

# Machbarkeitsstudie Erweiterung Verwaltungszentrum RSAG am Bahnhof Siegburg/Bonn

Synthese

Mai 2021

# Erweiterung Verwaltungszentrum RSAG Siegburg

## Machbarkeitsstudie

Auftraggeberin



RSAG Siegburg GmbH  
Pleiser Hecke 4  
53721 Siegburg  
T: 02241 306 306, F: 02241 306 101  
info(at)rsag.de  
www.rsag.de

Bearbeitung



neubig hubacher  
Architekten und Stadtplaner PartG mbB  
Bismarckstraße 60, 50672 Köln

T: 0221 519044, F.: 0221 512819  
info@neubighubacher.de  
www.neubighubacher.de

Partnerschaftsregister:  
Amtsgericht Essen: PR 4668

Mai 2021

## Inhaltsverzeichnis

Fotodokumentation der Bestandssituation 2020	4
Prozess und Ausblick	6
Aufgabenstellung und Ziele	7
Einschränkungen der Bebaubarkeit	8
Untersuchung der Baulogistik	9
Blickbeziehung zum Michaelsberg	10
Blickrichtung entlang der Bonner Straße Richtung Nordosten	11
Untersuchung Verkehr und Erschließung	12
Übersicht über geltende Bebauungspläne	12
Untersuchung der Gebäudehöhen im Bestand	13
Untersuchung der Gebäudehöhen im Bestand und Einfügung von potenziellen Neubauten	14
Die Vorzugsvariante der Baumassenszenarien	18
Testentwurf zur Vorzugsvariante	19
Kennzahlen der Vorzugsvariante	23
Testentwurf Großtagespflegestelle im Bestandsgebäude „Villa Zamponi“ zur Vermietung	24
Historie des Grundstücks von 1900 bis heute	26
Historie des Grundstücks der RSAG Siegburg von 1991 bis 2020 - Erweiterungsplanungen	28

**Fotodokumentation der Bestandssituation 2020**



Pleiser Hecke - Verwaltungsgebäude RSAG



Grundstück RSAG - Verwaltungsgebäude



Pleiser Hecke



Grundstück RSAG - Parkplatz und Villa





Bonner Straße



Bonner Straße



Bonner Straße am Kreisverkehr



Bonner Straße am Kreisverkehr



Bonner Straße am Kreisverkehr



Bonner Straße am Kreisverkehr



## Prozess und Ausblick

### Termine der Machbarkeitsstudie:

- 18.06.2020 Auftakttermin T1  
Vertreter\*innen der RSAG und Neubig Hubacher,  
Ort: Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
- 25.06.2020 Termin T2  
Vertreter\*innen der RSAG, der Stadt Siegburg,  
der Deutschen Bahn AG und Neubig Hubacher,  
Ort: Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
- 30.07.2020 Termin T3  
Vertreter\*innen der RSAG und Neubig Hubacher,  
Ort: Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
- 12.08.2020 Termin T4  
Vertreter\*innen der RSAG, des Rhein-Sieg-Kreises  
und Neubig Hubacher, Ort: Rhein-Sieg-Kreis,  
Kaiser-Willhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
- 14.09.2020 Termin T5  
Vertreter\*innen der RSAG und Neubig Hubacher,  
Ort: Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
- 14.09.2020 Termin T6  
Vertreter\*innen der RSAG, Stadt Siegburg  
und Neubig Hubacher,  
Ort: Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
- 09.10.2020 Termin T07  
Vertreter\*innen, Stadt Siegburg, der Feuerwehr  
und Neubig Hubacher,  
Ort: Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
- 14.09.2020 Termin T8  
Vertreter\*innen der RSAG und Neubig Hubacher,  
Ort: Video-Konferenz
- 11.11.2020 Termin T9  
Vertreter\*innen der RSAG, RA Dr. Biemann  
und Neubig Hubacher, Ort: Video-Konferenz
- 11.12.2020 Termin T10  
Vertreter\*innen der RSAG, Stadt Siegburg  
und Neubig Hubacher, Ort: Video-Konferenz
- 11.01.2021 Termin T11  
Vertreter\*innen ee-concept und Neubig Hubacher,  
Ort: Video-Konferenz
- 12.01.2021 Termin T12  
Vertreter\*innen der RSAG, RA Dr. Biemann  
und Neubig Hubacher, Ort: Video-Konferenz

### Kommende Termine:

- 02.2021 Termin T13  
Vertreter\*innen der RSAG, Stadt Siegburg  
und Neubig Hubacher, Ort: Video-Konferenz



### Ausblick:

02. bis 04.2021 Vorbereitung des Generalplanerverfahrens  
04. bis 06.2021 Ausschreibung der Planungsleistungen,  
Angebotsaufforderung  
06. bis 08.2021 Erstellen der Angebote, Abgabe  
08. bis 11.2021 Prüfung der Angebote  
11. bis 12.2021 Vorstellungsbeschluss und Aufstellungs-  
beschluss im Rat der Stadt Siegburg  
12.2021 Vertragsabschluss

## Aufgabenstellung und Ziele

Die RSAG Siegburg plant auf dem Grundstück zwischen der Straße Pleiser Hecke und der ICE Strecke den Verwaltungsstandort ihre Hauptverwaltung zu erweitern. Angestrebt werden Büroflächen und Besprechungsflächen, die neben den Zellenbüros auch kooperative und teamorientiertes Arbeiten zulassen. Eine weitere Zielsetzung ist, die Eingangssituation und Adresse für den Publikumsverkehr zukünftig nicht in der Seitenstraße Pleiser Hecke, sondern an der Bonner Straße anzuordnen.

Das Verwaltungszentrum der RSAG Siegburg soll auf Grund von Mangel an Büroflächen im Bestandsgebäude um einen Büro-Neubau inklusive Besprechungszentrum erweitert werden. Des Weiteren soll die Neubauplanung auch Büroflächen zu Vermietung und eine Großtagespflegestelle für Kinder zwischen 0 und 3 Jahren aufweisen. Geplant ist, dass ein größerer Teil der Büro-Flächen und die Räume der Großtagespflegestelle vermietet werden.

Auf den Grundstücken des Planungsgebiets befinden sich heute das bestehende 3-geschossige Verwaltungsgebäude der RSAG (Adresse: Pleiser Hecke 4), eine 2-geschossige Villa (Adresse: Bonner Straße 21), die derzeit vom Rhein-Sieg-Kreis als Einrichtung der Jugendsozialarbeit genutzt wird.

Die Villa ist das letzte Zeugnis der wechselhaften industriell geprägten Geschichte des Grundstücks. Sie ist in guten Zustand und steht nicht unter Denkmalschutz. Die Machbarkeitsprüfung und Baumasenszenarien umfassen auch dieses Grundstück. Die RSAG beabsichtigt das Grundstück vom Rhein-Sieg-Kreis zu erwerben.

Die nicht bebaute Fläche des Areals wird derzeit als Parkplatz mit etwas über 50 Stellplätzen genutzt. Die Zufahrt erfolgt über eine Schrankenanlage von der Zufahrtsstraße der Pleiser Hecke aus.

Die Machbarkeitsstudie untersucht die Möglichkeiten der Bebauung der Grundstücke mit einem Neubau-Komplex sowie die Umnutzung der Villa. Auch wird die Möglichkeit die Bebauung der Grundstücke mit Neubauten in zwei Bauabschnitten zu planen untersucht.

Im ersten Bauabschnitt ist geplant eine ergänzende Bebauung im Bereich des derzeitigen Parkplatzes und die Umnutzung der Villa zu realisieren. Die Planung für einen späteren zweiten Bauabschnitt untersucht die Neubebauung des Grundstückabschnitts, auf dem sich heute das bestehende Verwaltungsgebäude der RSAG befindet.



Bonner Straße /Pleiser Hecke - Villa



Verwaltungsgebäude RSAG

Verwaltungsgebäude RSAG



## Einschränkungen der Bebaubarkeit

In der Vorbereitung der Untersuchung der Bebauungsmöglichkeiten des RSAG-Areals wurden Hindernisse und Rahmenbedingungen für eine Bebauung abgeklärt. In diese Vorabklärung waren auch ein Vertreter der Deutschen Bahn AG und die Stadt Siegburg einbezogen. Weitere Hinweise erfolgten im Zuge einer Abfrage von Bindungen bei Trägern öffentlicher Belange. Dies gilt insbesondere für Leitungsträger.

Folgende Einschränkungen für eine Bebauung sind zu beachten:

- Abstand zur Bahntrasse  $\geq 4\text{m}$  zur parallel zu den Gleisen verlaufenden Versorgungsleitung, auch in der Bauphase!
- Keine Bebauung des Flurstücks der ehemaligen Bonnerstraße aufgrund von umfangreichen Leitungstrassen in der ehemaligen Straße
- Erhalt des Trafohäuschen an der Pleiser Hecke, oder evtl. bauliche Integration in einen Neubau an bestehender Stelle
- Erhalt des Bestandsgebäudes der RSAG, hier Vermeidung einer Überlappung von Abstandsflächen von 0,4 H
- Die Blickbeziehung zum Michaelsberg darf nicht eingeschränkt werden

Weitergehende Einschränkungen z.B. durch eventuelle Altlasten oder die Lage am Rande eines ehemaligen Arms der Sieg sind für die Baumassenszenarien nicht relevant und bedürfen einer separaten Abklärung.

