



Quartier Haus Heidefeld

Investorenauswahlverfahren für einen Teilbereich des Stadtzentrums von Sankt Augustin

KRE
HOLDING

DUDOQ

JSWD

RMPSL.LA

**DREES &
SOMMER**



KRE Holding B.V.
Walpoort 10
5211 DK 's-Hertogenbosch
Niederlande

Gründungsjahr 1997
HRB 67462995
Niederl. Handelsregister
Kamer van Koophandel

vertreten durch den Geschäftsführer
Stefan J. van den Brink

KRE
HOLDING

Tätigkeitsspektrum

Gründung 1997

Entwicklung, Verwaltung, Finanzierung von Immobilien

Realisierung > 110 Projekte in NL und D:

Hotel, Wohnen, Büro, Quartiersentwicklung

Gewerbe, Einzelhandel, Logistik

Umnutzungen, Revitalisierungen

Service-Appartements

Focus:

moderne Architektur, Nachhaltigkeit

sehr gute technische Infrastruktur u. Energiekonzepte

Planung gemäß Nutzerbedürfnis

Büroprofil Investor

Coffr / KRE Gruppe / KRE Holding B.V.

niederländische Gruppe seit 1997; tätig in Deutschland seit 2007

Projektentwicklungseinheit und Dienstleister für KRE in Deutschland:

DUDOQ Real Estate GmbH

gruppenzugehöriges Unternehmen für Holzbauweise:

Lister Buildings

nachhaltige, ressourcenschonende Wohnimmobilien

eigenes, integratives Bausystem

Geschäftsleitung / Management:

Coffr Services

> 70 Mitarbeiter

Geschäftsführer Stefan van den Brink



Auszug Referenzen

- **Büropark im Rheinpark** in Monheim am Rhein, Entwicklung eines Büroparks mit Parkhaus in 4 Bauabschnitten, Fertigstellung 2016





Auszug Referenzen

- **Neubau Eigentumswohnanlage „NeMo“**
in Düsseldorf
Fertigstellung 2014
- **Neubau Hauptverwaltung Lidl Campus**
in Bad Wimpfen
Fertigstellung 2021

