

**Gemeinsames Sanierungsforum für die städtebaulichen Sanierungsgebiete
„Königswinter-Altstadt“ und „Königswinter-Drachenfels“
Sitzung am 18.9.2012**

Sitzungsprotokoll

Teilnehmer:

Frau Blumenthal	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	nicht anwesend
Frau Dietz	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	nicht anwesend
Herr Pauly	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	anwesend
Herr Rothe	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	anwesend
Herr Schimanietz	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	anwesend
Herr Tack	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	anwesend
Herr Thür	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	nicht anwesend
Herr Krämer	Stadt Königswinter	anwesend
Frau Geider	Stadt Königswinter	nicht anwesend
Herr Mailand	DSK	anwesend
Gäste	keine	

Vorab eine Empfehlung des Sanierungsforums an den Planungs- und Umweltausschuß

Betr. Neubebauung des ehem. Krankenhausgeländes Altstadt/Altersheim

Das Sanierungsforum empfiehlt, eine mögliche Investorenplanung für die Neubebauung auf dem Krankenhausgelände in Hinblick auf Ortsbildverträglichkeit und die in der Sanierungsgebietssatzung formulierten Ziele zu überprüfen und geeignete Vorgaben für eine verträgliche Gestaltung zu machen. Folgenden Gesichtspunkten sollte hier besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden:

- Gebäudehöhe (nicht höher als die mittlere Trauf- und Firsthöhe der umgebenden Bebauungen an Bismarck- und Wilhelmstraße)
- Dachform (möglichst an das Ortsbild angepasst, z. B. geneigte Dächer, Mansarddächer mit Gauben – keine Staffelgeschoße)
- Maßstäblichkeit der Fassadengliederung (kleinteilige Aufgliederung großformatiger Fassadenflächen im ortsüblichen Maßstab)
- Reduzierte Bebauung in Höhe und Umfang im hinteren, zur Wilhelmstraße hin orientierten Grundstücksbereich (Hofbebauung)
- Rücksichtnahme auf die Rückseite der Wohnhäuser Wilhelmstraße in Hinblick auf Schallschutz und Verkehrsaufkommen

Die Einbeziehung ortskundiger und interessierter Bürger erscheint empfehlenswert.
(siehe Tagesordnungspunkt 4.1)

TOP 1 Genehmigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird von den Anwesenden inhaltlich genehmigt, wobei TOP 3 nur kurz behandelt, bzw. TOP 4 vorgezogen werden soll;

TOP 2 Protokollführung

- Protokoll übernimmt Herr Rothe
- Abstimmung und Genehmigung des Protokolls zur Sitzung vom 30.08. Herr Krämer teilt mit, das nach interner Prüfung der vorliegende Entwurf die Zustimmung der Verwaltung findet. Die zur Sitzung eingereichten Änderungsvorschläge von Herrn Rothe werden mit genehmigt – lediglich die vorgeschlagene Ergänzung zum Jass-Gelände entfällt. Die Verwaltung behält sich eine Prüfung der Ergänzungen vor, da Frau Geider nicht anwesend und eine spontane Stellungnahme somit nicht möglich ist.

TOP 3 Bebauungsplan 10/36 ‚Östliche Drachenfelsstraße/ Winzerstraße‘

TOP 3.1: Aus der Runde kommt erneut die Nachfrage, wie die Beteiligung der Bürger bei der weiteren Ausgestaltung des Plangebietes konkret aussehen soll, und ob, und in welcher Form dem Sanierungsforum hier eine Mitwirkung eingeräumt wird. Hierzu kann von der Verwaltungsseite im Rahmen der Sitzung noch kein konkreter Sachstand benannt werden. Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

TOP 3.2: H. Rothe berichtet, dass das von ihm an den Bürgermeister gerichtete Schreiben wegen der in einem Interview geäußerten Kritik, das Sanierungsforum übe Fundamentalopposition, bisher nicht beantwortet wurde. Mit Erstaunen habe er zur Kenntnis genommen, das nun auch die SPD sich der Kritik des Bürgermeisters angeschlossen habe. Die Runde ist sich einig darüber, dies sei nicht nachvollziehbar – die Verwaltungsseite äußert hierzu keine Meinung.

