



**DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**
Wiesenstraße 21 | 40549 Düsseldorf
Telefon +49.211.56002.0 | Telefax +49.211.56002.20
info@dsk-gmbh.de | www.dsk-gmbh.de

VERTEILER Stadt Königswinter - Herrn Techn. Beigeordneten Kofferath,
Frau Gamm, Herrn Pflaumann / Frau Blumenthal / Frau Dietz/
Herrn Kern / Herrn Maderer / Herrn Pauly / Herrn Rothe /
DSK

VON Bernd Mailand
Projekt-Nummer 84010/84015
Telefon-Durchwahl .16 | Telefax .20
bernd.mailand@dsk-gmbh.de
07.02.2008 | M/uv

50 JAHRE KOMPLETTSERVICE IN DER
STADT- UND GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ und
„Königswinter-Drachenfels“ – Tagung Sanierungsforum am 10.01.2008
Ergebnisprotokoll**

Teilnehmer:

Frau Dietz	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)
Frau Blumenthal	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)
Herr Kern	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels); aufgrund kurzfristiger Termine keine Teilnahme möglich
Herr Maderer	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)
Herr Pauly	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)
Herr Rothe	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)
Frau Maderspacher	Gast
Herr Kofferath	Stadt Königswinter
Herr Mailand	DSK

**TOP 1 Kenntnisnahme und Genehmigung des Protokolls zum Termin vom
25.10.2007**

Das Protokoll zum Termin am 25.10.2007 wurde von den anwesenden Mitgliedern des Sanierungsforums bis auf geringfügige Ergänzungswünsche vom Grundsatz her genehmigt. Nach Erörterung dieser Ergänzungen hat man sich dahingehend verständigt, dass das Protokoll nach Überarbeitung dieser Punkte im Internet veröffentlicht werden kann.

TOP 2 Kenntnisnahme und Genehmigung der Tagesordnung

Die von Herrn Rothe für die heutige Sitzung vorbereitete Tagesordnung wurde von den Mitgliedern des Sanierungsforums einvernehmlich beschlossen. In diesem Zusammenhang erfolgte nochmals ein Rückblick auf die Tagesordnungspunkte mit Wiedervorlagebedarf zu den im Jahre 2007 stattgefundenen Sitzungen des Sanierungsforums. Dabei wurden insbesondere die Sanierungssatzung (Optimierung des Bekanntheitsgrades) und die Gestaltungssatzung (praktische Handhabung, Umsetzung der Vorgaben) hervorgehoben.

TOP 3 Bericht zum Stand der aktuellen Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan Nr. 10/34 (zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße)

05.04.2006: Aufstellungsbeschluss

Mitte 2007: Abschluss der Vermessungsarbeiten durch das Büro Doerenkamp und der Bestandsaufnahme durch das Büro SGP Architekten + Stadtplaner (im Wesentlichen geprägt durch Wohnnutzung)

17.10.2007: Vorstellung Vorentwurf des Bebauungsplanes im Planungs- und Umweltausschuss

08.01.2008: 1. frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Informationsveranstaltung mit anschließendem Workshop; weitere Einzelheiten sind den Ausführungen zu TOP 4 zu entnehmen)

bis Frühjahr 2008: Auswertung der Ergebnisse aus dem Bürger-Workshop, Erarbeitung der Entwurfsplanung, individuelle Eigentümergespräche

Bebauungsplan Nr. 10/35 (zwischen nördlicher Grabenstraße und Hauptstraße)

22.08.2007: Aufstellungsbeschluss

September/Oktober 2007: Abschluss der Vermessungsarbeiten durch das Büro Doerenkamp und der Bestandsaufnahme durch das Büro Planungsgruppe MWM (im Wesentlichen geprägt durch Einzelhandel)

28.11.2007: Vorstellung Vorentwurf des Bebauungsplanes im Planungs- und Umweltausschuss

März 2008: 1. frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Informationsveranstaltung mit anschließendem Workshop analog zum Bebauungsplanverfahren Nr. 10/34)

Bebauungsplan Nr. 10/36 (Drachenfelsstraße zwischen Grabenstraße und Talstation)

22.08.2007: Aufstellungsbeschluss

Ausblick: Bevor mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes begonnen wird, sind zunächst die Ergebnisse aus den Wettbewerbsverfahren „Östliche Drachenfelsstraße/Talstation“ und „Tourismusachsen Altstadt“ abzuwarten.