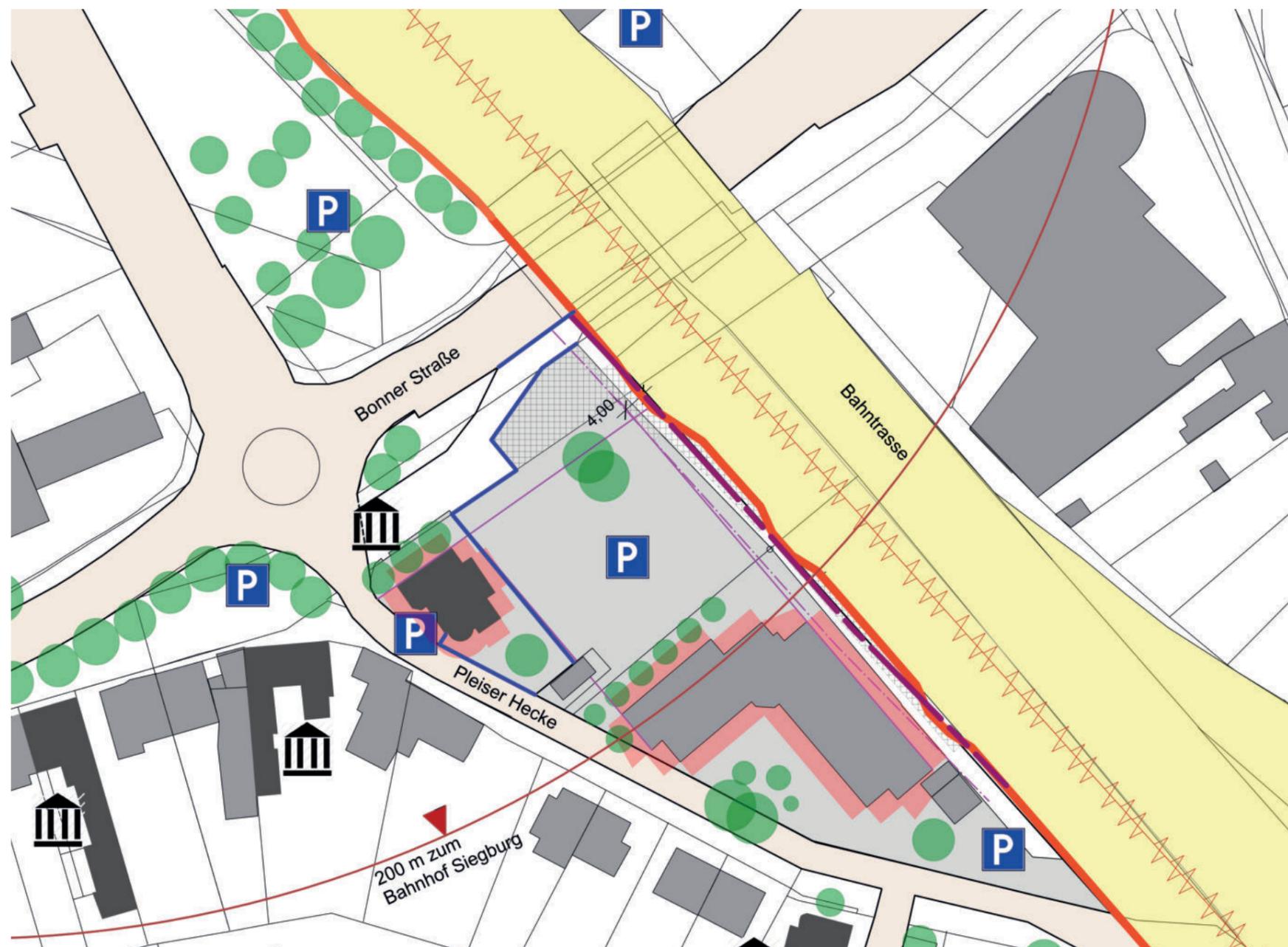
## Spielräume

Mit der Stadt Siegburg besteht Konsens, dass das Areal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Siegburg/Bonn und zum Kreishaus standortgerecht bebaut werden sollte. Maßgeblich für die bauliche Dichte ist somit nicht die Bebauung der Bonner Straße.

In einer ersten Einschätzung wird eine bis fünfgeschossige Bebauung als unproblematisch und verträglich beurteilt. Für eine höherbebauung des Grundstücks soll eine Einzelbewertung der städtebaulichen Verträglichkeit erfolgen. Eine Hochhaus-Bebauung (höher als 7 Geschosse) wird ausgeschlossen.

Seitens der Stadt Siegburg wird der Erhalt der Villa Zamponi als Bindeglied zur Bebauung der Bonner Straße und als Zeuge der Wirtschafts- und Sozialgeschichte der Stadt Siegburg angestrebt. Die Spielräume der Einbindung soll dabei in der Machbarkeitsuntersuchung ausgelotet werden.

Denkbar ist auch, dass bestehende Verwaltungsgebäude baulich mit dem Neubau zu verbinden. Die Eingangshalle des Winkelbaus ist nach Westen hin verglast, so dass im EG und eventuell auch im 1. OG eine Verbindung zu einem Neubau möglich ist.

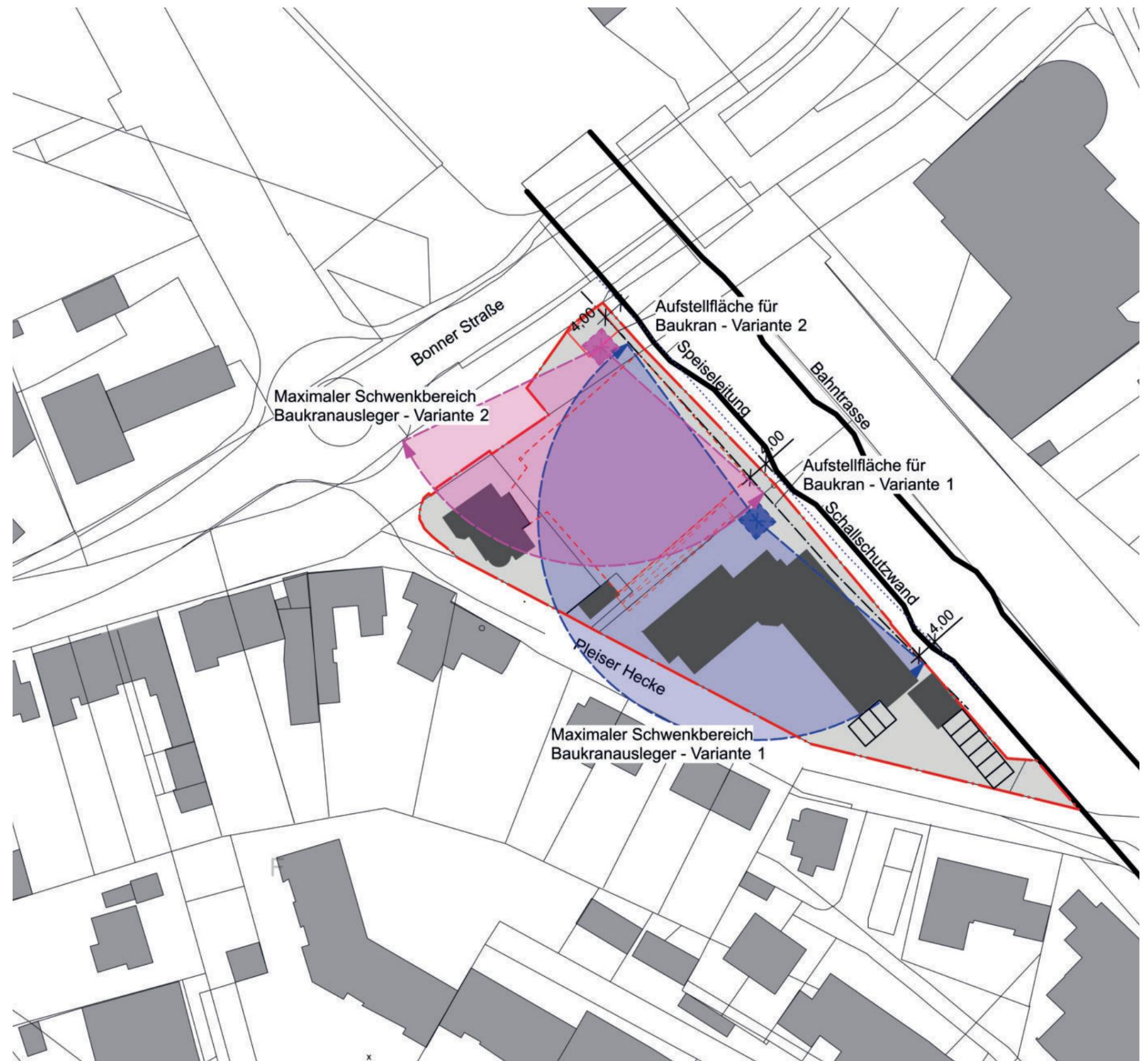


### LEGENDE

Bebauung		nicht bebaubare Grundstücksfläche	
historische Bebauung		Abstandsflächen Bestandsgebäude	
Straßenfläche		Lärmschutzwand	
Bahntrasse		Mauer / Zaun	
Planungsgebiet		Bauflicht	
Lärmimmission		Elektro-Speiseleitung DB	
Baumbestand		Mindestabstand zur Elektro-Speiseleitung DB	
Parkplatz			

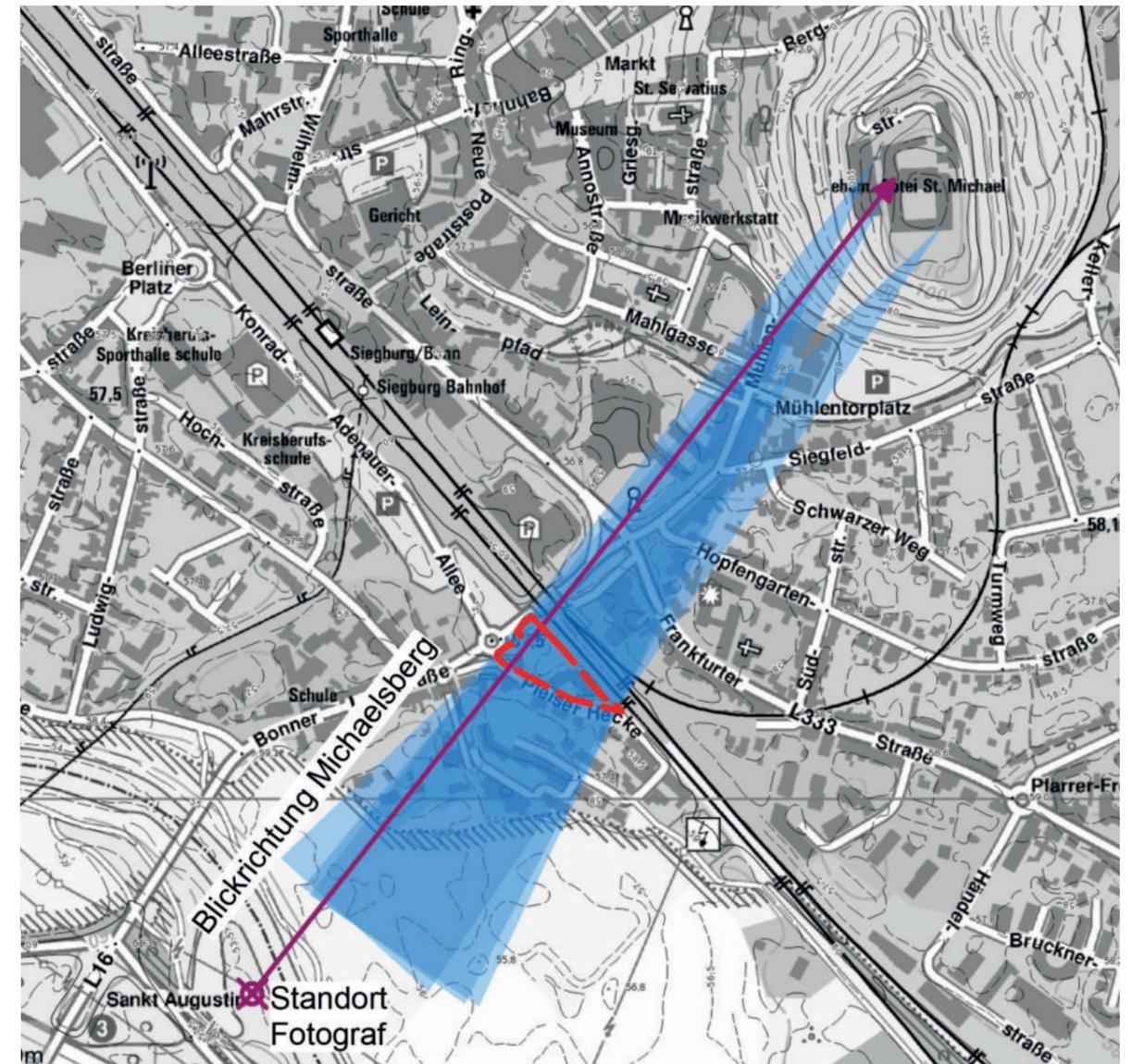
## Untersuchung der Baulegistik

- Abstand zur Bahntrasse und Elektrooberleitung: mindestens 4,00 m.
- Kein Kran-Schwenkbereich oberhalb der Bahntrasse.