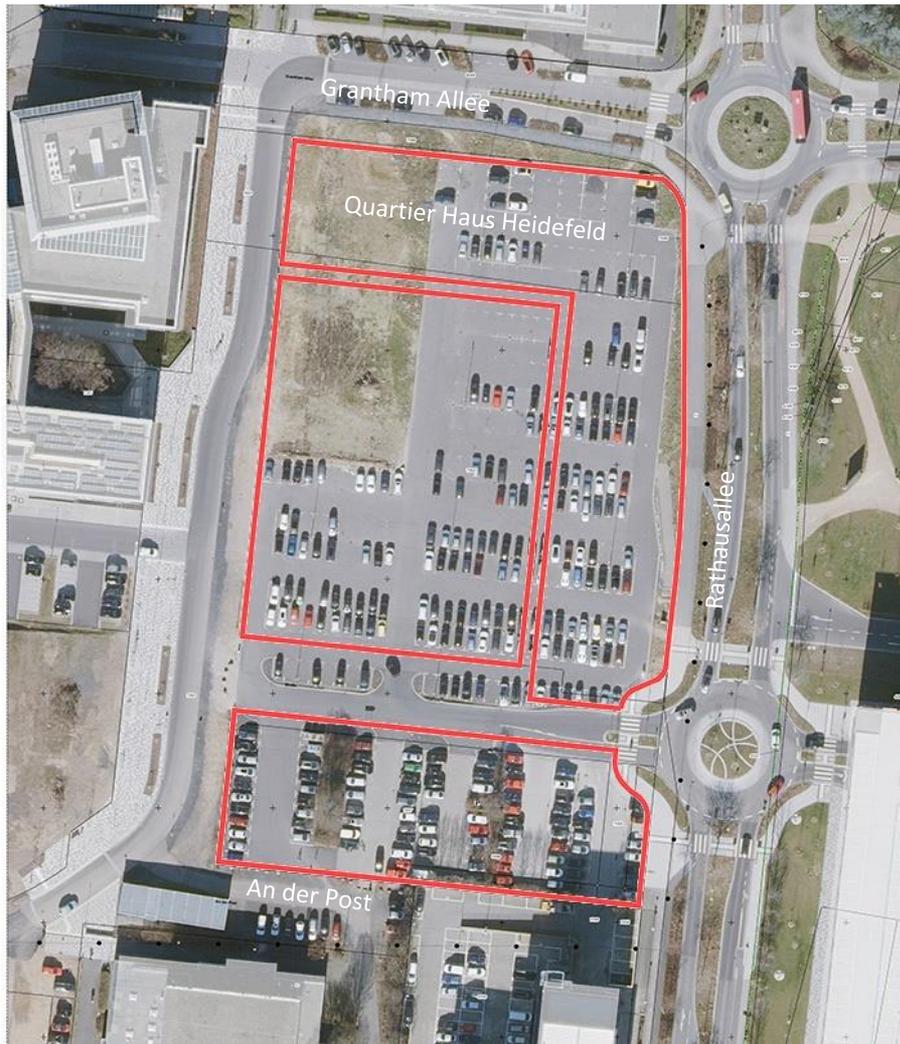


Wohnanlage NeMo, Düsseldorf



Hauptverwaltung Lidl-Campus, Bad Wimpfen

Bildquellen:
Hauptverwaltung Lidl-Campus: Eigentum, Website Kada Wittfeld Architekten
Quartiersentwicklung Grand Central: www.schuessler-plan.tumblr.com



Ausgangssituation

Ausgangssituation

- **Quartier Haus Heidefeld**
Entwicklungsareal mit ca. 14.500 qm, davon 1.550 qm VF (verbleiben im Eigentum der Stadt)
- **Vorgaben „Masterplan urbane Mitte“**
stadtplanerische und bauliche Weiterentwicklung im Entwurf
- **Vorgaben Bebauungsplan**
Übernahme der vorgegebenen GRZ/ GFZ und der Baugrenzen



Städtebauliche Idee

- **gestaffelte Bebauung**
in Höhe und Straßenflucht zur
Rathausallee
- **schützende Rahmung**
für die innenliegende Bastruktur
- **Zufahrt zum Quartier**
Erhöhung der Eckbebauung



Ansicht von der Rathausallee

Nutzungen

- **Hochschule**
mit Campus-Café und Tagungs- und Seminarräumen
- **Büro**
klassisch/ Co-Working mit Gastronomie im Erdgeschoss
- **Wohnen**
Geschosswohnungsbau, Servicewohnen, Studierendenwohnen
- **Hotel**
als Inklusionshotel mit Tagungsräumen und Gastronomie im Erdgeschoss



Blick aus der Rathausallee



Freiraum/ Städtebau

- **Fußwegesystem**
barrierefreie Vernetzung
- **Rathausallee**
qualitative Aufwertung der Grünzone
- **Bepflanzung**
Verwendung heimischer Gehölze
und Pflanzen



Lageplan Freiraumkonzept

Freiraum/ Städtebau

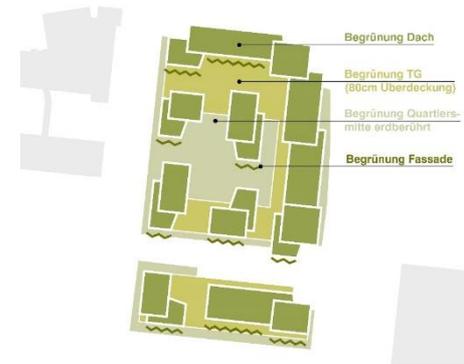
- Quartiersmitte als Identifikationspunkt
- vielfältiger Nutzungsmix
- lebendiges Stadtquartier



Lageplan Freiraumkonzept

Freiraum / Städtebau

- Intensive Dachbegrünung
- Quartiersmitte
- Begrünung Tiefgarage
- Fassadenbegrünung