TOP 4 Bericht zum Workshop „Bebauungsplan Nr. 10/34“ sowie Anregungen von den Mitgliedern des Sanierungsforums

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.01.2008 im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit anschließendem Workshop durchgeführt (Informations- und Kreativteil). Für den Bürgerworkshop wurden insgesamt 5 Arbeitsgruppen gebildet, bestehend aus 6 bis 10 Teilnehmern und einem Moderator. Von der Grundtendenz her wurde die vorgestellte Vorentwurfplanung (Ordnung der rückwärtigen Bebauung insbesondere durch Rückbau von Nebengebäuden entlang der Straße „Kleiner Graben“ (Schuppen, untergeordnete Anbauten u. ä.) zu Gunsten von attraktiveren privaten Grün- und Freiraumflächen) befürwortet.

Vor der Erstellung der Entwurfsplanung sind zunächst die im Rahmen des Workshopverfahrens bereits eingebrachten (bzw. etwaige bis zum 25.01.2008 noch vorgebrachte) Äußerungen zu den Planungen auszuwerten. Darüber hinaus sind die mit den Grundstückseigentümern, auf deren Grundstücken nach dem derzeitigen Stand der Planung Rückbaumaßnahmen vorgesehen sind, noch zu führenden Einzelgespräche (zwecks Klärung des Umfangs der Betroffenheit und der nachhaltigen Vermietbarkeit der Gebäude sowie etwaiger Fördermöglichkeiten) abzuwarten.

DSK

Von einem Mitglied des Sanierungsforums wurde hierzu noch herausgestellt, dass die Ist-Situation im Bebauungsplan Nr. 10/34 (2-geschossiges Haupthaus mit diversen Anbauten auf dem verbleibenden Restgrundstück) und die damit verbundene Problematik (wie z. B. mangelnde Belichtung und Belüftung der Innenhöfe sowie Wasseransammlungen in den Anbaufugen und den damit verbundenen mittelfristig eintretenden Bauwerksschäden) mehr oder weniger in der gesamten mittelalterlich geprägten Altstadt (mit Ausnahme der in der Zeit der Romantik entstandenen Gebäude entlang der Rheinallee) anzutreffen ist. Ein weiteres Problem stellt die derzeitige Bevölkerungsstruktur dar (viele einkommensschwache Familien, hoher Migrationsanteil, u. a.).

Auf Nachfrage wurde seitens der Stadt nochmals bestätigt, dass das Grundstück der Brandruine (Hauptstraße 443) nicht für eine verkehrliche Erschließung des Innenbereiches vorgesehen ist.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Haupt- und Drachenfelsstraße mit überwiegend gewerblicher Nutzung in den EG-Ebenen.

TOP 5 Bericht der Verwaltung, DSK und Mitglieder des Sanierungsforums zum Sachstand des Wettbewerbsverfahrens „Östliche Drachenfelsstraße/ Talstation“

Erörterung des aktuellen Standes zum Wettbewerbsverfahren „Östliche Drachenfelsstraße/ Talstation“ (Umsetzung und Präzisionsgrad). In diesem Zusammenhang sollte auch darüber nachgedacht werden, wie man nachfragenden Touristen entsprechende Informationen vermitteln kann.

Weiterhin wurde auf die nächste Informationsveranstaltung zur Thematik „Nationalpark“ am Donnerstag, den 07.02.2008 im Kurhaus der Stadt Bad Honnef verwiesen. Diese Thematik wird danach in den politischen Gremien der Stadt Königswinter noch diskutiert. Die Grundlage für die Festlegung als Nationalpark wäre eine noch zu verabschiedende Verordnung, die wiederum auf dem zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und den Städten Bonn, Königswinter und Bad Honnef noch zu schließenden Rahmenvertrag basieren würde.

