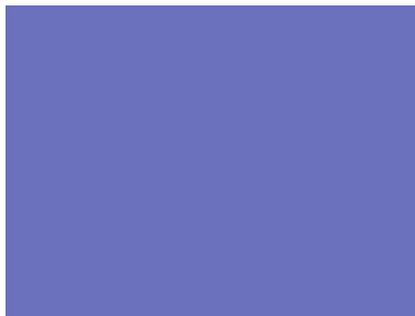
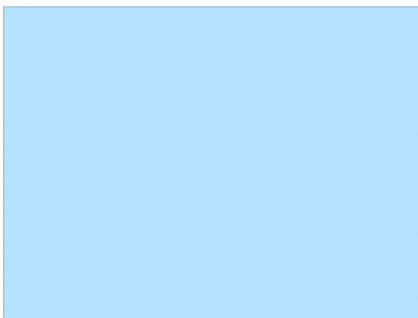


## Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Altstadt



Geschäftsführung:  
Dr. Paul G. Jansen  
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Dipl. Ing. Dominik Geyer  
HRB Köln 36154

Bachemer Str. 115  
50931 Köln-Lindenthal  
Postfach 41 05 07  
50865 Köln  
Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18  
info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



# **Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Altstadt**

Bearbeitung:

Wirtschaftsförderungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Königswinter

Dr. Andreas Pätz

Dipl. Verw. Wiss. Holger Matissek

Dipl.-Geogr. Dana Werner

Stadt Königswinter

Dipl.-Ing. Hubert Kofferath

Dipl.-Ing. Cornelia Gamm

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Ing. Anja Boddenberg

Mitarbeit

Dorothee Rodermann M. A.

Köln, Juni 2004

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Männer und Frauen angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1	EINLEITUNG	1
1.1	Vorbemerkung	1
1.2	Aufgabenstellung	1
1.3	Die Vorbereitung der Sanierung	2
2	DAS RESÜMEE VORWEG	5
2.1	Zusammenfassende Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen	5
2.2	Notwendigkeit der Sanierung	5
2.3	Begründung der Sanierungsmaßnahme und Beurteilung der Durchführbarkeit	9
2.4	Wahl des Sanierungsverfahrens	16
2.5	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	18
3	DER RAHMENPLAN	21
3.1	Vorbemerkung	21
3.2	Regionale Einbindung	21
3.3	Abgrenzung des Untersuchungs-/Rahmenplangebiets	22
3.4	Charakteristika des Untersuchungsraums	22
3.5	Achsen und Ankerpunkte	24
3.6	Vorhandene Programme und Pläne	25
3.7	Flächen - Nutzungen	29
3.8	Denkmalschutz und Stadtgestalt	40
3.9	Verkehr	45
3.10	Handlungsbausteine im Städtebau	48
3.11	Kosten- und Finanzierungsübersicht	73
4	PLANUNGSKULTUR	75
4.1	Vorbemerkung	75
4.2	Beteiligung	75
4.3	Einbindung des Modellprojekts Interkulturelle Stadtentwicklung in die vorbereitenden Untersuchungen	77
4.4	Sozialplan und Härteausgleich	78
4.5	Öffentlichkeitsarbeit	79
4.6	Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden	80
5	ANHANG	85

### Abbildungen

Abbildung 1	Einzelhandelskonzept Altstadt 2015+	35
Abbildung 2	Zuwegung zur Talstation der Drachenfelsbahn/zum Drachenfels	49
Abbildung 3	Ostansicht der Residenz des ehemaligen pakistanischen Botschafters	51
Abbildung 4	Abbruch und Sanierungsmaßnahmen am Hotel Immenhof	52
Abbildung 5	Markt	53
Abbildung 6	Berliner Platz	54
Abbildung 7	Siebengebirgsmuseum	55
Abbildung 8	Westliche Drachenfelsstraße	56
Abbildung 9	Fußgängerzone	57



---

Abbildung 10	Grabenstraße	59
Abbildung 11	Der Kleine Graben	60
Abbildung 12	Südlicher Kleiner Graben	62
Abbildung 13	Bahnüberführung Bahnhofstraße	63
Abbildung 14	Brandruine an der Kreuzung Bahnhofstraße/Bahnhofsallee	64
Abbildung 15	Rückwärtiger Bereich der Bahnhofstraße	65
Abbildung 16	Rheinpromenade	66
Abbildung 17	Krämers Laden	68
Abbildung 18	Gründerzeitliche Bebauung an der Wilhelmstraße	69
Abbildung 19	Flächen der Firma Hayes Lemmerz	70
Abbildung 20	Entwicklungskonzept für die frei werdenden Flächen der Firma Hayes Lemmerz und den Bahnhof Königswinter, Variante 2a	71
Abbildung 21	Bahnhofstraße in Höhe des Bahnhofs	72
Abbildung 22	Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes	73

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkung

Königswinter ist seit zwei Jahrhunderten ein Ort, der durch den Tourismus geprägt ist. Die Altstadt von Königswinter spielt dabei eine besondere Rolle; sie ist Ausgangs- und Endpunkt von Wanderungen und Ausflügen. Hier trifft man sich, schaut sich die Gassen der Altstadt an, nutzt die gastronomischen Angebote oder promenierte entlang des Rheinuferes.

Der Tourismus in Königswinter wird vor allem durch drei Faktoren bestimmt:

- Das Naturerleben, das insbesondere durch den Drachenfels mit Blick über das Rheinische Schiefergebirge mit eingeschnittenem Rheintal im Süden und die Köln-Bonner Bucht im Norden sowie den Naturpark Siebengebirge geprägt wird,
- das Kulturerleben, das vor allem durch Schloss Drachenburg und die Nibelungenhalle repräsentiert wird und
- konsumbezogene Nutzungen, die in der Gastronomie oder bei einem Bummel durch die Altstadt und die Läden zum Ausdruck kommen.

Im Zusammenwirken von Natur, Kultur und Konsum liegt die Stärke des Standorts Königswinter; nur durch das qualitätsvolle Ineinandergreifen aller drei Faktoren kann Königswinter als touristische Destination auf Dauer bestehen.

Das Projekt „Rheinsteig“ der drei Bundesländer Hessen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen wird das Naturerleben zukünftig noch intensiver ermöglichen. Mit der Renovierung von Schloß Drachenburg mit Mitteln des Landes, der Stiftung Denkmalschutz und der Kommune wurde ein wichtiger Schritt zur Erhaltung des kulturellen Erbes und zur Aufwertung des Standorts unternommen. Mit den Projekten „Leuchfeuer Drachenfels“ und „Badeboot“ im Rahmen der Regionale 2010 werden weitere Schritte getan, um durch strukturfördernde Maßnahmen den Standort zu stärken. Und schließlich stellt die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme Königswinter-Altstadt den dritten Baustein zur nachhaltigen Sicherung des Standorts Königswinter als attraktiven Wohn- und Ausflugsort dar.

### 1.2 Aufgabenstellung

Am 7. April 2003 hat der Rat der Stadt Königswinter beschlossen, für die Altstadt die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu lassen. Anlass sind die erheblichen städtebaulichen Missstände in der Altstadt von Königswinter, die in starkem Widerspruch zu den gegebenen Potentialen stehen. Die im Stadtmarketingprozess gewonnen Erkenntnisse zeigen, dass die städtebaulichen, sozialen und strukturellen Probleme nur innerhalb eines Gesamtkonzepts gelöst werden können. Die Entwick-



lungsprobleme sind mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht zu lösen. Daher soll das Instrument einer städtebaulichen Sanierung vorbereitet und eingesetzt werden.

Im Rahmen der Projekte „Stadtmarketing Königswinter“<sup>1</sup> und „Interkulturelle Stadtentwicklung“<sup>2</sup> sind durch Workshops, Arbeitskreise und Bestandserhebungen detaillierte Erkenntnisse über die Struktur und die Probleme der Altstadt Königswinter zusammengetragen worden. Es wurden bereits erste raumrelevante Lösungsvorschläge und Maßnahmen sowie städtebauliche Konzepte entwickelt.

Aufbauend auf diesen Vorarbeiten wurde im Juli 2003 mit der Vorbereitung der Sanierung begonnen.

### 1.3 Die Vorbereitung der Sanierung

Die Vorbereitung der Sanierung umfasst nach § 140 BauGB folgende Bausteine:

- Die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)
- Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- Die städtebauliche Rahmenplanung
- Die Erörterung der beabsichtigten Sanierung
- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)
- Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans (§ 180 BauGB)
- Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden

Die vorbereitenden Untersuchungen sind ein wesentlicher Bestandteil der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme. Inhalte der vorbereitenden Untersuchung sind:

- Der Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet
- Die Begründung der Sanierungsmaßnahme und Beurteilung der Durchführbarkeit
- Der Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Die Formulierung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung

---

<sup>1</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH: Stadtmarketingkonzept Königswinter. Köln, Dezember 2003.

<sup>2</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH: Modellprojekt „Interkulturelle Stadtentwicklung“ – Sonderbericht für das Modellprojekt in Königswinter. Köln, Dezember 2003.

- Städtebaulicher Rahmenplan zur Benennung erster Handlungsfelder
- Die Erhebung der Sozialdaten (Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden) als Grundlage für die Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen sowie als Grundlage für den Sozialplan
- Bürgerbeteiligung

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Beurteilungsgrundlage für den Rat, ob ein förmliches Sanierungsverfahren in Königswinter-Altstadt erforderlich ist und wie dieses Gebiet abgegrenzt werden soll.

Der vorliegende Bericht gliedert sich in drei Hauptbausteine. In einem ersten Teil wird die Voraussetzung zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme kurz erläutert. In Vorwegnahme der Ergebnisse aus der Analyse des Rahmenplans wird der Nachweis geführt und begründet, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme das geeignete und ausschließliche Instrument ist, die gravierenden städtebaulichen Misstände in der Altstadt von Königswinter anhand einer Gesamtmaßnahme zu beheben. Dies beinhaltet Aussagen zur Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme, die Wahl des Sanierungsverfahrens sowie mögliche nachteilige Auswirkungen für die Sanierungsbetroffenen. In diesem Teil ist auch die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erläutert und begründet.

Der zweite Teil beinhaltet den Rahmenplan sowie die Schritte, die zur Herleitung des Planwerks notwendig sind. Die übergeordnete Funktion der Altstadt von Königswinter ist dabei genauso Thema wie die innere Funktionsmischung und -zuordnung. Bereits existierende Programme und Pläne werden hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Rahmenplan vorgestellt und einer kurzen Bewertung unterzogen. Die „klassischen“ Themen eines städtebaulichen Rahmenplans wie Stadtgestalt, Nutzungen, Verkehr und Freiraumplanung werden im Rahmen eines Handlungskonzepts verdichtet. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht schließt diesen Teil ab.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme dieser Größenordnung und Prominenz erfordert eine intensive Einbindung der Bürger der Altstadt von Königswinter und der Sanierungsbetroffenen. Unter der Kapitelüberschrift „Planungskultur“ wird dieser Anspruch konkretisiert. Es werden die Ergebnisse der ersten Bürgerveranstaltungen zusammengefasst und die Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgestellt. Zur Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft und für die Erhebung der Sozialdaten als Grundlage für den zu entwickelnden Sozialplan wurde eine umfassende Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse sind abschließend zusammen gefasst.



## **2 Das Resümee vorweg**

### **2.1 Zusammenfassende Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen**

Anhand der Rahmenplanung wurden Chancen und Potentiale wie auch Defizite der Altstadt von Königswinter zusammengestellt. Das Ergebnis macht deutlich, dass die strukturellen Mängel in der Altstadt, d. h. Mängel in der Bausubstanz im Zusammenspiel mit deutlichen Funktionsmängeln, die Durchführung einer Gesamtmaßnahme erforderlich machen, die auf einer einheitlichen und abgestimmten Zielsetzung basiert. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände ist die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den §§136 ff. BauGB das geeignete Mittel, die notwendigen städtebaulichen Instrumente zur Verfügung zu stellen.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben zur Aufgabe, die vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme festzustellen. Der Rat der Stadt Königswinter soll hierdurch die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für die weitere Vorbereitung der Sanierung gewinnen. Dies gilt vor allem als Grundlage einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch die Sanierungssatzung.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die Altstadt von Königswinter ist damit Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Formal werden Aussagen getroffen über:

- Notwendigkeit der Sanierung
- Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets
- Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge
- Anzustrebende allgemeine Ziele
- Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen

### **2.2 Notwendigkeit der Sanierung**

#### **2.2.1 Vorbemerkung**

Aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen wird die Notwendigkeit der Sanierung festgestellt. Es ist entsprechend sicherzustellen, dass bis zum Zeitpunkt der Entscheidung über die förmliche Festlegung des Gebiets die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in der Altstadt von Königswinter festgestellt werden.

### 2.2.2 Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Eine Hauptaufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist die Feststellung der städtebaulichen Situation. Werden hier städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets.

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Grundfälle städtebaulicher Missstände unterschieden. Der eine Grundtatbestand der Sanierung besteht in der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Beseitigung von Gefahren für die Sicherheit (Substanzmängel). Den anderen Tatbestand beschreibt das Gesetz allgemein dadurch, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionsmängel).

In den vorbereitenden Untersuchungen geht es demnach um die Feststellung des baulichen Zustands im Untersuchungsgebiet ebenso wie um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Gebiets.

Für die Stadt Königswinter ist davon auszugehen, dass beide Grundfälle städtebaulicher Mißstände im Sanierungsgebiet zusammentreffen.

#### *Substanzmängel*

Anhand mehrerer Ortsbegehungen wurde der Zustand von Fenstern und Türen, Fassaden und Dächern aufgenommen und darauf aufbauend eine Bauzustandskartierung erstellt. Insgesamt wurden sämtliche Gebäude derjenigen Bereiche begutachtet, in denen gemäß der Rahmenplanung vertiefende Maßnahmen notwendig werden. Es wurden die Zustände ermittelt, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind. Entsprechend ist mit dieser Bauzustandskartierung nur eingeschränkt ein Nachweis im Mangel der Bausubstanz insgesamt erbracht, dennoch ist sie ein deutliches Indiz dafür, dass diese Mängel tatsächlich gegeben sind. Darüber hinaus kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass die straßenseitige Betrachtung deutlich positiver ausfällt, als die Bewertung der unzugänglichen Rückseiten, Hinterhöfe und Innenräume.

Die Bewertung unterteilt die Gebäude in vier Kategorien:

Gut bis sehr gut: Wenige Teile der genannten Elemente (Fenster, Türen, Fassade, Dach) sind sanierungsbedürftig. Eine Dringlichkeit ist nicht gegeben.

- Durchschnittlich: Bis zu zwei der Elemente sind grundsätzlich sanierungsbedürftig.
- Schlecht: Mehr als zwei der Elemente sind in absehbarer Zeit sanierungsbedürftig.
- Sehr schlecht: Mehr als drei der Elemente sind sehr dringend sanierungsbedürftig. Hier ist die zeitliche Dringlichkeit maßgebliches Kriterium für die Bewertung. Unter diese Kategorie fallen entsprechend auch die leer stehenden ruinösen Gebäude (z. B. Brandruinen).

Im Ergebnis zeigt sich, dass 21 % der begutachteten Gebäude unter die Kategorien schlechter und sehr schlechter Bauzustand fallen. Bei 54 % sind die genannten Elemente als durchschnittlich zu bewerten, bei 25 % der begutachteten Gebäude ist ein guter bis sehr guter Bauzustand gegeben.

#### *Funktionsmängel*

Die Funktionsmängel sind mit der künftigen Struktur und Funktion des Gebiets im gemeindlichen Gefüge unter Berücksichtigung des Verflechtungsbereichs zu begründen. Sie ergeben sich aus der vorhandenen und der geplanten Funktion der Altstadt in Königswinter, die sich aus einem Zusammenspiel touristischer, Wohn- und Versorgungsfunktion sowie einer spezifischen gewerblichen Nutzung ergibt. Maßgeblich für die künftige Funktion der Altstadt sind die Potentiale, die Funktionsmängel und die sich daraus ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung. Diese sind in dem städtebaulichen Rahmenplan dargestellt und konkretisiert.

Substanzmängel bündeln sich in städtebaulichen Bereichen, die von grundlegender funktionaler Bedeutung für das direkte Umfeld wie auch für die Funktionszusammenhänge in der gesamten Altstadt sind. Substanz- und Funktionsmängel greifen insoweit ineinander, als die Substanz vor dem Hintergrund des Potentials, das im jeweiligen Umfeld steckt, ungleich schlechter zu bewerten ist, als dies in weniger wichtigen Bereichen der Fall wäre.

An verschiedenen Stellen ist dies in der Altstadt deutlich der Fall. Es bündeln sich massive Substanzmängel bei gleichzeitig grundlegender Bedeutung für die Funktion des städtebaulichen Bereichs und der Funktionszusammenhänge der gesamten Altstadt:

- Besonderes Augenmerk ist auf das städtebauliche Umfeld an der Talstation der Drachenfelsbahn zu richten. Hier sind nicht nur deutliche Mängel in der Bausubstanz und dem städtebaulichen Erscheinungsbild gegeben, vielmehr stehen diese Gebäude im deutlichen Widerspruch zur touristischen Bedeutung dieses Ortes.
- Ähnliches gilt für den Marktplatz und sein städtebauliches Umfeld. Zwar sind hier die baulichen Mängel in keiner Weise gravie-



rend, dennoch ist dieser prominente städtische Platz im Eingangsbereich der wichtigsten touristischen Achse der Altstadt als Parkplatz fehlgenutzt. Mit einer Aufwertung des Platzraums sollen die funktionalen Bezüge zum Rhein und in die Altstadt deutlich verbessert werden.

- Die Baustruktur zwischen Hauptstraße und Grabenstraße weist hinsichtlich der Lage an der wichtigsten Einkaufsstraße in der Altstadt erhebliche Funktionsmängel auf, die teilweise mit deutlichen Substanzmängeln einhergehen. Mit der Erfordernis, attraktive und ausreichend große Ladenlokale zur Erhaltung der Versorgungsfunktion in der Altstadt zur Verfügung stellen zu können und die Erschließungssituation zu stärken, kann dieser städtebauliche Missstand nur als Gesamtmaßnahme im Rahmen eines Sanierungsverfahrens behoben werden.
- Im nördlichen Bereich der Altstadt am Kreuzungspunkt Ferdinand-Mülhens-Straße/Hauptstraße/Clemens-August-Straße wird die städtebauliche Struktur nicht der wichtigen Eingangssituation in die historische Altstadt gerecht. Die funktionale Verknüpfung zum Bahnhof ist nicht gegeben, erhebliche Substanzmängel mehrerer Bauten beeinträchtigen das städtebauliche Entree nachhaltig.

### 2.2.3 Zusammenfassung der Missstände

Im Ergebnis lassen sich die Substanz- und Funktionsmängel der Altstadt Königswinter wie folgt zusammenfassen:

- Viele erhaltenswerte Gebäude sind vom Verfall bedroht und stören das städtebauliche Gesamtbild.
- Der bauliche Zustand einer Vielzahl von Gebäuden entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Die Gestaltung des Wohnumfelds ist zum Teil mangelhaft und für Familien nicht attraktiv.
- Der für die Altstadt traditionelle und heute noch wesentliche Wirtschaftsfaktor Tourismus leidet unter den baulichen und strukturellen Missständen der Altstadt.
- Die Qualität und Ausstattung touristischer Wege und Ankerpunkte ist stark defizitär und stellenweise verwahrlost. Insbesondere die Drachenfelsstraße als „touristische Meile“ ist in einem baulich und funktional sehr schlechtem Zustand.
- Die Ziele in der Altstadt sind nicht adäquat miteinander verknüpft. Trotz vorhandener Attraktionen und Publikumsmagnete verhindern Leerstände und ungenügende Gestaltung der Gebäude und des öffentlichen Raums attraktive Verbindungen.

- Die Einzelhandelssituation in der Altstadt ist geprägt durch Ladenlokale, die aufgrund ihrer geringen Größe und ihres Querschnitts keine adäquate Sortimentspalette anbieten können.
- Es stehen keine großen Flächen für größere Lebensmittelbetriebe in unmittelbarer Zuordnung zum Kernbereich als Frequenzbringer und zur Nahversorgung zur Verfügung.
- Die Angebot-Nachfrage-Beziehung ist nicht ausgewogen. Nachgefragt werden mehr Produkte des täglichen Bedarfs, das Angebot orientiert sich aber eher in Richtung eines mittelfristigen bis spezialisierten Bedarfs.
- Die verkehrliche Erreichbarkeit ist geprägt durch umständliche Wegeführungen. Insbesondere ist auf die unzureichende Erschließungssituation im Bereich Kleiner Graben und Grabenstraße hinzuweisen. Darüber hinaus begünstigt die Verkehrsführung Konfliktsituationen zwischen den relevanten Fußwegeachsen und dem motorisierten Individualverkehr.
- Es steht zu wenig Parkraum in zentraler Lage zur Verfügung (Anwohnerparken, Besucher- und Kundenverkehr).
- Die ungünstige Verkehrsführung der Haupteerschließungsachsen (Promenade, Hauptstraße, Drachenfelsstraße) verursacht Konfliktsituationen zwischen den bedeutenden Fußwegeachsen und dem motorisierten Individualverkehr.

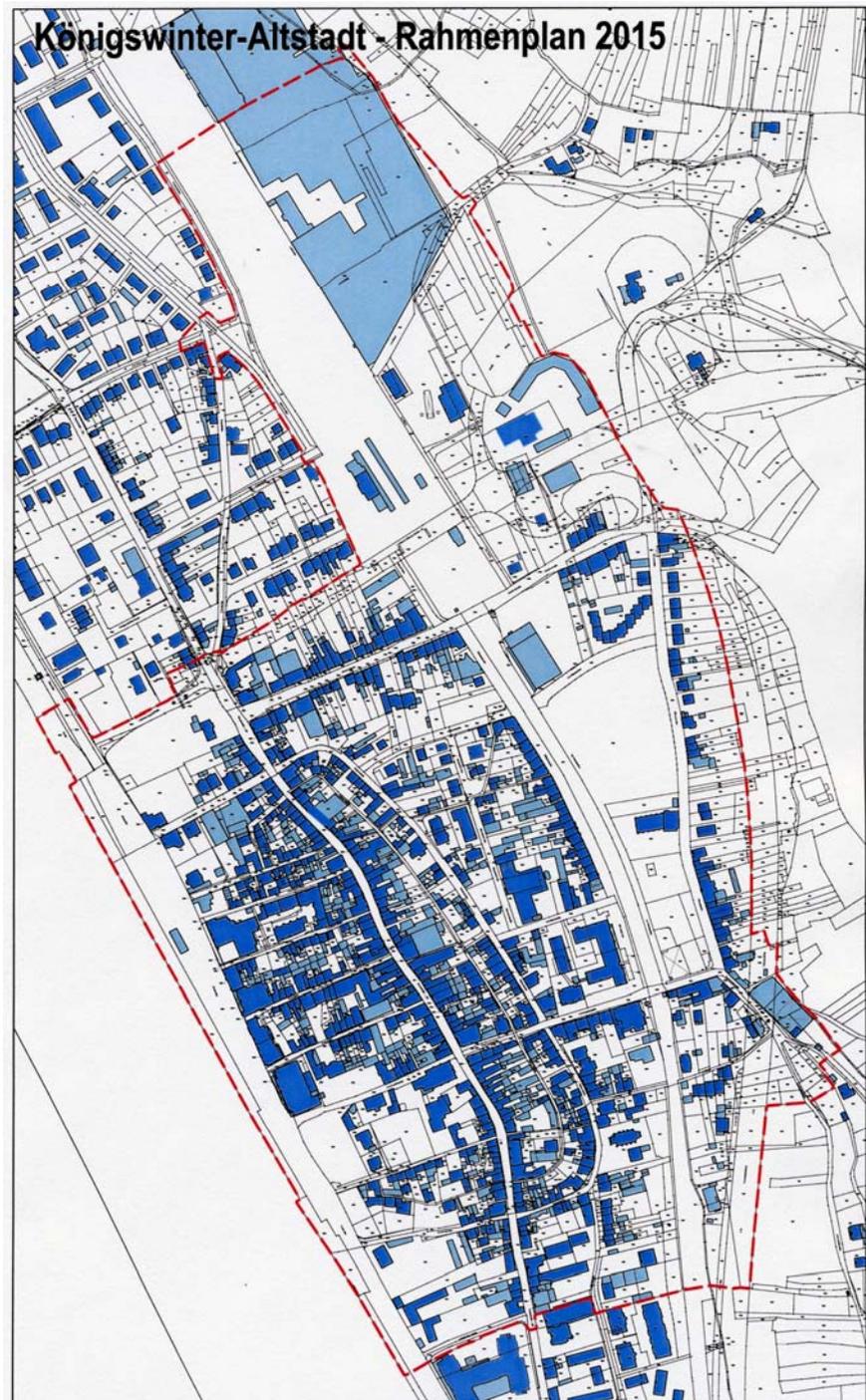
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Altstadt in städtebaulicher, touristischer und handelstechnischer Hinsicht nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht. Bezogen auf die Bedeutung der Missstände im Untersuchungsgebiet für die Gesamtfunktion der Altstadt von Königswinter und für die überörtliche Ausstrahlung der Gesamtstadt wird deutlich, dass hier ein Missverhältnis zwischen tatsächlicher bzw. möglicher Funktion und städtebaulicher Ausprägung gegeben ist.