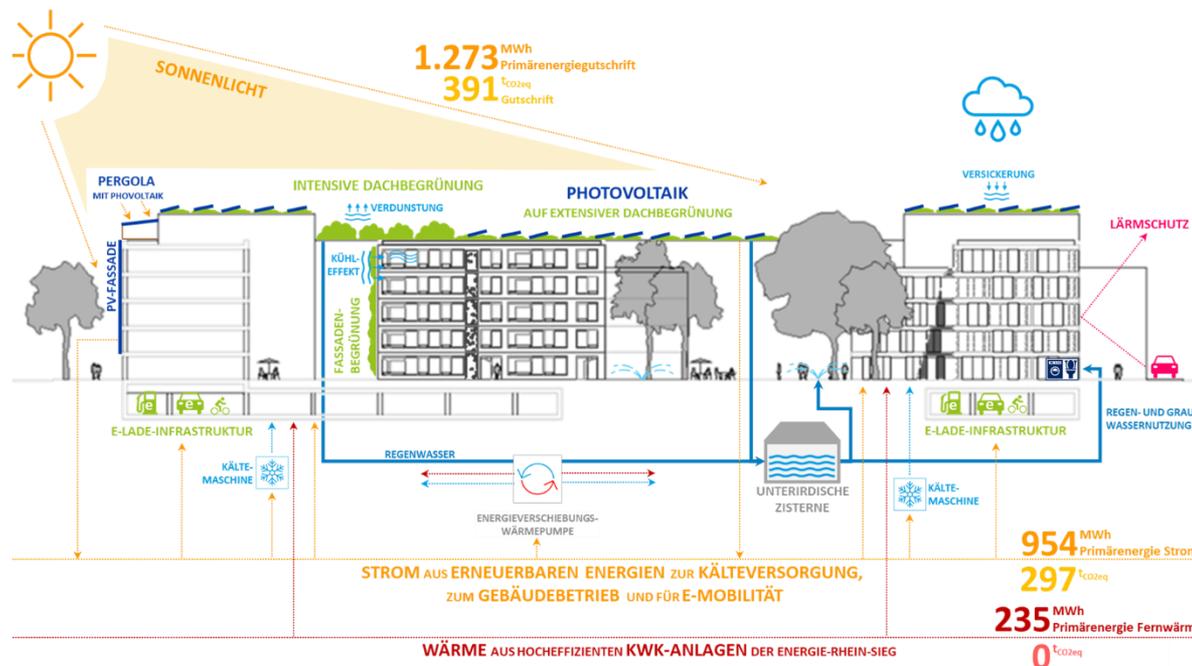


Architektonische Gestaltung und Nachhaltigkeit

- Zeitlose Gestaltung
- Gemeinsame Gestaltungsfamilie
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit



Architektonische Gestaltung und Nachhaltigkeit



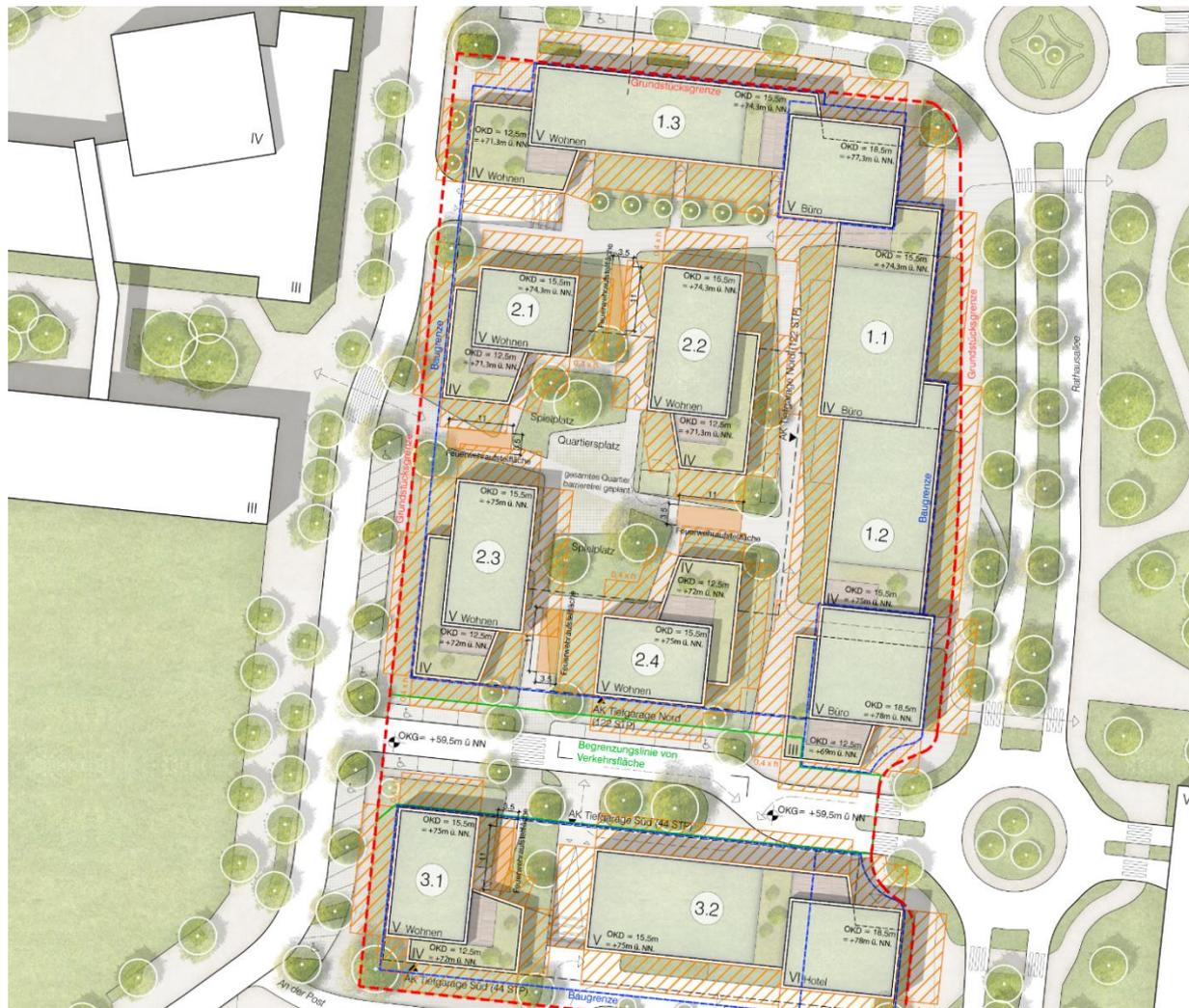
- Photovoltaik
- Intensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung an Südfassaden
- Strom aus erneuerbaren Energien
- Wärme aus hocheffizienten KWK-Anlagen der Energie-Rhein-Sieg
- Regen- und Grauwassernutzung