Das Gebäudegrundstück der „Villa Leonhardt“ ist nunmehr per Erbbaurechtsvertrag (Laufzeit: 50 Jahre) von der Stadt Königswinter bzw. der WWG Königswinter an Herrn Nolden übertragen worden (geplante Nutzung im EG: Gastronomie, im OG: Praxen). Das zwischenzeitlich katasterteknisch getrennte Gartengrundstück verbleibt dagegen im Eigentum der Stadt Königswinter. Die Gastronomienutzung im Außenbereich ist im Westen auf das Gebäudegrundstück (Katastergrenze entspricht in etwa dem heutigen Geländeversprung zur Parkanlage) beschränkt. Im Hinblick auf eine zügige Umsetzung der Umbaumaßnahmen wurden in den letzten Tagen bereits Baucontainer aufgestellt.

Empfehlung des Forums: Die Parkanlage der Villa Leonhardt ist, wie in den Workshopverfahren bereits herausgestellt wurde, in jedem Falle für die Öffentlichkeit freizuhalten. Im Hinblick auf die in absehbarer Zeit realisierte gastronomische Nutzung sind (gemeinsam mit dem Pächter) noch entsprechende Parkplatzlösungen zu finden.

alle

Stadt

TOP 6 Einhaltung der Gestaltungssatzung

Hierzu wird seitens der Stadt ausgeführt, dass in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 28.11.2007 die nochmalige Änderung der Gestaltungssatzung beschlossen wurde. Mit dieser Änderung wird es den Eigentümern ermöglicht, zum einen die Anbringung von großflächigeren Solaranlagen und zum anderen auch die Anordnung von Solaranlagen auf der Straßenseite der Häuser vorzunehmen. Um die gestalterische Einbindung der Solaranlagen in die Dachflächen zu verbessern, wird jedoch eine farbliche Anpassung und eine „Einrahmung“ der Solaranlagen durch die eigentlichen Dachflächen gefordert.

Hinsichtlich der weiteren Ausführungen wird auf TOP 2 dieses Protokolls sowie auf TOP 7 der Protokolle zu den Sitzungen am 19.09.2007 und 25.10.2007 verwiesen.

TOP 7 Anregungen zur Tagesordnung/Verschiedenes

Anregungen/Ideen des Sanierungsforums:

Größere Baumaßnahmen, wie z. B. die bereits begonnene Hochbaumaßnahme im Bereich „Krämers Laden“ sowie die in absehbarer Zeit anstehende Realisierung der Wettbewerbsbereiches „Östliche Drachenfelsstraße/Talstation“ sollten bildlich in Einzelphasen festgehalten bzw. dokumentiert werden. Hierzu wurde der Vorschlag unterbreitet, zur Sicherstellung einer kontinuierlichen Aufzeichnung des Baufortschrittes eine fest installierte Kamera zu verwenden.

Termine:

23.01.2008 und 05.03.2008: Sitzungen des Planungs- und Umweltausschusses

28.01.2008: Workshop Drachenfelsplateau (mit zwei noch zu benennenden Mitgliedern aus dem Sanierungsforum)

TOP 8 Empfehlungen an Politik und Verwaltung

Zu diesem Punkt gab es in der heutigen Sitzung des Sanierungsforums keine Empfehlungen.

Ausblick

Die nächste Sitzung des Sanierungsforums findet am Donnerstag, den 14.02.2008 um 17:30 Uhr im DSK-Sanierungsbüro in der Drachenfelsstraße 13 statt. Dieser Termin musste im Nachhinein, nach erfolgter Rücksprache mit allen Mitgliedern des Sanierungsforums, auf Donnerstag, den 06.03.2008 verlegt werden.

i. V.

Bernd Mailand