## **2.3 Begründung der Sanierungsmaßnahme und Beurteilung der Durchführbarkeit**

### **2.3.1 Vorbemerkung**

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme für die Altstadt von Königswinter muss im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Ziele der Sanierung für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Dies ergibt sich aus dem Gebot der zügigen Durchführung in § 136 Abs. 1 BauGB.

### 2.3.2 Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme gehört die förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Parzellenscharf ist definiert, welche Liegenschaften im Sanierungsgebiet liegen (siehe Anlage). Nach Bekanntgabe der Satzung wird dem Grundbuchamt Mitteilung gemacht und jedes betroffene Grundstück mit einem „Sanierungsvermerk“ gekennzeichnet.

Das Sanierungsgebiet in der Altstadt von Königswinter umfasst den mittelalterlichen Stadtkern mit der Stadterweiterung bis zum Hang

des Siebengebirges. Die östliche Abgrenzung folgt im Wesentlichen der B 42 und schließt die Talstation und die Winzerstraße mit ein. Damit ist die Abfahrt der Siebengebirgsbrücke, die östliche Bahnhofstraße und die unbebaute Fläche am Palastweiher mit den umgebenden Straßen sowie die Talstation mit umgebender Freifläche im Sanierungsgebiet enthalten.

Im Süden bildet die Jakob-Kaiser-Straße mit einer gedachten Verlängerung in Richtung B 42 die Abgrenzung. So ist der südliche Teil der Hauptstraße mit eingeschlossen. Dieser wird im Zuge des Ersatzstraßenbaus als verkehrsberuhigter Straßenabschnitt in Verlängerung der Fußgängerzone umgewandelt. Gerade in diesem Abschnitt sind einige denkmalgeschützte Häuser in zum Teil schlechtem Zustand zu finden.

Der frei werdende Teil der Firma Hayes Lemmerz bildet im Norden den Abschluss des Sanierungsgebiets. Dieses Areal ist die einzige Fläche in der Altstadt, die für eine zusammenhängende größere gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht. Daher ist sie in direktem Zusammenhang mit den Zielen der Sanierungsmaßnahmen zu sehen und in das Sanierungsverfahren einzubeziehen.

Die Siebengebirgsbrücke und ihre Verlängerung in Richtung Rhein ergeben die nordwestliche Grenze, das Rheinufer die westliche Abgrenzung. Die derzeit leer stehende, ehemalige Residenz des pakistanischen Botschafters und der dazugehörige Garten ist damit Bestandteil des Sanierungsgebiets. Die Rheinuferpromenade ist für die Altstadt als wichtige touristische Achse von evidenter Bedeutung und ist im Kontext zur Funktion der gesamten Altstadt einbezogen.

Das Sanierungsgebiet umfasst neben dem mittelalterlichen Stadtkern auch Mischgebiete gründerzeitlicher Stadterweiterung. Dazu gehören z. B. die Bahnhofstraße, die Wilhelmstraße oder Teile der Remigiusstraße. Diese Bereiche sind für die Umsetzung des Ersatzstraßenbaus und der damit verbundenen Planung der Fußgängerunterführungen, der Verzahnung mit dem östlichen Altstadtbereich und der Sicherung der Wohnfunktion von hoher Bedeutung. Die Bausubstanz weist hier zahlreiche Mängel auf.

Im Gegensatz zur verdichteten Nutzungsmischung im Altstadtkern lockert sich die Bebauung und Nutzungsdichte in den nördlich und südlich an die historische Altstadt angrenzenden Gebieten auf. Bezogen auf die Funktion ist hier ein deutlich anderer Gebietscharakter gegeben. Prägnante städtebauliche Missstände sind nur vereinzelt gegeben. Punktuelle Einzelmaßnahmen sind notwendig, die jedoch nicht die Aufnahme in das förmliche Sanierungsgebiet rechtfertigen.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird der Untersuchungsraum für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets konkretisiert. Verschiedene Modifikationen der Flächenabgrenzung haben sich im Laufe der Untersuchungen ergeben:



- Die Talstation der Drachenfelsbahn liegt direkt unter der Bundesstraße. Eine mögliche Erweiterung des Bahnhofsgebäudes und die Umgestaltung des Vorbereichs als Hauptzugang zum Siebengebirge ist eminent wichtig für die Entwicklung des Tourismussektors. Im Kontext dazu stehen die Parkplätze unter dem Brückenbauwerk der Bundesstraße, deren Zuordnung zur Talstation sowie die Anbindung der Straßen Küferweg und In der Gais. Entsprechend erweitert sich das Sanierungsgebiet hier nach Süd-Osten.
- An der Kreuzung Clemens-August-Straße/Hauptstraße/Ferdinand-Mülhens-Straße ist die Eingangssituation in die Altstadt neu zu ordnen und zu gestalten. Um dazu möglichst viel Handlungsspielraum zu erhalten, verläuft die Abgrenzung für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet hinter dem kleinen Parkplatz und dem angrenzenden Grundstück und umfasst die Kreuzungsfläche.
- Am Mündungsbereich der Clemens-August-Straße in die Rheinallee wird in Richtung Norden ein kleiner Teilabschnitt in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet einbezogen, um die Fläche der Stadtbahnhaltestelle zu integrieren.
- Die das Sanierungsgebiet trennenden Bahnanlagen sind in der förmlichen Abgrenzung erhalten, da die Schließung der Bahnüberführungen weitreichende Konsequenzen für die Erschließung der Altstadt hat. Allerdings wird der nach Norden bis zur Paul-Lemmerz-Straße reichende, parallel zur Bahnhofsallee führende Teil der Bahnanlagen aus dem formell festzulegenden Sanierungsgebiet herausgenommen, da hier kein unmittelbarer Zusammenhang zu den frei werdenden gewerblichen Flächen der Firma Hayes Lemmerz und damit zum Sanierungsgebiet gegeben ist.
- Zur Bildung eines zusammenhängenden Platzraums am Kreuzungspunkt der Straßen Bahnhofsallee/Brandstraße/Von-Claer-Straße/Kurfürstenstraße werden kleine Teile der öffentlichen Verkehrsflächen in das Sanierungsgebiet aufgenommen.
- Der Verlauf der Abgrenzung hat sich im Bereich der Siebengebirgsbrücke und der Firma Hayes Lemmerz dahingehend verändert, dass Teile der Zufahrtsrampe wie auch die Böschungen der Bundesstraße nicht im Sanierungsgebiet liegen. Hier werden voraussichtlich keine Maßnahmen erfolgen.

Die Gesamtfläche des Sanierungsgebiets beträgt ca. 47 ha. Die Fläche schließt sowohl die historische Altstadt als auch die damit unmittelbar verknüpften Verflechtungsbereiche, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang stehen, ein. Damit ist als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ein funktional zusammenhängendes Gebiet in die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets auf-

zunehmen. Beurteilungsgrundlagen hierfür sind die Ziele und Zwecke der Sanierung.

### 2.3.3 Ziel und Zweck der Sanierung

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet sind die allgemeinen Ziele der Sanierung festgelegt. Diese Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 Teil der Vorbereitungsaufgaben. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist bezogen auf die Ziele allerdings noch keine konkrete Planung erforderlich und insbesondere auch kein verbindliches („endgültiges“) Sanierungskonzept zu entwickeln. Eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, da sie im Laufe der späteren Sanierung aufgrund der fortgeschriebenen und konkreten Sanierungsplanungen und der Sanierungsdurchführung ohnehin überholt wäre.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Ziele und Zwecke der Sanierung und damit ein zumindest allgemeines Sanierungskonzept voraus. Diese Voraussetzung wird durch die allgemeine Formulierung der Ziele sowie im städtebaulichen Rahmenplan für die Altstadt von Königswinter erfüllt.

Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Altstadt. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:

- Stärkung der touristischen Funktionen: Oberste Priorität hat dabei die Aufwertung der „Tourismusmeile“ zwischen Rheinufer/Berliner Platz und der Talstation der Drachenfelsbahn sowie darüber hinaus über die Nibelungenhalle und Schloss Drachenburg zum Drachenfels
- Qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt, insbesondere für eine junge Klientel und für ältere Mitbürger
- Behebung städtebaulich-struktureller Probleme („verbaute“ Hinterhöfe) in großen Teilen der Altstadt zur Förderung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sanierung des zum Teil defizitären Gebäudebestands und Ergänzung baulicher Lücken im Stadtgefüge
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Erarbeitung und Umsetzung einer Konzeption für den Umgang mit denkmalgeschützten Bauten
- Stärkung des Einzelhandels zur Sicherung des Nahversorgungsstandorts und der Funktion als Mittelzentrum. Dazu sollen Er-



weiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Einzelhandel und potentielle Flächen für Neuansiedlungen geschaffen werden

- Schaffung von Parkplätzen
- Verbesserung der Erschließungssituation, insbesondere im Bereich „Kleiner Graben“, als attraktive Anbindung an die Fußgängerzone
- Sicherung des Arbeitsplatzstandorts Altstadt sowohl für die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe als auch für den Dienstleistungsbereich, den Tourismus und Bildung bzw. Weiterbildung

Damit sind Zielvorstellungen für das Sanierungsgebiet benannt, die auf die vorherrschende Nutzungsstruktur aufbauen und gleichzeitig die Potentiale der Altstadt von Königswinter vorausdenken. Die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme ergibt sich aus den gegenseitigen räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten.

#### 2.3.4 Beurteilung der Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit wird im aktuellen Stadium der vorbereitenden Untersuchungen durch unterschiedliche Kriterien beurteilt.

Die Ziele der übergeordneten Planungen dürfen sich nicht entgegenstehen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darf keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung ergeben, die Finanzierung ist sicherzustellen und eine zügige Umsetzung ist zu garantieren.

Zusammenfassend können für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Altstadt von Königswinter folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Gebietsentwicklungsplan) sowie dem Flächennutzungsplan.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde für den städtebaulichen Rahmenplan eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken geben keinen Hinweis auf die Undurchführbarkeit des Sanierungsverfahrens.
- Die überschlägige Ermittlung der Kosten der Sanierung erfolgt über die Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Anhang zum Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen). Hier ist darauf zu verweisen, dass aktuell noch nicht der volle Nachweis der Finanzierbarkeit geführt werden muss. Verlässliche Aussagen über die Bereitstellung von Mitteln der Gemeinde sind nur für das jeweilige Haushaltsjahr und den Zeitraum der fünfjähri-

gen Finanzplanung möglich. Für den Nachweis der Finanzierbarkeit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen reicht es aus, wenn der Haushaltsplan und die fünfjährige Finanzplanung die Bereitstellung von entsprechenden Mitteln der Gemeinde möglich machen. Da die Sanierungsmaßnahme für die Altstadt von Königswinter mit Fördermitteln der Stadterneuerung des Landes kofinanziert werden soll, beschränkt sich der Nachweis der Finanzierbarkeit auf den von der Gemeinde aufzubringenden Eigenanteil.

- Die Gemeinde kann, um eine zügige Durchführung garantieren zu können, einen Sanierungsträger bestellen. Die voraussichtliche Dauer der Sanierung, also der „absehbare Zeitraum“, ist nach dem Umfang und der städtebaulichen Situation zu bestimmen. Bedingt durch die komplexe Nutzungsstruktur, die Vielzahl an Einzeleigentümern und dem hohen Anspruch, der an die Funktion und Gestaltung der Altstadt zu stellen ist, wird aktuell davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2015 die ersten wichtigen Sanierungsziele abschließend erreicht sein werden und bis zum Jahr 2020 die Sanierung voraussichtlich abgeschlossen sein wird.

### 2.3.5 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine umfassende Befragung von Grundeigentümern und Gewerbetreibenden durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Befragung geben Hinweise auf die Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung Betroffenen. Seitens der Bürger bestand Auskunftspflicht gegenüber der Stadt Königswinter bzw. den von ihr mit der Untersuchung Beauftragten. Auf die direkte Frage nach der Mitwirkungsbereitschaft reagierte ein relativ hoher Anteil der Befragten deutlich positiv. Bei Nachfrage ergab sich, dass dies darauf zurückzuführen ist, dass die Notwendigkeit einer Sanierung in der Altstadt allgemein anerkannt ist. Der geplanten Sanierung sieht man sowohl unter den Grundeigentümern als auch unter den Gewerbetreibenden positiv entgegen, denn die Mehrzahl sieht in dieser Maßnahme Vorteile für Königswinter und sich selbst. Hervorzuheben ist jedoch auch, dass in Teilbereichen des Sanierungsgebietes, wo aus planerischer und wirtschaftsstruktureller Sicht zwingend Verbesserungen der Erschließungssituation erforderlich werden, betroffene Eigentümer eher kritisch auf die geplanten Maßnahmen reagierten.

Auf der anderen Seite gaben bei der Frage nach den Plänen, die die Gewerbetreibenden in den nächsten Jahren haben, 71 % aller Befragten an, keine Veränderungen an und im Betrieb zu planen. Und dies, obwohl in den letzten drei Jahren überwiegend sinkende Umsätze bei den Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen waren. Diese Aussage in Verbindung mit den komplexen

Eigentumsverhältnissen (hohe Anzahl an Einzeleigentümern) zeigt, dass das städtebauliche Instrumentarium der Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, um ein konsistentes Ergebnis für die Altstadt von Königswinter erzielen zu können.

## 2.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

### 2.4.1 Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- Ein Grundstück kann zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern es im Sanierungsgebiet liegt
- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets müssen sich die Grundstückseigentümer entsprechend der allgemeinen Vorschriften beteiligen
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen

### 2.4.2 Das „Klassische Verfahren“

Das Verfahren unter Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften, auch klassisches oder normales Sanierungsverfahren genannt, differiert in entscheidenden Punkten von dem vereinfachten Verfahren:

- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk

Darüber hinaus sind im in diesem Verfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB anzuwenden. Hier ist die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen geregelt. Dies beinhaltet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur in dem Maße berücksichtigt werden, wenn der Betroffene diese Werterhöhungen selbst bewirkt hat. Weiterhin müssen die Eigentümer, die ihre Grundstücke in der Sanierung behalten, in Hö-

he der sanierungsbedingten Werterhöhungen Ausgleichsbeträge an die Gemeinde leisten. Diese Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern erhoben, Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags wird die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Werterhöhung des Grundstücks mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet.

Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

### 2.4.3 Empfehlung

Die Gemeinde hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; „es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“.<sup>3</sup>

Die Stadt Königswinter ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (klassisches Verfahren) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Dieselbe Aussage gilt im Umkehrschluss entsprechend, als die Stadt Königswinter die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht zur Anwendung bringen darf, wenn ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit dem Argument der Erschwernis ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an die Kriterien der zügigen Durchführung gebunden. Hierfür ist die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise ein zentrales Argument: Es kann in der Altstadt von Königswinter definitiv davon ausgegangen werden, dass Bodenwertsteigerungen eintreten werden, da das Sanierungsgebiet insgesamt und die einzelnen Grundstücke deutliche Qualitätsverbesserungen erfahren werden. Es braucht nicht darauf hingewiesen werden, dass sich nach den Kriterien der Wertermittlung die Qualität eines Grundstücks im Wesentlichen nach seiner Nutzbarkeit, Lage und Beschaffenheit bestimmt. Diese werden im Zuge der Sanierung deutlich verbessert. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die erwarteten Bodenwertsteigerungen vorläufig überschlägig ermittelt und werden im weiteren Verfahren sukzessive konkretisiert.

Im vereinfachten Verfahren wird es ein deutliches Erschwernis sein, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen zu erwerben. Sollte die

---

<sup>3</sup> Vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 142. S. 20 Rdnr. 23.

Preisstabilität nicht gewährleistet sein, kann bei den zu erwartenden Werterhöhungen das gesamte Verfahren gefährdet sein.

Wenn unkontrollierte Bodenwerterhöhungen erfolgen, ist darüber hinaus eine mangelnde Preisstabilität und Planungssicherheit auch für private Investoren ein deutliches Hemmnis, sich aktiv am Sanierungsverfahren zu beteiligen.

Ein drittes Argument für das klassische Verfahren ist, dass unter der allgemeinen Haushaltslage die Heranziehung der sanierungsbedingten Werterhöhungen zur Finanzierung der Sanierung erforderlich ist. Auch kann den Bürgern von Königswinter außerhalb des Sanierungsgebiets nicht vermittelt werden, dass die bodenrelevanten Wertsteigerungen, die durch öffentliche Mittel generiert werden, ausschließlich privat abgeschöpft werden.

Damit ist die Erschwerung der Durchführung der Sanierung in dem hier erörterten Zusammenhang vor allem in den Bodenwertsteigerungen zu sehen. Der notwendige Einsatz von Ausgleichsbeträgen ist darüber hinaus ein deutliches Argument für den Ausschluss des vereinfachten Verfahrens.

Damit ist aus Sicht der vorbereitenden Untersuchungen ein herkömmliches Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 BauGB zu wählen.

## 2.5 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln. Die Maßnahmen der Stadterneuerung betreffen in der Altstadt von Königswinter dicht bebaute, bewohnte und wirtschaftlich genutzte Gemeindebereiche. Da die Sanierung der wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung dient, hat sie auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche oder soziale Situation der Sanierungsbetroffenen zu berücksichtigen. Für Verfahren der so genannten Flächen-sanierung gilt dies besonders, im Falle der für die Altstadt von Königswinter vorgesehenen „erhaltenden Erneuerung“ nur eingeschränkt. Dennoch sind Abbrüche und Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen zu erwarten, die für die Betroffenen besondere Härten darstellen. Auch werden aufgrund einer generellen Aufwertung des Sanierungsgebiets infolge der Verbesserungsmaßnahmen Mieterhöhungen eintreten. Diese Auswirkungen werden gleichermaßen Wohnungsmieter, Gewerbebetriebe und Arbeitnehmer im Sanierungsgebiet betreffen.

Nachteilige Auswirkungen werden sich in der Altstadt von Königswinter insbesondere auf folgende Bereiche beziehen:

- Auf die persönlichen Lebensumstände: Hierzu rechnet vor allem die Notwendigkeit, ggf. das Sanierungsgebiet verlassen zu müs-

sen mit den sich daraus ergebenden Folgen für die Bereiche Wohnen und Arbeiten, Schule und Fortbildung.

- Auf den wirtschaftlichen Bereich: Hierzu gehören z. B. die Auswirkungen einer zu erwartenden Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen oder beim Bezug einer Neubauwohnung, Beitragsbelastungen der Eigentümer, negative Auswirkungen auf bestehende Beschäftigungsverhältnisse, Auswirkungen auf Gewerbetreibende, z. B. durch Veränderungen im Kundenbereich, neue Konkurrenzsituationen, Umsatzbeeinträchtigungen etc.
- Auf den sozialen Bereich: Hierunter ist z. B. der aus einer möglichen Umsiedlung in andere Stadtgebiete oder sonst aufgrund der Umstrukturierung des Gebiets möglicherweise eintretende Verlust an persönlichen oder sonstigen sozialen Kontakten zu verstehen.

Da zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung das „endgültige“ Sanierungskonzept noch nicht konkretisiert sein kann, können im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen noch nicht im Einzelnen feststehen. Sozial nachteilige Auswirkungen werden vor allem aufgrund der weiteren Erörterung mit den Sanierungsbetroffenen nach § 137 BauGB ermittelt. Darauf aufbauend hat die Stadt Königswinter einen Sozialplan aufzustellen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden mit den ersten Erörterungen und der Ermittlung der Sozialdaten im Rahmen der Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden die Grundlagen für die konkrete fallbezogene Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen ermittelt.

Im weiteren Verfahren werden mögliche nachteilige Auswirkungen aus dem Zusammenspiel der Daten über die vorhandenen städtebaulichen Missstände einerseits und über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse andererseits zusammengetragen. Die Ermittlung der Sozialdaten ist mit Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen nicht beendet. Da diese Daten sowohl für die Sanierungsplanung als auch für den Sozialplan Grundlagen enthalten, wird die Stadt Königswinter entsprechende Untersuchungen auch nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets fortsetzen.



### 3 Der Rahmenplan

#### 3.1 Vorbemerkung

Der vorliegende Rahmenplan für die Altstadt von Königswinter hat sich zum Ziel gesetzt, die Defizite und Potentiale herauszuarbeiten und vor dem Hintergrund eines konsistenten städtebaulichen Konzepts Maßnahmen aufzuzeigen, die diese Defizite beseitigen und Königswinter zu einer lebendigen, von vielen Nutzungen geprägten Altstadt verhelfen. Der städtebauliche Rahmenplan konkretisiert die allgemeinen Zielvorstellungen für die Altstadt von Königswinter. Da die Ziele im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sukzessive weiterentwickelt und verdichtet werden, wird auch der Rahmenplan konstant den sich jeweils verändernden Rahmenbedingungen angepasst. Damit ist der aktuell vorliegende (vorläufige) Rahmenplan Ausgangspunkt für einen iterativen Planungsprozess.

Die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplans erfolgte in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter (WWG).

#### 3.2 Regionale Einbindung

Die Stadt ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft.<sup>4</sup> Großräumig gehört die Stadt zum oberzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Bonn<sup>5</sup>, die nördlich und westlich an das Stadtgebiet Königswinters angrenzt. Das Oberzentrum Bonn ist sehr gut erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen weitere starke Mittelzentren (z. B. Bad Honnef, Siegburg, Sankt Augustin oder Hennef).

Nach der kommunalen Neuordnung 1969 sollte die mittelzentrale Funktion von Königswinter innerhalb des Stadtgebiets zweipolig entwickelt werden. Königswinter-Altstadt und Oberpleis sollten die für ihren jeweiligen Einzugsbereich mittelzentrale Funktion wahrnehmen und ausbauen. Eine gleichgewichtige Entwicklung innerhalb von Königswinter ist jedoch bis heute nicht erreicht worden. Im Vergleich zu der Bergregion hat sich der Talbereich deutlich schwächer entwickelt, und es besteht die Gefahr, dass sich diese Entwicklung ohne ein gezieltes Gegensteuern noch verstärken kann. Eine solche negative Entwicklung in einem dazu noch überregional prominenten Stadtteil hat nachteilige Auswirkungen auf die Gesamtstadt und damit alle Stadtteile.

Die Stadt Königswinter ist Teil der Region Bonn/Rhein-Sieg, die mit einer Bevölkerungsdichte von 582 Einwohner/qkm zu den besonders hoch verdichteten Räumen in der BRD gehört. Die Region wurde in der Vergangenheit entscheidend durch die Funktion Bonns als Bun-

---

4 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). 11. Mai 1995.