Blick auf dem Quartiersplatz



Modellfoto



Technischer Lageplan

Übersicht Kenndaten

Flächen

Bauphase	Büro (m²)	Hotel (m²)	Wohnen (m²)	Hochschule (m²)	Einzelh./Gastro (m²)	Gesamt (m²)
1.1	-	-	-	4.180	-	4.180
1.2	4.440	-	-	-	329	4.769
1.3	-	-	3.507	-	473	3.980
2.1	-	-	1.818	-	-	1.818
2.2	-	-	2.484	-	-	2.484
2.3	-	-	2.484	-	-	2.484
2.4	-	-	2.046	-	-	2.046
3.1	-	-	2.183	-	-	2.183
3.2	-	5.185	-	-	-	5.185
GF Gesamt	4.440	5.185	14.522	4.180	802	29.129

Grundstücksfl. (m²)	GFZ	GRZ	Geschossfl. möglich (m²)	Geschossfl. Planung (m²)	GFZ Planung	GRZ Planung
6.537	2,4	0,6	15.689	-	2,4	0,6
2.898	2,4	0,6	6.955	-	2,4	0,5
3.637	1,8	0,6	6.547	-	1,4	0,3
12.950	2,2	0,6	28.920	29.129	2,1	0,5

*bei sämtlichen Angaben handelt es sich um ca.-Angaben

Stellplätze PKW/ Fahrrad

	STP PKW	STP Fahrrad
	177	537
zzgl. STP Carsharing	10	-
davon STP Lastenrad	-	28

- 25% der PKW STP erhalten E-Ladestationen

PHASE 1:

- Tiefgarage Nord
- Hochschule, Büro, Gastronomie
- Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie

PHASE 2:

- Wohnhäuser

PHASE 3:

- Tiefgarage Süd
- Hotel
- Wohnhaus

Bezeichnung:

TG Nord
1.1 u. 1.2
1.3

Bauzeiten:

2023 – 2024
2024 – 2025
2024 – 2025

2.1 - 2.4

2025 – 2026

TG Süd
3.2
3.1

2026 – 2027
2026 – 2027
2026 – 2027

PHASE 1:

Tiefgarage, Hochschule, Büro, Gastro, Wohnen

PHASE 3:

Tiefgarage Süd, Hotel, Wohnhaus

2024

2025

2026

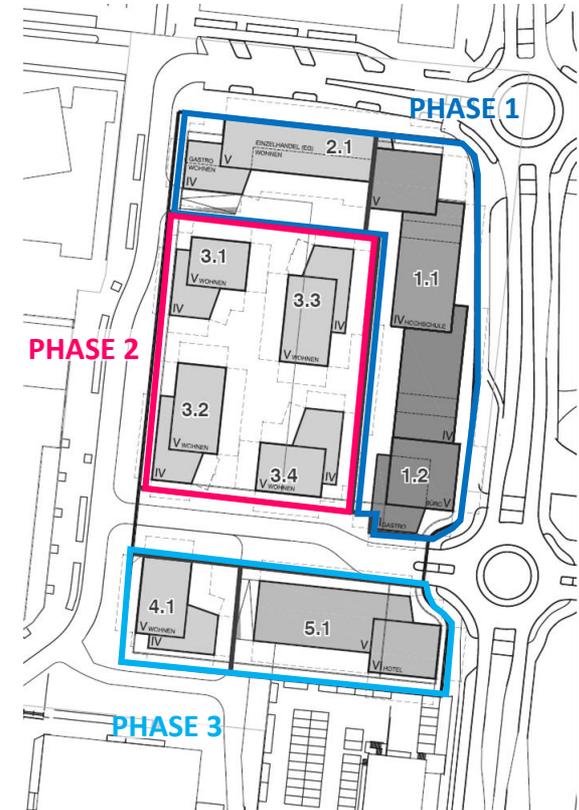
2027

2028

PHASE 2:

Wohnhäuser

Bebauungskonzept





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Blick auf dem Quartiersplatz