

Nr.	Gruppe	Anmerkungen, Hinweise	Menge Fläche, Anzahl etc.	Preis Annahme Faktor etc.	Einheit	Summe	Anteil städtischer Mittel	
A Ausgaben (inkl. Vermögenswerten)								
1.	VORBEREITUNG DER SANIERUNG							
1.1	Die vorbereitenden Untersuchungen	Auftrag Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH	Anteil lt. Angebot im Jahre 2004	10.271 €		10.271 €	3.081 €	
1.2	Erörterung der beabsichtigten Sanierung, z. B. Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung							
a	Broschüre		lt. Abrechnung	4.800 €		4.800 €	1.440 €	
b	Bürgerveranstaltungen	Verpflegung; Informationen etc.	lt. Abrechnung	1.200 €		1.200 €	360 €	
c	Sanierungsbüro	pauschal 200€/Monat (5 Jahre) + 3000 € Einrichtung		10.000 €		10.000 €	3.000 €	
1.3	Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans		pauschal	7.500 €		7.500 €	2.250 €	
1.4	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen							
1.4.1	Die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht	Teil von Auftrag VU (in 1.1 enthalten)						
1.4.2	Die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zwischenabrechnungen		pauschal	2.500 €		2.500 €	750 €	
1.4.3	Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen (z. B. Bauvorentwürfe, Kostenschätzungen)							
a	Pakistanische Botschaft		pauschal	2.500 €		2.500 €	750 €	
b	Brandruine		pauschal	2.500 €		2.500 €	750 €	
c	Krämers Laden		pauschal	1.500 €		1.500 €	450 €	
d	Kleiner Graben - Nördlicher Teil		pauschal	1.250 €		1.250 €	375 €	
e	Kleiner Graben - Südlicher Teil		pauschal	1.250 €		1.250 €	375 €	
f	Berliner Platz		pauschal	5.000 €		5.000 €	1.500 €	
g	Talstation		pauschal	3.900 €		3.900 €	1.170 €	
h	Hayes-Lemmerz	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 % / Jahr	2 Jahre x 2,5 %	15.910 €		16.706 €	5.012 €	
i	Aktivierung Marktplatz und Umpfanung Verwaltung		pauschal	2.000 €		2.000 €	600 €	
j	Weitere Potentialflächen		pauschal	5.000 €		5.000 €	1.500 €	
1.4.4	Untersuchungen der Verkehrswerte von Grundstücken und Gebäuden	Pauschal 25 Gutachten	25	1.300 € / Stk.		32.500 €	9.750 €	
1.5	Städtebauliche Planung							
1.5.1	Bauleitplanung							
a	Kleiner Graben-Nord	Honararzone III, Mittelwert nach HOAI	Annahme 2,0 ha	12.000 €		12.000 €	3.600 €	
b	Kleiner Graben-Süd	Honararzone III, Mittelwert nach HOAI	Annahme 1,2 ha	8.500 €		8.500 €	2.550 €	
c	Talstation	Honararzone III, Oberer Wert	Annahme 2,2 ha	15.000 €		15.000 €	4.500 €	
d	Bahnhof	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 % / Jahr	2 Jahre x 2,5 %	21.220 €		22.281 €	6.684 €	
e	Museum	Honararzone III, Mittelwert nach HOAI	Annahme 1,6 ha	10.000 €		10.000 €	3.000 €	
f	Krämer's Laden	Honararzone III, Mittelwert nach HOAI	Annahme 1,2 ha	8.500 €		8.500 €	2.550 €	
g	N.N.	Flächenannahme 2 ha, Honorarzone III, Mittelwert nach HOAI	Annahme 2,0 ha	12.000 €		12.000 €	3.600 €	
1.5.2	Rahmenplanung							
a	Fortschreibung Rahmenplan Königswinter-Altstadt		pauschal	20.000 €		20.000 €	6.000 €	
1.5.3	Wettbewerbe							
a	N.N.		pauschal	15.000 €		15.000 €	4.500 €	
1.5.4	Gutachten - Satzungen							
a	Verkehrsgutachten		pauschal	15.000 €		15.000 €	4.500 €	
b	Denkmalpflege		pauschal	15.000 €		15.000 €	4.500 €	
c	Gestaltungssatzung		pauschal	2.500 €		2.500 €	750 €	
d	Gestaltungsfibel		pauschal	5.000 €		5.000 €	1.500 €	
e	Beleuchtungskonzept		pauschal	5.000 €		5.000 €	1.500 €	
f	N.N.		pauschal	5.000 €		5.000 €	1.500 €	
1.5.5	Detailplanungen							
a	Bahnhofsvorplatz	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 %/Jahr	2 Jahre x 2,5 %	28.645 €		30.392 €	8.594 €	
b	Park & Ride Stellplätze	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 %/Jahr	2 Jahre x 2,5 %	21.220 €		22.514 €	6.754 €	
c	Öffentliche Verkehrsflächen	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 %/E72Jahr	2 Jahre x 2,5 %	38.700 €		41.061 €	12.318 €	
A1	Summe der Kosten der Vorbereitung						375.125 €	112.013 €