5 Anlage E des Erläuterungsberichts zum LEP I/II - Raum- und Siedlungsstruktur Oberbereiche. 1. Mai 1979.

deshauptstadt und als Parlaments- und Regierungssitz geprägt. Die Folge war ein überdurchschnittlich dynamisches Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum und eine starke Dominanz des öffentlichen Dienstes. Die Stadt Königswinter hat von dieser Entwicklung profitiert, zum einen durch die Verfügbarkeit der Arbeitsplätze in Bonn und die Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet von Königswinter, zum anderen im Bereich Tourismus durch Übernachtungen von Kongressgästen aus Bonn.

Mit dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin veränderte sich die Struktur der Stadt Bonn. Mit dem Beschluss zur „Vereinbarung über die Ausgleichsmaßnahmen für die Region Bonn“ im Jahre 1994 und der Ansiedlung von Firmen und Institutionen aus den Bereichen Wissenschaft, Kultur, Entwicklungspolitik/Ansiedlung sowie nationaler und internationaler Wirtschaft wandelte sich die Stadt zu einem Dienstleistungszentrum mit weiterhin sehr dynamischem Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum. Diese Entwicklung hat für Königswinter eine Anpassung und Neuorientierung hinsichtlich des Potentials als Wohnstandort und als Ziel für Tagestouristen und zur Naherholung zur Folge. Diese veränderten Rahmenbedingungen sind bei der Zielsetzung für die städtische Funktion der Altstadt Königswinter zu berücksichtigen und in die planerischen Überlegungen einzubeziehen.

### 3.3 Abgrenzung des Untersuchungs-/Rahmenplangebiets

Das Untersuchungsgebiet reicht im Westen bis zum Rheinufer. Im Süden bildet die Jakob-Kaiser-Straße mit einer gedachten Verlängerung in Richtung B 42 die Abgrenzung. Die östliche Grenze folgt im Wesentlichen der B 42 und schließt die Talstation und die Winzerstraße mit ein. Im nordöstlichen Bereich sind die Flächen um den Bahnhof und das Gelände der Firma Hayes Lemmerz in die Untersuchung einbezogen. Die nördliche Abgrenzung folgt der Clemens-August-Straße und der Ferdinand-Mülhens-Straße. Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets umfasst ca. 47 ha.

Die vom Planungs- und Umweltausschuss im Oktober 2002 beschlossene Grenze für das Untersuchungsgebiet stellte nach erster Einschätzung den Rahmen dar, innerhalb dessen die endgültige Festlegung erfolgen soll. Im Laufe der Untersuchung ist der Grenzverlauf mehrfach angepasst worden. Eine ausführliche Begründung der endgültigen Grenzziehung erfolgte im Kapitel 2.3.2.

### 3.4 Charakteristika des Untersuchungsraums

Der mittelalterliche Stadtgrundriss des historischen Ortskerns prägt bis heute das typische Bild der Altstadt. Anhand der Grabenstraße ist der ehemalige Wassergraben noch heute deutlich nachvollziehbar, auch wenn sich diese Struktur nicht vordergründig positioniert.

Die Stadtmauer verlief in Höhe des Kleinen Grabens in Verlängerung des Wallgässchens und der Karolinenstraße bis zum Rhein.

Diese Grundstruktur insgesamt ist in gewissem Sinne Defizit und Potential zugleich. Potential insofern, als hier eine geschlossene und in sich stimmige Atmosphäre vorherrscht, die ein hohes Attraktionsniveau für Kunden und Besucher beinhaltet. Defizit deswegen, weil die vorhandenen Grundrisse, sei es der Geschäfte oder Wohnungen, nur bedingt den aktuellen Anforderungen von Einzelhandel und Wohnen gerecht werden. Hier besteht ein deutlicher Widerspruch zwischen der Erwartungshaltung von Kunden und Besuchern sowie der Wohnungsnachfrage und den Realitäten im städtischen Angebot.

Positiv prägend für den Besucher sind die parallel verlaufenden Achsen Rhein, Rheinuferpromenade und Hauptstraße im Westen. Belastend durch ihre massive Barrierewirkung verlaufen die Bahnlinie und die am Hang des Siebengebirges geführte Bundesstraße auf der Ostseite der Altstadt. Die Grabenstraße sowie die Wilhelmstraße spielen als Nord-Süd-Achse eine eher untergeordnete Rolle.

In West-Ost-Richtung ist die Drachenfelsstraße hervorzuheben, die als Achse im Wesentlichen die Besucher vom Rhein zur Drachenfelsbahn führt und somit eine deutlich touristische Funktion übernimmt. Die nördlich liegende Bahnhofstraße kanalisiert die Besucher, die mit dem Zug anreisen. Die Funktion geht hier in Richtung Einzelhandel und Dienstleistung, wobei deutliche Defizite baulich-funktionaler Art zu verzeichnen sind.

Weitere West-Ost-Verknüpfungen in der Altstadt sind die für Königswinter ortstypischen Gassen, die sich, bezogen auf ihr Attraktionspotential, sehr unterschiedlich präsentieren. Die westlich der Hauptstraße liegenden, breiteren Gassen sind weitgehend positiv zu bewerten und verknüpfen engmaschig die Altstadt mit dem Rhein. Hier sind vereinzelt Handwerker sowie kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie vorzufinden. Auch das Siebengebirgsmuseum hat hier seinen Standort. Die Funktionen dieser Gassen orientieren sich hauptsächlich in Richtung Tourismus und Wohnen. Dieses trifft nicht auf die schmalen Gassen östlich der Hauptstraße zu. Sie dienen primär als fußläufige Verbindung zwischen der Hauptstraße und den östlich angrenzenden Wohnbereichen.

Die Einwohnerzahl Königswinters betrug Ende September 2003 42.647 Einwohner. Davon leben im Stadtteil Altstadt 4.531 (10,6 %) Personen, im übrigen Talbereich (Nierdollendorf, Oberdollendorf und Römlinghoven) 9.502 Einwohner (22,3 %)<sup>6</sup>. Die Altersstruktur in Königswinter entspricht etwa derjenigen des Rhein-Sieg-Kreises. Allerdings liegt in der Altstadt der Anteil der über 50-Jährigen höher



---

<sup>6</sup> Fortschreibung Rhein-Sieg-Kreis, einschließlich Nebenwohnungen. Stand 30. September 2003.

als in der Gesamtstadt, dafür in der Gruppe der 6- bis unter 18-Jährigen etwas niedriger.

Abgenommen hat der Ausländeranteil; er lag in der Altstadt Ende 2001 bei rund 21 %. Den Höchststand hatte er 1992 mit rund 25 %. Der Rückgang ist bedingt durch den Abbau von Arbeitsplätzen in den großen Industriebetrieben im Talbereich. Dennoch liegt der Ausländeranteil in der Altstadt deutlich über dem gesamtstädtischen sowie kreis- und landesweiten Durchschnitt.

### 3.5 Achsen und Ankerpunkte

Die Funktionsverknüpfung in der Altstadt von Königswinter baut im Wesentlichen auf zwei zentralen Achsen auf, die an ihren jeweiligen Endpunkten relevante Quell- und Zielfunktionen vereinen. Eine Achse spannt sich zwischen Berliner Platz und der Talstation Drachenfelsbahn, die andere Achse zwischen Stadteingang an der ehemaligen Residenz des Pakistanischen Botschafters (Villa Leonhard) und der südlichen Altstadt.

Der Berliner Platz mit dem angrenzenden Marktplatz ist als Eingangstor in die Altstadt für diejenigen Besucher, die mit dem Schiff ankommen bzw. mit dem Bus hierher gebracht werden ein bedeutender Entwicklungspol, der eine klare Aufwertung erforderlich macht. Die davon ausgehende Drachenfelsstraße hat bis zur Talstation das Potential, als touristische Meile zu fungieren. Die Mehrzahl der Besucher des Drachenfels und der Drachenburg passieren diese Straße und verbringen ihre Wartezeit am Fuße der Talstation.

Auf der anderen Seite ist die Hauptstraße die wichtigste Einkaufsmeile der Altstadt, weist aber als strategisch wichtige Einzelhandelslage deutliche bauliche und funktionale Defizite auf. Die Relevanz dieses Standorts ist insbesondere zu sehen im Kontext des Zusammenwirkens der Nutzungen innerhalb der Altstadt: Für die Besucher, die vom Berliner Platz her kommend die Altstadt frequentieren, ergibt sich aktuell nur sehr eingeschränkt eine Veranlassung, von der Drachenfelsstraße in die Hauptstraße abzubiegen, da hier weder relevante Angebote noch attraktive Ziele warten. Es ist anzustreben, die hier vorhandenen Defizite zu beseitigen und ein adäquates Angebot zu schaffen, das in der Lage ist, Besucher und Kunden nachhaltig anzuziehen. Eine strategische Bedeutung erhält in diesem Zusammenhang das Gebäude und der Park der Villa Leonhard sowie das unmittelbare städtebauliche Umfeld dieses denkmalgeschützten Ensembles. Wenn es gelingt, hier ein Entree in die Altstadt und einen attraktiven Pol für Besucher zu etablieren, werden über die Hauptstraße als Spange zwischen Drachenfelsstraße und Villa Leonhard zusätzliche Besucher/Kunden gelenkt. Dies wird zu einer deutlichen Belebung der Altstadt insgesamt führen.

Die Anbindung zum Bahnhof und die Verflechtung mit den Entwicklungsflächen auf dem Hayes Lemmerz Gelände sind darüber



hinaus in den Kontext zu den genannten Achsen zu stellen. Dies beinhaltet ausgehend vom Bahnhof ein klar erkennbares und attraktives Entree der Altstadt und eine Nutzung auf den Entwicklungsflächen von Hayes Lemmerz, die in Bezug zur Struktur der Altstadt steht.

Die Entwicklung der Achsen und Ankerpunkte kann auf zahlreiche Qualitäten aufbauen. Dazu zählen

- die mittelalterlich geprägten Straßenräume,
- die Qualitäten und Eigenheiten der Rheingassen,
- die vorhandenen historischen Bauten und Denkmäler,
- die touristischen Anziehungspunkte im Spannungsfeld zwischen Rheinufer und Drachenfelsbahn und
- das reizvolle Nebeneinander zwischen Altstadt und Rhein.

Die durch den Tourismus geprägte Stadt verfügt über viele Ausflugsziele im Siebengebirge und im näheren Umfeld, die von der Altstadt fußläufig hervorragend zu erreichen sind. Diese Angebote sind nicht nur für Touristen, sondern auch für die Bewohner der Stadt interessant und stärken ihre Funktion als guten Wohnstandort.

### 3.6 Vorhandene Programme und Pläne

#### 3.6.1 Stadtmarketing

Bürger, Politik und Verwaltung haben gemeinsam unter Moderation von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH in Workshops und Arbeitskreisen ein Stadtmarketingkonzept<sup>7</sup> erarbeitet, das vom Rat der Stadt als Leitlinie für die weitere Arbeit im Stadtmarketing und in der Stadtentwicklung verabschiedet wurde. Die gemeinsam entwickelten Konzepte und Umsetzungsstrategien für die Zukunft der Stadt sollen kontinuierlich umgesetzt und weiterentwickelt werden.

Im Stadtmarketing wurde die Gesamtstadt betrachtet, Grundlage war das räumlich-funktionale Konzept, in dem die „Arbeitsteilung“ der Stadtteile festgelegt wurde (siehe Kapitel 3.5.2). Koordiniert wurde der Prozess von dem beauftragten Planungsbüro, gesteuert von der übergeordneten Lenkungsgruppe, bestehend aus Vertretern der stadtteilspezifischen Arbeitskreise, Politik, Verwaltung und der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter (WWG).

Als Hauptzielsetzungen für die Stadtentwicklung im Rahmen des Stadtmarketingprozesses haben sich ergeben:

---

<sup>7</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH: Stadtmarketingkonzept Königswinter. Köln, Dezember 2003.

- Weiterentwicklung der „Stadtidentität“
- Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Stadt, insbesondere durch die gemeinsam abgestimmte Entwicklung der Zentrenstruktur und eine „Arbeitsteilung“ zwischen Talbereich und Bergregion
- Förderung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Steuerung des Einwohnerzuwachses und Erhaltung der Freiflächen
- Profilierung als familienfreundliche Stadt durch Ausbau der wohnungsnahen Infrastruktur
- Stärkung des Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor und „Markenzeichen“ der Stadt
- Sicherung der Arbeitsplätze und Neuansiedlungen, Stärkung von Handel und Dienstleistungen

Im Arbeitskreis Altstadt wurden einige Maßnahmen in den vergangenen zwei Jahren schon umgesetzt, einige scheiterten bis dato z. B. an der Planungssicherheit, fehlenden Investitionen oder dem mangelnden Interesse der Akteure. Von der Lokalen Agenda sind einige Kulturprojekte auf den Weg gebracht worden. Mit der Tourismus Siebengebirge GmbH wurde ein touristisches Leitsystem entwickelt. Die Ansiedlung eines Wochenmarkts vor dem Rathaus ist initiiert worden, jedoch konnte er sich mangels Interesse nicht etablieren.

Die Diskussion im Rahmen des Stadtmarketings in der Altstadt hat gezeigt, dass grundstücksübergreifend geplant werden muss. Dies wurde beispielhaft im Entwicklungskonzept für den Bereich zwischen Fußgängerzone und Grabenstraße dargestellt.

Notwendig schien ein integriertes Handlungskonzept mit einer detaillierten Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht. Als planerisches Instrument wurde eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorgeschlagen. Der Arbeitskreis hat aus diesem Grund dem Rat der Stadt Königswinter empfohlen, eine vorbereitende Sanierungsuntersuchung für die Königswinterer Altstadt in die Wege zu leiten.

### 3.6.2 Räumlich-funktionales Konzept

Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses wurde ein räumlich-funktionales Konzept für die Gesamtstadt erarbeitet. Es stützt sich auf die zweipolige Struktur der Stadt und entwickelt sie entsprechend den unterschiedlichen Funktionsschwerpunkten weiter. Für die Gesamtstadt sowie die Stadtteile wurden Entwicklungsziele festgelegt. Die Altstadt und Oberpleis wurden als Siedlungsschwerpunkte innerhalb des Stadtgebiets dargestellt. Sie versorgen jeweils ihre Einzugsbereiche, haben aber teilweise unterschiedliche mittelzentrale Aufgabenstellungen. In der Altstadt sollen die Funktionen

Tourismus, Versorgung, Arbeiten und Wohnen gestärkt werden. Dabei steht in der Altstadt die Sanierung und Aufwertung des Bestands im Vordergrund im Gegensatz zu dem Schwerpunkt Wohnungsneubau, z. B. in Oberpleis. Dieses Konzept wurde in den Arbeitskreisen und in der Lenkungsgruppe im Rahmen des Stadtmarketingprozesses diskutiert und beschlossen. Es bildet die Basis für den Rahmenplan Altstadt. Die Zielsetzungen sind im Rahmenplan auf Grundlage der Analyse der städtebaulichen Potentiale und Missstände weiterentwickelt und für Teilbereiche konkretisiert worden.

### 3.6.3 Modellprojekt Interkulturelle Stadtentwicklung

Das Modellprojekt Interkulturelle Stadtentwicklung wurde 2001 bis 2003 in den Städten Bergkamen, Duisburg und Königswinter im Auftrag des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführt.<sup>8</sup> Die Bearbeitung in Königswinter erfolgte gemeinsam mit der Arbeitsgruppe „Integration“ der Lokalen Agenda. Dabei wurden folgende Punkte intensiv bearbeitet:

- Beteiligung von Gewerbetreibenden
- Beteiligung an kulturellen Veranstaltungen
- Planungsgespräch mit Frauengruppen
- Verstärkte Einbindung der nicht deutschen Bevölkerung und der nicht deutschen Betriebsinhaber in der Altstadt in aktuelle Planungsprozesse

Das Ergebnis des Modellprojekts ist ein Handlungsleitfaden, der Kommunen Hilfestellung geben soll, wie Zugewanderte stärker an kommunalen Entwicklungsprozessen beteiligt und so Chancen und Potentiale für eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklung genutzt werden können. Für Königswinter-Altstadt heißt das im Speziellen, wie die nicht Deutschen in den Sanierungsprozess mit eingebunden werden können. Die Verknüpfung dieses Projekts mit den vorbereitenden Untersuchungen wird in Kapitel 4.3 detaillierter beschrieben.



<sup>8</sup> Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Modellprojekt „Interkulturelle Stadtentwicklung“. Düsseldorf 2003.  
Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH: Modellprojekt „Interkulturelle Stadtentwicklung“ – Sonderbericht für das Modellprojekt in Königswinter. Köln, Dezember 2003.



### 3.6.4 Aktionsprogramm 100 Bahnhöfe

Das „Aktionsprogramm 100 Bahnhöfe“ im Rahmen des Forums Bahnflächen NRW basiert auf einer gemeinsamen Rahmenvereinbarung des Landes Nordrhein-Westfalen mit der DB Station & Service AG aus dem Jahre 1999. Die Intention des Programms ist es, konkrete Ziele und Strategien zu entwickeln, um Kommunen eine Perspektive für anspruchsvolle Nutzungen der Bahnhöfe und deren städtebauliche und verkehrliche Entwicklung zu geben.

Neben der Sanierung und Umnutzung des Bahnhofsgebäudes soll in Königswinter der Bahnhofsvorplatz entsprechend seiner Funktion erweitert und repräsentativ gestaltet werden. Einher geht die Planung mit der räumlich-funktionalen und gestalterischen Verknüpfung der Entwicklungsflächen der Firma Hayes Lemmerz.

### 3.6.5 Entwicklungskonzept für den Bahnhof in Königswinter-Altstadt

Das Ingenieurbüro Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, hat ein Entwicklungskonzept für den Bahnhof in Königswinter-Altstadt bzw. die frei werdenden Flächen der Firma Hayes Lemmerz erarbeitet. Es basiert auf den Ergebnissen des Arbeitskreises „Bahnhof/Hayes Lemmerz“ im Rahmen des Stadtmarketingprozesses. Folgende wesentliche Punkte wurden erörtert:

- Gestaltung einer attraktiven Unterführung für Fußgänger hinsichtlich Lage und Breite zwischen östlicher und westlicher Seite der Bahn
- Gewährleistung einer sicheren, tragfähigen Erschließung für das Hayes Lemmerz-Areal
- Umnutzung der Fläche Hayes Lemmerz in Hinblick auf Synergieeffekte zur Altstadt, wobei das Spektrum zukünftiger Nutzungen industrielle, gewerbliche oder dienstleistende Betriebe beinhalten kann. Sowohl die Verfasser des Entwicklungskonzepts wie auch der Arbeitskreis „Altstadt“ sprechen sich gegen die Ansiedlung von Einzelhandel aus.

Der Zwischenbericht über den Sachstand dieser Planungen ist am 24. Juni 2002 vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Auf Grundlage der Entwurfsversion 2a soll das Entwicklungskonzept weiter bearbeitet werden.

### 3.6.6 Planungskonzept für den Bau einer Ersatzstraße

Im Rahmen der von der Deutschen Bahn AG geplanten Schließung der Bahnüberführungen wird zwischen Wilhelmstraße und der Straße Am Stadtgarten eine Ersatzstraße parallel zu den Gleisanlagen hergestellt, welche mittels einer Unterführung die Straße An

der Helte und damit Teile des Siebengebirges erschließt. Der erste Bauabschnitt, die Verbindung zwischen Hauptstraße und Stadtgarten, ist bereits fertiggestellt. Mit der Realisierung der gesamten Trasse sollen die Kfz-Bahnübergänge An der Helte/Stadtgarten, Drachenfelsstraße und Bahnhofstraße sowie der fußläufige Bahnübergang Küferweg geschlossen werden. Die wegfallenden Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer sollen durch eine neue attraktive Unterführung an der Hauptachse Drachenfelsstraße und einer weiteren Unterführung an der Bahnhofstraße ausgeglichen werden. Die Erschließung des östlichen Bereichs des Untersuchungsgebiets für Kraftfahrzeuge erfolgt dann ausschließlich über die Siebengebirgsbrücke.

### **3.6.7 Einzelhandelsgutachten für den Talbereich von Königswinter**

Aufgrund bestehender Investorenanfragen zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an mehreren Standorten in Niederdollendorf und Königswinter-Altstadt hat die Stadt Königswinter im Herbst 2003 die Firma ECON-CONSULT, Köln beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten für den Talbereich zu erstellen, das Auskunft über die bestehende Einzelhandelsstruktur und mögliche Auswirkungen potentieller Neuansiedlungen und Entwicklungen im Talbereich bei Berücksichtigung aller relevanten Faktoren gibt. Darüber hinaus werden in dem Einzelhandelsgutachten konzeptionelle Empfehlungen gegeben, um das Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung, insbesondere der Altstadt, aber auch des Nahversorgungszentrums Niederdollendorf umsetzen zu können.

Die Ergebnisse der Analyse und der Auswertungen münden in das „Einzelhandelskonzept für den Talraum von Königswinter“<sup>9</sup>, in dem dezidierte Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Talraum und somit in der Altstadt gegeben werden.

## **3.7 Flächen - Nutzungen**

### **3.7.1 Wohnen**

Für Königswinter ist im Zeitraum von 1990 bis 2003 mit 4.469 Einwohnern ein Bevölkerungsanstieg von 12,8 % zu verzeichnen. Praktisch der gesamte Zuwachs erfolgte im Bergbereich, da die Flächenknappheit im Talbereich die Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einschränkt.

Es ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl in der Altstadt weiterhin zurückgehen wird, wenn nicht durch entsprechende Maßnahmen gegengesteuert wird. Die Anzahl der Haushalte in der Altstadt von Königswinter beträgt 2.695; davon befinden sich 1.360

---

<sup>9</sup> Econ-Consult: Einzelhandelskonzept für den Talraum von Königswinter. Köln, April 2004,

im Untersuchungsgebiet. Die Einwohnerzahl des Stadtteils Altstadt beträgt ca. 4.500 Personen, davon lebt ca. die Hälfte innerhalb des Untersuchungsgebiets. Dies ergibt eine mittlere Haushaltsbelegungsziffer von ca. 1,6 Personen je Haushalt.

Kürzlich realisierte Bauvorhaben im Bereich des Untersuchungsgebiets sind im Wesentlichen:

- Neubau dreier Mehrfamilienhäuser zwischen der Bahntrasse und der Remigiusstraße
- Mehrfamilienhaus an der Grabenstraße
- Wohnprojekt für allein Erziehende am Amtsgericht
- Wohnungsneubau zwischen Tomberger Straße und Altenberger Gasse

Mittelfristig können mit der Verlagerung der Dachdeckerei Jacobi auf dem frei werdenden Areal an der Remigiusstraße weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

Bezogen auf das Wohnungsangebot kann davon ausgegangen werden, dass eine langfristige Konsolidierung der Einwohnerzahl im Untersuchungsbereich nicht über eine wesentliche Erhöhung des Angebots im Neubaubereich erzielt werden kann. Vielmehr sind Maßnahmen im Bestand einzuleiten, die den vorhandenen Wohnungsbestand im Hinblick auf aktuelle Anforderungen an Grundrisse und Wohnumfeld deutlich aufwerten.

Ein wesentliches Potential wird hier in den vorhandenen Höfen im Bereich der Rheingassen, am südlichen Kleinen Graben und an der Wilhelmstraße gesehen. Die dichte Bebauung und die intensive Nutzung der Höfe (Stellplätze, Nebengebäude) geht mit einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad einher. Die Möglichkeit, ein Angebot an kleinen privaten Grünflächen zu schaffen, kann zu einer nachhaltigen Attraktivierung des Wohnungsangebots beitragen.

In der Konzeption der kleinteiligen und objektbezogenen Einzelmaßnahmen sollen zukünftige Wohnbedürfnisse antizipiert und beispielhaft umgesetzt werden. Dies kann die Themen generationenübergreifendes Wohnen oder auch die Anforderungen an Büro- und Gewerbenutzungen im unmittelbaren Wohnumfeld (Nutzungsmischung) beinhalten. Ein besonderer Schwerpunkt soll das Wohnen für junge Familien mit Kindern sein.