## Blickbeziehung zum Michaelsberg

Keine Einschränkung des Blicks bis ca. 8 Geschosse.



LEGENDE

- Planungsgebiet
- Sichtwinkel
- Blickachse



## Blickrichtung entlang der Bonner Straße Richtung Nordosten

Keine Einschränkung des Blicks auf den Michaelsberg in Verlängerung der Bonner Straße.

Der Stadtraum wird entlang der Bonner Straße durch die Bebauung und Straßenbäume gefasst. Im Winter verläuft die Blickachse über die Bahntrasse hinaus südlich am Michaelsberg vorbei in Richtung Nordosten (Bilder 1,2,3).

Der Blick vom Kreisverkehr zum Michaelsberg wird am Kreiverkehr durch den zukünftigen Neubau der RSAG und das Kreishaus, bzw. der späteren neuen Bebauung südwestlich der Bahntrasse eingefasst (Bild 4).



Foto 1: Blickrichtung Bonner Straße zum Kreisverkehr



Foto 2: Blickrichtung Bonner Straße zum Kreisverkehr

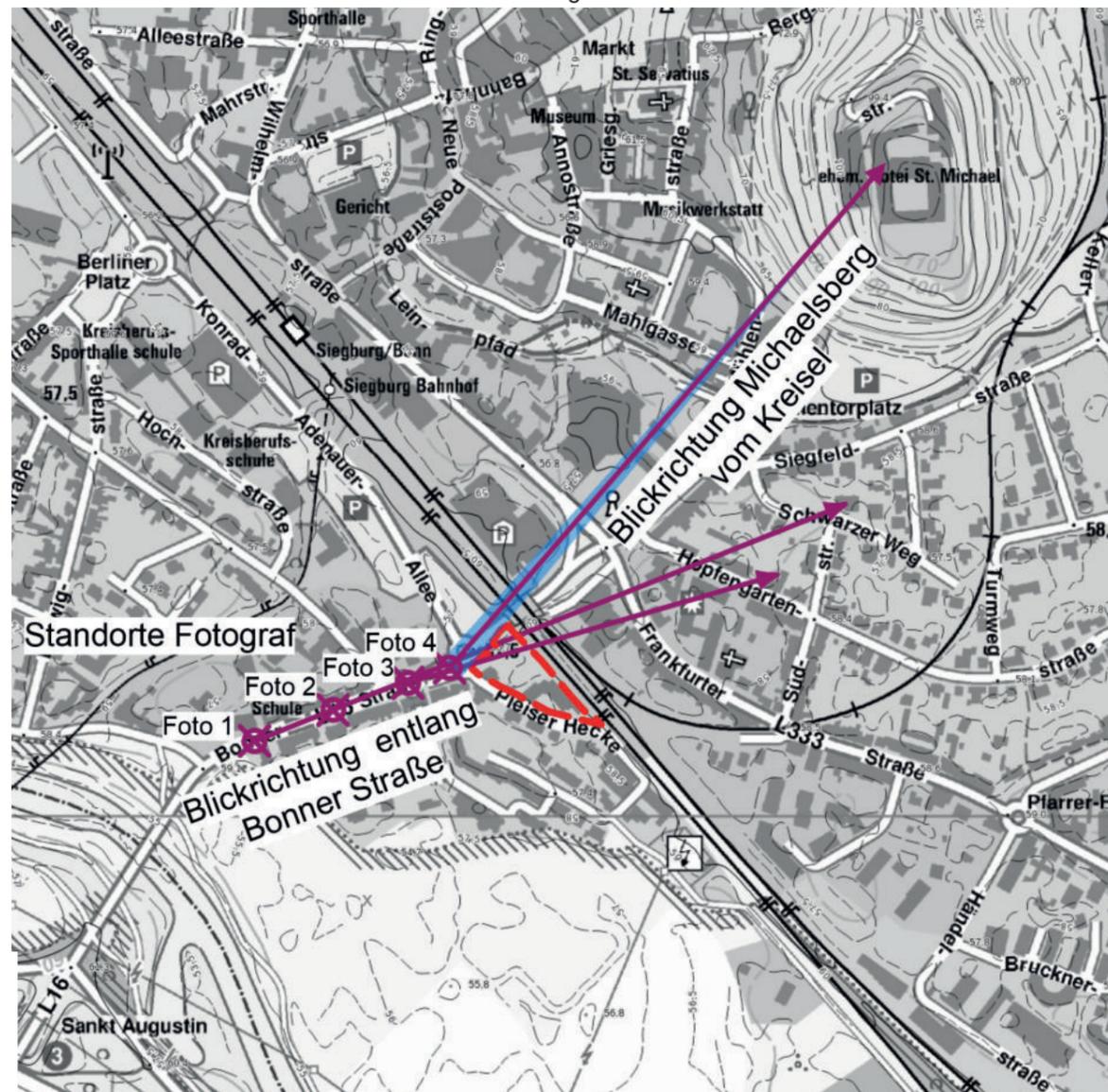


Foto 3: Blickrichtung Bonner Straße zum Kreisverkehr



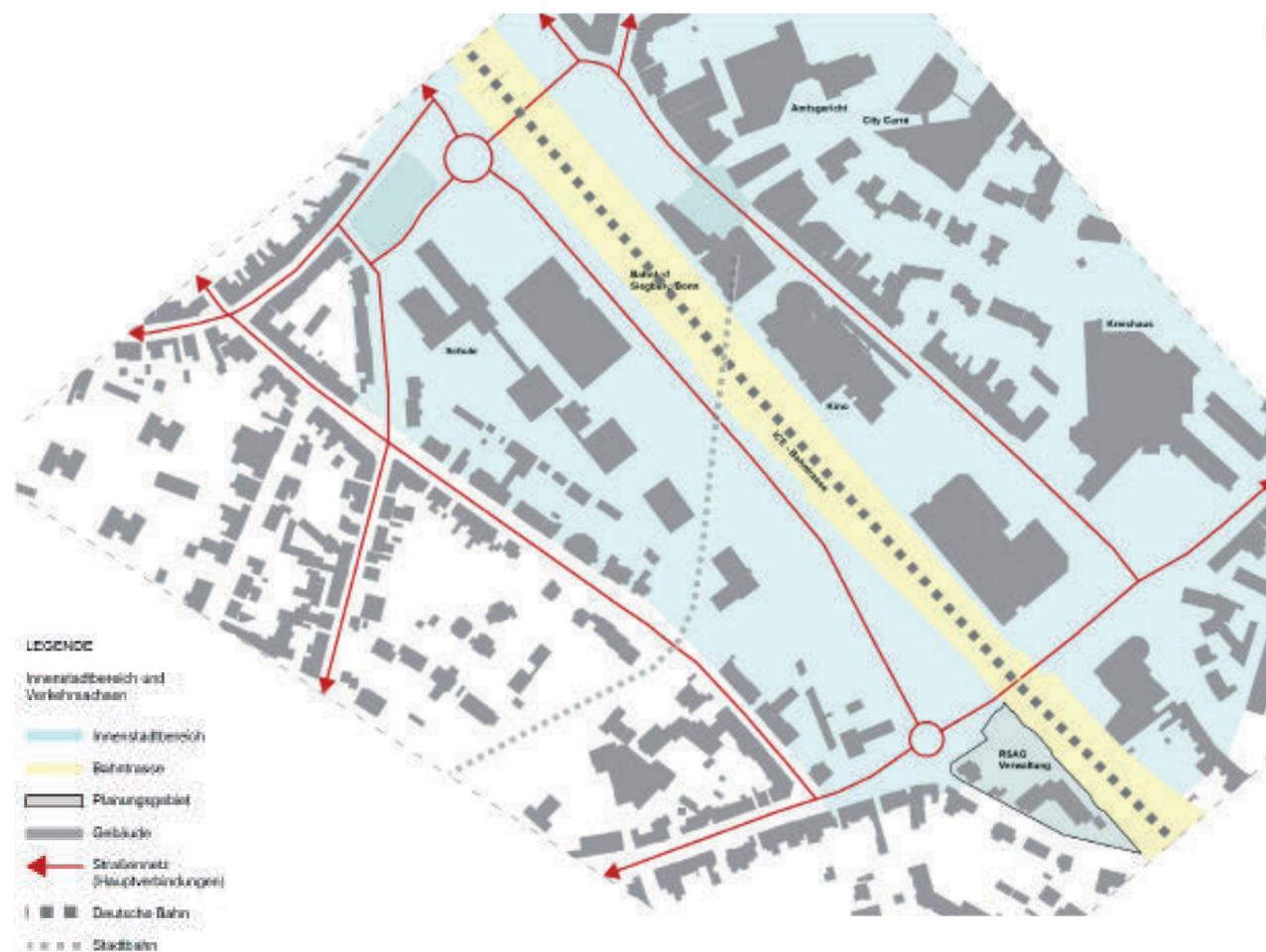
Foto 4: Blickrichtung von Bonner Straße/Kreisverkehr zum Michaelsberg (Quelle: Hr. Braun, BüroVerkehrskonzept Aachen)

## Untersuchung Innenstadtbereich, Verkehr und Erschließung

Im Innenstadtbereich der Stadt Siegburg hat der Ausbau des Bahnhofs als ICE-Haltepunkt mit Stadtbahnanschluss nach Bonn Neubaumaßnahmen in einem für die Innenstadt neuen Größenmaßstab nach sich gezogen. Der Bereich südwestlich der Bahntrasse gehört seither funktional ebenfalls zum Innenstadtbereich.

Die städtebauliche Entwicklung südwestlich des Bahnstrecke war bisher ausgeblieben. Längerfristig ist ein baulicher Strukturwandel, der der Standortgunst des ICE-Haltepunkts entspricht, absehbar und zu gestalten.

