

Herr Gleß leitete in den Tagesordnungspunkt ein, indem er die Historie der MI1-MI3-Flächen beleuchtete. Dabei ging er insbesondere auf das zuletzt durchgeführte Investorenauswahlverfahren ein und stellte dar, welche zukünftige Nutzung sich die Verwaltung auf diesen Flächen wünscht.

Der Investor KRE Holding B.V. präsentierte anschließend seinen Beitrag zum Investorenauswahlverfahren. In diesem Rahmen stellten sich vor:

- Frau Ritterrath, Architektin und Prokuristin Dudoq Real Estate GmbH, Leiterin des Projektes im Auftrag des Investors
- Herr Frieters, Geschäftsführer Dudoq Real Estate GmbH, stellvertretender Projektleiter im Auftrag des Investors
- Herr Meertens, Geschäftsführer Dudoq Real Estate GmbH als Projektentwicklungseinheit und Dienstleister des Investors
- Herr Mammel, JSWD Architekten, Planer Bebauungs- und Nutzungskonzept
- Herr Grassl, Drees & Sommer, Fachplaner Mobilitätskonzept, Energiekonzept, wasserwirtschaftliches Konzept

Frau Ritterrath entschuldigte Herr van den Brink, Geschäftsführer des Investors KRE Holding B.V. und der Projektgesellschaft KRE Grundbesitz Sankt Augustin GmbH, der krankheitsbedingt nicht anwesend sein konnte.

Anmerkung:

Die Präsentation war der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt.

Herr Puffe sagte, er sei Teil der Arbeitsgruppe gewesen, die zunächst die Nutzungskriterien sowie die Bewertungsmatrix festgelegt und später die eingereichten Entwürfe bewertet habe. Dieses Verfahren habe sehr gut funktioniert.

Nun habe man einen ganz klaren Siegerentwurf. Die CDU-Fraktion finde das vorgestellte Projekt sehr gut und würde sich darüber freuen, wenn man dieses so umsetzen könne.

An den Investor hatte Herr Puffe folgende Rückfragen:

Es sei von einer möglichen Nutzung des HUMA-Parkhauses die Rede gewesen. Sind da Anmietungen abgestimmt?

Was kann man sich unter einer Quartiers-App vorstellen und welche Vorteile hat diese für die Bewohnenden?

Gibt es bezüglich der optionalen Fläche für die H-BRS Überlegungen, wie diese Fläche genutzt werden soll, falls die H-BRS doch keinen Bedarf haben sollte?

Können Sie schon Näheres dazu sagen, welche Art von Mietkunden Interesse an dem Projekt gezeigt haben?

Frau Ritterrath gab an, bezüglich einer möglichen Nutzung des HUMA-Parkhauses hätten Gespräche stattgefunden und es sei die Bereitschaft signalisiert worden, Synergieeffekte zu nutzen.

Unter der Quartiers-App stelle man sich ein Mittel vor, um Nutzende und Bewohnende des Quartiers auf moderne Weise miteinander zu verbinden und Ressourcen des Quartiers, z.B. freie Parkplätze, aufzuzeigen.

Zu Gesprächen mit der H-BRS sei man gerne bereit. Sollte seitens der H-BRS kein Bedarf an der Fläche bestehen, werde man ganz aktiv auf potentielle Mieter für eine gewerbliche Nutzung zugehen, damit kein Leerstand entstehe.

Die Marktgängigkeit des Projektes habe man im Zuge der Entwicklung des Beitrages für das Investorenauswahlverfahren geprüft. Man habe unterschiedliche Interessenten angesprochen, z.B. für ein Servicewohnen, da sei man weiter im Gespräch. Es bestehe Interesse, das gelte es nun genauer zu justieren. Auch mit Hotelbetreibern sei man im Gespräch, insbesondere mit solchen, die ein Inklusionsmodel verfolgen. Auch da bestehe Interesse und es gelte nun verschiedene Varianten durchzuspielen. Das wolle man weiterverfolgen, da dies ein wichtiger sozialer Aspekt für das Quartier sei.