Wichtig ist, dass sich die Altstadt von Königswinter, aufbauend auf ihr Potential einer gut erschlossenen und in sich konsistenten Stadtstruktur, mit einem innovativen Konzept für ein zukunftsorientiertes Marktsegment im Wohnungsbau profiliert. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die mögliche bauliche und grundrissbezogene Entwicklung eines Blockinnenbereichs der Rheingassen exemplarisch auszuarbeiten.



### 3.7.2 Einzelhandel

Die Situation des Einzelhandels der Altstadt kann nicht isoliert betrachtet werden, vielmehr ist hier im gesamtstädtischen Kontext eine Bewertung vorzunehmen.

Königswinter hat insgesamt eine Kaufkraftkennziffer von 108,6, d. h. für Einkäufe stehen ca. 8 % mehr Kaufkraft zur Verfügung als im Bundesdurchschnitt. Dies sind 230 Mio. EUR für das Jahr 2003. Der Kaufkraftabfluss liegt bei 114 Mio. EUR.<sup>10</sup> Somit geben die Königswinterer einen beachtlichen Teil ihres Gelds im Einzelhandel in anderen Städten aus. Der Stadtteile im Talbereich orientieren sich nach Bonn und Bad Honnef, da hier in sehr verkehrsgünstiger Lage ein interessantes Angebot zur Verfügung steht. Der Bergbereich ist nach Hennef, Sankt Augustin und Siegburg hin orientiert. Aus dem unmittelbar benachbarten Bonn-Oberkassel gibt es Zuflüsse in den Bereich Mühlenbruch in Niederdollendorf.

Innerhalb des Stadtgebiets konzentriert sich der Einzelhandel in der Altstadt, in Oberpleis, im Gewerbegebiet Mühlenbruch und in kleineren Geschäftszentren in den Stadtteilen. In Königswinter-Altstadt ist der Einzelhandel unzufrieden. Im Verhältnis zu dem relativ hohen Kundenanteil aus dem engeren Nahbereich gibt es in der Altstadt einen hohen Anteil an mittelzentralen Angeboten. Vereinfacht gesagt: Das Angebot stimmt teilweise nicht mit der Nachfrage überein. Die nahversorgungsorientierten Kunden vermissen entsprechende Angebote und der eher mittelzentral orientierte Einzelhandel vermisst die Kunden. Die Bemühungen, das Nahversorgungsangebot in der Altstadt zu verbessern, beispielsweise durch die Ansiedlung eines Discounters, sind in den letzten Jahren gescheitert. Es standen keine ausreichenden Flächen für Betriebe und Stellplätze zur Verfügung. Dies führte zur Entwicklung einer Konzentration des Einzelhandels im Bereich Mühlenbruch, wo diese zur Verfügung standen. So verlagerte beispielsweise Aldi seine Filiale aus der Altstadt in dieses neue Geschäftszentrum.

Die schwerwiegendsten Nachteile der Altstadt in Königswinter sind die Kundenstruktur, der fehlende Parkraum und der fehlende Branchenmix. Dessen wesentliche Ursache liegt in der kleinteiligen Gebäudestruktur mit geringen Verkaufsflächengrößen, in denen keine adäquaten Produktpaletten angeboten werden können.

Zusammenfassend hat der Einzelhandel in der Kernstadt folgende Probleme:

- Konkurrenz durch großflächige Anbieter im Mühlenbruch und Einzelhandel in Oberpleis sowie Bonn und Siegburg
- Problematische Standortbedingungen für den Lebensmitteleinzelhandel in integrierten Lagen bezüglich Erreichbarkeit und Erweiterungsmöglichkeiten

---

<sup>10</sup> Econ-Consult: Einzelhandelskonzept für den Talraum der Stadt Königswinter. Köln, April 2004. S. 36.

- Mangelndes Parkplatzangebot in unmittelbarer Zuordnung zur Fußgängerzone
- Ladenlokale mit unzureichenden Größen und Schnitten behindern die Entwicklung eines konkurrenzfähigen Branchen- und Betriebsformenmixes
- Teilweise veraltete Präsentation
- Leerstände und zum Teil Trading-down bei Neuvermietung
- Deutlich zurückgehende Umsätze in fast allen Branchen

Diese seit Jahren bestehenden Mängel des Einzelhandels in der Altstadt haben offenbar zu einer negativen Grundstimmung geführt, bei der bestehende gute Angebote oder Verbesserungen kaum noch wahrgenommen werden.

Gemeinsam mit dem Arbeitskreis Altstadt wurden im Rahmen des Stadtmarketingprozesses erste Vorschläge konzipiert, um den Einzelhandel in der Fußgängerzone zu stärken, beispielsweise durch das Angebot zusätzlicher Parkflächen im Bereich Kleiner Graben.

Ebenfalls wurden Vorstellungen zur Neubebauung bzw. Zusammenlegung und Erweiterung bestehender Ladenlokale im mittleren Bereich der Fußgängerzone entwickelt.<sup>11</sup> Bei der Diskussion dieser Konzepte wurde deutlich, dass durch die Realisierung eine Vielzahl von Eigentümern, Pächtern und Gewerbetreibenden betroffen ist und dass ein enges Zusammenwirken der Betroffenen und der Stadt notwendig ist. Solche Maßnahmen sind auch deshalb dringend erforderlich, um zumindest einen Teil der Kaufkraftabflüsse zurückzugewinnen.

Um fundierte Grundlagen für Entscheidungen im Bereich der Einzelhandelsentwicklung zu bekommen, hat die Stadt Königswinter ein Einzelhandelsgutachten für den Talraum erstellen lassen. Dieses Konzept hat Eingang in die Rahmenplanung gefunden.

### 3.7.3 Empfehlungen aus dem Einzelhandelsgutachten

Das Büro Econ-Consult hat im Einzelhandelsgutachten für den Talraum der Stadt Königswinter<sup>12</sup> grundlegende Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sowie konkrete Standortempfehlungen ausgesprochen. Darin wird empfohlen, dass die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Talraum der Stadt Königswinter an dem Leitbild einer räumlich-funktionalen Aufgabenverteilung zwischen den Standorten Altstadt, Heisterbacher Straße und „Im Mühlenbruch“ ausgerichtet werden soll. Für die Alt-

---

<sup>11</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH: Stadtmarketing Königswinter - Aufwertung der Kernstadt. Entwicklungskonzept für den Bereich zwischen Fußgängerzone und Grabenstraße. Köln, Oktober 2002.

<sup>12</sup> Econ-Consult: Einzelhandelskonzept für den Talraum der Stadt Königswinter. Köln, April 2004.

stadt bedeutet das, dass der Hauptansatzpunkt das touristische Potential des traditionsreichen Fremdenverkehrsorts Königswinter ist. Gleichmaßen ist aber eine Stabilisierung der Nahversorgung unerlässlich, um die Wohnfunktion in der Altstadt zu sichern und die Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs zu stärken.

Die drei Hauptachsen sollen wie bisher den Geschäftsbereich bilden:

#### *Drachenfelsstraße*

Hier soll der touristischen Entwicklung und der Ansiedlung von Gastronomie Vorrang gegeben werden. Als Entwicklungspole fungieren der Berliner Platz und die Talstation der Drachenfelsbahn. Dabei wird sich die bauliche Aufwertung der Talstation sowie eine Verdichtung touristisch relevanter Nutzungen positiv auf die Besucherfrequenzen am Rand des Hauptgeschäftsbereiches auswirken.

#### *Hauptstraße/Rheingassen*

Die Hauptstraße im Bereich der Fußgängerzone wird wie bisher der Kernbereich des Einzelhandels bleiben. Eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist aufgrund ungeeigneter Gebäude, fehlenden adäquaten Grundstücken und einer schwierigen Erschließungssituation nicht sinnvoll.

Angestrebt werden soll eine Arrondierung des Facheinzelhandels zwischen Hauptstraße und Kleiner Graben. Aufbauend auf das Entwicklungskonzept aus dem Stadtmarketingprozess<sup>13</sup> ist eine partielle Neustrukturierung des Baublocks zwischen Hauptstraße und Kleiner Graben zu entwickeln. Durch ergänzende Anbauten und Zusammenlegung von Einzelhandelsflächen bzw. Grundstücken könnten hier Verkaufsräume in konkurrenzfähigen Größen und Zuschnitten entstehen. In den Rheingassen soll sich touristisch orientierter Einzelhandel und Gastronomie entwickeln können.

#### *Bahnhofsstraße*

Mindergenutzte Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße können für Ladenflächenerweiterungen und möglicherweise für Parken umgenutzt werden. Eine rückwärtige Erschließung der Flächen parallel zur Brückenauffahrt von der Bahnhofsallee aus ist denkbar und muss im Detail geprüft werden. Mit einer Arrondierung der Einzelhandelsflächen kann dieser Bereich belebt und gleichzeitig die gewünschte funktionale Verbindung zwischen Hauptstraße, Bahnhof und potentiellen Einzelhandelsflächen jenseits der Bahn geschaffen werden.

Laut dem Einzelhandelsgutachten von Econ-Consult muss das Angebot der zentrenrelevanten Sortimente zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der Nahversorgungsfunktion



---

<sup>13</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen: GmbH: Entwicklungskonzept für den Bereich zwischen Fußgängerzone und Grabenstraße. Köln, Oktober 2002.

der Altstadt erhöht werden.<sup>14</sup> Folgende zusätzliche Standorte kommen dafür in Frage:

- Brach liegende Flächen im Bereich „Am Palastweiher“
- Südliches Areal der Firma Hayes Lemmerz
- Grundstücks der Baustoffhandlung

Auf dem Gelände des ehemaligen „Bobby“ zwischen Palastweiher und Winzerstraße sieht der Gutachter die Möglichkeit, einen Vollsortimenter mit bis zu 3.000 qm Verkaufsfläche, gekoppelt mit touristischen Einrichtungen und Gastronomie, anzusiedeln. Dies steht im Einklang mit den Grundaussagen des Rahmenplans. Der Standort ist stadträumlich zentral gelegen und kann den „touristischen Pol“ Talstation nachhaltig stärken.

Basierend auf der Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur in Königswinter und den Nachbarkommunen schlägt Econ-Consult die Errichtung eines Fachmarktzentrums auf dem südlichen Hayes Lemmerz-Areal vor. Fachmärkte der Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Drogerie oder Elektronik sind denkbar. Auch ein Lebensmittel-discounter könnte das Angebot ergänzen. Auf eine kleinteilige Ladenstruktur sollte verzichtet werden. An dieser Stelle einen Verbrauchermarkt mit einem Vollsortiment zuzulassen, wäre nur dann sinnvoll, wenn sich der favorisierte Standort „Am Palastweiher“ als nicht realisierbar erweist.

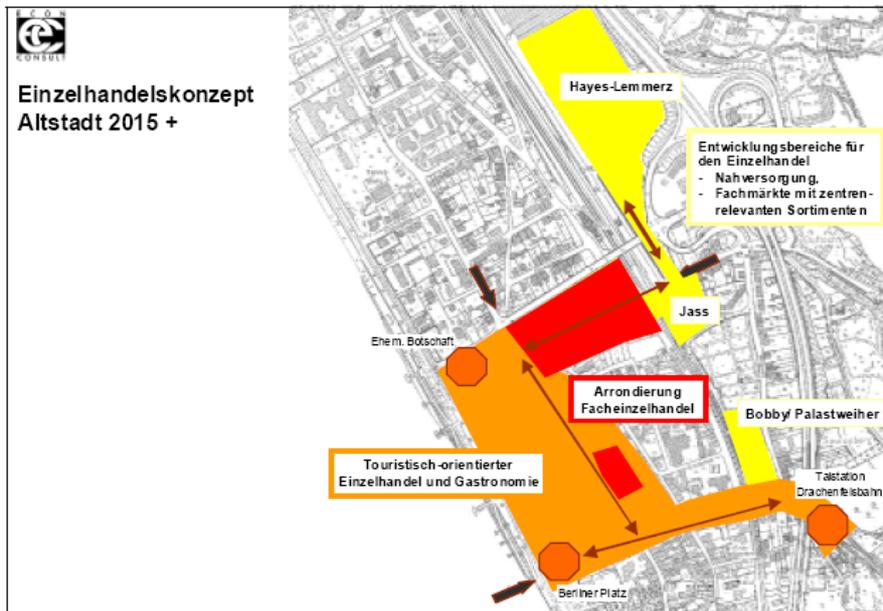
Entsprechende Absichten des Grundstückseigentümers vorausgesetzt, sollte langfristig neben den Arealen Hayes Lemmerz und „Am Palastweiher“ auch das Grundstück der Baustoffhandlung an der Bahnhofstraße in die Planungen einbezogen werden. Dieser Standort bietet ähnliche Lagebeziehungen wie das Palastweiher-Grundstück und könnte darüber hinaus eine wichtige Gelenkfunktion zwischen der Bahnhofstraße und dem Hayes Lemmerz-Areal übernehmen und so zum vierten Pol in der räumlichen Gliederung der Altstadt werden.

Die vorgeschlagenen Nutzungen summieren sich auf eine Größenordnung von 7.000 bis 8.000 qm, die auf den zur Disposition stehenden Flächen östlich der Bahntrasse realisiert werden könnten. Econ-Consult schlägt somit ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Altstadt von Königswinter vor, das langfristig eine deutliche Vergrößerung des Verkaufsflächenbestands in zentraler Innenstadtlage ermöglicht.

---

<sup>14</sup> Siehe Econ-Consult: Einzelhandelskonzept für den Talraum der Stadt Königswinter. Köln, April 2004.

Abbildung 1  
Einzelhandelskonzept Altstadt 2015+



Quelle: Econ-Consult: Einzelhandelskonzept Altstadt 2015+.

Unabdingbar ist bei Ansiedlung größerer Einzelhandelsansiedlungen östlich der Bahntrasse die Gestaltung adäquater Erschließungen. Die verkehrliche Anbindung nach Schließung der Bahnüberführungen an die Ferdinand-Mühlens-Straße muss ebenso gewährleistet sein, wie die attraktive Gestaltung der Fußwegebeziehungen zwischen Hauptgeschäftsbereich und der neuen Entwicklungsfläche in Zusammenhang mit der Schaffung von ansprechenden, fußläufigen Bahnunterführungen im Bereich der Bahnhofstraße und der Drachenfelsstraße.

Zu beachten ist aber, dass die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarkts im Altstadt-Umfeld existenzbedrohende Umsatzverluste für die in der Hauptstraße ansässigen Anbieter Kaiser's und Plus zur Folge hätte. Dies wäre unter städtebaulichen Gesichtspunkten nur dann vertretbar, wenn sich das Vorhaben in das Gesamtkonzept einer räumlich-funktionalen Aufgabenteilung zwischen Altstadt und fußläufig angebundenen Ergänzungsstandorten einfügen würde.

Mit der Umnutzung der ehemaligen Residenz des pakistanischen Botschafters zu touristischen Zwecken kann laut Einzelhandelsgutachten ein „Tripol touristisch interessanter Nutzungen“ geschaffen werden, in dessen Mittelpunkt sich der Geschäftsbereich Hauptstraße befindet.“

### 3.7.4 Tourismus/Fremdenverkehr

Ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für die Altstadt von Königswinter ist der Tourismus. Mit dem Siebengebirge verfügt die Stadt über das erste Naturschutzgebiet Deutschlands, dem bereits zum sechsten Mal vom Europa-Rat das „Europa-Diplom“ verliehen wurde. Die Altstadt hat einen überregionalen Einzugsbereich und die Altstadtfunktion ist stark verknüpft mit dem Tourismus, der sich an der „Rheinromantik“ orientiert, während der Bergbereich eher vom Wandertourismus geprägt ist. Zwischen 800.000 und 1,2 Mio. Tagesgäste besuchen pro Jahr die Altstadt von Königswinter.<sup>15</sup>

Tourismus hat in Königswinter eine über 200 Jahre alte Tradition. Seinen Höhepunkt hatte er Ende der 1950er Jahre. Im Vergleich dieser Zeit zeigte sich jedoch Anfang der 1990er Jahre, dass die Besucherstruktur besonders bei den Tagestouristen nicht mehr das gewünschte Niveau hat.

Touristische Dauerbrenner sind Drachenfels, Nibelungenhalle, Drachenburg und Petersberg, sowie die Möglichkeiten der Schifffahrt auf dem Rhein und die Gastronomie an der Promenade. Dies sind die Hauptmerkmale, die das (noch vorhandene) Markenzeichen Königswinter prägen. Zentrale Schnittstelle und Ausgangspunkt für diese Attraktionen ist die Altstadt von Königswinter.

Das Rheinufer ist bei gutem Wetter stark belebt und profitiert von der Außengastronomie, allerdings gibt es Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern. Um die Altstadt langfristig touristisch attraktiv zu erhalten, sind in hohem Umfang Maßnahmen der Privaten notwendig, sowohl im tourismusbezogenen Bereich wie auch im Einzelhandel. Die Ausstattung und Qualität des Hotel- und Gastronomiegewerbes entspricht nur in wenigen Fällen dem heutigen Standard. Für einen Aufschwung und eine Steigerung der Besucherzahlen fehlen die adäquaten Angebote für ein breitgefächertes Publikum.

Das Investitionsniveau seitens der Betreiber ist jedoch gering, sei es aus Altersgründen, fehlenden finanziellen Mitteln oder pessimistischer Zukunftserwartungen. Als Zielgruppe müssen die Tagesausflügler verstärkt ins Visier genommen werden. Der Einzugsradius beträgt ca. 70 km. Als Naherholungsziel kann die Altstadt insbesondere für die Städte Bonn und Köln dienen.

Die eigentliche „touristische Meile“ ist die Drachenfelsstraße als Verbindung vom Rhein zur Talstation der Drachenfelsbahn. Die Frequenz in den übrigen Bereichen fällt deutlich ab; die Altstadt mit der nördlich gelegenen Fußgängerzone oder dem südlich anschließenden Bereich mit Gastronomie ist für Tagestouristen offenbar weniger interessant. Die Drachenfelsstraße präsentiert sich zurzeit in einem baulich-funktional sehr schlechten Zustand. Auf der Straße befinden sich mehrere Gebäude in der Zwangsversteigerung. Hier

---

<sup>15</sup> Tourismus Siebengebirge GmbH.

sind deutliche Maßnahmen erforderlich, die relevante Funktion der Straße für den Tourismus zu unterstreichen und weiterzuentwickeln. Eine bauliche Aufwertung der Talstation der Drachenfelsbahn mit einem integrierten Besucherzentrum Siebengebirge kann als Initialzündung dienen.

Eine Verdichtung touristisch relevanter Nutzungen am Rheinufer würde sich positiv auf die Besucherfrequenzen für die gesamte Altstadt auswirken. Dies kann z. B. durch den Bau des „Sealife-Centers“ am Berliner Platz oder aber auch durch eine Umnutzung der seit Jahren leer stehenden ehemaligen Residenz des pakistanischen Botschafters geschehen. Das Botschaftsgebäude ist sehr geeignet, hochwertige Gastronomie mit Außenterrasse anzubieten. Im Zusammenhang mit einer Öffnung des Parks kann dies der dritte touristische Entwicklungspol in der Altstadt werden. Die Lage am Rhein ist prädestiniert, um hier eine weitere, besucherfrequenzstarke Nutzung anzusiedeln.

### 3.7.5 Gewerbe

Im Wesentlichen ist innerhalb des mittelalterlichen Kerns eine international vertretene Firma ansässig, die Präzisionsmessinstrumente entwickelt und produziert. Im Falle einer Umsiedlung aus eigenem Antrieb kann hier Wohnnutzung in Zusammenhang mit einer Öffnung und Begrünung der Innenhöfe realisiert werden. Die Dachdeckerei im südlichen Untersuchungsbereich wurde bereits auf einen Teil der Flächen nördlich der L 331 verlagert. Weitere gewerbliche Flächen innerhalb des historischen Ortskerns sind nur sehr vereinzelt vorzufinden. Zu nennen sind eine Töpferei in der Pfefferstraße und eine Autolackiererei in der Bungertstraße.

Nördlich angrenzend an den historischen Kern liegen die Flächen der Firma Hayes Lemmerz als wichtigster gewerblich-industrieller Standort innerhalb des Untersuchungsgebiets. Erweiterungsflächen stehen dort nicht mehr zur Verfügung, vielmehr sollen die südlich gelegenen Flächen von Hayes Lemmerz aufgegeben und teilweise frei gemacht werden, wo neue Nutzungen möglich sind. Diese Flächen sind aktuell die einzigen größeren und zusammenhängenden Standorte für eine gewerbliche Entwicklung. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts ist geprüft worden, inwieweit diese Flächen in Richtung Einzelhandel entwickelt werden können.

Größere zusammenhängende Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Königswinter liegen außerhalb des Talbereichs. Sie wurden im Norden und Süden von Oberpleis ausgewiesen. Nach Angaben der Stadt stehen hier aber nur noch ca. 8 ha zur Verfügung.

### 3.7.6 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die infrastrukturelle Ausstattung trägt entscheidend zum Wohnwert bei. Ebenso ist sie eine wichtige Stütze für den Tourismusstandort Königswinter und damit ein Baustein der Stadtentwicklung.

Im Schulzentrum Jugenddorf Christophorus-Schule nördlich der Altstadt sind Realschule und Gymnasium untergebracht. Dem Schulzentrum angeschlossen sind die Grundschule Königswinter, das städtische Hallenbad und ein Sportplatz. Diese Einrichtungen liegen nicht im Sanierungsgebiet, sondern teilweise im angrenzenden Stadtteil Niederdollendorf. Im Sanierungsgebiet befinden sich lediglich zwei Kindergärten und außer der Turnhalle am Palastweiher keine weiteren öffentlichen Sportstätten. Das Lemmerz-Freibad liegt in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt am Oberweingartenweg oberhalb der Bundesstraße.

Das Fehlen einer Jugendeinrichtung in der Altstadt wurde an verschiedenen Stellen bemängelt. Aufgrund der eher geringen Anzahl Jugendlicher im Altstadtbereich und der hohen Attraktivität der Nachbarkommunen für Jugendliche sind die Chancen für eine Auslastung eines weiteren Jugendzentrums ungünstig. Dennoch soll ein Angebot für Jugendliche aufgebaut werden. Die Unterbringung könnte zum Beispiel in Teilen des Bahnhofsgebäudes oder in der ehemaligen Schule am Palastweiher erfolgen.

Im Sankt Josef-Krankenhaus sind u. a. Stationen mit Innerer Medizin, Geriatrie und Intensivmedizin untergebracht. Eine Zusammenlegung der Klinik mit dem Katholischen Krankenhaus St. Johannes in Bad Honnef wird seitens der Träger (CURA) erwogen, aber mittelfristig nicht umgesetzt.

Im Sanierungsgebiet befindet sich außerdem noch die Freiwillige Feuerwehr und das Rote Kreuz. Bei Realisierung einer zusätzlichen Bundesstraßenabfahrt Richtung Hayes Lemmerz-Gelände ist zu überprüfen, inwieweit das Gebäude des Roten Kreuzes verlagert werden muss. Die Feuerwehr plant eine Sanierung ihres Gebäudes.

Die Volkshochschule Siebengebirge nutzt Räumlichkeiten im Haus Bachem, im Schulzentrum und in der Turnhalle am Palastweiher als Veranstaltungsorte. Im Talbereich befindet sich darüber hinaus eine Reihe von Fort- und Weiterbildungseinrichtungen mit zum Teil bundesweitem Einzugsbereich, wie das Arbeitnehmerzentrum Königswinter, das Adam-Stegerwald-Haus, die Jakob-Kaiser-Stiftung, die Karl-Arnold-Stiftung, die Evangelische Freizeit- und Tagungsstätte Malteserhof oder das Schulungsheim Haus Marienhof. Im Verhältnis zur Größe der Stadt ist das Weiterbildungsangebot überdurchschnittlich hoch. Es gilt diesen Sektor zu sichern und zu stärken.

Der Bereich Kultur wurde in den Workshops des Stadtmarketingprozesses als ein wichtiger Entwicklungsbereich für die Stadt Königswinter gesehen.