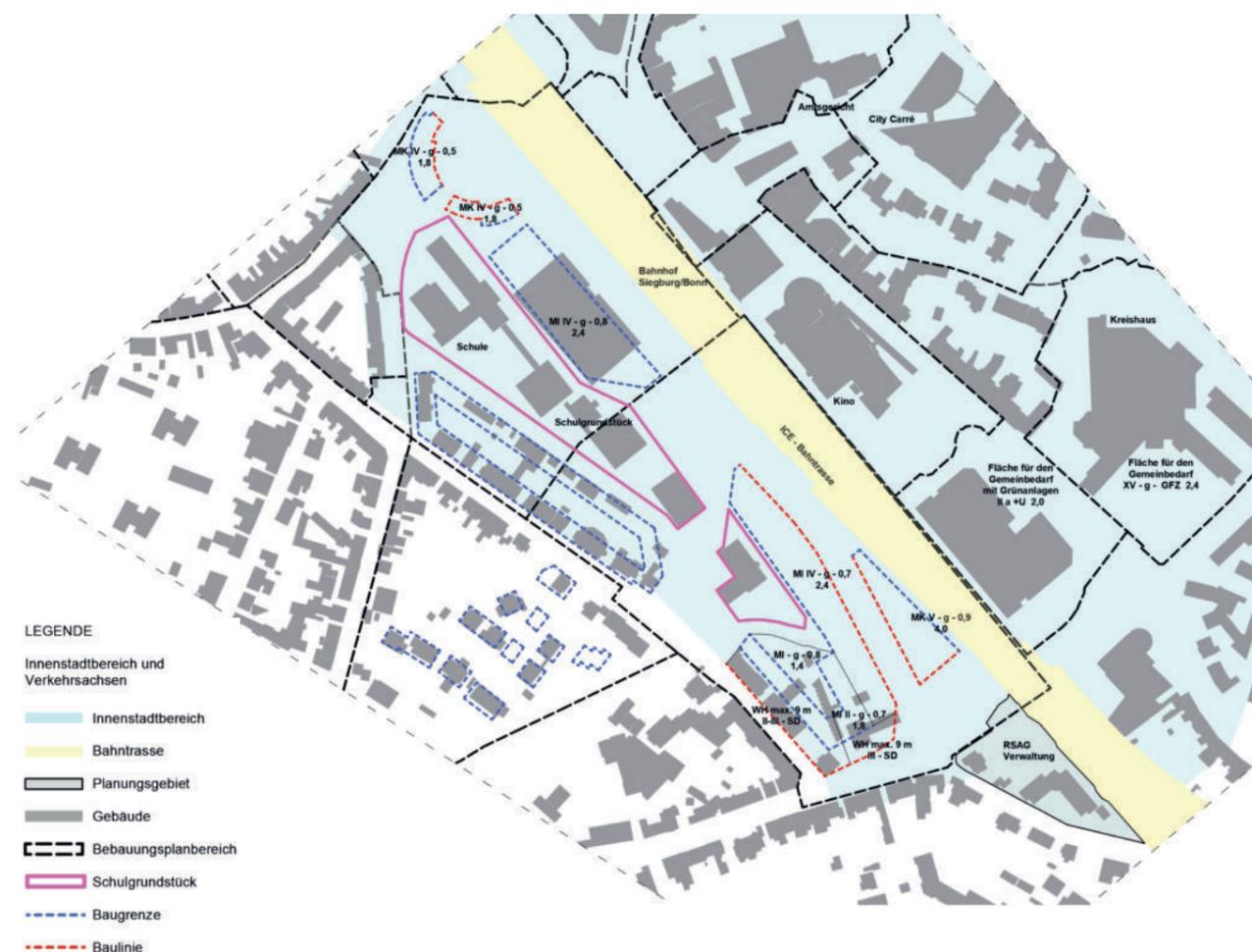
Der durch diesen Strukturwandel tangierte Bereich entspricht im wesentlichen dem im Lageplan hellblau hinterlegten Bereich bis zur Hohenzollernstraße im Südwesten. Daran schließen weitgehend monofunktionale Wohngebiete an. Besonderheiten des Entwicklungsbereichs südwestlich des Bahnhofs sind die mittige Lage des Schulcampus des Berufskolleg des Rhein-Sieg-Kreises mit kubischen viergeschossigen Solitärbauten sowie der Geländeeinschnitt der Straßenbahntrasse zum Bahnhof Siegburg / Bonn. Das Planungsgrundstück der RSAG bildet den südöstlichen Abschluss dieses Bereichs und ist funktional eindeutig diesem Entwicklungsbereich zuzuordnen.



## Übersicht geltende Bebauungspläne

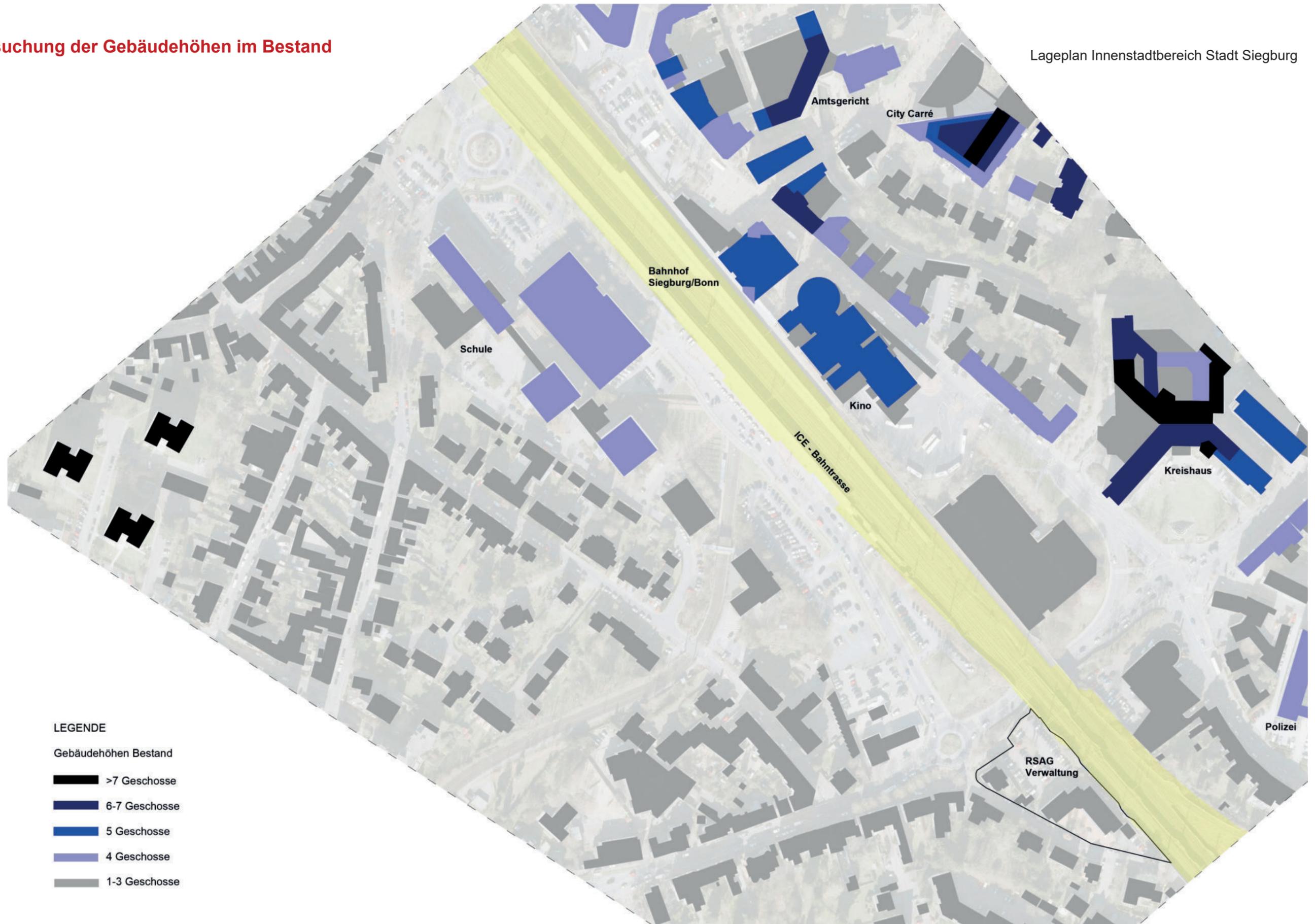
Bereits heute ist die städtebauliche Gestaltung und Entwicklung des Bereichs südwestlich des Bahnhofs durch eine Reihe von Bebauungsplänen vorgezeichnet. Auch wenn diese additiv zueinanderstehen, ist daran die klare Zielsetzung einer räumlichen Fassung und Aufwertung des Gesamtbereichs in Erweiterung des inneren Stadtzentrums ablesbar.

Das Grundstück der RSAG an der Ecke Bonner Straße / Pleiser Hecke bildet einen wichtigen Bestandteil dieses Planungsraums, auch wenn hierfür noch kein Bebauungsplan vorliegt. Eine Bebauung dieses Grundstücks schließt einerseits die städtebauliche Blickachse von der Bahnhofsüdseite nach Südosten. Andererseits kann nur durch den Einbezug dieses Grundstücks die Eingangssituation zum inneren Stadtzentrum der Stadt Siegburg formuliert werden.