TOP 4 Erörterung aktueller Planungen im Sanierungsgebiet Altstadt

TOP 4.1: Ehem. Krankenhausgelände Cura

Als Tochterunternehmen der Gemeinschaft der Franziskanerinnen zu Olpe (GFO) die hier als Investor für einen Neubau auftritt, betreibt die Cura als bisherige Eigentümerin den Verkauf des Geländes einschließlich Abriß der Gebäude.

Die Herren Tack und Pauly berichten von einer Anwohner- Informationsveranstaltung, zu der der Investor auf Nachfrage einiger Anlieger am 3.9. eingeladen hatte um den Nachbarn die Planung für die Neubebauung mit einem Altenwohnheim vorzustellen. Herr

Krämer teilt mit, dass die Verwaltung hierüber nicht informiert war, bisher keinerlei Planungen des Investors vorliegen hat und daher keine Aussagen zu den Planungsinhalten treffen kann. Das Sanierungsforum ist sich einig, dass die Ansiedlung von Seniorenwohnungen im Altstadtkern zu begrüßen ist, weist aber zugleich auch auf berechnete Nachbarinteressen und die Notwendigkeit einer umgebungsverträglichen Dimensionierung und Gestaltung hin. Hierzu wird eine entsprechende Empfehlung an Politik und Verwaltung verabschiedet die Bestandteil dieses Protokolls ist. Laut Berichten von Teilnehmern der Informationsveranstaltung sei ein Abrißantrag bereits gestellt. Der Investor beabsichtige, die bestehenden Kellerräume des abzubrechenden Krankenhausgebäudes mit Abbruchmaterial zu verfüllen und nur oberirdische Bauteile zu errichten, da nur diese Gegenstand von Fördermöglichkeiten sein könnten. Die gezeigte Planung sehe eine 4-5 geschossige Bebauung mit Staffelgeschoß vor. Dabei handele es sich um zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gebäuderiegel, die durch einen Querbau zu einem H-förmigen Grundriß verbunden sind. Durch den Abriß der bisher an der östlichen Grundstücksgrenze angeordneten Gebäudeteile sei nun eine stärkere Belastung der privat genutzten Nachbargrundstücke an der Wilhelmstraße zu erwarten. Die Beeinträchtigungen könnten sich durch die in der Planung dort vorgesehenen Parkplätze und entsprechendes Verkehrsaufkommen noch zusätzlich verschärfen. Bereits jetzt sei mit Bürgereinwendungen zu rechnen, die zumindest z. B. die Beibehaltung von Grenzmauern und die Umpfanung der grenznahen Parkplatzlösung fordern. Herr Krämer ermutigt die Anwohner, ihre Interessen frühzeitig zu formulieren und möglichst gesammelt zu äußern, damit die Verwaltung rechtzeitig sämtliche Belange in bevorstehende Gespräche mit dem Investor einbeziehen kann. Herr Tack wird unabhängig von der Empfehlung des Sanierungsforums die Wünsche der direkt betroffenen Grundstückseigentümer an der Wilhelmstraße zusammenstellen und diese kurzfristig an Herrn Krämer weiterleiten. Bezüglich der in der Investorenplanung vorgesehenen Ausbildung von Staffelgeschossen und Flachdächern erfolgt der Hinweis des Forums auf die Gestaltungssatzung und die als unsensibel empfundene Neubebauung des Postgeländes. Diese gilt als Negativbeispiel, dessen Nachahmung vermieden werden sollte. Nur wenn auch bei Großbauprojekten die Einhaltung der Gestaltungssatzung einheitlich praktiziert werde, könne dem Bürger, dem beispielsweise die Erweiterung einer Dachgaube an einer nicht einsehbaren Gebäudeseite untersagt werde, das Gefühl der Gleichbehandlung vermittelt werden. Herr Krämer versichert, dass die Gestaltungssatzung zukünftig konsequent angewendet werde, und man sich auch in dieser Hinsicht auf energische Verhandlungen mit dem Investor über die der Verwaltung bisher noch nicht bekannte Planung einstellen werde. Auch werde man auf die Baustellenlogistik und den für die Wilhelmstraße zu erwartenden Verkehr oder sonstige Begleiterscheinungen wie eventuelle Beschädigungen besonders achten. Das Forum regt an, auch die künftige Lieferantenzufahrt sorgfältig zu bedenken, da derzeit die Anlieferung an der Bismarckstraße geplant sei, was zu einem schwierigen Verkehrsaufkommen über die Mirbach- und Grabenstraße führen müsse.