Einen zentralen Anlaufpunkt für Kunst und Kultur, wie zum Beispiel der Bungertshof in Oberdollendorf, gibt es in Königswinter Altstadt nicht. Die Arbeitsgruppe Kultur der Lokalen Agenda bemüht sich, Räumlichkeiten für ein Künstlerhaus und eine Städtische Galerie zu finden. Die ehemalige Schule am Palastweiher bietet Potential für eine solche Nutzung. Wünschenswert wäre ein kultureller Betrieb auch in Teilen der ehemaligen Residenz des pakistanischen Botschafters.

Regelmäßige Theateraufführungen, Konzerte und ähnliche Veranstaltungen finden in der Aula des Jugenddorfs Christophorus-Schule statt. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Säle oder Hallen, die für eine solche Nutzung geeignet sind.

Aktionen wie die Königswinterer Musiktage sollen im Jahr 2004 zum dritten Mal in der Altstadt stattfinden. Ebenso wurden von der Tourismus Siebengebirge GmbH neue Veranstaltungen (z. B. das Drachenfest) ins Leben gerufen, die über die Stadtgrenzen hinaus Anklang gefunden haben.

Das Siebengebirgsmuseum bietet neben der Dauerausstellung in regelmäßigen Abständen Sonderausstellungen zu Themen aus der Region, Führungen durch die Altstadt und das Siebengebirge, kulturelle Veranstaltungen, Ferienaktionen für Kinder und vieles mehr. Dennoch wird das Angebot nur von einem begrenzten Kreis von Bürgern angenommen. Überregionale Ausstrahlung hat das Angebot nicht.

Soziale und kulturelle Einrichtungen und Aktivitäten sind ein wichtiger „weicher“ Standortfaktor. In Königswinter gibt es gute Rahmenbedingungen durch die bereits bestehenden Einrichtungen und Angebote. Wichtig ist eine Verknüpfung mit den Handlungsfeldern der Stadtentwicklung und des Stadtmarketings, beispielsweise städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in der Altstadt oder die Erschließung neuer Veranstaltungssegmente im Tourismus. Daraus ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Sicherung der Grundversorgung in der Altstadt
- Verknüpfung Kulturangebote und Kulturlandschaft mit gehobenem Tourismus
- Ausbau des Fort- und Weiterbildungsbereichs
- Kooperation mit Nachbarstädten

### 3.7.7 Öffentliche Einrichtungen

In der Altstadt befinden sich wichtige öffentliche Einrichtungen der Stadt. Dazu gehören das am Marktplatz gelegene Rathaus mit Teilen der Stadtverwaltung und das Standesamt sowie das Amtsgericht an der Drachenfelsstraße. Langfristig soll über eine Zusammenlegung der Stadtverwaltung an einem zentralen Standort

nachgedacht werden. Der Standort des Amtsgerichts mit dem erst vor kurzem fertiggestellten Erweiterungsbau ist langfristig fixiert.

### 3.8 Denkmalschutz und Stadtgestalt

#### 3.8.1 Denkmalgeschützte Gebäude

Etwa die Hälfte aller Hauptgebäude in der historischen Altstadt Königswinter stehen unter Denkmalschutz. Bei baulichen Eingriffen, die zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der städtischen Funktionen unumgänglich sind, ist in diesem Zusammenhang ein sehr behutsames Vorgehen und eine enge Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege erforderlich.

Anhand der Denkmalliste des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege und der Veröffentlichung „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Denkmäler im Rheinland 23.5 Stadt Königswinter“<sup>16</sup> sind im Planwerk zum Rahmenplan alle denkmalgeschützten oder auf der Liste zur Unterschutzstellung vorgeschlagenen Gebäude eingetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege angeregt worden, die Geschossigkeit der zu planenden Gebäude an die bestehende Bebauung anzupassen. Bei der Planung neuer Gebäude soll die zuständige Institution möglichst frühzeitig beteiligt werden, damit eine Abstimmung über die Gestaltung und Dimensionierung der Neubebauung im Kontext zu dem historischen Bestand möglich ist.

#### 3.8.2 Bodendenkmalpflege

Eine Besonderheit ist im Altstadtbereich von Königswinter die hohe Anzahl Keller, die vor dem großen Brand im Jahre 1689 errichtet wurde. Anhand ihrer Lage und Ausrichtung lässt sich heute noch die damalige Siedlungsstruktur nachvollziehen, die nach 1689 von der giebel- zur traufständigen Bauweise wechselte. Dadurch ergibt sich, dass die Grundrisse der Keller sehr häufig nicht mit den in der Folgezeit errichteten darüber liegenden Gebäuden übereinstimmen.

Seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege wurde im Jahre 1995 ein Kellerkataster und eine Bodeneingriffskartierung im historischen Stadtkern von Königswinter vorgenommen. Diese Untersuchung wurde vom Büro für historische Stadt- und Landschaftsforschung Dr. Klaus-Dieter Kleefeld in Bonn durchgeführt<sup>17</sup>. Das Kellerkataster ist insoweit unvollständig, da nur die begehbaren,

<sup>16</sup> Angelika Schyma: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Denkmäler im Rheinland 23.5 Stadt Königswinter. Rheinland-Verlag GmbH. Köln 1992.

<sup>17</sup> Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege (Hrsg.): Arbeitsgrundlagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Heft 4, Archäologische Bestandserhebung in mittelalterlichen Stadtkernen des Rheinlandes: Königswinter. Bonn 1995.

d. h. zugänglichen Keller, erfasst wurden. Die vorliegenden Ergebnisse sind nachrichtlich in die Rahmenplanung übernommen worden.

Für die „Kellerlandschaft“ unter der Altstadt muss ein denkmalpflegerisches Konzept entwickelt werden, das eine passende Nutzung und Umwandlung im Kontext mit den Sanierungszielen erlaubt. Ziel soll also der Erhalt der historischen Keller sein. Geprüft werden muss in Abhängigkeit von der Nutzung und dem Umfeld des darüberliegenden Hauses, des Zustands und der Größe des Kellers, ob er in eine touristische Nutzung überführt werden kann. Dabei ist z. B. Folgendes vorstellbar:

- Gastronomie
- Führungen durch eine „Kellerlandschaft“
- Temporäre Nutzung für Events
- Aufgreifen des Mottos „Drachenhöhle für Kinder“

Die Belange des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Bezug auf die geplanten Maßnahmen aus dem Rahmenplan sind:

- Grundsätzlich sollen alle Eingriffe in den Boden mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege so frühzeitig wie möglich abgestimmt werden. Dies gilt für alle Planungen im Bereich der mittelalterlichen Stadtstruktur und im Umfeld der Stadtmauer und des Stadtgrabens. Verdachtsflächen für Bodendenkmalfunde befinden sich im gesamten mittelalterlich geprägten Stadtkern.
- Ein frühzeitiger Beginn einer Prospektion im Vorfeld einer Bebauung des Berliner Platzes und des südlich angrenzenden Parkplatzes, da beide Flächen im mittelalterlichen Stadtgefüge bzw. im Bereich der ehemaligen Stadtmauer liegen.

Angeregt wurde auch die Sichtbarmachung der mittelalterlichen Stadtstruktur. So könnte z. B. die Lage und Größe der Stadttore im Bodenbelag deutlich gemacht werden, um Bewohnern wie Besuchern ein Stück der Königswinterer Geschichte näher zu bringen. Ebenso kann über bestimmte Materialien im öffentlichen Raum (Straßenbelag, Markierungen etc.) der Verlauf des Grabens dargestellt werden.

### 3.8.3 Denkmalpflegeplan

Um sowohl einen sachgerechten Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden und Bodendenkmälern zu ermöglichen als auch einen stadtgestalterisch angemessenen Umgang mit dem historischen Erbe zu gewährleisten, ist es sinnvoll, im Bereich der Altstadt einen Denkmalpflegeplan nach § 25 des Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Nordrhein-Westfalen in Kontext mit der Sanierungsmaßnahme zu entwickeln. Der Denkmalpflegeplan gibt nach

§ 25 Absatz 2 DSchG die Ziele und Erfordernisse des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Darstellungen und Festsetzungen in der Bauleitplanung nachrichtlich wieder.

Inhalte eines Denkmalpflegeplans sind die Bestandsaufnahme und Analyse des Gebiets der Gemeinde unter siedlungsgeschichtlichen Gesichtspunkten und die Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler, der Grabungsschutzgebiete sowie - nachrichtlich - der erhaltenswerten Bausubstanz. Daraufhin sollen konkrete Vorstellungen entwickelt werden, wie mit den Denkmälern umzugehen ist. Dazu bedarf es eines Planungs- und Handlungskonzepts, das die Ziele und Maßnahmen, mit denen der Schutz, die Pflege und die Nutzung von Denkmälern im Rahmen der Stadtentwicklung verwirklicht werden sollen, festlegt.

Der Denkmalpflegeplan ist ein langfristiges Instrument der Kommune zur Sicherung ihrer historischen Bausubstanz, ober- wie unterirdisch.

#### 3.8.4 Stadtgestalt

Der hohe Anteil denkmalwerter Gebäude trägt zum positiven Erscheinungsbild der Altstadt von Königswinter bei. Der Zustand und die Gestaltung vieler denkmalgeschützter Häuser wie auch einer Vielzahl der übrigen Häuser entspricht jedoch weder den Vorstellungen einer einheitlichen Stadtgestaltung noch der Denkmalpflege. Denkmäler sind häufig mit „Baumarktmaterialien“ renoviert worden. Der Zeitgeist der jeweiligen Renovierungsperiode ist dabei deutlicher zu sehen als die Gestaltung des Originals.

Eine Vielzahl der Gebäude weist leichte bis schwere Mängel in der Bausubstanz auf. Ein guter bis sehr guter Bauzustand ist dagegen seltener zu finden. Dies zeigt die Bauzustandskartierung der Rahmenplanung. Die detaillierte Beschreibung der Bauzustandskategorien ist in Kapitel 2.2.2 wiedergegeben.

Für die Behebung der Substanzmängel ist ein abgestimmtes Sanierungskonzept zu entwickeln. Dabei wird ein erhöhter Beratungs- und Koordinationsaufwand bei der Umsetzung entstehen.

Um ein einheitlicheres und ansprechendes Erscheinungsbild und damit attraktivere Straßen und Gassen zu erhalten, wird die Überarbeitung der Gestaltungssatzung und die Herstellung einer Gestaltungsfibel vorgeschlagen, die den Eigentümern Hinweise gibt über ortstypische Gestaltungselemente.

### 3.8.5 Öffentlicher Raum

Ziel der Sanierungsmaßnahmen ist es, den öffentlichen Raum sowohl für die Bewohner der Altstadt zu attraktivieren als auch das Interesse der Touristen für die Bereiche jenseits der Hauptwege zu wecken.

Der öffentliche Raum in der Kernstadt ist geprägt durch die schmale (historische) Hauptstraße und die einmündenden engen Gassen. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der Enge, aber auch der Gestaltung gering. Als Spielflächen für Kinder sind die Gassen aufgrund ihrer Dimensionen nur bedingt geeignet. Private Freiflächen vor oder neben den Gebäuden sind meistens zu Stellplätzen umfunktioniert worden. In der Fußgängerzone gibt es lediglich eine Bank zum Verweilen. Derzeit ist die wichtigste Funktion dieses Straßenraums die Unterbringung der Offerten des Einzelhandels gepaart mit Außengastronomie aller Art.

Im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungssatzung kann mit einer Regelung über die Bestuhlung und private Möblierung im öffentlichen Raum ein einheitlicheres, aber insbesondere niveauvolleres Erscheinungsbild geschaffen werden.

Plätze sind im mittelalterlichen Stadtgefüge Königswinters Mangelware. Der historische Marktplatz ist die einzig größere Freifläche im inneren Stadtgefüge. Während er, als der zentrale Ort der Altstadt, im Karneval oder bei Rhein in Flammen für Veranstaltungen genutzt wird, ist er im Alltag im Verhältnis zu seiner Bedeutung als Parkplatz deutlich untergenutzt. Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses wurde angeregt, vor dem Rathaus einen Wochenmarkt zu etablieren. Nach anfänglichem regen Zuspruch der Bevölkerung ist diese Nutzung jedoch mangels Interesse wieder eingestellt worden. Zur Belebung des Platzes sollen die Stellplätze zumindest teilweise entfallen und Außengastronomie angeboten werden.

Durch Attraktivierung des Einzelhandels in der Drachenfelsstraße kann eine räumlich-funktionale Verbindung in die Fußgängerzone geschaffen werden. Mit der Umgestaltung des mittleren Abschnitts der Drachenfelsstraße und der südlichen Hauptstraße zu einer verkehrsberuhigten Zone bietet sich die Chance, diesen Straßenraum für Fußgänger zu attraktivieren. Dies kann durch Außengastronomie, Begrünung oder Bänke im Straßenraum geschehen. Keinesfalls darf dem ruhenden Verkehr hier der Vorrang gegeben werden.

An der Einmündung der Winzerstraße auf die Drachenfelsstraße ist die Errichtung eines zweiten, zentralen Platzes in der Innenstadt geplant. Gerahmt durch ansprechend gestaltete Neubebauungen mit Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus- und Freizeiteinrichtungen wird er zu einem Ankerpunkt der Achse Drachenfelsstraße. Hohe Aufenthaltsqualität soll er durch ansprechende Begrünung, Sitzgelegenheiten und ein Wasserbecken bekommen.

Die größten öffentlichen Grünanlagen sind neben der Rheinpromenade der Berliner Platz und der Park am Haus Bachem. Der Berliner Platz stellt sich heute ein wenig heruntergekommen und in seiner Gestaltung nicht mehr zeitgemäß dar. Im Rahmen der geplanten Bebauung des Sea-Life-Centers soll an der Rheinseite weiterhin die Möglichkeit des Verweilens gegeben sein. Der Vorplatz des Aquariums soll in Zusammenhang mit dem Marktplatz als repräsentative Eingangssituation in die Altstadt gestaltet werden.

Die kleine Grünfläche am Chorraum der Remigiuskirche kann mit dem Park an Haus Bachem direkt verbunden werden. Ebenso soll durch den Rückbau einer Mauer westlich des Standesamts der Marktplatz mit diesem Park verbunden werden. So entstehen neue Wegeverbindungen, die das Interesse des Besuchers wecken und gleichzeitig dem heute etwas abgelegenen Park mehr Bedeutung zukommen lassen.

Ein großes Manko innerhalb des Untersuchungsgebiets ist ein fehlender öffentlicher Spielplatz. Begründet wurde dies mit dem geringen Freiflächenangebot und der Aussage, dass ohnehin kaum Kinder in der Altstadt leben. Um dem Ziel näher zu kommen, die Altstadt auch für junge Familien als Wohnstandort attraktiv zu machen, ist dies von hoher Bedeutung. Als Standorte bieten sich an:

- Der Garten der ehemaligen Residenz des pakistanischen Botschafters
- Die Fläche an der nördlichen Rheinpromenade
- Im Park an Haus Bachem
- Auf dem zukünftigen Platz an der Talstation
- In größeren Innenhöfen



Eine Vereinheitlichung von Stadtmobiliar und Beleuchtungselementen ist im Kernbereich der Altstadt zu forcieren, ein erster Schritt ist von der Tourismus Siebengebirge GmbH mit der Installation des touristischen Leitsystems gemacht worden.

Bei der Entkernung und Umgestaltung einzelner Innenhöfe soll überprüft werden, inwieweit eine halböffentliche Durchwegung realisierbar ist.

Eine weitere Aufwertung des öffentlichen Raum wird im Bahnhofsbereich umgesetzt. Der Bahnhofsvorplatz wird seiner Funktion gerecht als Entree zur Altstadt umgestaltet.

### 3.9 Verkehr

#### 3.9.1 Fußgänger

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist für Fußgänger attraktiv erschlossen. Durch die breiteren Rheingassen und die schmalen Gassen östlich der Hauptstraßen bildet sich ein netzartiges System aus Fußwegeverbindungen im mittelalterlichen Kern. Der nördliche Teil der Hauptstraße innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns ist heute als Fußgängerzone gestaltet.

Bei der Entwicklung der Flächen östlich der Bahn für Einzelhandel oder Tourismus ist eine attraktive fußläufige Verbindung herzustellen. Dies gilt insbesondere für die geplante Unterführung an der Drachenfelsstraße. Als Teil der touristischen Hauptachse muss sie einladend wirken und so dimensioniert sein, dass sie die Besucherströme aufnehmen kann, ohne zu einem Nadelöhr zu werden. Gleiches gilt für die geplante Unterführung an der Bahnhofstraße. Inwieweit sie gleichzeitig die behindertengerechte Erschließung des Mittelbahnsteigs des Bahnhofs beinhalten kann, ist zu prüfen. Die bestehenden Fußgängerunterführungen am Palastweiher und an der Paul-Lemmerz-Straße bleiben vom Ersatzstraßenbau unberührt.

Konfliktfelder zwischen Fußgängern und motorisierten Fahrzeugen ergeben sich besonders in der Drachenfelsstraße. Dieses Problem soll mit dem Rückbau der Durchgangsstraße zu einer verkehrsberuhigten Zone nach Fertigstellung der Ersatzstraße gelöst werden.

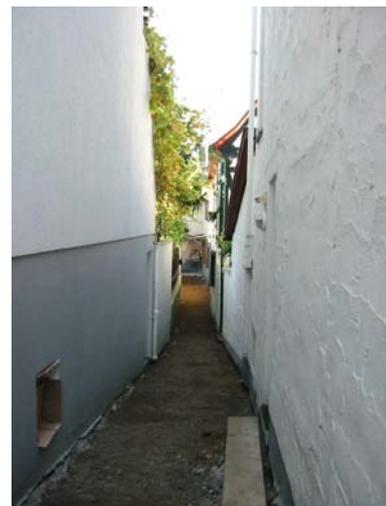
Mit dem neuen, von der Tourismus Siebengebirge GmbH entwickelten Leitsystem ist ein großer Schritt hinsichtlich der Attraktivierung der Altstadt für Fußgänger, insbesondere für Touristen, gemacht.

#### 3.9.2 Radverkehr

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind aufgrund der Verkehrszahlen und Straßenkategorisierungen keine separat geführten Radwege notwendig. Als Hauptradwegeverbindung ist innerhalb des Untersuchungsraums lediglich die Rheinuferpromenade zu bezeichnen. Hier führt ein überregionaler Radweg entlang, der die Altstadt von Königswinter tangiert. Ein Defizit ist die geringe Breite der Rheinuferpromenade und die damit verbundenen Konflikte mit den Fußgängern. Dies lässt sich mit einer angemessenen Beschilderung und/oder einer farbigen Kennzeichnung des Radwegs optimieren, eine Verbreiterung ist aufgrund der vielfältigen verkehrlichen Nutzung der Rheinallee nicht möglich.

#### 3.9.3 ÖPNV

Die überregionale Erschließung Königswinters mit dem ÖPNV erfolgt durch eine Regionalbahn der Deutschen Bahn AG (Strecke Mönchengladbach - Köln – Bonn-Beuel – Königswinter – Koblenz).



Haltepunkt ist der nördlich der Siebengebirgsbrücke gelegene Bahnhof.

Parallel zur Rheinpromenade verlaufen die Stadtbahngleise der Linie 66, Bad Honnef – Königswinter – Bonn – Siegburg mit Haltestellen im Altstadtbereich an der Clemens-August-Straße, Königswinter Fähre und Königswinter Denkmal. Über die Buslinien 520 und 521 ist die Altstadt mit Nieder- und Oberdollendorf und den Stadtteilen der Bergregion verbunden. Die Buslinien tangieren heute nur den nördlichen Teil der historischen Altstadt. Südlich der Bahnhofstraße und östlich der Bahntrasse sind keine Haltestellen vorhanden. Mit dem Bau der Ersatzstraße besteht die Möglichkeit, die Linienführung der Busse so zu verändern, dass über die südliche Rheinpromenade und die Wilhelmstraße ein größerer Teil der Altstadt an das Busnetz angeschlossen werden kann.

#### 3.9.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung der Altstadt Königswinters erfolgt primär über die Bundesstraße B 42, die als vierspurige Schnellstraße am Hang des Siebengebirges, zum Teil als Brückenbauwerk, verläuft. An der Schnittstelle mit der Landesstraße L 331 (Ferdinand-Mühlens-Straße) befindet sich die für die Altstadt relevante Anbindung über die Siebengebirgsbrücke. Eine weitere Rampe erschließt mit einer Einmündung auf die Bahnhofstraße von dem Brückenbauwerk aus den östlichen Teil der Altstadt.

Im Rahmen der von der Deutschen Bahn AG geplanten Schließung der Bahnüberführungen soll zwischen Wilhelmstraße und der Straße Am Stadtgarten eine Ersatzstraße parallel zu den Gleisanlagen hergestellt werden, die mittels einer Unterführung die Straße An der Helte und damit Teile des Siebengebirges erschließt. Der erste Bauabschnitt, die Verbindung zwischen Hauptstraße und Stadtgarten, ist bereits fertiggestellt. In Höhe der Drachenfelsstraße wird die Ersatzstraße auf die Wilhelmstraße münden. Die konkrete Verkehrsführung im Bereich Bahnhofstraße, Bahnhofsallee und Hauptstraße muss das Verkehrskonzept klären. Mit der Realisierung der gesamten Trasse sollen die Kfz-Bahnübergänge An der Helte/Stadtgarten, Drachenfelsstraße und Bahnhofstraße sowie der fußläufige Bahnübergang Küferweg geschlossen werden.

Die Erschließung der Altstadt erfolgt über ein komplexes System aus Einbahnstraßen. Dabei fungiert die Rheinallee als Nord-Süd-Erschließung, die untere Hauptstraße als Süd-Nord-Erschließung. Über die Bahnhofstraße und die Wilhelmstraße wird der östliche Teil der Kernstadt erschlossen. Die Generalkonsul-von-Weiß-Straße, die Grabenstraße, die Schützenstraße und die Remigiusstraße ergänzen die innere Erschließung. Die Rheingassen sind bis zur Hauptstraße für Anlieger befahrbar.

Die Winzerstraße und der Palastweiher nehmen die Verkehre der östlichen Altstadt auf. Mit der potentiellen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandelsflächen im Bereich des heutigen großen Parkplatzes und der Schließung der Bahnüberführung wird sich die Verkehrssituation wie folgt ändern:

Zwischen Winzerstraße und Palastweiher wird südlich des Volkswohlgebäudes eine Verbindung hergestellt, so dass diese beiden Straßen eine Ringstraße bilden, die den Friedhof, die Parkplätze und die potentielle Neubebauung auf dem Parkplatz gegenüber dem Hotel Rheingold erschließt. Auf der Fläche der Drachenfelsstraße wird teilweise die Treppenanlage der Bahnunterführung realisiert und ist primär den Fußgängern vorbehalten. Inwieweit über die Drachenfelsstraße eine befahrbare Verbindung zu den Verkehrsflächen südlich der Talstation hergestellt werden soll, wird aktuell diskutiert. Die Haupterschließung der Parkplätze unter dem Brückenbauwerk wie auch der Straßen Küferweg und In der Gais soll über die neue Unterführung An der Helte/Stadtgarten erfolgen.

Weiterhin soll die Wilhelmstraße für den Zweirichtungsverkehr durchgehend geöffnet werden. Damit bietet sich die Möglichkeit, die Drachenfelsstraße sowie einen Teil der Hauptstraße als verkehrsberuhigte Erschließungsstraße für Geschäfte und Anlieger umzugestalten und so die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität für Anwohner und Besucher merklich zu erhöhen.

Das Areal östlich der Bahntrasse wird zukünftig über die Siebengebirgsbrücke erschlossen. Die bestehende Rampe erschließt weiterhin das Gebiet zwischen Drachenfelsstraße, Bahnanlagen und Bahnhofstraße. Das Hayes Lemmerz-Gelände soll über eine neue Straße angebunden werden, um zukünftigen Nutzern eine attraktive Erschließung zu gewährleisten. Diese neue Straße soll von der bestehenden Rampe Richtung Norden abzweigen, unter dem Brückenbauwerk verschwenken und auf die Straße Am Kissel münden.