Herr Pätzold lobte die Durchführung des Verfahrens, die Vorbereitung durch die Verwaltung sei hervorragend und die Zusammenarbeit in der Arbeitsgruppe konstruktiv gewesen.

Die professionelle Vorstellung des Investors habe Lust auf dieses Projekt gemacht und gezeigt, dass die Kriterien und Gewichtungen im Vorfeld richtig gewählt worden seien. Was das Einfügen der Bebauung in die Umgebung betreffe, sei er sehr dankbar dafür, dass sich der Entwurf nicht am HUMA-Parkhaus orientiere.

Die GRÜNE Fraktion begrüße die geplante nachhaltige Bauweise ausgesprochen. Er persönlich finde es sehr wichtig, dass der Quartiersplatz nicht unterbaut werde und somit die Möglichkeit geschaffen werde, dort richtige Bäume zu pflanzen. Er finde es auch gut und richtig, auch schon zu so einem frühen Zeitpunkt einen qualifizierten Freianlagenplaner in das Projekt einzubeziehen.

Hinsichtlich der angekündigten Anbindung an die Fernwärmeversorgung fragte Herr Pätzold, ob es auch ansonsten eine Einbindung und Kooperation mit den Stadtwerken Sankt Augustin geben werde oder ob die Verwaltung plane, dies mit dem Erbpachtvertrag zu verknüpfen.

Außerdem fragte er, ob der Investor davon ausgehe, dass es mittelfristig ausreichen werde, 25% der Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur zu versehen.

Herr Mammel gab an, dass das Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten fester Bestandteil des Planungsteams sei.

Frau Ritterath sagte, eine Einbindung der Stadtwerke in Verbindung mit der Nutzung der Fernwärme sei vorgesehen.

Auf Nachfrage von Herrn Pätzold ergänzte sie, auch bei der Stromversorgung liege es nah, zunächst mit den ortsansässigen Versorgern zu sprechen. Man hoffe, einen großen Anteil des Energiebedarfes über die PV-Anlagen abdecken zu können.

Bei dem Prozentsatz für die E-Ladeinfrastruktur müsse man im Laufe des Prozesses genauer hinschauen. Ggfs. werde man auch vorrüsten, um zu gegebener Zeit weitere Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur ausstatten zu können.

Herr Gleß sagte, es stünden nun viele Gespräche bevor, um die nötige Tiefenschärfe in das Projekt zu bringen. Bei den Gesprächen würden natürlich auch die Stadtwerke eine Rolle spielen.

Herr Schütze sagte, das Verfahren sei auch in seinen Augen wirklich optimal gelaufen und er hoffe sehr, dass man dieses auch zukünftig bei ähnlichen Projekten anwenden werde.

Mit den präsentierten Planungen sei man sehr zufrieden. Er glaube, das Projekt werde das Zentrum aufwerten und eine Perle im Zentrum sein.

Er fragte, mit welchem Nutzungsmix bei den Wohnungen zu rechnen sei, z.B. Studierendenwohnungen, altersgerechte Wohnungen usw., und mit wie vielen Wohnungen und Bewohnenden.

Schade finde er, dass das Hotel erst zum Schluss realisiert werden solle, denn das fehle im Zentrum gerade sehr. Dass es ein Inklusionshotel werden solle, finde er großartig.

Auch Herr Köhler lobte das Verfahren als beispielhaft.

Das Ergebnis habe seine Fraktion schon in Papierform überzeugt, der Vortrag ohne unnötiges „Fachkauderwelsch“ habe diesen Eindruck nun noch einmal bekräftigt.

Viele seiner Fragen seien bereits gestellt und beantwortet worden. Die Anzahl der Wohnungen interessiere ihn auch sehr.

Besonders beeindruckend an dem Konzept sei der Aspekt der Nachhaltigkeit.

Frau Ritterath gab an, dass es bei den rund 15.000m² Bruttogeschossfläche einen Mix aus großen und kleinen Wohnungen geben werde. Wie dieser Mix aussehen werde, lasse sich zu diesem Zeitpunkt nicht beantworten. Man werde sich an den Wünschen der Mietinteressenten orientieren.