Nr.	Gruppe	Anmerkungen, Hinweise	Menge Fläche, Anzahl etc.	Preis Annahme Faktor etc.	Einheit	Summe	Anteil städtischer Mittel
A Ausgaben (inkl. Vermögenswerten)							
2. ORDUNGMASMASSNAHMEN							
2.1 Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken							
a	Flächen Drachenfelsstraße	Bereich Talstation	pauschal	550.000 €		550.000 €	165.000 €
b	Flächen Grabenstraße/Kleiner Graben		pauschal	250.000 €		250.000 €	75.000 €
c	Bahnhof			180.000 €		180.000 €	54.000 €
d	Bahnhofsvorplatz/Grünfläche	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 % / Jahr	1.300	12 € /	qm	15.600 €	4.680 €
e	Bahnhofsvorplatz/Straßenland	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 % / Jahr	3.455	12 € /	qm	41.460 €	12.438 €
f	Bahnflächen Ostseite		8.000	12 € /	qm	96.000 €	28.800 €
g	Bahnflächen Nordseite		2.500	12 € /	qm	30.000 €	9.000 €
h	Haus Kellerstraße am Siebengebirgsmuseum	Flurstück 3772, 3771	255	200 € /	qm	51.000 €	15.300 €
i	Weitere		pauschal	150.000 €		150.000 €	45.000 €
2.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben							
2.2.1 Umzüge von Bewohnern und Betrieben							
2.2.2 Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere, umzugsbedingte Vermögensnachteile							
2.3 Freilegung von Grundstücken							
2.3.1 Beseitigung oberirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen							
a	Hotel Rheingold			98.000 €		98.000 €	29.400 €
b	Drachenfelsstraße 44, Wohnhaus und Imbiss		gerundet	30.000 €		30.000 €	9.000 €
c	Drachenfelsstraße 40, Wohnhaus		gerundet	14.000 €		14.000 €	4.200 €
d	Winzerstraße 2		gerundet	73.000 €		73.000 €	21.900 €
e	Abriß Haus Kellerstraße (Umgestaltung Park Siebengebirgsmuseum)		900	27 € /	cbm	24.300 €	7.290 €
f	Bahnhof/Hayes-Lemmerz	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 % / Jahr	2 Jahre x 2,5 %	265.225 €		281.404 €	84.421 €
g	Weitere		5000	27 € /	cbm	135.000 €	40.500 €
2.3.2 Für Maßnahmen der Verkehrssicherung und der Grundstückszwischennutzung sowie der Sicherung betroffener Gebäude							
2.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen							
2.4.1 Hochwertige Ausführung und Gestaltung							
a	Marktplatz	Naturstein - Kopfsteinpflaster	2000	210 € /	qm	420.000 €	126.000 €
b	Westliche Drachenfelsstraße (zwischen Markt und Hauptstraße)	Natursteinpflaster	430	180 € /	qm	77.400 €	23.220 €
c	Westliche Drachenfelsstraße (zwischen Hauptstraße und Bahnlinie)	ohne Flächen Unterführung	2100	150 € /	qm	315.000 €	94.500 €
d	Östliche Drachenfelsstraße (Platzfläche, Bereich vor Talstation Kreuzung mit Winzerstraße, ohne Unterführung)		3200	150 € /	qm	480.000 €	144.000 €
e	Verkehrsberuhigter Teil Hauptstraße	Pflaster	3000	150 € /	qm	450.000 €	135.000 €
f	Kreuzung Drachenfelsstraße/Küferweg/In der Gais/Parkplatz	Pflaster	600	150 € /	qm	90.000 €	27.000 €
g	Freifläche vor alter Schule	Pflaster	1100	150 € /	qm	165.000 €	49.500 €
h	Wallgässchen	Pflaster	230	150 € /	qm	34.500 €	10.350 €
i	Altenberger Gasse	Pflaster	545	150 € /	qm	81.750 €	24.525 €
j	Sternengässchen (Ost und West)	Pflaster	110	150 € /	qm	16.500 €	4.950 €
k	Aberfeld's Gässchen	(alle Teilstücke)	430	150 € /	qm	64.500 €	19.350 €
l	Zugang Fußweg Drachenfels (vor Talstation)	Pflaster	270	150 € /	qm	40.500 €	12.150 €
m	Bahnhofsvorplatz	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 %/Jahr	2 Jahre x 2,5 %	293.000 €		310.873 €	93.262 €
n	Weitere	pauschal	1500	180 € /	qm	270.000 €	81.000 €
2.4.2 Normale Ausführung und Gestaltung							
a	Rückbau/Umgestaltung Palastweiher	Asphalt	720	70 € /	qm	50.400 €	15.120 €
b	Rückbau/Umgestaltung Winzerstraße	Asphalt	1130	70 € /	qm	79.100 €	23.730 €
c	Kleiner Graben-Nord	Asphalt und Pflaster	700	110 € /	qm	77.000 €	23.100 €
d	Kleiner Graben-Süd	Asphalt und Pflaster	2000	110 € /	qm	220.000 €	66.000 €
e	Grabenstraße (nördlich der Drachenfelsstraße)	Asphalt und Pflaster	2500	110 € /	qm	275.000 €	82.500 €
f	Kreuzung Kaiserstraße/Königswinterer Straße	Asphalt und Pflaster	600	110 € /	qm	66.000 €	19.800 €
g	Öffentliche Verkehrsflächen Bahnhofallee vor Bahnhofsvorplatz	Aus KU 2002, Steigerung 2,5 %/Jahr	2 Jahre x 2,5 %	952.250 €		1.010.337 €	303.101 €
h	Weitere	Annahme 10 %	1000	110 € /	qm	110.000 €	33.000 €
2.4.3 Anlagen zur Beleuchtung							
a	Ergänzende Beleuchtung	Annahme: 50 Laternen im Sanierungsgebiet	50	1.000 € /	Stck	50.000 €	15.000 €
2.5 Öffentliche Tiefgaragen, Parkplätze und Parkhäuser							
a	Parkplätze Kleiner Graben	ca.45 Stellplätze	45	1.500 € /	Stck	67.500 €	20.250 €
b	Park & Ride Stellplätze (östlich der Bahn)	ca.30 Stellplätze	30	1.500 € /	Stck	45.000 €	13.500 €
c	Park & Ride Stellplätze (westlich der Bahn)	ca.24 Stellplätze	24	1.500 € /	Stck	36.000 €	10.800 €
d	Busparken nördlich des Bahnhofs	Asphalt und Pflaster	1000	110 € /	qm	110.000 €	33.000 €
e	Parkplatz am nördl. Ortseingang	10 Stellplätze	10	1.500 € /	Stck	15.000 €	4.500 €
f	Weitere	Annahme 25 Stellplätze	25	1.500 € /	Stck	37.500 €	11.250 €
2.6 Grünanlagen, Wasserläufe und Wasserflächen							
2.6.1 Öffentlich							
a	Park an Haus Bachem		2400	80 € /	qm	192.000 €	57.600 €
b	Grünflächen der Gemeinde an Haus Bachem		920	80 € /	qm	73.600 €	22.080 €
c	Grünflächen vor Siebengebirgsmuseum		1180	80 € /	qm	94.400 €	28.320 €
d	Weitere	Annahme 10 %	1000	80 € /	qm	80.000 €	24.000 €
2.6.2 Private Maßnahmen							
a	Entsiegelung und Begrünung Hinterhöfe	Annahme 7500 qm	7500	30 € /	qm	225.000 €	
2.7 Öffentliche Spielplätze							
a	1 Spielplatz (z. B. in Botschaftsgarten)	Standort noch nicht fixiert	pauschal	35.000 €		35.000 €	10.500 €
A2 Summe der Kosten der Ordnungsmaßnahmen						8.434.624 €	2.462.887 €