### 3.9.5 Ruhender Verkehr

Um den Kernbereich der Altstadt verteilt liegen mehrere größere öffentliche Parkplätze:

- Parkplatz unter der Siebengebirgsbrücke (30 Pkw/17 Busse)
- Parkplatz am Palastweiher (ca. 70 Pkw/8 Busse)
- Mirbachparkplatz (47 Pkw)
- Parkplatz unter der Drachenfelsbrücke (330 Pkw/9 Busse)
- Parkhaus Maritim (140 Pkw)

Weiterhin sind am Bahnhof östlich der Gleise P + R-Parkplätze vorhanden. Stellplätze, die im direkten Kontext zur Einzelhandelsfunktion der Hauptstraße stehen, sind kaum vorhanden.



Mit der Umstrukturierung des südlichen Hayes Lemmerz-Geländes wird dort voraussichtlich ein weiteres Parkplatzangebot geschaffen. Ebenso soll, wie auch auf der Bahnhofsseite, das Angebot an P + R-Plätzen erweitert werden.

Der große Parkplatz am Palastweiher/ehemaliges Bobbygelände weist neben öffentlichen Stellplätzen auch einige für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung reservierte Plätze aus. Unter Ausnutzung des Höhenunterschieds zwischen Winzerstraße und Palastweiher ist es möglich, eine Parkpalette zu erstellen, deren jeweilige Ebene ebenerdig angefahren werden kann und somit geringe Erschließungsflächen benötigt.

Die zurzeit nicht ausgelastete Tiefgarage des Maritim-Hotels soll mit Hilfe eines differenzierten Marketingkonzepts (niedrige Preise, Erstattung der Parkgebühr durch Einzelhandel, Senkung der Hemmschwelle „Luxushotel“) attraktiviert werden.

Zur Erhöhung der Standortqualität des gesamten Einzelhandels entlang der Hauptstraße ist es notwendig, gut erreichbare Stellplätze für Kurzzeitparker anzubieten. Realisierbar wäre dies im Bereich des Kleinen Grabens. Dabei kann eine leistungsfähige Erschließung über die Grabenstraße und die Schützenstraße gesichert werden. Mit der Auflassung einiger baufälliger Gebäude kann Raum für eine solche Nutzung geschaffen werden. Auch hier kann der Niveau-Unterschied zwischen Kleinem Graben und Grabenstraße für eine beidseitig erschlossene Parkpalette genutzt werden. Insgesamt ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme auch darauf hinzuwirken, dass durch ein verbessertes Parkleitsystem unnötiger Suchverkehr vermieden wird.

### **3.10 Handlungsbausteine im Städtebau**

#### **3.10.1 Vorbemerkung**

Im Vorfeld der konkreten Planung wurden für die Altstadt von Königswinter verschiedene Bereiche eruiert, die unterschiedliche Funktionen im innerstädtischen Stadtgefüge innehaben, aber in ihrer baulichen und funktionalen Ausprägung diesem Anspruch nicht gerecht werden. Im Vordergrund steht dabei das im Sanierungsrecht verankerte Kriterium der städtebaulichen Missstände, die dann vorliegen, wenn „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

#### **3.10.2 Touristisch orientierte Maßnahmen**

##### *Talstation und östliche Drachenfelsstraße*

Charakteristika: Touristische Nutzung, Tor zum Siebengebirge

Fläche: ca. 19.000 qm

Abbildung 2  
Zuwegung zur Talstation der Drachenfelsbahn/zum Drachenfels



Folgende Rahmenbedingungen erfordern dringend eine Neuordnung dieses wichtigen touristischen Ankerpunkts am Tor zum Siebengebirge:

- Das städtebauliche Umfeld wird der prominenten Funktion dieses Raums in keiner Weise gerecht.
- Bauliche Mängel und Leerstände prägen den öffentlichen Raum.
- Die Brachfläche gegenüber dem ehemaligen Hotel Rheingold ist bezogen auf ihre exponierte Lage als Parkplatz deutlich untergenutzt.
- Das Angebot Gastronomie, Einzelhandel, Information entspricht nicht der touristischen Bedeutung des Orts.
- Im Zusammenhang mit dem Bau der Ersatzstraße wird eine Fußgängerunterführung unter der Bahnstrecke erforderlich, die im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung durch die DB AG finanziert wird.

Die Mehrzahl der angrenzenden Flächen unterliegt aktuell der Zwangsversteigerung. Ein Engagement seitens der Stadt bei der Ersteigerung von Grundstücken zum Einbringen in das sanierungsrechtliche Verfahren ist nicht förderschädlich.

Insgesamt ist eine städtebauliche Neustrukturierung vorzunehmen, die der herausragenden Bedeutung der Fläche als touristischer Ankerpunkt gerecht wird. In diesem Zusammenhang soll der Parkplatz gegenüber dem Hotel Rheingold (ehem. Bobby) einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Wie im Einzelhandelsgutachten von Econ-Consult vorgeschlagen, ist im Rahmenplan ein großflächiges Gebäude dargestellt. Angesiedelt werden sollen hier die Funktionen Einzelhandel, Tourismus und Gastronomie. Nördlich daran angrenzend soll eine Parkpalette die fehlenden Parkplätze ersetzen. Mit

einer adäquaten Neubebauung anstelle des leer stehenden Hotels Rheingold kann der öffentliche Raum zwischen der Bahn und der Talstation der Drachenfelsbahn als Platz neu gegliedert und entsprechend seiner Funktion als „Tor zum Siebengebirge“ für Touristen attraktiv gestaltet werden.

Die Talstation wird mit Hilfe von Mitteln des Bonn-Berlin-Ausgleichs saniert werden. In dem Gebäude sollen neben der Bergbahn eine Touristeninformation und Räumlichkeiten für kleinere Ausstellungen und Veranstaltungen untergebracht werden. In diesen Zusammenhang gehört auch die Umgestaltung der Freiflächen unter dem Brückenbauwerk, die Zufahrt zum Küferweg und die Zuwegung zu den Parkplätzen unter der Bundesstraße.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung und Umgestaltung ist es, über die Attraktivierung des städtebaulichen Umfelds den Impuls für eine positive Entwicklung des öffentlichen Raums zu geben. Der städtebauliche Ansatz verfolgt dabei verschiedene grundsätzliche Ansprüche:

- Die Achse Drachenfelsstraße verschwenkt zur Talstation. Dieses „Scharnier“ wird verdeutlicht.
- Ein Wasserspiel, einheitliche Stadtmöblierung und rahmende Begrünung geben dem Platz eine eigene Prägung.
- Die drückende und verschattende Wirkung der Bundesstraße soll spielerisch über ein kleinteiliges buntes Angebot (Kiosk, Imbiss, Souvenir) direkt unter dem Brückenbauwerk und einer standortgerechten Begrünung abgefangen werden.

#### *Ehemalige Residenz des pakistanischen Botschafters*

Charakteristika: Botschaftsgebäude, -garten, Wohnen

Fläche: ca. 8.850 qm

Es soll erreicht werden, dass der Garten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und keine weitere Bebauung an der Rheinseite realisiert wird. Ziel ist es, im Botschaftsgebäude publikumswirksame Nutzungen unterzubringen. Dies kann z. B. durch hochwertige Gastronomie mit Außenterrasse, eine kulturelle Nutzung, wie z. B. eine Galerie, oder ein kleines themenspezifisches Museum sein. Im Obergeschoss ist eine Büro-/Dienstleistungsnutzung vorstellbar.

Konkrete Informationen über den österreichischen Soldatenfriedhof im Garten der ehemaligen pakistanischen Botschaft werden erst nach ausführlicherer Recherche in den Archiven zu bekommen sein. Bis dato ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege gegen eine kurzfristige Öffnung des Gartens für die Öffentlichkeit nichts einzuwenden. Gewährleistet sein muss jedoch, dass keine tiefwurzelnden Neupflanzungen vorgenommen werden; bauliche Maßnahmen im Rahmen der Sanierung des Botschaftsgebäudes sind mit der Bodendenkmalpflege ebenfalls abzustimmen.

Abbildung 3  
Ostansicht der Residenz des ehemaligen pakistanischen Botschafters



### *Hotel Immenhof*

Charakteristika: Ehemaliges Hotel mit Nebengebäuden

Fläche: ca. 5.100 qm

Der Rat der Stadt Königswinter hat den Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel Immenhof“ aufgehoben. Stattdessen wird das Gebäude zur Zeit saniert, um dort Wohnen und ein Antiquitäten- und Raumausstattungs-geschäft einzurichten. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks soll ein Parkplatz mit öffentlichen und privaten Stellplätzen entstehen. Der Investor erhofft sich Synergieeffekte mit der geplanten Bebauung des Berliner Platzes (Sea-Life). In Rahmen des Verkehrskonzepts wird die Erschließung des Parkplatzes geklärt.

Abbildung 4  
Abbruch und Sanierungsmaßnahmen am Hotel Immenhof



#### *Marktplatz/Berliner Platz*

Charakteristika: zentrale Plätze der Altstadt mit öffentlichen Einrichtungen, Tourismus

Fläche: ca. 23.000 qm

Der Marktplatz wird momentan als Parkplatz genutzt und ist damit hinsichtlich seiner Bedeutung in der Stadtstruktur deutlich fehlgenutzt. Der Platz ist über ein Angebot an Außengastronomie sowie die Verlagerung der Stellplätze zu attraktivieren und zu beleben.

Aktuell liegt für den Berliner Platz die Anfrage vor, direkt an diesem strategisch wichtigen Ort, ein Aquarium-Event-Center (Sea-Life) zu errichten. Dies würde für die Altstadt von Königswinter eine zusätzliche Attraktion bedeuten. Mitnahmeeffekte für die Altstadt durch die Besucher dieser Einrichtung sind zu erwarten. Das Vorhaben ist als wichtiger Impuls für eine Neupositionierung im Tagestourismus sehr positiv zu bewerten.

Bezogen auf die Stadtstruktur steht aus Sicht der Gutachter diesem Vorhaben nichts entgegen. Der Berliner Platz unterbricht hier die bis dahin zusammenhängende Rheinkulisse und hat keine historische Dimension. Bei einer Bebauung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der „traditionelle“ Blick auf die Kirche St. Remigius vom Rhein aus erhalten bleibt. Die Stadteingangssituation kann über einen baulichen Eingriff an dieser Stelle deutlich betont werden und mittelbar der Marktplatz neu gefasst werden.

Abbildung 5  
Markt



Der südlich angrenzende Platz stellt ebenfalls eine Potentialfläche dar. Mit einer Neubebauung kann eine eindeutige Raumkante geschaffen werden. Die Bandbreite möglicher Nutzungen liegt zwischen Gastronomie und touristisch orientiertem Einzelhandel (Boutiquen) bis hin zu einer Nutzung als attraktive Wohnlage. Gegebenenfalls kann an diesem Ort für Sea-Life auch eine mittelfristige Entwicklungsoption eröffnet werden, sollte sich für diese Einrichtung keine Realisierung am Berliner Platz ergeben.

Anfang Mai 2004 hat, ausgelöst durch Kritik innerhalb der Bürgerbeteiligung, ein Architektenworkshop stattgefunden, der sich mit der Gestaltung der Fassaden des geplanten Großaquariums beschäftigte. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Arbeitskreises Altstadt mit den Bürgern diskutiert und mit dem Investor abgestimmt. Dabei haben die folgenden Themen höchste Priorität:

- Anspruchsvolle Gestaltung des Vorplatzes als Entree in die Altstadt
- Auflockerung und Gliederung der Fassaden durch kleinteilige Elemente unterschiedlicher Materialität
- Einhaltung angemessener Abstände zur umgebenden Bebauung

Abbildung 6  
Berliner Platz



Unabhängig von den Überlegungen für Sea-Life ist der Berliner Platz in seiner baulichen Ausprägung zu überprüfen. Seiner prominenten Lage wird der Platz aktuell nicht gerecht. Insbesondere der Übergang zum Park an Haus Bachem ist in die konzeptionellen Überlegungen aufzunehmen. Der Park ist vom Marktplatz her nicht zugänglich. Mit einer Öffnung kann er sich als Ruhepol an einem funktional-strategisch wichtigen Ort zu einem bedeutenden ergänzenden Angebot für Besucher entwickeln.

Auf Initiative engagierter Bürger wurde im Frühjahr 2004 mit Hilfe des Grünflächenamts der Stadt begonnen, Bäume und Sträucher zu schneiden und Neuanpflanzungen durchzuführen. Mit der Öffnung des Parks zum Marktplatz muss die Wegführung überprüft werden.

Für das Rheinhotel ist zu überprüfen, inwieweit sich diese Einrichtung langfristig neu positionieren kann. Die Schwierigkeit einer Implementierung von Maßnahmen durch die komplexen Eigentumsverhältnisse, sollen über das Sanierungsverfahren nachhaltig angegangen werden. Eine Minder- oder Fehlnutzung an diesem Standort wäre stadtfunktional nicht vertretbar und ist äußerst kontraproduktiv.

Das hinter dem Rathaus gelegene Siebengebirgsmuseum soll im direkten Umfeld erweitert werden. Dafür stehen zwei an das Museum angrenzende Gebäude zur Verfügung. Über die Herstellung einer direkten Verbindung zwischen Marktplatz und Museum rückt das Museum näher an die Tourismusachse heran. Der kleine, dem Museum zugeordnete Park rundet das wichtige kulturelle Angebot im Stadtzentrum ab. Eine Öffnung und übergreifende Gestaltung zu

dem gegenüberliegenden kleinen Platz würde, in Verbindung mit dem geplanten Durchgang zum Marktplatz, die Qualität des öffentlichen Raums erheblich steigern.

Abbildung 7  
Siebengebirgsmuseum



### 3.10.3 Umgestaltung Straßenräume/öffentlicher Raum

#### *Westliche Drachenfelsstraße*

Charakteristika: Öffentliche Einrichtungen, Tourismus, Einzelhandel

Fläche: ca. 8.200 qm

Mit Fertigstellung der Ersatzstraße verliert die Drachenfelsstraße ihre Funktion als Durchgangsstraße. Sie soll zu einer verkehrsberuhigten Straße umgestaltet werden. Die Gestaltung der Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer muss der prominenten Lage auf der Tourismusachse gerecht werden.

Aufgrund der Relevanz dieser Achse für den Tourismus soll eine Verbesserung des Angebots touristisch orientierter Einzelhandelsfunktionen und gastronomischer Einrichtungen erfolgen. Für leer stehende Ladenlokale soll kurzfristig ein Leerstandsmanagement für attraktive Zwischennutzungen vorgenommen werden. Die baulichen Missstände sind über das sanierungsrechtliche Instrumentarium zu beheben.

Abbildung 8  
Westliche Drachenfelsstraße



### Hauptstraße

Charakteristika: Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen

Fläche ca. 19.500 qm

### Abbildung 9 Fußgängerzone



Wesentliches Ziel für die Hauptstraße ist es, die Attraktivität als zentrale Einkaufsstraße insbesondere im Bereich der Fußgängerzone deutlich zu erhöhen. Dies beinhaltet das Angebot an größeren, der Nutzung entsprechend geschnittenen Ladenlokalen. Eine Erweiterung der Nutzflächen im Erdgeschoss ist bei einzelnen Gebäuden in Richtung Kleiner Graben möglich. Ziel muss es sein, den Geschäftsbestand zu erhalten und das Angebot zu erweitern. Das Hauptaugenmerk soll dabei auf dem Erhalt und der Neuansiedlung von nahversorgungsrelevantem und touristischen Einzelhandel sein. Ebenso ist eine Verbesserung des Gastronomieangebots vor allem in qualitativer Hinsicht wünschenswert. Für leer stehende Ladenlokale

soll kurzfristig ein Leerstandsmanagement für attraktive Zwischenutzungen vorgenommen werden.

Die Gestaltung der Gebäude in der Fußgängerzone differiert stark. Neben vorbildlich restaurierten Fassaden historischer Bauwerke sind Bausünden der vergangenen 40 Jahre nicht zu übersehen. Über eine Gestaltungssatzung und/oder eine Gestaltungsfibel sollen die Eigentümer angehalten werden, sich dem gewünschten Ortsbild stärker anzupassen.

Die baulichen Missstände, insbesondere im südlichen Bereich der Hauptstraße, sind über das sanierungsrechtliche Instrumentarium zu beheben. Der südliche Teil der Hauptstraße soll, ebenso wie die westliche Drachenfelsstraße, als verkehrsberuhigte Zone umfunktioniert werden, da auch sie ihre Durchgangsstraßefunktion verliert.



Die Kreuzung Ferdinand-Mühlens-Straße/Hauptstraße bildet für die mit dem Pkw Anreisenden das Entree der Altstadt von Königswinter. Gestalterisch wird nicht deutlich, dass man in Königswinter angekommen ist. Der Blick fällt auf eine Brandwand und einen kleinen unstrukturierten Parkplatz. Mit einer ergänzenden hochwertigen Bebauung kann an dieser Stelle Klarheit geschaffen werden.

### *Grabenstraße*

Charakteristika: Wohnen

Die Grabenstraße wird ihre Funktion als innere Erschließungsstraße beibehalten. Der Straßenraum soll mit Parkbuchten und verbreiterten Gehwegen neu gegliedert werden. Inwieweit die Grabenstraße im Zuge des Ersatzstraßenbaus zu einer Einbahnstraße umgewidmet werden kann, muss ein Verkehrsgutachten klären.

Abbildung 10  
Grabenstraße



### *Bereich zwischen Hauptstraße und Grabenstraße/ Kleiner Graben Nord*

Charakteristika: Nebengebäude, Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe

Fläche: ca. 17.000 qm

Der Kleine Graben hat in Teilbereichen den Charakter eines Hinterhofs ohne Aufenthaltsqualität. Nebengebäude und Garagen unterschiedlicher Bauweise und Gestaltung reihen sich wahllos aneinander, gelegentlich durch einige Wohnhäuser oder Gewerbebetriebe unterbrochen. Die Abschottung der privaten Bereiche erfolgt über hohe Mauern, Garagen oder Hecken. Die Straße dient für einige Ge-

schäfte der Hauptstraße als Anlieferungsbereich, Garagen unterschiedlichster Art und private Stellplätze wechseln sich ab. Ungeordnetes Parken ist die Regel. Dieses Konglomerat an Nutzungs- und Gestaltungsmischung macht einen unwirtlichen, wenig einladenden Eindruck.

**Abbildung 11**  
Der Kleine Graben



Eine Verbesserung des Gesamterscheinungsbilds ist anzustreben. Der Straßenraum ist zu attraktivieren (Straßenbelag, Beleuchtung, Stadtmöblierung), die Stellplatzsituation neu zu ordnen. An Stelle derzeit gewerblich genutzter Gebäude kann in Verbindung mit zwei stark sanierungsbedürftigen Häusern ein zentraler Parkplatz entstehen, der über das Aberfeld's Gässchen direkt mit der Hauptstraße verbunden ist. Ein zweiter funktional naheliegender Bereich für zusammenhängende öffentliche Parkplätze liegt an der Kreuzung mit dem Petersgässchen.

Bei der weiteren Konkretisierung der Einzelmaßnahmen soll geprüft werden, wo ein zusätzliches Stellplatzangebot geschaffen werden kann. Im Rahmenplan ist ein etwa 5 m breiter Streifen beiderseits des heutigen Straßenraumes eingetragen, der als Vorhaltefläche für die Neustrukturierung der Fläche dienen soll. Diese privaten Flächen können dazu dienen, die Breite der Straße auf ein verkehrstechnisch akzeptables Niveau zu bringen und gleichzeitig zu einer zusammenhängenderen Gestaltung des Straßenraums durch Bildung von Raumkanten beizutragen.

Darüber hinaus kann das unterschiedliche Geländeniveau zwischen dem Kleinen Graben und der Grabenstraße auf einem unbebauten Grundstück dazu genutzt werden, eine zweigeschossige Parkpalette anzubieten. Die Erschließung für die obere Parkebene erfolgt über



den kleinen Graben, die untere Parkebene wird von der Grabenstraße her erschlossen. Dabei können die Ebenen in einen privaten und einen öffentlichen Abschnitt gesplittet werden.

Im Rahmen des „Entwicklungskonzepts für den Bereich zwischen Fußgängerzone und Grabenstraße“ aus dem Stadtmarketingprozess wurde der Kernbereich der Altstadt daraufhin untersucht, wo größere zusammenhängende Flächen für Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden können. Das Fazit war, dass sich ohne Abbruch von bestehenden Gebäuden kein Standort für großflächigen Einzelhandel umsetzen lässt. Aufgrund der Kombination aus Lage, Struktur und Bauzustand hat sich der Bereich zwischen Hauptstraße und Kleiner Graben in der Mitte der Fußgängerzone als Fläche mit den größten Entwicklungsmöglichkeiten herauskristallisiert.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten von Econ-Consult wägt diese Aussagen ab. Der Bereich soll, wie zuvor schon angedacht, für Arrondierungsmaßnahmen bestehender Geschäfte, insbesondere dem Facheinzelhandel, vorbehalten sein. Von einer Erweiterung oder Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, wie z. B. einem Verbrauchermarkt oder eines Discounters, ist aufgrund der schwierigen Erschließungssituation abzusehen. Daher wurden im Rahmenplan exemplarisch bauliche Ergänzungen im Erdgeschossbereich dargestellt. Die Umsetzungsmöglichkeiten müssen konkret im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden.

Mit der Entwicklung dieses zentralen Bereichs kann auf der Hauptstraße ein deutlicher Impuls für die Schaffung attraktiver Einzelhandelsangebote gegeben werden.

*Bereich zwischen Hauptstraße und Grabenstraße/  
Kleiner Graben Süd*

Charakteristika: Nebengebäude, Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie

Fläche: ca. 9.500 qm

Abbildung 12  
Südlicher Kleiner Graben



Der südliche Kleine Graben ist eine Sackgasse und dient daher ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Der Straßenraum weist eine ähnlich geringe Straßenbreite auf wie im nördlichen Teil, jedoch besteht weder der Bedarf noch die Notwendigkeit einer großflächigen Umstrukturierung. Die Gestaltung ist verbesserungswürdig. Jedoch stehen neben einer Fahrbahnsanierung primär private Einzelmaßnahmen im Vordergrund. Eine Bauruine und ein Einfamilienhaus in desolatem Zustand beeinträchtigen das Gesamtbild des Straßenabschnitts. Eine einheitlichere Gestaltung von Mauern, privaten Stellplätzen und Garagen ist wünschenswert.

### *Östliche Bahnhofstraße*

Charakteristika: Wohnen, Baustoffhandel, Brachflächen

Fläche: ca. 34.000 qm

Die Bedeutung des ersten Eindrucks, die ein Besucher von einer Stadt erhält, kann nicht überbewertet werden; denn dieser Eindruck prägt nachhaltig die Empfindungen für diese Stadt. Wenn er negativ ist, kann das städtische Angebot insgesamt noch so attraktiv sein, die Stadt wird dennoch nicht positiv bewertet. Vor diesem Hintergrund ist die Kreuzung Bahnhofstraße/Winzerstraße mit der Anbindung an die Siebengebirgsbrücke und den Zufahrten zur Feuerwehr und zum Lemmerz-Bad entsprechend einladend zu gestalten. Die brach liegenden Flächen an der oberen Bahnhofstraße sind neu zu bebauen und Baulücken zu schließen, um so einen zusammenhängenden, gefassten Straßenraum zu erhalten.

Abbildung 13  
Bahnüberführung Bahnhofstraße



Die Flächen des Baustoffhandels am östlichen Ortseingang bieten eine Chance auf Nachnutzung, wenn eine Verlagerung aus eigenem Antrieb erfolgt. Diese zentrale Fläche soll, wie im Einzelhandelsgutachten beschrieben, als Standort für Einzelhandel ausgewiesen werden und ist als sehr langfristige Option für die Stadtentwicklung zu betrachten. Der Standort ist aufgrund seiner Zentralität prädestiniert für eine Einzelhandelsentwicklung. Im Zusammenspiel mit der Umnutzung des Hayes Lemmerz-Geländes könnte er als Entwicklungspol innerhalb der funktionalen Achsen fungieren. Diese Funktion könnte eine raumbildende Bebauung, u. a. an der Kreuzung Am Kessel/Bahnhofstraße, unterstützen.

