Arrondierung des Angebots in der Stadtmitte. Wie man da im Detail vorankomme, wenn Angebote vorliegen, komme man da vielleicht noch auf ganz neue Ideen, was da passend ist. Man könne durchaus davon ausgehen, dass die sich bewerben, die so etwas schon gemacht haben, und entsprechende Vorschläge einreichen. Ob man denen dann folgt, sei eine andere Sache.

Wichtig sei, dass keine weiteren Betonklötze im Zentrum entstehen. Es müsse architektonisch sehr ansprechend gestaltet werden. Man müsse großes Augenmerk darauf legen, dass es eine attraktive Gestaltung der Anlagen wird.

Er sei sehr gespannt auf die Arbeitsgruppe.

Herr Puffe verwies auf die sehr ausführliche Diskussion im Januar 2019.

Diese sei für sein Verständnis schon sehr konkret gewesen, man habe z. B. darüber gesprochen, in welcher Lage ein Hotel liegen sollte. Er habe es so verstanden, dass in dieser Projektgruppe gemeinsam die Kriterien weiter festgezurr, im Ausschuss beschlossen und dann auf dieser Basis nach draußen zu gehen. Er pflichtete Herrn Schmitz-Porten bei, dass attraktive und ansprechende Vorschläge nötig sind, weil die Zeit der Betonklötze vorbei ist und heute eher mit viel Glas und freundlich und offen geplant wird. Er sei zuversichtlich, dass man genau mit dieser Vorgehensweise gute Ergebnisse haben und ein gutes Projekt realisieren werde.