Nr.	Gruppe	Anmerkungen, Hinweise	Menge Fläche, Anzahl etc.	Preis Annahme Faktor etc.	Einheit	Summe	Anteil städtischer Mittel
3.	BAUMASSNAHMEN						
3.1	Modernisierung und Instandsetzung						
a	Ehem. Schule und Turnhalle am Palastweiher	Fassadenfläche	1680	100 € /	qm	168.000 €	50.400 €
b	Rathaus (alle Gebäude)	Fassadenfläche	3275	100 € /	qm	327.500 €	98.250 €
3.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen						
a	Museumserweiterung		pauschal	600.000 €		600.000 €	180.000 €
b	Umnutzung Schule am Palastweiher		pauschal	30.000 €		30.000 €	9.000 €
c	Jugendprojekt		pauschal	150.000 €		150.000 €	45.000 €
3.3	Private Maßnahmen						
a	Fassadensanierung	Annahme: 525 Hauptgebäude; davon 30 % (Fassadenlänge 20 m und Fassadenhöhe 10 m)	31.500	30 € /	qm	945.000 €	
A3	Summe der Kosten der Baumaßnahmen					2.220.500 €	382.650 €
4.	SONSTIGE AUSGABEN/VERMÖGENSWERTE						
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung		pauschal	60.000 €		60.000 €	18.000 €
4.2	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten		pauschal	80.000 €		80.000 €	24.000 €
4.3	Abwicklung der Sanierung (Abschluss)		pauschal	10.000 €		10.000 €	3.000 €
4.4	Vermögenswerte, Wertausgleich zugunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke						
A4	Summe der Kosten der sonstigen Maßnahmen					150.000 €	45.000 €
A1- 4	Summe Ausgaben A1 - A4					11.180.249 €	3.002.550 €
A5	VERGÜTUNG VON SANIERUNGSTRÄGER						
	Sanierungsträger	Pauschal 8 % der Gesamtsumme (ohne Kosten Bau Ersatzstraße)		11.180.249 €		894.420 €	268.326 €
A5	Summe der Kosten A5					894.420 €	268.326 €
A	Summe Ausgaben A1 - A5					12.074.669 €	3.270.876 €