### *Westliche Bahnhofstraße*

Charakteristika: Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen

Fläche: 21.500 qm

Die Bahnhofstraße stellt sowohl für die mit der Bahn als auch für die mit dem Pkw ankommenden Besucher eine weitere Eingangssituation dar. Von der Landesstraße L 331 kommend fällt ein erster Blick auf die Brandruine und prägt damit das Image der Stadt. Sie muss aus diesem Grund instandgesetzt bzw. die Fläche neu bebaut werden.

#### Abbildung 14

Brandruine an der Kreuzung Bahnhofstraße/Bahnhofsallee



Die Bahnhofstraße dient primär der Nahversorgung. Mit der Entwicklung der Potentialflächen jenseits der Bahn wird die funktionale Bedeutung der Straße deutlich zunehmen. Gleichzeitig wird aber auch die direkte Verbindung durch Schließung der Bahnüberführung abgebunden. Daher ist zu überprüfen, inwieweit die Verknüpfung zum Bahnhof und dem zukünftig umgenutzten Hayes Lemmerz-Areal optimiert werden kann. Eine großzügig dimensionierte und ansprechend gestaltete Unterführung kann dazu beitragen.

Mit dem Bau der Ersatzstraße wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße und der Bahnhofsallee erwartet. In Hinblick auf ihre verkehrliche Tragfähigkeit muss der gesamte Bereich im Rahmen des Verkehrskonzepts untersucht werden.

Die rückwärtigen Flächen der nördlichen Häuserzeile der Bahnhofstraße sind teilweise deutlich untergenutzt. Hier sind Potentiale gegeben, über eine Erweiterung der Erdgeschossbebauung größere Ladenlokale einzurichten. Stellplätze können über eine Erschließung von der Bahnhofsallee parallel zum Damm des Brückenbauwerks

errichtet werden. Dies muss im Verlauf der weiteren Planungen weiter konkretisiert werden.

**Abbildung 15**  
Rückwärtiger Bereich der Bahnhofstraße



### *Rheinpromenade*

Charakteristika: Promenade, Gastronomie, Einzelhandel

Fläche: ca. 23.500 qm

Die Rheinpromenade ist die wichtigste Flaniermeile in Königswinter. Konflikte gibt es besonders an Wochenenden, wenn gleichzeitig Durchgangs- und Parksuchverkehr, die eingleisige Stadtbahn, sowie Radfahrer und Fußgänger den Straßenraum für sich beanspruchen. Langfristig ist es nicht möglich, die Linienführung der Stadtbahn zu verändern und die Autofähre zu verlagern, um die Situation zu entspannen. Die Stadtbahnhaltestelle Königswinter-Fähre wird in absehbarer Zeit mit Hochbahnsteigen ausgerüstet. Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern können durch verbesserte Beschilderung und flächige Radwegemarkierungen vermindert werden.

Das Gastronomieangebot am Rhein muss gesichert und erweitert werden. Eine Steigerung des Niveaus ist wünschenswert. Über die Anwendung einer Gestaltungssatzung könnte das Erscheinungsbild der Außengastronomie verbessert werden.

Abbildung 16  
Rheinpromenade



#### 3.10.4 Einzelbereiche

##### *Südliche Altstadt*

Charakteristika: Mischnutzung

Fläche: ca. 27.500 qm

Mit dem Umzug der Dachdeckerei an der Remigiusstraße steht das Grundstück als Wohnbauflächenpotential zur Verfügung und soll kurzfristig entwickelt werden. Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist fertiggestellt. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der Remigiusstraße werden freigemacht, um den Bau der Ersatzstraße realisieren zu können. Mit dem Ersatzstraßenbau sind bahnparallele, aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Der Kindergarten am Küferweg ist durch die Bahnlinie und den Ersatzstraßenbau und die damit verbundene Reduktion der Außenspielfläche mehrfach belastet. Langfristig soll überprüft werden, ob es einen besseren Standort im Altstadtbereich gibt.

### *Westliche Altstadt*

Charakteristika der drei Flächen: Mischnutzung

Flächensumme: ca. 45.500 qm

Die westliche Altstadt, der Bereich zwischen Drachenfelsstraße, Hauptstraße und Von-Weiß-Straße, ist am stärksten durch die mittelalterliche Bebauungsstruktur geprägt. Der bauliche Zustand einzelner Gebäude entspricht nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese baulichen Missstände sind über das sanierungsrechtliche Instrumentarium zum Erhalt und zur Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude zu beheben. Der Gebietscharakter muss jedoch erhalten bleiben. Insbesondere die Wohnfunktion ist in diesem Zusammenhang zu stärken und ein adäquates Angebot für aktuelle Wohnbedürfnisse zu entwickeln. Dazu gehört die Entkernung der Innenbereiche und Umgestaltung zu Grünflächen oder „bewohnbaren“ Innenhöfen, wie auch die Schaffung von zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen mit entsprechenden Ausstattungsstandards und ausreichender Belichtung. Es sind in diesem Zusammenhang Flächen zu sondieren, die für den ruhenden Verkehr genutzt werden können, da hier ein deutliches Unterangebot besteht.

Mit einer zeitnahen Umgestaltung und Pflasterung des Wallgässchens und der Altenberger Gasse kann die Stadt eine wichtige Lücke schließen: Alle Rheingassen sind dann neu gepflastert und teilweise umgestaltet. Dies ist ein erster Schritt zur Attraktivierung des öffentlichen Raums.

Mit der Umnutzung zweier Gebäude in der Klotzstraße als Erweiterung des Siebengebirgsmuseums ist ein erster Schritt getan, sanierungsbedürftigen Häusern eine neue Fassade zu geben und gleichzeitig die Attraktivität dieses Bereichs für Touristen zu steigern. Nutzungsanfragen wie Gastronomie, Ferienwohnungen oder touristisch geprägter Einzelhandel sind zu begrüßen.

Südlich der ehemaligen Residenz des pakistanischen Botschafters liegen aktuell ca. 1.000 qm Fläche der ehemaligen Firma „Krämer“ brach. Die Karolinenstraße öffnet sich an ihrem „Knick“ zu einem kleinen Platz, an dem eine intime Eingangssituation in die Wohngebäude angeboten werden kann, im Innenbereich soll eine offene Grünfläche entstehen.

Abbildung 17  
Krämers Laden



Hier sollen beispielhaft Wohnungen angeboten werden, die eine junge Klientel für Königswinter erschließen. Überschlüssig können dort 25 bis 35 Wohneinheiten bei einer Größe von durchschnittlich 70 qm und einer Geschossigkeit von zwei bis drei Etagen entstehen. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ist aufgrund der Dichte der umliegenden Bebauung angebracht. Eine Erschließung kann von der Pfefferstraße und der Von-Weiß-Straße erfolgen. Inwieweit weitere Stellplätze für die umliegenden Anwohner aufgrund des Parkdrucks untergebracht werden können, muss im Zuge der Realisierungsmaßnahmen untersucht werden. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb der Bodeneingriffskartierung des Landesamts für Bodendenkmalpflege<sup>18</sup> im Bereich Karolinenstraße/ Pfeffergasse eine Kapelle des Hospitals der Kölner Johanniter Kommende eingetragen ist. Ohne Rücksichtnahme auf dieses Bodendenkmal könnten dort etwa 40 bis 60 Tiefgaragenplätze entstehen.

Der Wissenstand über die Lage und Dimension des Jesuiten-Krankenhauses, der auf der Fläche von Krämers Laden vermutet wird, ist gering. Bei einer zukünftigen Bebauung der Fläche muss so früh wie möglich mit den Sachstandsermittlungen der Bodendenkmalpflege begonnen werden.

<sup>18</sup> Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege (Hrsg.): Archäologische Bestandserhebung in mittelalterlichen Stadtkernen des Rheinlands: Königswinter. Bonn 1990/1995.

### *Östliche Altstadt und Wilhelmstraße*

Charakteristika: Wohn- und Mischnutzung,  
Öffentliche Einrichtungen

Fläche: ca. 50.000 qm

Abbildung 18  
Gründerzeitliche Bebauung an der Wilhelmstraße



Die vorhandene Nutzungsmischung ist eine Qualität, auf die aufgebaut werden soll. In diesem Bereich der Altstadt soll eine Überprüfung des Wohnbauflächenpotentials zur Erweiterung des Angebots erfolgen. Für die möglicherweise frei werdende Fläche des Krankenhauses ist ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, das den besonderen Ansprüchen der Bausubstanz und den Standortfaktoren gerecht wird.

Gegenüber der stark frequentierten Bahnstrecke sind für die Gebäude entlang der Wilhelmstraße passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die prägende gründerzeitliche Baustruktur dieser Straße ist langfristig zu sichern und bauliche Missstände über das sanierungsrechtliche Instrumentarium zu beheben. Zwischen Wilhelm- und Bismarckstraße kann eine Begrünung des Innenhofs die Wohnqualität nachhaltig steigern. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich ist wünschenswert. Durch den naheliegenden Kindergarten und das Haus für allein erziehende Mütter sind hier die „potentielle Nutzer“ in unmittelbarer Nähe.

### *Friedhof und angrenzende Flächen*

Charakteristika: Öffentliche Grünanlage, Wohnen

Fläche: ca. 42.000 qm

Die gründerzeitlichen Baustrukturen prägen das städtebauliche Umfeld und sind langfristig zu sichern. Die Erschließungssituation ist hinsichtlich des Verkehrskonzepts zu überprüfen. Für das Schulgebäude ist ein Nutzungskonzept zu erarbeiten und mit der notwendigen Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes abzustimmen.

### *Nördlich der Siebengebirgsbrücke – Hayes Lemmerz und Bahnhofsumfeld*

Charakteristika: Firma Hayes Lemmerz, Bahnhof, Wohnen

Fläche: ca. 110.000 qm

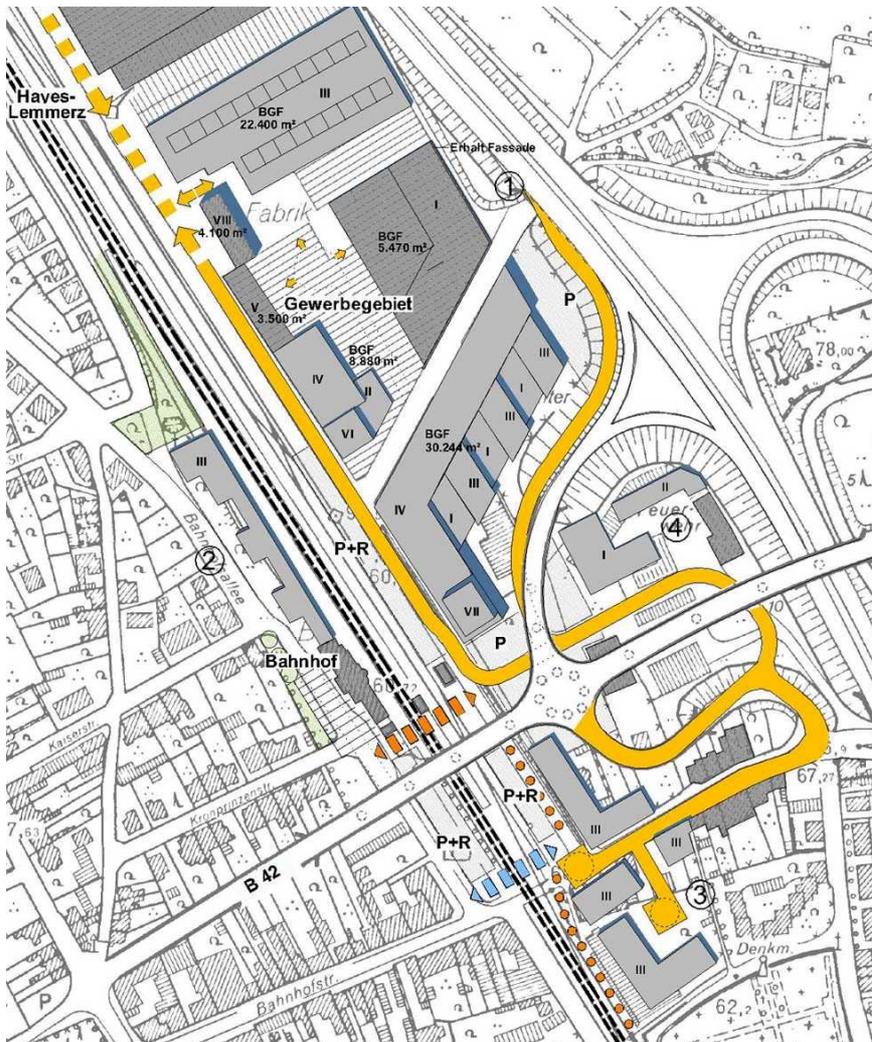
**Abbildung 19**  
Flächen der Firma Hayes Lemmerz



Der im Rahmenplan dargestellte Entwurf basiert auf dem Entwicklungskonzept für den Bahnhof in Königswinter-Altstadt des Stadtplanungsbüros Zimmermann, Köln. Demnach sollen die durch das Unternehmen Hayes Lemmerz zur Verfügung gestellten Flächen als innenstadtnahe, gewerbliche Flächen entwickelt werden. Basierend auf einem zusätzlichen Rampenbauwerk, das an die südliche Abfahrt der Siebengebirgsbrücke anschließt, kann das Gelände verkehrlich angebunden werden. Die innere Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Am Kessel und eine parallel zur Böschung der Bundesstraße verlaufenden Planstraße. Alternative Wegeführungen

sind ebenso möglich und in weiteren Planvarianten dargestellt. Die östliche Bahnhofstraße fungiert zur Erschließung der raumbildenden Neubebauung an der Einmündung der Straße Am Kessel und der geplanten P & R-Anlage an den Bahngleisen.

**Abbildung 20**  
Entwicklungskonzept für die frei werdenden Flächen der Firma Hayes Lemmerz und den Bahnhof Königswinter, Variante 2a



Quelle: Stadtplanung Zimmermann: Rahmenplan Hayes Lemmerz. Köln 2002.

Die Fläche zwischen Bundesstraßenabfahrt und Siebengebirgsbrücke ist bereits bebaut. Die Feuerwehr plant eine Erweiterung ihres Gebäudes. Darüber hinaus werden mit der Realisierung des Rampenbauwerks keine weiteren Bauflächen zur Verfügung stehen.

Teile der frei werdenden Gebäude der Firma Hayes Lemmerz sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu gehören die fünf- und siebengeschossigen Verwaltungsbauten und die große Halle an der Untertunnelung der Bundesstraße (im Plan in dunkelgrau dargestellt). Parallel zur bestehenden Erschließungsstraße sollen weitere raumbildende Gebäude mit drei bis vier Geschossen entstehen. An Kreuzungen können bis zu siebengeschossige Häuser als Merkzei-

chen die Baustruktur gliedern. Gegenüber der geschlossenen Bebauung sind bahnparallel P & R-Plätze geplant.

Das Einzelhandelsgutachten sieht in diesem Bereich ein Fachmarktzentrum mit den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Drogerie oder Elektronik möglicherweise kombiniert mit der Ansiedlung eines Discounters vor. Die Errichtung eines Verbrauchermarkts ist, laut Gutachter, nur dann tragbar, wenn der favorisierte Standort „Am Palastweiher“ unrealisierbar ist. In zeitnahen Gesprächen mit der Firma Hayes Lemmerz muss der Verkauf bzw. die weitere Entwicklung des Areals konkretisiert werden.

In jedem Fall muss bei der Entwicklung des Gebiets die verkehrliche Anbindung wie auch die Herstellung einer attraktiven Fußwegebeziehung in den Hauptgeschäftsbereich der Altstadt gewährleistet sein. Inwieweit eine neue Fußgängerführung gleichzeitig die Funktion der behindertengerechten Erschließung des Mittelbahnsteigs des Bahnhofs übernehmen kann, ist zu prüfen.

#### *Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes*

Der Bahnhofsvorplatz wird im Rahmen des „Aktionsprogramms 100 Bahnhöfe“ zu einem repräsentativen, funktionsfähigen Entree der Stadt umgestaltet. Eine Aufweitung der Freifläche wird durch die Verschwenkung der Bahnhofsallee vor dem Bahnhofsgebäude ermöglicht. Dadurch entsteht Raum für eine B & R-Station, den Service Point der Deutschen Bahn AG und Außengastronomie. Die Aufenthaltsqualität wird durch Sitzmöglichkeiten deutlich erhöht. Der Bahnhof soll saniert und einzelne Einheiten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Bereich Siebengebirgsbrücke/ Bahnhofstraße soll eine weitere P & R-Anlage entstehen.

#### **Abbildung 21**

##### **Bahnhofstraße in Höhe des Bahnhofs**



Die nördlich des Bahnhofsgebäudes angedachte Bebauung parallel zu den Bahngleisen wird in absehbarer Zeit nicht realisiert. Stattdessen soll nördlich an den Bahnhofsvorplatz anschließend ein Busparkplatz eingerichtet werden.

**Abbildung 22**  
Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes



Quelle: Stadtplanung Zimmermann: Stadt Königswinter. Bahnhof Altstadt Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Köln, November 2002.

### 3.11 Kosten- und Finanzierungsübersicht

#### 3.11.1 Vorbemerkung

Nach § 149 BauGB ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die gesamte städtebauliche Sanierungsmaßnahme aufzustellen und abzustimmen. Erstmals soll sie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Gesamtmaßnahme aufgestellt werden und Aufschluss über Finanzierung und Durchführbarkeit geben. Sie gibt als Planungs- und Steuerungsinstrument Übersicht über die notwendigen Mittel der Stadt Königswinter und anderer öffentlicher Aufgabenträger. Gleichzeitig dient sie als Voraussetzung für eine zügige Durchführung und als Nachweis einer gesicherten Finanzierung.

In der Kostenübersicht sind die Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen, überschlägig zu ermitteln. Sie ist für alle Einnahmen und Ausgaben entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung und dem Status der Durchführung sowie der bereits finanzierten Ausgaben jährlich fortzuschreiben und zu konkretisieren. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange sowie die entsprechenden Finanzierungs- und Förderungsmittel sollen nachrichtlich angegeben werden. Die Kostenübersicht kann auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Stadt beschränkt werden (§ 149 Abs. 2 bis 6 BauGB).



Die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme ist in der Regel umfassender als die Abrechnungen für Städtebauförderungsmittel. Damit bildet sie eine maßgebliche Grundlage, u. a. für staatliche Förderungsentscheidungen.

### 3.11.2 Zusammenstellung der Ausgaben der Sanierungsmaßnahme

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist gegliedert nach den prognostizierten Ausgaben

- der Vorbereitung der Sanierung,
- der Ordnungsmaßnahmen,
- der Baumaßnahmen und den
- sonstigen Ausgaben

Dem gegenübergestellt wurden die voraussichtlichen Einnahmen u. a. aus Ausgleichsbeträgen und Grundstückserlösen.

Der Bau der Ersatzstraße, die teuerste Maßnahme innerhalb der Königswinterer Altstadt in absehbarer Zeit, steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme. Die Finanzierung der Ersatzstraße ist in den städtischen Haushalt und in die Haushalte von Bund, Land Nordrhein Westfalen und Deutscher Bahn AG für die nächsten Jahre eingestellt.

Die zu erwartenden Ausgleichsbeträge wurden überschlägig ermittelt. Das Sanierungsgebiet wurde dabei in einzelne Teilflächen gegliedert, für die, abhängig von ihrer Lage und geplanten Maßnahmen unterschiedliche Steigerungen des Verkehrswerts zu erwarten sein werden. Die frei werdende Fläche der Firma Hayes Lemmerz wird vorläufig nicht berücksichtigt, da hier noch alle Entwicklungsoptionen offen sind.

Folgende Faktoren sind für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge zu Grunde gelegt:

- Durchschnittlicher Verkehrswert
- Prognostizierte Wertsteigerung
- Prozentualer Anteil der Eigentümer am Ausgleichsbetrag

Die Kosten und Finanzierungsübersicht liegt als Anhang dem Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen bei.

## 4 Planungskultur

### 4.1 Vorbemerkung

Für den langfristigen Erfolg einer Sanierungsmaßnahme ist die Mitwirkungsbereitschaft der Privaten, insbesondere durch Investitionen, notwendig. Die im Stadtmarketingprozess und im Rahmen der Lokalen Agenda aufgebauten Beteiligungsmöglichkeiten sollen erhalten und verstetigt werden.

### 4.2 Beteiligung

#### 4.2.1 Erste Bürgerinformationsveranstaltung

Eine frühzeitige Einbeziehung der Betroffenen, sowohl der Bewohner als auch der Eigentümer und Investoren, ist für die Umsetzung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme notwendig. Am 23. Juni 2003 erfolgte zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen die Auftaktveranstaltung. Diese Versammlung diente als eine erste Information über das Verfahren; gleichzeitig sollten von den Teilnehmern gezielt Hinweise auf Mängel und Maßnahmen im Altstadtbereich gegeben werden. Die Einladung zu der Veranstaltung erfolgte zum einen über die Presse, zum anderen durch einen Brief der Stadt, der in deutscher und türkischer Sprache an die Haushalte in der Altstadt verteilt wurde.

In der Veranstaltung wurden die Zusammenhänge zwischen Stadtmarketingprozess und Sanierung erläutert und ein Überblick über den Ablauf der Sanierungsuntersuchung gegeben. Im Anschluss hatten die Bürger die Möglichkeit, Fragen im Plenum zu stellen. Dann folgte die Arbeit in Arbeitsgruppen. Hier wurden, unterteilt nach unterschiedlichen Bereichen der Altstadt, spezifische Themen diskutiert.



#### 4.2.2 Bürgeranhörung im Februar 2004

Konzept im Detail - Hauptstraße - Kleiner Graben - Grabenstraße

**Neustrukturierung des Kleinen Grabens**

- Neuordnung der bestehenden Stellplätze Parkpalette
- Bildung einer Raumkante (zweigeschossige Bebauung)
- Umgestaltung des Straßenraums mit einheitlichem Straßenbelag und Beleuchtung
- Attraktivierung durch Begrünung

**Attraktivierung der Hauptstraße**

- Vergrößerung des Verkaufsflächenangebots
- Schaffung von Parkplätzen am Kleinen Graben mit direktem Zugang zur Fußgängerzone

**Grabenstraße**

- Bildung einer Raumkante in Höhe des Privatparkplatzes
- Schaffung von Parkplätzen für Anwohner

Vorentwurf Rahmenplan Königswinter-Altstadt

Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul O. Jansen Ombf

In Zusammenhang mit der Informationsbroschüre „Königswinter-Altstadt: Informationen und Hintergründe zur geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme“ wurden die Einladungen zu dieser Veranstaltung an die Bürger der Altstadt im Vorfeld verteilt. Darüber hinaus erfolgte eine Einladung über die Presse.

Die Versammlung war die zweite Informationsveranstaltung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung. Ziel war es, nach der Vorstellung des Vorentwurfs der Rahmenplanung und einer Erläuterung der Modalitäten der Sanierung konkrete Anregungen und Kritik von den Bürgern zur Planung zu erhalten.

Im Plenum konnten die Teilnehmer Fragen und Anregungen zu den geplanten Maßnahmen äußern, anschließend wurden den Bürgern in themenspezifischen Arbeitsgruppen konkrete Fragen zu Schwerpunkten der Planung gestellt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, weitere Anregungen schriftlich einzureichen.

#### 4.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen das geplante Sanierungsverfahren eingebracht, die das Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen. Auf die Anregungen des Rheinischen Amts für Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege wird in Kapitel 3.8. näher eingegangen. Einige weitere Anregungen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert.