Herr Mammel ergänzte, das Ziel sei, eine lebendige Mischung zu schaffen vom betreuten Servicewohnen über Studierendenwohnungen bis hin zu größeren Wohnungen für Familien und kleineren Wohnungen für Paare oder ältere Menschen.

Herr Lübken sagte, man habe die Stadtwerke ins Leben gerufen, um als Stadt Sankt Augustin Projekte dieser Art nach der städtebaulichen Begleitung auch energiewirtschaftlich begleiten zu können. Dafür wolle er an dieser Stelle noch einmal deutlich plädieren. Die Stadtwerke würden auch nicht nur Energie-, sondern z.B. auch Mobilitäts- oder Energieinfrastrukturlösungen bieten.

Einen Irrtum wolle er noch aufklären, die Fernwärme stehe nicht im Eigentum der Stadtwerke.

Herr Nettesheim sagte, er sei an dem Auswahlprozess nicht beteiligt gewesen, die Vorstellung der architektonischen Gestaltung sowie der Nachhaltigkeit hätten ihn jedoch sehr überzeugt und er freue sich auf das Projekt.

Auch Frau Feld-Wielpütz teilte mit, dass sie das Projekt klasse finde, es sei zeitgemäß und innovativ.

Widersprechen müsse sie dem Investor an einer Stelle: Es sei gesagt worden, dass es eine Schande für die Stadt sei, diese versiegelte Fläche hier liegen zu haben. Das sehe sie anders, denn das habe einen guten Grund. Man habe sich über 15 Jahre in verschiedenen Gremien die Köpfe heiß geredet. Wenn man dadurch jetzt zu so einem guten Ergebnis komme, habe es auch Sinn gemacht, diese Fläche so lange liegen zu lassen.

Ein sensibler und relevanter Punkt in Sankt Augustin und im Ausschuss sei stets die Stellplatzfrage, da massiver Parkdruck herrsche. Mit Projekten wie diesem könne man den Parkdruck nicht verhindern, aber diesem entgegenwirken. Für den Ausschuss sei es deshalb sehr wichtig, genau zu wissen, wie viele und welche Art von Wohnungen und Stellplätzen geplant seien. In diesem frühen Stadium müsse man das nicht diskutieren, sie wolle aber dafür sensibilisieren, dass man dieses Thema unbedingt im

Auge behalten müsse. Man dürfe nicht davon ausgehen, dass man es aufgrund der Nähe zur Linie 66 nur untergeordnet diskutieren müsse. Bei Ansiedlung der Hochschule habe man damals auch gemeint, die Studierenden würden alle mit der Straßenbahn kommen und es anschließend ganz anders erlebt.

Frau Feld-Wielpütz fragte, ob sich die angegebene Anzahl von 166 Tiefgaragenstellplätzen und 11 Stellplätzen im öffentlichen Bereich nur auf das Wohnquartier beziehe oder auch auf das Hotel und was unter „Servicewohnen“ zu verstehen sei.

Frau Ritterath bestätigte, dass dem Investor bewusst sei, dass das Stellplatzthema ein sehr sensibles sei. Man sei jedoch schon der Meinung, dass es zeitgemäß sei, dieses Thema in einem solchen Quartier etwas anders und mutiger anzugehen als in der Vergangenheit. Natürlich gelte es, das Thema gemeinsam mit allen Beteiligten und dem Ausschuss auf den Punkt zu bringen.

Die Zahl der Stellplätze gelte für das gesamte Quartier inkl. Hotel. Im öffentlichen Bereich auf Restflächen des Grundstücks sei noch Potenzial gegeben, diesbezüglich müssten sich Stadt und Investor im weiteren Prozess noch abstimmen.

Das „Servicewohnen“ sei dadurch gekennzeichnet, dass Mieter bestimmte Serviceleistungen hinzubuchen könnten, wie z.B. einen Putz-oder Wäscheservice.

Der Ausschuss fasste folgende Beschlussempfehlung: