

Verwaltung SBS
2259/VIII

Gremium: Verwaltungsrat der Stadtbetriebe öffentlich
Siegburg AöR
Sitzung am: 15.05.2023

Sachstand Haufeld
1) Bebauung Haufeld - Betreutes Wohnen
2) Hochgarage Kohr
3) Hotelprojekt Mahrstraße der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH

Sachverhalt des Vorstandes:

1) Bebauung Haufeld – Betreutes Wohnen

a) Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“/ BW Haufeld

Die SBS AöR hat am 08.11.2022 den Generalplaner-Vertrag mit der ARGE Haufeld GbR geschlossen. Der Vertrag umfasst vom Grundsatz her alle Leistungsphasen der HOAI für die Errichtung der Wohneinheiten Betreutes Wohnen und der Tiefgarage im Haufeld. Der aktuelle Planungsstand, der in seinen Grundzügen mit der Stadtplanung am 20.04.2023 abgestimmt wurde, ist als **Anlage 1** zu dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Diesen wird ein Vertreter der ARGE in der Sitzung anhand eines 3-D-Modells im Detail vorstellen. Je nach zu realisierender Geschossigkeit der einzelnen Baukörper dürfte die Errichtung von 115 bis 125 Wohnungen möglich sein. Das dabei entstehende Bauvolumen läge zwischen 10.965 m² Brutto Geschossfläche (BGF) bei rd. 8.222 m² Wohnfläche und 11.959 m² BGF bei rd. 8.940 m² Wohnfläche.

b) Tiefgarage

Die vg. Planunterlagen gem. **Anlage 1** beinhalten auch einen Grundriss der eingeschossigen Tiefgarage. Derzeit ist davon auszugehen, dass dort rd. 250 - 275 Stellplätze errichtet werden können.

c) KiTa-Bau

Die ursprünglich vorgesehene Integration einer KiTa in die Baukörper des BW Haufeld ist in Absprache mit dem DRK zu Gunsten einer Erweiterung des dortigen Kindergartens auf deren eigenen Grundstücken im Haufeld aufgegeben worden.

d) Bestellung eines Erbbaurechtes

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage war der Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Siegburg bis auf ein Detail verhandelt, nämlich den Zeitpunkt des Besitzüberganges. Sobald die Erbbaurechtsgeberin diesen final benennen kann, dürfte die notarielle Beurkundung erfolgen können.

e) Aktualisierte Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Der Vorstand wird in der Verwaltungsratssitzung sowohl eine aktualisierte Kostenschätzung für die Kostengruppen 100 – 800 gem. DIN 276 vorstellen als auch eine hierauf basierende Wirtschaftlichkeitsberechnung in Form einer projektbezogenen Gewinn- und Verlustrechnung. In dieser wird auch davon ausgegangen, dass 10% der Wohneinheiten mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsraumförderung finanziert werden können und dieser Mietwohnraum auch der damit verbundenen Zielgruppe zur Verfügung stehen wird. Die anderen 90% der Mietwohnungen werden frei finanziert. Alle Wohnungen sollen als klimafreundliches Wohngebäude, wenn möglich mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), i.S.d. entsprechenden KfW-Programme errichtet werden. Zumindest geht die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investments hiervon aus.

2) Hochgarage Kohr

Zentrales Thema für die Entwicklung des Quartiers Haufeld ist die Errichtung der Hochgarage u.a. auf dem Grundstück der Fa. Christian Kohr Verwaltungs KG. Mit dieser ist vereinbart, dass auch auf Teilen ihrer Grundstücke eine Hochgarage gem. der als **Anlage 2** beigefügten Machbarkeitsstudie errichtet werden kann. Die Details für den Abschluss des hierfür erforderlichen Erbbaurechtsvertrages finden sich unter TOP 17 im nichtöffentlichen Sitzungsteil.

Die Hochgarage soll vorerst 5 Ebenen und damit rund 405 Stellplätze erhalten. Solange der Handwerksbetrieb weitergeführt wird, steht die Ebene 0 nur für diesen Betrieb zur Verfügung. Sollte der Betrieb irgendwann aufgegeben werden, stünde nicht nur die Ebene 0 sondern eine auch dann nachträglich einzurichtende Zwischenebene für das PKW-Parken zur Verfügung. Die Kapazität des Parkhauses würde sich in diesem Fall um rd. 162 Stellplätze erhöhen.

3) Hotelprojekt Mahrstraße der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH

An die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft SEG ist in jüngerer Vergangenheit das Interesse von Investoren an der Errichtung eines Hotels auf dem Grundstück an der Mahrstr. gegenüber dem Facharztzentrum herangetragen worden. Im Zusammenhang mit dem stark wachsenden Geschäft im RHEIN SIEG FORUM kann dieses Interesse nur begrüßt werden. Von daher hat sich die Geschäftsführung auch vor einigen Tagen entschlossen, einen

öffentlichen Wettbewerb auszuloben, in dessen Mittelpunkt der Verkauf des in Rede stehenden Grundstückes mit dem Ziel der Ansiedlung eines Hotels mit mindestens 120 Zimmern der Kategorie upper midscale steht. Die 1. Phase des Auslobungswettbewerbes (Interessensbekundung) endet am 17.05.2023.

4) Terminpläne

Die anstehenden Baumaßnahmen BW und Tiefgarage Haufeld, Hochgarage Kohr und KiTa DRK müssen zeitlich aufeinander abgestimmt werden, damit die Baustellenlogistiken, eventl. erforderliche Interimslösungen und vor allen Dingen die Parkplatzsituation im notwendigen Umfang im Quartier aufrechterhalten werden kann. Der Vorstand ist mit den hierfür notwendigen Akteuren in Koordinierungsgesprächen. Die Baumaßnahme Hotel ist von diesen Entwicklungen weitestgehend unabhängig zu betrachten.

Derzeit ist davon auszugehen, dass Ende des IV. Quartals 2023 bzw. im I. Quartal 2024 der Bauantrag für das Bauvorhaben BW und Tiefgarage Haufeld eingereicht werden kann. Mit der Stadtplanung ist abgesprochen, dass das erforderliche Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer sog. Angebotsplanung von dort geführt wird, die SBS die dabei erforderlichen Gutachten beauftragt und finanziert. Vorgesehen ist, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in der Sitzung des Planungsausschusses Ende August d.J. stattfinden soll.

Vorbehaltlich des Ergebnisses einer derzeit laufenden rechtlichen Prüfung beabsichtigt der Vorstand, mit Fertigstellung der Leistungsphase (Lph.) 4 (Genehmigungsplanung) und mit Teilen der Lph. 5 (Ausführungsplanung) einen Generalunternehmer (GU) mit der Ausführung der Bauleistungen zu beauftragen. In dessen Leistungssphäre läge dann auch die Weiterführung der Planungsleistungen ab der Lph. 5. Derzeit geht der Vorstand davon aus, dass im III. / IV. Quartal 2024 das erforderliche Vergabeverfahren abgeschlossen sein kann, so dass ein Baubeginn Anfang 2025 durchaus realistisch wäre. Dieser setzt den vollständigen Auszug der heutigen Nutzer der Immobilie „ehemalige Schule“ voraus.

Für den Bau der Hochgarage Kohr soll nach den derzeitigen Überlegungen eine Vergabe der Bauleistungen inkl. der Garagenplanung über ein GU-Verfahren stattfinden. Ein solches könnte Ende dieses Jahres/ Anfang nächsten Jahres abgeschlossen sein, so dass nach einer ca. 6-monatigen Planungsphase und weiteren 6 Monaten Baugenehmigungsphase ebenfalls im Jahre 2025 der Baubeginn zu erwarten wäre.

Zur Sitzung des Verwaltungsrates mit der Bitte um Kenntnisnahme.