#### 4.3 Einbindung des Modellprojekts Interkulturelle Stadtentwicklung in die vorbereitenden Untersuchungen

Die Einbeziehung der nicht Deutschen bietet die Chance, dass zur Aufwertung einer Vielzahl von Immobilien nachhaltige Strukturen geschaffen werden und eine breitere Unterstützung der Bevölkerung gegeben ist. In Königswinter sind 8,5 % der Einwohner nicht deutscher Herkunft; in der Altstadt macht ihr Anteil ca. 21 % der Gesamtbevölkerung aus. Inhaber mit Migrationshintergrund betreiben nach einer Umfrage im Januar 2002 annähernd ein Viertel aller in der Altstadt genutzten Ladenlokale. Neuere Geschäftsgründungen gehen vornehmlich von diesem Personenkreis aus. Ebenso hat in der Altstadt ein hoher Anteil von Zugewanderten Eigentum erworben.

Zur Integration der nicht Deutschen in die vorbereitenden Untersuchungen konnte auf die Kommunikationsstrukturen aus dem Modellprojekt „Interkulturelle Stadtentwicklung“ zurückgegriffen werden. Zu der Auftaktveranstaltung im Sommer 2003 wurden die Einladungen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet in deutscher und in türkischer Sprache verteilt und auf Plakaten und in der Moschee auf die Informationsveranstaltung hingewiesen. Diese auf dem Projekt basierende Integration der nicht Deutschen zeigte Erfolg; es war eine positive Beteiligung der türkischen Altstadtbewohner in Ansätzen zu verzeichnen.

Im Herbst 2003 wurden Gespräche im Rahmen der Befragung zur vorbereitenden Sanierungsuntersuchung mit den ausländischen Eigentümern und Gewerbetreibenden in der Hauptstraße, Grabenstraße und Drachenfelsstraße geführt. Sie wurden über das Sanierungsverfahren informiert, ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt und Ansprechpartner für das weitere Planungsverfahren vermittelt. Bei diesen Gesprächen zeigte sich eine große Offenheit. Angaben zur finanziellen Situation wurden meist bereitwillig weitergegeben. Es zeigte sich jedoch auch, dass vor allem die Eigentümer nur unzureichend über die Sanierungsmaßnahmen informiert waren. Die Gewerbetreibenden waren generell informierter. Dies führten sie auf die kontinuierlichen Informationen innerhalb des Projekts Interkulturelle Stadtentwicklung zurück. Um den Erfolg einer möglichen Altstadtsanierung zu sichern, müssen daher die Bemühungen um einen interkulturellen Dialog fortgesetzt werden.

Die Altstadtsanierung bietet ein wichtiges Entwicklungspotential für die Stadt Königswinter. Der Erfolg wird auch von der Einbeziehung der nicht deutschen Gewerbetreibenden, Eigentümer und Bewohner abhängen, denen die Ziele der Sanierung und Vorteile der Aufwertung ihrer Immobilie deutlich gemacht werden müssen, um sie zu Investitionen zu bewegen. Die ersten Schritte wurden zwar im Rahmen des Projekts durch die Befragung vorbereitet, zwingend notwendig ist jedoch, dass die Beteiligung auch fortgeführt wird, wenn die Maßnahmen und Sanierungsplanungen umgesetzt werden.

Durch das Engagement der WWG und des Arbeitskreises Integration der Lokalen Agenda wird die Arbeit der Interkulturellen Stadtentwicklung im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen weiter verfolgt.

#### 4.4 Sozialplan und Härteausgleich

Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans ist nach § 180 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung können sich nachteilig auf die Lebensumstände der Betroffenen auswirken. Dazu gehört zum Beispiel die Verlagerung eines Betriebes oder der Umzug von Bewohnern des Sanierungsgebiets. Die Gemeinde muss nach § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln, wie derartige Auswirkungen gemildert oder vermieden werden können und diese mit den Betroffenen erörtern. Die Inhalte des Sozialplans unterliegen dem Datenschutz.

Im Sozialplan werden die relevanten Maßnahmen des Sanierungskonzepts, die Lebensumstände der Betroffenen und die konkreten Hilfsmaßnahmen beschrieben.

Hilfsmaßnahmen sind z. B.:

- Unterstützung von Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel
- Beratung über mögliche öffentliche Leistungen wie z. B. Mittel des sozialen Wohnungsbaus, regionale Wirtschaftsförderung oder Wohngeld

Es besteht die Pflicht der Betroffenen, sich selbst um die Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen der Sanierung zu kümmern. Sofern die Betroffenen nicht in der Lage sind, den Empfehlungen der Gemeinde zu folgen, ist die Gemeinde dazu verpflichtet, weitere, geeignetere Maßnahmen zu prüfen.

In besonderen Härtefällen kann auf Antrag der Betroffenen nach § 181 des BauGB ein sogenannter Härteausgleich gewährt werden. Die Entscheidung darüber ist ein Gesichtspunkt der Billigkeit. Ein Härteausgleich kommt nicht in Betracht, wenn andere Entschädigungs- oder Ausgleichsmöglichkeiten bestehen.

Ein stabiler, organisatorischer Rahmen für die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans ist praktikabel. In Sanierungsbeiräten, bestehend aus Vertretern der Betroffenen, der Verwaltung und Politik, kann über die Inhalte beraten werden. Für die betroffenen Mieter, Gewerbetreibenden oder Hauseigentümer sollen Beratungseinrichtungen wie eine offene Sprechstunde im Sanierungsbüro, bei der Stadtverwaltung oder dem Sanierungsträger angeboten werden.

## 4.5 Öffentlichkeitsarbeit

### 4.5.1 Bürgerinformationsbroschüre

Im Vorfeld der Bürgerbeteiligung im Januar 2004 wurde an jeden Haushalt und alle Gewerbetreibenden im Sanierungsgebiet die Bürgerinformationsbroschüre „Königswinter-Altstadt: Informationen und Hintergründe zur geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme“ verteilt. Mit dieser Broschüre sollen den Betroffenen alle relevanten Dinge über die Sanierung vermittelt werden.

Ein Auszug aus der Inhaltsübersicht der Broschüre:

- Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?
- Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung
- Übersicht des Ablaufs einer Sanierungsmaßnahme nach dem BauGB
- Wie können die Sanierungsziele lauten?
- Der Rahmenplan 2015
- Was bedeutet eine Sanierungsmaßnahme für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?
- Wie wird die Maßnahme finanziert?
- Wie können Sie sich am Sanierungsprozess beteiligen?

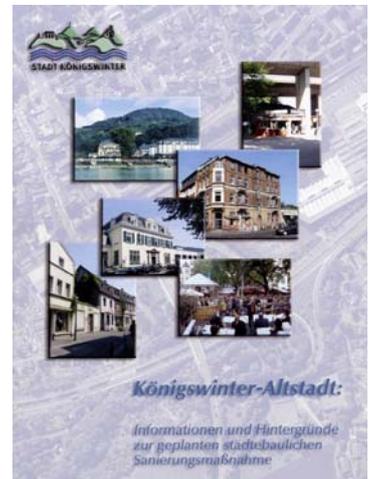
Ziel war es „Schwarz auf Weiß“ den Bürgern den komplexen Zusammenhang einer Sanierungsmaßnahme zu erläutern und ihnen Unsicherheiten über kommende Veränderungen zu nehmen. Gleichzeitig sollten sie die Möglichkeit haben, sich vor der Beteiligungsrunde mit der Materie zu beschäftigen, um gezielt Fragen zu stellen oder Anregungen geben zu können.

### 4.5.2 Sanierungsbüro

Mit Beginn der Sanierungsmaßnahmen soll ein Sanierungsbüro in der Altstadt eingerichtet werden. Dort können sich die Bürger über den Stand der Dinge informieren und Betroffene z. B. konkrete Beratung über Fördermöglichkeiten oder steuerliche Möglichkeiten bekommen.

### 4.5.3 Internet

Auf der Internetseite der Stadt Königswinter wird über die Sanierung informiert. Die Lokale Agenda gibt u. a. über das Internet Auskunft über Arbeitskreise, die sich mit dem Themenfeld Altstadtsanierung beschäftigen.





## 4.6 Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden

### 4.6.1 Vorbemerkung

Parallel zur Erarbeitung und Abstimmung der Rahmenplanung sind durch die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft Königswinter GmbH und Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH Befragungen bei Eigentümern und Gewerbebetrieben durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Befragung geben Hinweise auf die Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung Betroffenen. Seitens der Bürger bestand Auskunftspflicht gegenüber der Stadt Königswinter bzw. den von ihr mit der Untersuchung Beauftragten. Die Fragebögen sind dem Bericht als Anlage beigefügt.

### 4.6.2 Ergebnisse der Befragung der Eigentümer

Der wichtigste Bestandteil der Befragung der Eigentümer war die Erfassung der statistischen Kenngrößen

- zu den Grundstücken,
- den darauf befindlichen Gebäuden sowie
- den Eigentümern.

Als statistische Kenngrößen wurden u. a. die Lage, Nummer, Eigentumsform, Größe und Nutzung des Grundstücks sowie das Alter, die Größe und der Zustand der Gebäude, die Anschrift, Alter und Geschlecht der Eigentümer sowie die Anzahl der Wohnungen erfasst.

Darüber hinaus wurde nach den Plänen der Eigentümer in den nächsten Jahren hinsichtlich

- Investitionen,
- Ver- oder Zukäufe sowie
- der Stimmung und der Einstellung der Eigentümer

zur geplanten Sanierung gefragt.

Insgesamt sind 98 Haus- und Grundstückseigentümer befragt worden. Unter ihnen betreiben 29,6 % gleichzeitig ein Gewerbe. Die übrigen 70,4 % der Eigentümer treten als Bewohner oder Vermieter in Erscheinung.

Laut den Angaben der Eigentümer ergibt sich, dass 60 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet älter als 85 Jahre alt sind, d. h. aus der Zeit vor 1918 stammen. Gebäude neueren Datums (ab etwa 1980) sind eher unterrepräsentiert. Dies zeigt, dass die (Neu-) Bautätigkeit ab den 80er Jahren im Untersuchungsgebiet stark zurückgegangen ist. Inwieweit die Gebäude älteren Datums im Einzelnen den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen entsprechen, wird im weiteren Verlauf der Sanierungsmaßnahme ermittelt.

Da die Grundstücke im Schnitt etwa zu 61 % bebaut sind, zeigt sich hier ein Potential, die an die Gebäude angrenzenden Freiflächen für

eine Aufwertung des Wohnumfelds zu nutzen. Etwa 20 % der Grundstücke sind vollständig bebaut.

Die (Haupt-) Gebäude auf den Grundstücken werden zu etwa 70 % zum Wohnen genutzt und zu 27 % für Gewerbe. Die übrigen Nutzungsformen, wie Garagen, Leerstand oder Abstellräume, spielen im Gegensatz zu den Nebengebäuden eine untergeordnete Rolle. Die Nebengebäude hingegen werden zu 30 % als Abstellfläche genutzt, weitere 9,2 % stehen leer. Hier zeigen sich Potentiale für eine partielle Freimachung und Begrünung von Innenhöfen.

Im Durchschnitt gibt es etwa 2,5 Wohnungen pro Grundstück. Die Größe der Wohnungen bewegt sich laut Angaben der Eigentümer zwischen 40 und 300 qm. Die Hälfte aller Wohnungen hat eine Fläche von bis zu 75 qm.

Die Mehrheit der Eigentümer (69,3 %) gab an, keine Mängel an ihrem Haus zu haben. Die übrigen Eigentümer kritisierten vor allem den äußeren Zustand der Gebäude, wie z. B. schlechte Fassaden, ein schadhaftes Dach oder feuchtes Mauerwerk.

Insgesamt wurden bei den befragten Eigentümern Investitionen in Höhe von etwa 3,3 Mio. EUR in den letzten fünf Jahren getätigt, das sind jährlich 44.762 EUR pro Eigentümer. Die höchsten Investitionen erfuhren Gebäude, deren Zustand zum Zeitpunkt der Befragung als „sehr gut“ und „gut“ bewertet wurde. Die Gelder entfielen vor allem auf die laufende Instandhaltung (36 %) sowie auf den Einbau von Heizungs- und Sanitäreanlagen (40 %).

Mehr als die Hälfte der Eigentümer plant in den kommenden fünf Jahren keine größeren Investitionen an ihren Häusern. Mehr als drei Viertel dieser Eigentümer hat angegeben, dass ihr Haus keine Mängel aufweist. Von den übrigen planen die meisten Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild im Bereich von Fassade oder Dach.

Bei der Frage, was die Eigentümer tun würden, wenn sie im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ihr Grundstück verkaufen müssten, würden 19 % ein vergleichbares Grundstück bzw. eine Eigentumswohnung beanspruchen. Etwa 45 % würde eine finanzielle Entschädigung vorziehen. 12,5 % der Befragten schließen einen Verkauf ihres Grundstücks unter allen Umständen aus. Grundlegend ist zu bemerken, dass die Eigentümer nicht danach gefragt wurden, ob sie das Haus verkaufen wollen oder nicht, sondern danach, wie sie sich im Falle eines Zwangsverkaufs verhalten würden. Zu bemerken ist dabei, dass der Weg zu den Sanierungszielen nicht die Enteignung ist, sondern der größtmögliche Konsens aller Beteiligten im Laufe des Planungs- und Umsetzungsprozesses.

Als sehr positiv ist zu bewerten, dass nur 7 % ihr Haus verkaufen wollen und dies teilweise schon jetzt planen. Das zeugt von einer starken Bindung an den Standort Altstadt.

Der geplanten Sanierung stehen die Eigentümern positiv gegenüber. 60 % der befragten Eigentümer sahen in dieser Maßnahme

ausschließlich Vorteile für Königswinter und sich selbst. Im Gegensatz dazu glauben fast 13 % aller Befragten, dass die Sanierungsmaßnahmen primär Nachteile nach sich ziehen würden. Diese Meinung basiert hauptsächlich auf fehlendem finanziellen Hintergrund oder der Sorge um Baulärmbelästigung.

Klare Vorteile sehen die Befragten in der optischen Verbesserung der Stadt, einer Aufwertung und Verbesserung der Infrastruktur und einer durch Erhöhung der Attraktivität erzielten Wertsteigerung von Häusern und Grundstücken. Zusätzlich hoffen einige, dass verstärkt wieder junge Familien und sozial stärkere Personen in die Königswinter-Altstadt ziehen werden.

Auf der Wunschliste der Eigentümer steht am häufigsten die Schaffung von Parkplätzen, die Renovierung von Häusern sowie die Ansiedlung von mehr Fachgeschäften, um die Geschäftsvielfalt in Königswinter zu erhöhen. Für die Vermieter ist der letztgenannte Punkt sehr bedeutend, da den in der Altstadt zahlreich vertretenen über 50-jährigen Bewohnern im Umfeld ihrer Wohnung die Nahversorgung gewährleistet bleiben muss. Ein weiterer Wunsch ist die Aufwertung der Hinterhofbereiche, um das Wohnumfeld ansprechender zu gestalten.

#### 4.6.3 Ergebnisse der Befragung der Gewerbetreibenden

Die wichtigsten Ziele der Befragung der Gewerbetreibenden waren

- die Erfassung von statistischen Kenngrößen,
- die Pläne der Gewerbetreibenden in den nächsten Jahren, wie Investitionen, Änderungen in der Betriebsstruktur etc.,
- die wirtschaftliche Situation der Gewerbetreibenden sowie
- die Stimmung und Einstellung der Bürger zur geplanten Sanierung.

Als statistische Kenngrößen wurden u. a. die Anschrift, Niederlassungsart, Rechtsform, Alter und Flächen des Betriebs sowie die Anschrift, Alter und Geschlecht der Betriebsinhaber erhoben.

Insgesamt wurden 91 Gewerbetreibende befragt, das sind 71 % aller Betriebe mit Ladenlokalen im Untersuchungsgebiet. Unter diesen Befragten sind 32,6 % gleichzeitig Eigentümer des Hauses, in dem sich der Betrieb befindet. Die übrigen 67,4 % haben ihre betrieblichen Flächen gemietet oder gepachtet. Die durchschnittliche Gewerbemiete liegt bei 9,87 EUR pro qm, wobei die Mieten zwischen 2,87 EUR und 28,33 EUR schwanken. Der obere Wert stellt für Königswinter jedoch eine Ausnahme dar. Mehr als die Hälfte der Gewerbetreibenden hat Mietkosten, die unter dem Durchschnitt von 9,87 EUR liegen.

Mehr als die Hälfte der Betriebsinhaber haben ihren Wohnsitz in der Altstadt Königswinters, 38,4 % innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Sie sind somit sowohl als Gewerbetreibender als auch als Eigentümer direkt von der Sanierung betroffen. 42 % der Gewerbetreibenden sind älter als 50 Jahre, davon etwa die Hälfte sogar über 60 Jahre.

Häufigste Branche ist der Einzelhandel mit 47,4 %. Danach folgen die Dienstleistungen und freien Berufe (21,6 %) und die Gaststätten und Hotels (15,5 %). Alle anderen Branchen spielen im Untersuchungsgebiet der Altstadt eine eher untergeordnete Rolle.

Im Einzelhandel als dominierende Branche liegt die durchschnittliche Nutzfläche bei 152,4 qm, die durchschnittliche Verkaufsfläche bei 110 qm. Dennoch haben etwa 43 % der Läden eine Fläche von unter 50 qm. Damit bewegt sich der Einzelhandel eher im unteren Bereich der Betriebsgrößen, die in Königswinter bis zu 6.600 qm reichen.

Insgesamt sind in den ausgewerteten 86 Betrieben 553 Beschäftigte zu verzeichnen, das ergibt 6,4 Beschäftigte pro Betrieb. Positiv ist, dass 82,1 % der Beschäftigten der eigentümergeführten Betriebe aus der Altstadt von Königswinter kommen und somit eine starke Bindung zu dem Standort besteht.

Bei der Frage nach den Zukunftsplänen geben 71 % aller Befragten an, keine Veränderungen an und im Betrieb zu planen. Weitere 25 % planen, den Betrieb verlagern, erweitern, verkleinern oder aber auch schließen zu wollen. Der zuletzt genannte Punkt ist mit fast 50% auch der am häufigsten genannte. Als Grund für eine geplante Schließung spielt mehrfach der Umsatzrückgang und hohes Alter eine Rolle.

Für die Sanierungsmaßnahme bedeutend ist, dass fast alle dieser („Schließungs-“)Betriebe (8 von 11) in der Hauptstraße oder der Drachenfelsstraße liegen. Negative Auswirkungen wird dies auf die Einzelhandelssituation haben. Eine erhöhte Leerstandsquote ist die Folge. Gleichzeitig kann eine solche Tendenz auch als Potential gesehen werden. Mit dem Freiwerden kleinerer Ladenlokale besteht die Möglichkeit der Zusammenführung mehrere Geschäfte zu größeren, zusammenhängenden Verkaufsflächen.

Insgesamt sind in den letzten fünf Jahren (1998 bis 2003) etwa 4,25 Mio. EUR in die Betriebe investiert worden, das heißt jährlich etwa 85.000 EUR pro Betrieb. Die höchsten Investitionen tätigten die flächengrößten Betriebe, bei der Betrachtung der Investitionen nach Quadratmetern jedoch die flächenkleinsten. Ausgegeben wurde das Geld hauptsächlich für die Geschäftsausstattung, zu etwa einem Drittel für das Gebäude selbst und das übrige für Maschinen oder EDV.

Es zeigt sich, dass in den letzten drei Jahren überwiegend sinkende Umsätze bei den Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen sind. Die Eigentümer geben dies zu einem Drittel häufiger an als die Mieter. Dennoch zeigt sich, dass die Eigentümer einen

höheren Umsatz hatten als die Mieter. Bei der Frage nach den erwarteten Umsätzen für das folgende Jahr geben fast 40 % der Mieter an, dass ihre Umsätze steigen werden. Bei den Eigentümern schauen jedoch nur 7,1 % aller Befragten positiv in die Zukunft.

Ein weiterer Aspekt ist die Herkunft der Kunden im Untersuchungsgebiet. Laut den Angaben der Befragten kommen die Kunden zu 30 % aus der Altstadt, zu 30 % aus dem übrigen Königswinter und zu 40 % von außerhalb. So zeichnet sich für die Altstadt von Königswinter eine deutliche Nahraumorientierung ab. Es besteht damit keine direkte Abhängigkeit von Touristen.

Bei der Frage, ob sich die Betriebsinhaber vorstellen könnten, im Rahmen der Sanierung ihren Betrieb zu verlagern, würden dies nur 20 % aller Befragten ohne Bedingungen tun. Von den Gewerbetreibenden, die nicht verlagern würden, gaben die meisten an, dass sie einen festen Kundenkreis sowie eine gute Lage in der Altstadt haben. Das zeugt von einer hohen Zufriedenheit mit dem Standort Königswinter und der Hoffnung auf eine Verbesserung der Gesamtsituation. Auch Haus- und Grundeigentum ist für die finanzielle Sicherheit der Gewerbetreibenden sehr bedeutend, denn oftmals könnten die Inhaber ihr Geschäft nicht mehr halten, wenn sie Miete zahlen müssten. Ein Drittel derer, die nicht verlagern würden, geben an, im Falle einer Zwangsverlagerung ihren Betrieb aufzugeben. Das hohe Alter der Betriebsinhaber als Nichtverlagerungsgrund ist insofern wichtig, da davon auszugehen ist, dass solche Inhaber ihren Betrieb unabhängig von der weiteren Entwicklung Königswinters in näherer Zukunft schließen oder an einen Nachfolger abgeben werden.

Der geplanten Sanierung sehen die Gewerbetreibenden insgesamt sehr positiv entgegen, denn es gibt keinen, der nur Nachteile in einer solchen Maßnahme gesehen hat. Die am häufigsten benannten Vorteile sind die Attraktivierung und optische Verbesserung der Altstadt sowie die daraus resultierende bessere Außendarstellung. Häufig befürchtet wurde, dass ein eventuell neu geschaffenes Einkaufszentrum am Rande der Altstadt eine große Konkurrenz für die Geschäfte der Hauptstraße und Drachenfelsstraße darstellen wird.

Auf der Wunschliste der Befragten steht am häufigsten die Schaffung von ausreichend Parkplätzen in der Nähe der Hauptstraße für Kunden und Beschäftigte, die Etablierung von mehr Fachgeschäften sowie einer allgemeinen Aufbesserung des Stadtbilds durch die Sanierung von Gebäuden und Straßen. Diese primär genannten Punkte sind Bestandteil der Rahmenplanung und Ziel der geplanten Sanierung.

#### 4.6.4 Resümee der Befragung

Die Wünsche der Befragten sind in wesentlichen Punkten deckungsgleich:

- Schaffung von Parkplätzen
- Ansiedlung von mehr Fachgeschäften zur Verbesserung der Geschäftsvielfalt
- Aufbesserung des Stadtbilds durch Sanierung von Häusern und Straßen

Die Eigentümer gaben darüber hinaus die Sicherung der Nahversorgung und die Aufwertung der Hinterhofbereiche als Wünsche an. Diese primär genannten Punkte sind Bestandteil der Rahmenplanung und Ziel der geplanten Sanierung.

Im Ergebnis wurde auch deutlich, dass Bürgerveranstaltungen und Befragungen sowohl während der vorbereitenden Untersuchung als auch für die zukünftige geplante Durchführung der Sanierungsmaßnahme gerne angenommen werden, da sie ein wichtiges Informations- und Austauschinstrument für Bürger und Kommune darstellen. Darüber hinaus ist eine permanente Pressearbeit wichtig, um der Information der Bürger und Betroffenen zusätzlich in ausreichendem Maße gerecht zu werden.

Mit der Befragung ist die Erhebung der Sozialdaten als Grundlage für den Sozialplan vorbereitet.

## 5 Anhang

- Karte Abgrenzung des Plangebiets
- Fragebogen Eigentümer
- Fragebogen Gewerbetreibende
- Der Rahmenplan Königswinter-Altstadt 2015
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Zusammenstellung der Bürgeranregungen aus der Bürgeranhörung am 11. Februar 2004