### Untersuchung der Gebäudehöhen im Bestand

Lageplan Innenstadtbereich Stadt Siegburg



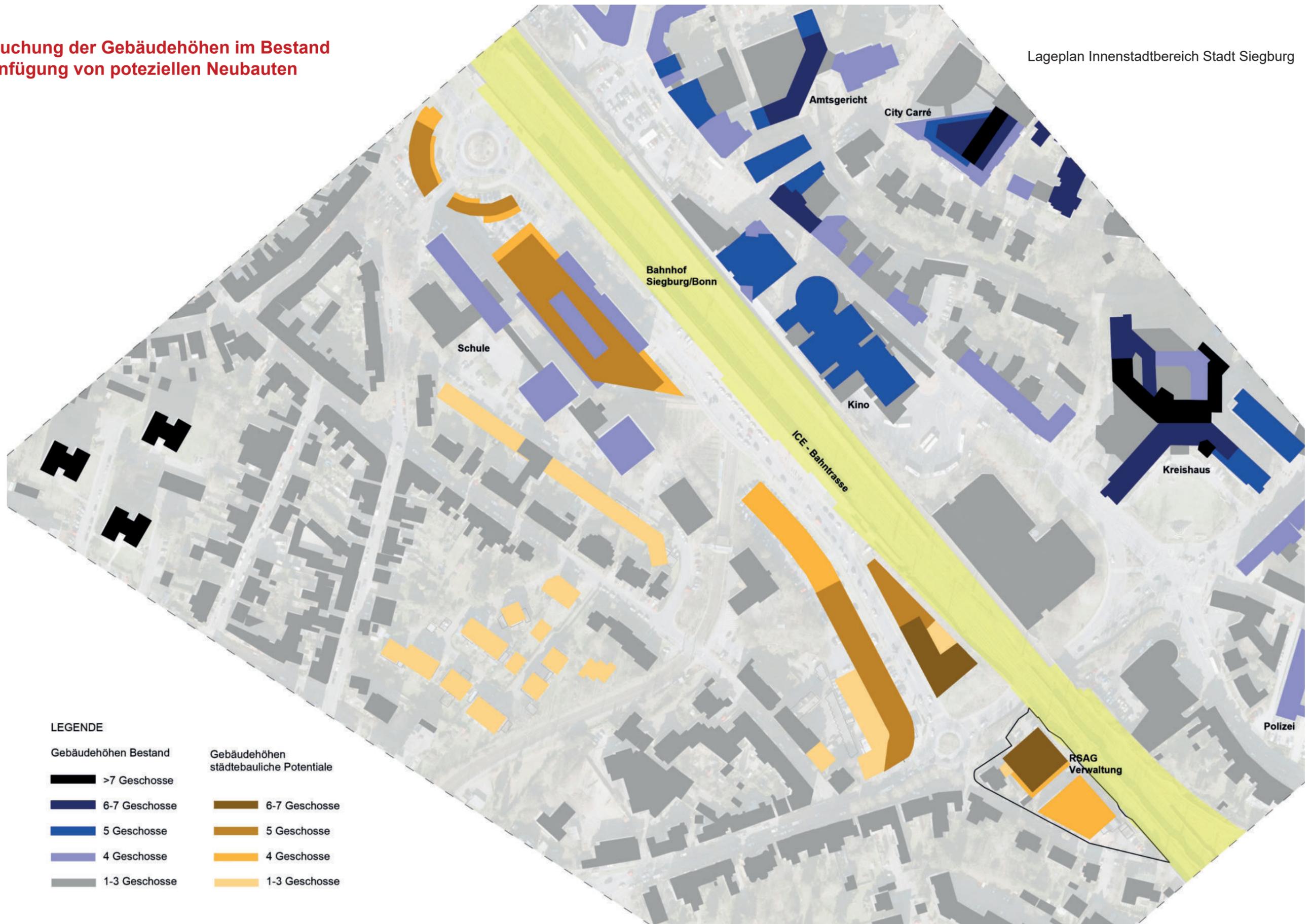
#### LEGENDE

##### Gebäudehöhen Bestand

- >7 Geschosse
- 6-7 Geschosse
- 5 Geschosse
- 4 Geschosse
- 1-3 Geschosse

**Untersuchung der Gebäudehöhen im Bestand  
und Einfügung von potenziellen Neubauten**

Lageplan Innenstadtbereich Stadt Siegburg



**LEGENDE**

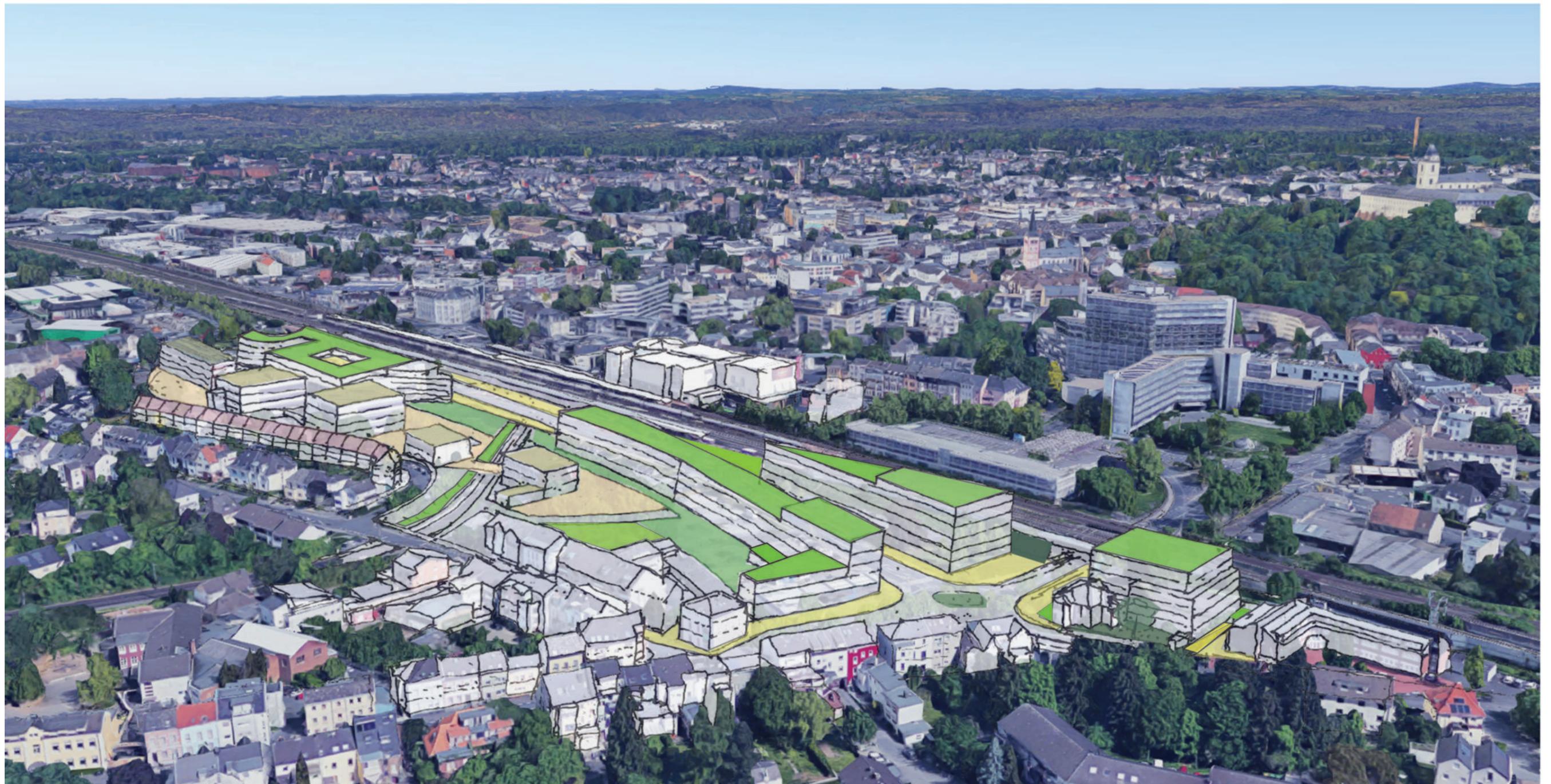
Gebäudehöhen Bestand

- >7 Geschosse
- 6-7 Geschosse
- 5 Geschosse
- 4 Geschosse
- 1-3 Geschosse

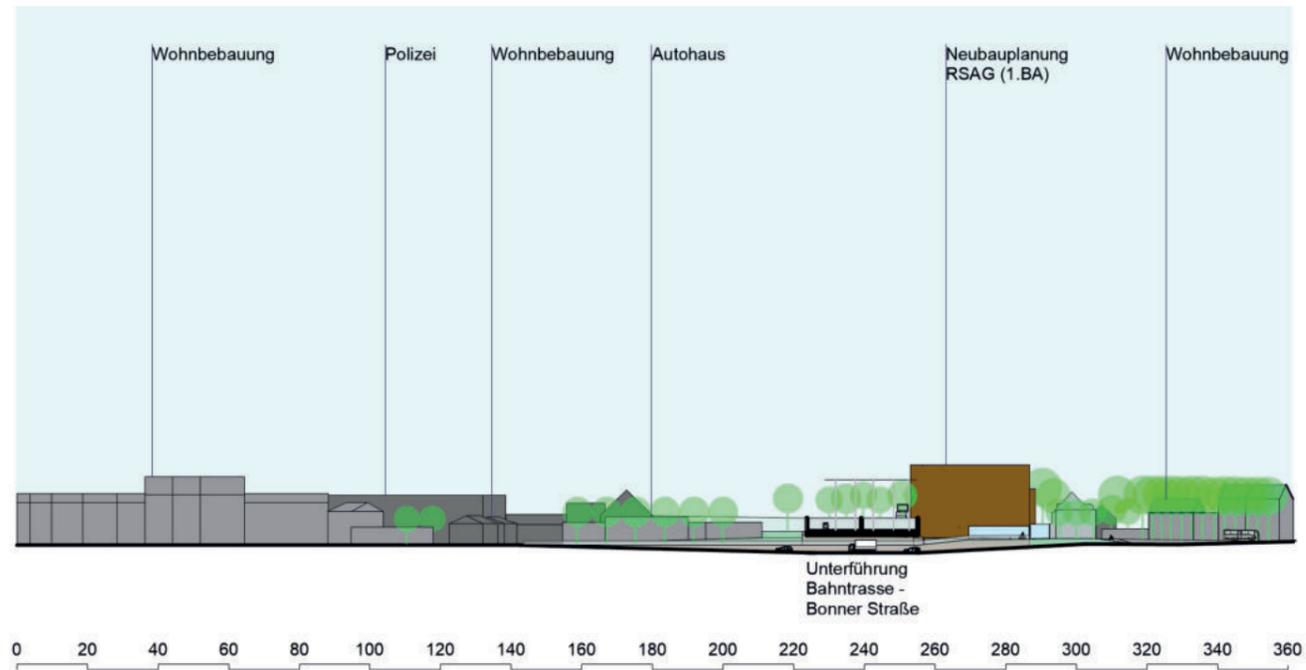
Gebäudehöhen städtebauliche Potentiale

- 6-7 Geschosse
- 5 Geschosse
- 4 Geschosse
- 1-3 Geschosse

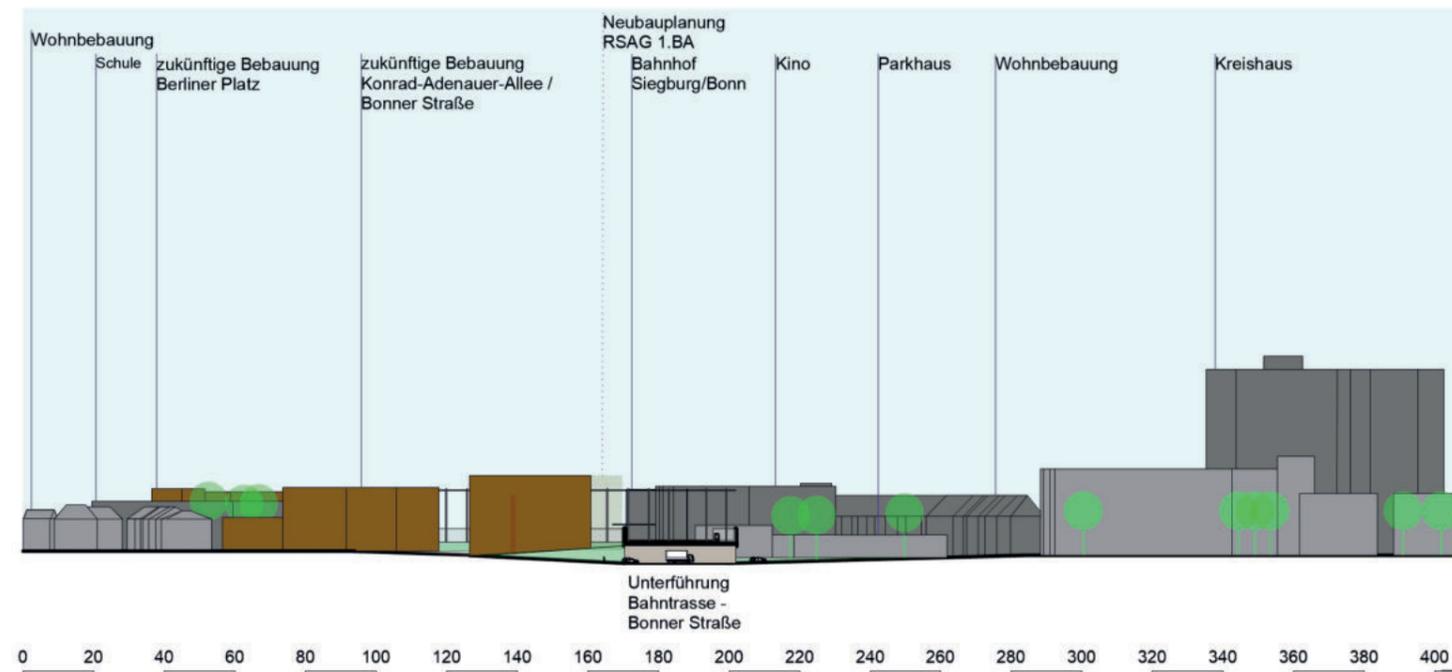
Vogelperspektive auf den Entwicklungsbereich ICE-Bahnhof Süd-West