TOP 4.2: Jass-Gelände

Die Verwaltungsseite gibt hierzu vorerst keine Stellungnahme ab. Herr Krämer betont, dass man das Sanierungsziel auch für diesen Bereich im Auge behalten werde und langfristige Verbesserungen anstrebe. Das Sanierungsforum möchte diesen Prozess konstruktiv begleiten und wird sich in diesem Zusammenhang demnächst mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 (Econ Consult) beschäftigen.

Seitens des Forums erfolgt an dieser Stelle nochmals der Hinweis auf die wünschenswerte Ausbildung einer Abbiegemöglichkeit aus der Wilhelmstraße nach rechts in den oberen Bereich der Bahnhofstraße.

TOP 4.3: Baustelle Wilhelmstraße

Herr Krämer teilt mit, dass die Baustelle Wilhelmstraße inzwischen nahezu fertig gestellt sei – bis auf die Gabionenwand, sowie Begrünung. Die Bepflanzung werde erst im Herbst, bzw. im Frühjahr vorgenommen, um das Anwachsen nicht zu gefährden. Auch der Kreuzungsbereich zwischen Wilhelmstraße und Bahnhofstraße sei trotz mancher Startschwierigkeiten inzwischen weit fortgeschritten. Herr Pauly weist darauf hin, dass die baustellenbedingte einseitige Sperrung der Bahnhofstraße zwar aufgehoben aber schlecht kenntlich gemacht sei, so daß Autofahrer weiterhin von der Hauptstraße einfahren, was zu erhöhten Unfallrisiken führe. Hier wird eine deutlichere Beschilderung empfohlen.

Herr Krämer räumt ein, dass die Baustelle Wilhelmstraße insgesamt nicht gut gelaufen sei und dass man zukünftig ein größeres Augenmerk auf Qualitätssicherung legen werde.

Herr Tack fragt nach der baldigen Ergänzung der Parkplatzbeschilderung für die Wilhelmstraße, worauf Herr Krämer auf die zeitliche Überschneidung mit der im Raum stehenden Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes verweist und somit eine verbindliche Aussage zunächst ausbleibt.

Es wird im Forum ausführlich darüber diskutiert, bei offenen Schranken von der Wilhelmstraße her das Rechtsabbiegen auf die Seite östlich der Bahn zu erlauben, wenn die dortige Entwicklung nicht ausgebremst werden soll!

TOP 5 Erörterung aktueller Planungen im Sanierungsgebiet Drachenfels

TOP wird aus zeitlichen Gründen nicht behandelt

TOP 6 Verkehrs- und Parkkonzept Altstadt

Herr Krämer erläutert, dass der ursprüngliche Auftrag an die Verwaltung nur die Erarbeitung eines Masterplans für ein Parkkonzept als Diskussionsgrundlage für die Fraktionen beinhalte.

Zum Zeitpunkt der Sitzung des Sanierungsforums habe die Verwaltung einen neuen Arbeitsauftrag des BVA erhalten, nämlich für

die Altstadt ein Parkraumkonzept aufzustellen. Hierzu wurden der Verwaltung in Bezug auf den Geltungsbereich und in Bezug auf Anwohnerparkausweise für die Bewohner der Altstadt klare Vorgaben vorgegeben.