Nr.	Gruppe	Anmerkungen, Hinweise	Menge Fläche, Anzahl etc.	Preis Annahme Faktor etc.	Einheit	Summe	Anteil städtischer Mittel
E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)							
1.	Ausgleichsbeträge	Ausgleichsbeträge aus Anlage abzgl. 250.000 € aus E2	pauschal	1.800.000 €		1.800.000 €	
2.	Ablösung von Ausgleichsbeträgen		pauschal	620.000 €		620.000 €	
3.	Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten						
a	Flächen Drachenfelsstraße	Grunderwerb + 25 % Bereich Talstation	pauschal	550.000 €		687.500 €	
4.	Bewirtschaftungsüberschüsse aus Treuhandvermögen		pauschal	10.000 €		10.000 €	
5.	Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen						
6.	Zuwendungen öffentlicher Haushalte						
7.	Weitere Fördermittel						
8.	Sonstige Einnahmen / Vermögenswerte						
E Summe Einnahmen						3.117.500 €	

A+E Gegenüberstellung							
A	Ausgaben Gesamt					-12.074.669 €	
E	Einnahmen					3.117.500 €	
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-)						
A+E Saldo						-8.957.169 €	

Berechnung des städtischen Anteils							
	Saldo					8.957.169 €	
	Abzug von privaten Maßnahmen						
	Entsiegelung und Begrünung Hinterhöfe (aus 2.6.2)					-225.000 €	
	Fassadensanierung (aus 3.3)					-945.000 €	
Bezugsgröße für Berechnung des städtischen Anteils						7.787.169 €	
Städtischer Anteil (30%)							2.336.151 €

Anmerkung:
Kostenangaben von Stadtplanung Zimmermann wurden mit
einer Preissteigerung von 2,5 %/Jahr berechnet; Stand der
Kostenübersicht (KÜ) Sommer 2002