Schnitte und Ansichten - Stadt Siegburg - Süd-Ost und Nord-West

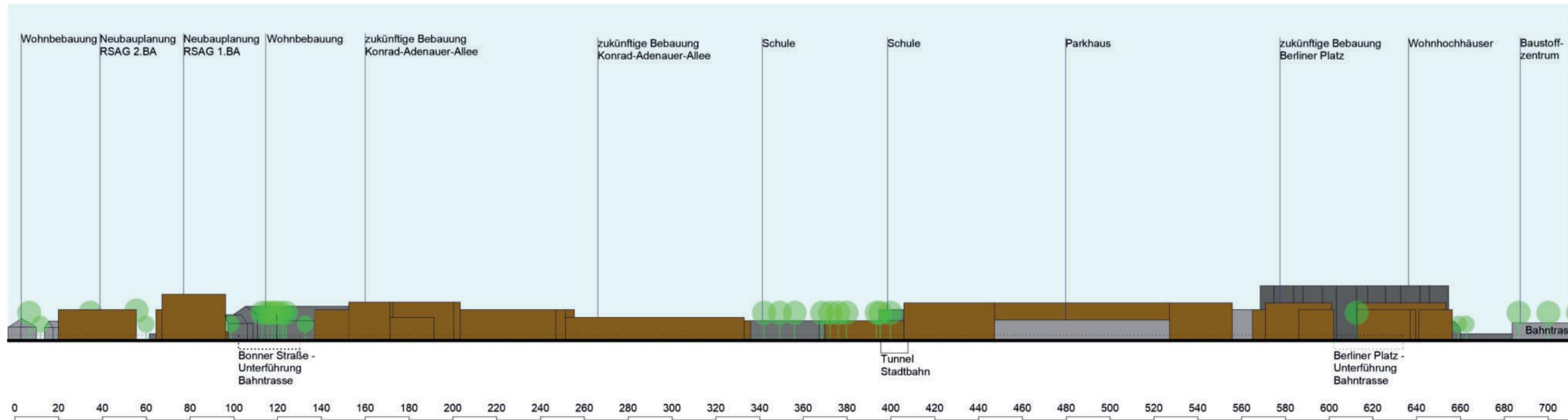


Schnitt entlang Bonner Straße - Ansicht in Richtung Süd-Ost

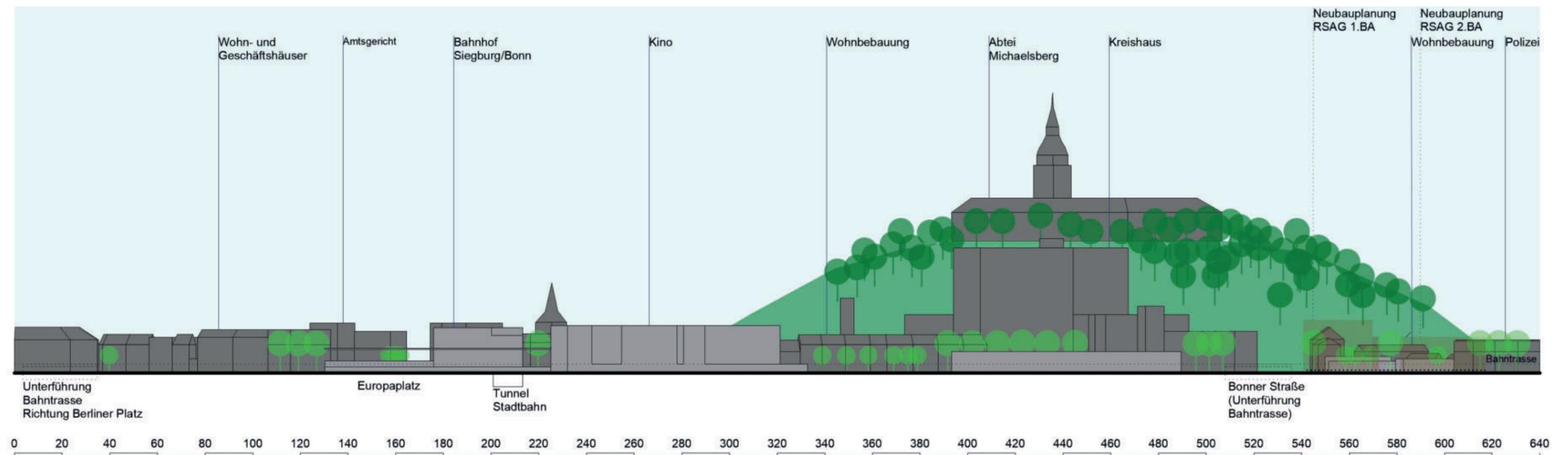


Schnitt entlang Bonner Straße - Ansicht in Richtung Nord-West

Schnitte und Ansichten - Stadt Siegburg und Stadteil Zange - Süd-West und Nord-Ost



Schnitt entlang der Bahntrasse (Pleiser Hecke - Konrad-Adenauer-Allee - Berliner Platz) - Ansicht in Richtung Süd-West



Schnitt entlang der Bahntrasse (Europaplatz - Wilhelmstraße - Frankfurter Straße) - Ansicht in Richtung Nord-Ost

## Die Vorzugsvariante der Baumassenszenarien

Die Machbarkeitsstudie hat für die verschiedenen Nutzungen die Raumprogramme konkretisiert und in einer schrittweisen Vertiefung unterschiedlicher Varianten den Rahmen aufgezeigt, in welchem Umfang eine zukünftige Bebauung der Grundstücke der RSAG Siegburg die geplanten Nutzungen umsetzen kann.

Auf Grund der Grundwassersituation ist in jedem der zwei Bauabschnitte eine eingeschossige Tiefgarage mit je max. 1.000 m<sup>2</sup> und Zufahrt über die Pleiser Hecke möglich.

Parallel zur technischen Machbarkeitsprüfung durch eine Potenzialanalyse der Grundstücke erfolgte eine enge Abstimmung der unterschiedlichen Verfahrensschritte mit der Stadt Siegburg.

Dabei wurde deutlich, dass für die Realisierung des Bauvorhabens über einen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung zu schaffen ist.

Mit den Varianten der Baumassenszenarien wurden vier grundsätzlich verschiedene Planungsansätze untersucht und eine Vorzugsvariante als Synthese ausgewählt.

Ein Raumprogramm für die gewünschten Nutzungen wurde entwickelt und die Vorzugsvariante wurde als Testplanung gearbeitet.



## Testentwurf zur Vorzugsvariante

### Lageplan

#### 1. Bauabschnitt:

Neubau 4- bis 6-geschossig  
(Höhe ca. 14,00 m / 21,00 m)

Anbindung an „Villa Zamponi“  
Bauliche Integration und barrierefreier Umbau der „Villa Zamponi“ als Großtagespflege.

Zufahrt Tiefgarage über Pleiser Hecke

Ca. 9 Stellplätze oberirdisch

#### 2. Bauabschnitt:

Umnutzung Bestandsgebäude oder alternativ Neubau 4-geschossig  
(Höhe ca. 14,00 m)

Vorzugsvariante  
Grundriss Erdgeschoss M 1:500

**Erdgeschoss - Nutzungen im Neubau**

(anteilig zur Nutzung der RSAG und Mieter des 1. und 2. OG):

Foyer, Beratung, Besprechungszentrum, Nebenräume

Brutto-Grundfläche im Erdgeschoss Neubau: ca. 1.040 m<sup>2</sup>

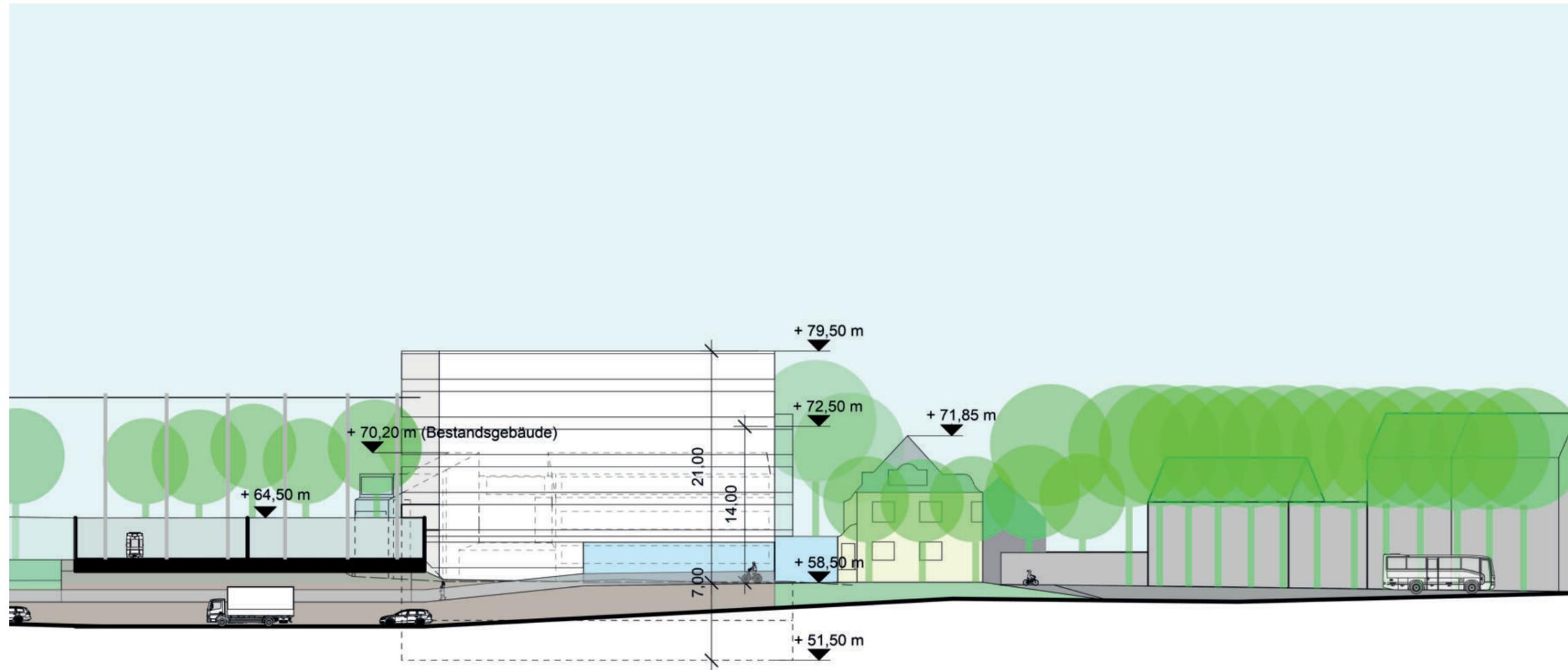
Brandschutz: zwei bauliche Rettungswege als Treppenhäuser mit direktem Ausgang ins Freie über Schleusen F90