Herr Pauly berichtet, die Politik wünsche inzwischen nur noch ein Parkgebührenkonzept für die Altstadt, jedoch nicht mehr, wie ursprünglich angekündigt, ein Parkraumkonzept, und zwar auch für andere Ortsteile wie Oberpleis. Dies stößt bei den Anwesenden auf Unverständnis. Nach Aussage von Herr Krämer versuche die Verwaltung nun jedenfalls ein anwohnerfreundliches Parkraumkonzept zu erarbeiten. Dieses solle mit dem sogenannten Themenspeicher – einer Mitschrift aus der Bürgerversammlung vom 17.01.2012 im Palastweiher abgeglichen werden. H. Pauly kritisiert, dass man aus den Reihen der Politik überwiegend wohl auf ein Parkgebührenkonzept für die Altstadt hinaus wolle. Die Runde ist sich mehrheitlich einig, dass ein Parkraumkonzept sämtliche Fragestellungen zur Parkraumregulierung berücksichtigen müsse. Dies gehe nicht ohne eine sorgfältige Bestandsaufnahme.

Herr Pauly erläutert, dass aus juristischer Sicht eine Grundlage für eine Parkraumbewirtschaftung als Regelungsinstrument nur dann gegeben sei, wenn Parkdruck, also dauerhafte bzw. überwiegend Parkplatznot bestehe. Dies scheint in der Altstadt nicht gegeben.

Herr Krämer räumt ein, dass für die Wilhelmstraße in dieser Hinsicht unterschiedliche Vorgaben bestehen. Einerseits soll eine Bewirtschaftung erfolgen, andererseits soll Parkraum anwohnerfreundlich vorgehalten werden. Daher müsse untersucht werden, inwieweit Parkdruck herrsche, damit auf dieser Grundlage eine politische Entscheidung herbeigeführt werden kann.

Das Forum beschließt, sich im Rahmen der nächsten Sitzung mit dem Thema Parkraum eingehender zu beschäftigen.

TOP 7 Sonstiges

TOP wird aus zeitlichen Gründen nicht mehr behandelt

TOP 8 Beschlüsse / Empfehlungen des Sanierungsforums

Das Sanierungsforum beschließt eine Empfehlung zu TOP 4.1 „ehem. Krankenhausgelände“ mit folgendem Wortlaut:

„Das Sanierungsforum empfiehlt, eine mögliche Investorenplanung für die Neubebauung auf dem Krankenhausgelände in Hinblick auf Ortsbildverträglichkeit und die in der Sanierungsgebietssatzung formulierten Ziele zu überprüfen und geeignete Vorgaben für eine verträgliche Gestaltung zu machen. Folgenden Gesichtspunkten sollte hier besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden:

- Gebäudehöhe (nicht höher als die mittlere Trauf- und Firsthöhe der umgebenden Bebauungen an Bismarck- und Wilhelmstraße)
- Dachform (möglichst an das Ortsbild angepasst, z. B. geneigte Dächer, Mansarddächer mit Gauben – keine Staffelgeschoße)
- Maßstäblichkeit der Fassadengliederung (Kleinteilige Aufgliederung großformatiger Fassadenflächen im ortsüblichen Maßstab)
- Reduzierte Bebauung in Höhe und Umfang im hinteren, zur Wilhelmstraße hin orientierten Grundstücksbereich (Hofbebauung)

- Rücksichtnahme auf die Rückseite der Wohnhäuser Wilhelmstraße in Hinblick auf Schallschutz und Verkehrsaufkommen

Die Einbeziehung ortskundiger und interessierter Bürger erscheint empfehlenswert.“

Die Empfehlung wird dem Protokoll in hervorgehobener Position vorangestellt.

Zwei weitere Vorschläge für Empfehlungen werden kurz vorgestellt, können jedoch aufgrund der fortgeschrittenen Tageszeit nicht mehr behandelt werden. Diese werden im Rundmailverfahren abgestimmt und als separate Anlage zum Protokoll verschickt.

TOP 7 Termine

Die nächsten Sitzungen des Sanierungsforum finden statt am:

- Dienstag, den 06.11.2012
- Dienstag, den 11.12.2012

Jeweils um 18:00 Uhr im DSK-Sanierungsbüro in der Drachenfelsstraße.

Diese Termine sind vereinbarungsgemäß auch im Internet bzw. auf der Homepage der Stadt Königswinter (www.koenigswinter2010.de) veröffentlicht und im Bürgerbüro ausgehängt.

Entwurfsverfasser: Bernhard Rothe
26.09.2012