

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 11.03.2022

Drucksache Nr.: **22/0130**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	05.04.2022	öffentlich / Vorberatung
Rat	05.05.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Investorenauswahlverfahren für die MI1-MI3-Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 113, 3.Ä., Teil A "Haus Heidefeld"

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage des Ergebnisses der Auswertung der eingereichten Bewerbungsunterlagen zum Investorenauswahlverfahren für die MI1-MI3-Flächen aus dem Bebauungsplan Nr.: 113 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“ die Verhandlungen für die Vergabe eines Erbbaurechtsvertrages mit dem Bewerber KRE Holding B. V. aus ´s-Hertogenbusch, Niederlande durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens zu den MI1-MI3 Flächen aus dem Bebauungsplangebiet 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“ im Stadtzentrum zwischen der Rathausallee, der Granthamallee und der Hochschule hatten Bewerber vom 12.04.2021 bis zum 31.08.2021 Zeit ihre Bewerbungsunterlagen für die genannten Flächen einzureichen.

Sieben Investoren haben sich an dem Verfahren beteiligt und ihre Bewerbungsunterlagen fristgerecht abgegeben:

- Eyemaxx Real Estate Development GmbH, Aschaffenburg
- P+B GmbH&Co.KG, Sankt Augustin
- Lang & Cie Rhein-Ruhr Real Estate AG, Köln

- Landmarken AG, Aachen

- Ten Brinke Group B. V. Varsseveld (Niederlanden)
- KRE Holding B. V. `s-Hertogenbosch (Niederlanden)
- Kreer Development GmbH, Köln

Die Auswertung der eingegangenen Bewerbungsunterlagen erfolgte auf der Grundlage der Aufgabenbeschreibung und der Bewertungsmatrix, die in einer für das Investorenauswahlverfahren gebildeten Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Fraktionen, sowie Vertretern der Verwaltung, vorberaten worden sind und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 02.02.2021 (DR-NR: 21/0046) und dem Finanzausschuss am 09.03.2021 (DS-NR: 21/0091) vorgelegt wurden. Die Verwaltung wurde vom Finanzausschuss am 09.03.2021 beauftragt auf dieser Grundlage das Auswahlverfahren durchzuführen.

Die eingegangenen Bewerbungsunterlagen wurden durch die Verwaltung vorgeprüft und eine Bewertung der Unterlagen auf der Grundlage der Bewertungsmatrix vorgenommen. Am 03.02.2022 wurde in der Sitzung der Arbeitsgruppe über die Bewerbungsunterlagen beraten und diskutiert. Die Arbeitsgruppe konnte nach eingehender Beratung dem Bewertungsergebnis der Verwaltung folgen.

Die KRE-Holding B. V. `s-Hertogenbosch (Niederlanden) erreicht mit ihrem Bebauungs- und Nutzungskonzept bei der Auswertung aller Bewertungskriterien 249 Punkte von 283 maximal möglichen Punkten. Mit einem deutlichen Abstand von 35 Punkten zum zweitplatzierten Bewerber, der ausschließlich ein Kaufangebot für die Flächen abgegeben hatte und 37 Punkte Abstand zum Drittplatzierten, erreicht die KRE-Holding damit die höchste Punktzahl.

Die KRE-Holding legt ein Bebauungskonzept vor, welches eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Grantham-Allee und Rathausallee vorsieht. Im Blockinnenbereich ist eine aufgelockerte Bebauung mit fünf Einzelhäusern vorgesehen. Zwei passagenartige Durchgänge liegen in Höhe der beiden Kreisverkehre, so dass im Entwurf auf die Laufrichtung der Fußgänger Rücksicht genommen wird. Auch die Wegeführung im Blockinneren berücksichtigt die üblichen Laufwege der Fußgänger. Der Investor berücksichtigt in seinem Bebauungs- und Nutzungskonzept die städtischerseits festgelegten Nutzungskriterien sowie die städtebaulichen und gestalterischen Kriterien.

Es ist ein Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen wie einem Hotel (4 Sterne Inklusionshotel) mit Gastronomie, Büronutzungen (klassische Büronutzungen sowie Coworking-Bereiche), Flächen für hochschulaffine/hochschulnahe Nutzungen, Seminar- und Tagungsräume, untergeordnete Einzelhandelnutzungen, sowie unterschiedliche Wohntypologien (klassischer Geschosswohnungsbau soll ergänzt werden durch Seniorenwohnungen, „Mikrowohnen“ für Studierende, Singles o. ä.) vorgesehen.

Die KRE-Holding legt neben dem Verbleib der bisherigen Zufahrt zum Parkplatz Technisches Rathaus noch eine Variante vor, in der die Zufahrt über die Straße „An der Post“ erfolgen soll. Der ruhende Verkehr wird in zwei Tiefgaragen (Nord und Süd) untergebracht.

Das Mobilitätskonzept, das Energiekonzept und das Wasserwirtschaftliche Konzept sind als Anlage der Sitzungsvorlage beigelegt. Diese Konzepte sind, sobald eine Entscheidung zur Aufnahme von Verhandlungen mit dem Investor getroffen worden ist, zur Vorbereitung der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und mit der Verwaltung abzustimmen.

Der Investor wird sich und das Vorhaben in der Ausschusssitzung vorstellen und Fragen

zum Projekt beantworten.

Auf der Grundlage der vorgenannten Erläuterungen schlägt die Verwaltung vor die Verhandlungen über einen Erbbaurechtsvertrag mit dem Investor KRE-Holding aufzunehmen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

Anlage 1 – Präsentation

Anlage 2 – Planungsunterlagen

Anlage 3 – Mobilitätskonzept

Anlage 4 – Wasserwirtschaftliches Konzept

Anlage 5 – Energiekonzept