Nutzungen im Außenbereich: Vorplatz, inkl. Fahrradstellplätzen (wettergeschützter Unterstand), Aufenthaltsbereich Raucher, Spielbereich Großtagespflege (mit Sichtschutz)

Zufahrt Tiefgarage Neubau: über Pleiser Hecke

Bauliche Anbindung an „Villa Zamponi“ und Trafohäuschen





Vorzugsvariante  
Schnitt und Ansicht Bonner Straße M 1:500



## Kennzahlen der Vorzugsvariante

### Variante A1:

Neubau im 1. Bauabschnitt, Umnutzung „Villa Zamponi“ und Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes im 2. Bauabschnitt

Geschoss	BGF - Neubau Vorzugsvariante A1	BGF - Verwaltungsbau Bestand	BGF - Villa Bestand	Summe Geschoss
2.UG	1.190 m <sup>2</sup>			1.190 m <sup>2</sup>
1.UG	1.055 m <sup>2</sup>	676 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	1.856 m <sup>2</sup>
EG	1.037 m <sup>2</sup>	702 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	1.888 m <sup>2</sup>
1.OG	1.027 m <sup>2</sup>	664 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	1.829 m <sup>2</sup>
2.OG	1.027 m <sup>2</sup>	613 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	1.697 m <sup>2</sup>
3.OG	1.027 m <sup>2</sup>			1.027 m <sup>2</sup>
4.OG	928 m <sup>2</sup>			928 m <sup>2</sup>
5.OG	928 m <sup>2</sup>			928 m <sup>2</sup>
Summe oberirdische Geschosse EG - 5.OG	5.974 m <sup>2</sup>	1.979 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>	8.297 m <sup>2</sup>

Fläche Baugrundstück 4.155 m<sup>2</sup>  
 BGF Brutto-Grundfläche 8.297 m<sup>2</sup>  
 BF1 Bebaute Fläche 1.888 m<sup>2</sup>

GRZ Grundflächenzahl 0,45  
 GFZ Geschossflächenzahl 2,00

### Variante A2:

Neubau im 1. Bauabschnitt, Umnutzung „Villa Zamponi“ und weiterer Neubau im 2. Bauabschnitt

Geschoss	BGF - Neubau BA 1 Vorzugsvariante A2	BGF - Neubau BA 2 Vorzugsvariante A2	BGF - Verwaltungsbau Bestand	BGF - Villa Bestand	BGF - Summe Geschoss
2.UG	1.190 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>			2.260 m <sup>2</sup>
1.UG	1.055 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>		125 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>
EG	1.037 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>		149 m <sup>2</sup>	2.256 m <sup>2</sup>
1.OG	1.027 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>		138 m <sup>2</sup>	2.235 m <sup>2</sup>
2.OG	1.027 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>		57 m <sup>2</sup>	2.154 m <sup>2</sup>
3.OG	1.027 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>			2.097 m <sup>2</sup>
4.OG	928 m <sup>2</sup>				928 m <sup>2</sup>
5.OG	928 m <sup>2</sup>				928 m <sup>2</sup>
Summe oberirdische Geschosse EG - 5.OG	5.974 m <sup>2</sup>	4.280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>	10.598 m <sup>2</sup>

Fläche Baugrundstück 4.155 m<sup>2</sup>  
 BGF Brutto-Grundfläche 10.598 m<sup>2</sup>  
 BF1 Bebaute Fläche 2.256 m<sup>2</sup>

GRZ Grundflächenzahl 0,54  
 GFZ Geschossflächenzahl 2,55

## Testentwurf Großtagespflegestelle im Bestandsgebäude „Villa Zamponi“ zur Vermietung

### Umbaumaßnahmen, eingebunden in 1. Bauabschnitt:

Erweiterung der Flurbereiche und Einbau Aufzug

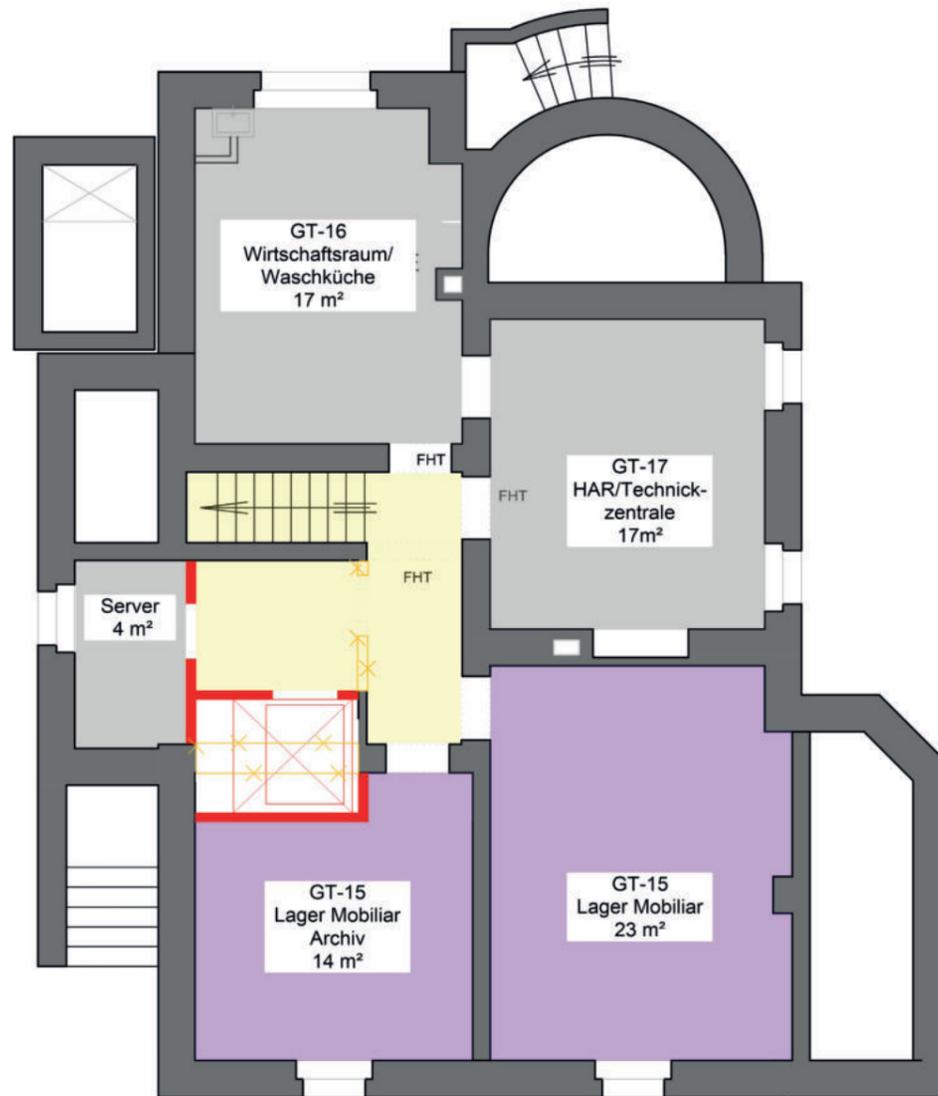
Brutto-Grundfläche gesamt: 470 m<sup>2</sup>

### Nutzungen Kellergeschoss:

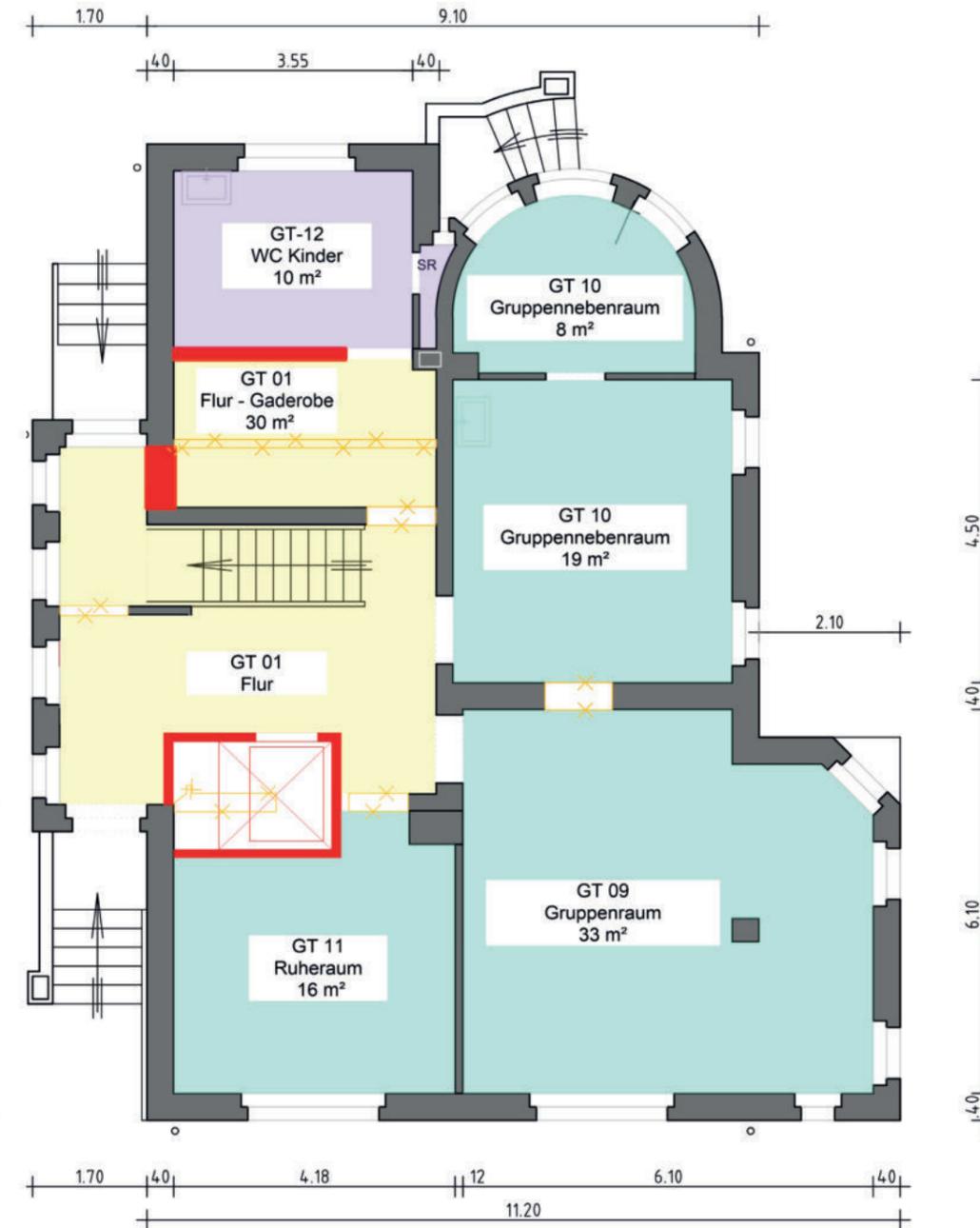
Lager  
Technikflächen

### Nutzungen Erdgeschoss:

Gruppenraum  
Ruheraum  
Flur/Garderobe  
Nebenräume



Grundriss Kellergeschoss M 1:100



Grundriss Kellergeschoss M 1:100

**Nutzungen**  
**1. Obergeschoss:**

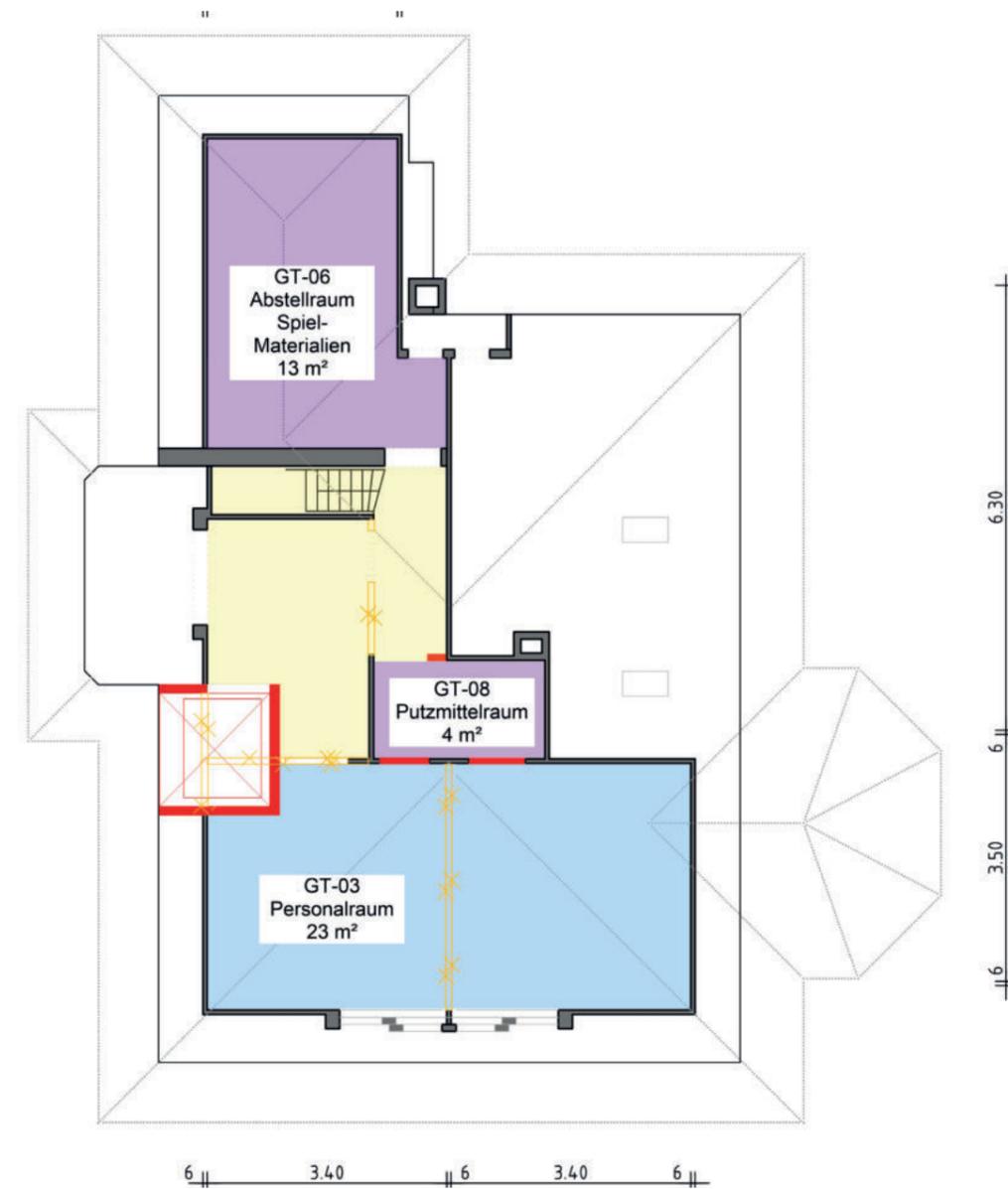
Mehrzweckraum  
Büroraum  
Nebenräume

**Nutzungen**  
**Dachgeschoss:**

Personalraum  
Abstellraum  
Nebenraum



Grundriss Kellergeschoss M 1:100



Grundriss Kellergeschoss M 1:100

## Historie des Grundstücks von 1900 bis heute

An der Bonner Straße in Siegburg befanden sich am Anfang des 20sten Jahrhunderts die Sieg-Rheinischen Mühlenwerke Josef Zamponi.

Die Dampfwalzen-Mühle mit Gleisanschluss neben dem Bahndamm sollte Ende 1910 zu einem großen Eisenwerk zur Herstellung von Eisenkonstruktionen aller Art umgenutzt und umgebaut werden. Die Firma unter dem Namen Rheinisches Eisenwerk, Zentrale Berlin, Fabrik Siegburg musste aber wegen betrügerischem Handeln des Direktor der GmbH schon Ende 1911 Konkurs anmelden.

Im April 1912 wurden die Grundstücke an der Bonner Straße 13-15 und die Gebäude (Wohnhaus Dampf-mühle, Ökonomiegebäude, Lagerhaus und Magazin) versteigert und von der Konkursverwaltung zurückgekauft. 1913 wurde der kriminelle Gesellschafter angeklagt.

Im Jahr 2016 wurde in direkter Nachbarschaft zum Firmengelände ein, als Einziges heute noch bestehende Gebäude aus dieser Zeit (Bonner Str. 21) für Herrn Siegfried Zamponi als Einfamilienhaus gebaut. Eine Unterführung der Bahntrasse wurde angelegt.

In den Jahren 1923 bis ca. 1940 war die chemische Firma Herz & Co. auf dem Grundstück ansässig und erweiterte die Produktionsstätten um ein Lagerhaus. Unter anderem wurde eine Zinkschmelze betrieben und vermutlich u. A. Bleizucker hergestellt.

Ca. ab 1941 siedelte sich die chemisch-metallurgische Fabrik Mirius KG als neuer Eigentümer an der Bonner Straße an. Ab 1949 wurden weitere Gebäude und Betriebseinrichtungen zur Metallverarbeitung, zum Teil auch ohne Genehmigung, errichtet. Eine Kohlenstaubfeuerungsanlage wurde betrieben und in den Metallhüttenöfen Blei und Zink geschmolzen.

In der Zeit des Nationalsozialismus wurden in der Fabrik der Mirius KG auch Zwangsarbeiter\*innen beschäftigt. Vor dem Grundstück der ehemaligen Adresse Bonner Str. 13 zeugen heute zwei "Stolpersteine" des Künstlers Gunther Demming von im Jahr 1942 deportierten jüdische Anwohnern.

In den Jahren 1952 bis 1958 wurden die Gebäude erweitert und eine Entstaubungsanlage sowie eine Eindampfanlage betrieben.

Mitte der Fünfziger Jahre hatte die Mirius KG eine Erlaubnis zum Betrieb eines Metallhüttenwerks unter der Bedingung erhalten, den Betrieb nach dem Stand der jeweiligen Technik so zu betreiben, dass Gefahren vermieden würden. Weitere Planungen zur Werksvergrößerungen werden ab 1959 aufgrund von starker Emissionen von der Kreisverwaltung Siegburg abgelehnt und es wurden Auflagen erteilt.

Auf Grund von Protesten der Anwohner untersagte das Gewerbeaufsichtsamt 1960 die Verhüttung metallischer Stäube und Aschen. 1962 werden Mängel im Entwässerungssystems festgestellt. Schwermetallstäube gelangten direkt in die Kanalisation.

Fotos: Mühlenwerke Zamponi Bonner Straße 13 - im Jahr 1916 nach Bau der Unterführung



Stolpersteine Bonner Straße 13



Mirius Fabrikgelände ca. 1960

(Quelle: Siegburger Kalenderblatt)



Im Jahr 1973 wurde die Produktion der Mirius KG eingestellt und der Rhein-Sieg-Kreis wurde Eigentümer des Geländes. Sämtliche Gebäude des Firmengeländes, bis auf das Bürohaus an der Bonner Straße, wurden abgebrochen. Das erhaltene Bürogebäude wurde im Jahr 1974 renoviert und von der RSAG ab ca.1983, nach ihrer Gründung als Rhein-Sieg-Abfallbeseitigungsgesellschaft mbH, übernommen.

1987/1988 plante und baute die RSAG das neue und heute noch aktive Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück (Pleiser Hecke 4).



Foto: Mirus-Werke Bonner Straße 13, 1961 Quelle: Siegburger Kalenderblatt)



Foto: RSAG Verwaltungsgebäude Pleiser Hecke 4 (Quelle: Neubig Hubacher)



## Historie des Grundstücks der RSAG Siegburg von 1991 bis 2020 - Erweiterungsplanungen

Eine erste Planung aus dem Jahr 1991 zur Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes als Aufstockung in Teilbereichen wurde nicht umgesetzt.

In den Jahren 1995 bis 1998 verbreiterte die deutsche Bahn AG die vorhandene Bahntrasse auf Teilstücken des ehemaligen Fabrikgeländes.

Das historische Bürogebäude an der Bonner Straße 13-15 wurde Ende der 1980er Jahre abgebrochen. Gleichzeitig wurde der Parkplatz der RSAG auf dieser Fläche erweitert.



Erst im Jahr 2000 wurde das Gebäude um ein weiteres vollständiges Dachgeschoss erweitert.

Eine erneute Erweiterungsplanung aus dem Jahr 2012 als Solitärgebäude auf dem Parkplatzgelände wurde nicht realisiert.

Das Einfamilienhaus („Villa Zamponi“) an der Bonner Str. 21 wechselte in den Jahren mehrmals den Eigentümer. Es wurde in den vergangenen Jahren vom Eigentümer Rhein-Sieg-Kreis genutzt und wird nun an die RSAG GmbH für Ihre Erweiterungspläne verkauft.

2020 plant die RSAG eine Erweiterung ihrer Büroflächen auf ihrem Grundstück in Siegburg und beauftragt das Büro Neubig Hubacher mit einer Machbarkeitsstudie um die Möglichkeiten der Bebauung zu untersuchen.



