



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

**VERTEILER** Stadt Königswinter - Herr Techn. Beigeordneten Kofferath,  
Frau Gamm, Herrn Pflaumann / Frau Blumenthal / Frau Dietz  
/ Herr Kern / Herr Maderer / Herr Pauly / Herr Rothe / DSK /  
**VON** Bernd Mailand  
Projekt-Nummer 84010/84015  
Telefon-Durchwahl .16 | Telefax .20  
bernd.mailand@dsk-gmbh.de  
25.10.2007 | M/uv

50 JAHRE KOMPLETTSERVICE IN DER  
STADT- UND GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ und  
„Königswinter-Drachenfels“ – Tagung Sanierungsforum am 19.09.2007  
Ergebnisprotokoll**

Teilnehmer:

Frau Dietz	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)
Frau Blumenthal	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)
Herr Kern	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)
Herr Maderer	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt); wegen berufsbedingter Termine keine Teilnahme möglich
Herr Pauly	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)
Herr Rothe	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)
Herr Schimanietz	Gast (zeitweise)
Herr Kofferath	Stadt Königswinter (zeitweise)
Herr Mailand	DSK

**TOP 1 Kenntnisnahme und Genehmigung des Protokolls zum Termin vom  
30.05.2007**

Das Protokoll zum Termin am 30.05.2007 wurde (mit Ausnahme des Punktes 5 (Empfehlungen an Politik und Verwaltung); zurückgestellt bis zur nächsten Sitzung des Sanierungsforums) von den anwesenden Mitgliedern des Sanierungsforums genehmigt.

**TOP 2 Kenntnisnahme und Genehmigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung für die heutige Sitzung wurde von den Mitgliedern des Sanierungsforums einvernehmlich beschlossen.

**TOP 3 Wiedervorlage ungeklärter Punkte aus vorherigen Terminen**

Zu diesem Punkt gab es keinen weitergehenden Klärungsbedarf.

**TOP 4 Bericht zu den Workshops „Östliche Drachenfelsstraße“ und „Umgestaltung Parkanlage Villa Leonhardt“**

Workshop Östliche Drachenfelsstraße/Talstation (siehe Ausführungen zu TOP 5)

Workshop „Parkanlage Villa Leonhardt“:

Der 2. Workshop hat am 30.08.2007 stattgefunden (Vorstellung der beiden Varianten aus dem 1. Workshop am 18.04.2007 (mit 2 Mitgliedern aus dem Sanierungsforum: Herr Pauly und Herr Rothe); Zielsetzung: Erarbeitung eines gemeinsamen Planentwurfes)

Dabei wurden u. a. folgende Punkte besonders herausgearbeitet:

Der Park soll informativ sein und abends abgeschlossen werden, eine klare Geometrie aufweisen (keine Nutzung als Fußballfeld) und sich stark an den denkmalpflegerischen Vorgaben (Wegeführung, Anpflanzungen) orientieren (ggfs. auch Integration von (vorhandenen) Kunstobjekten). Darüber hinaus bestand bei den Teilnehmern Einigkeit dahingehend, dass das einheitliche Gesamtensemble, bestehend aus der Villa und dem Park/Garten, unabhängig von künftigen Eigentums- und Besitzverhältnissen in jedem Fall erhalten bleiben muss.

Weitere Einzelheiten sind dem Ergebnisprotokoll des Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen zu entnehmen.

**TOP 5 Bericht der Verwaltung und der DSK zum aktuellen Sachstand (Wettbewerbe u. a.)**

Durchführung von vier **Wettbewerbsverfahren** mit jeweils vorgeschalteten Workshops bzw. Arbeitskreisen (siehe auch TOP 4):

1. Östliche Drachenfelsstraße/Talstation (beauftragt: Post & Welters)
2. Tourismusachsen Altstadt (noch nicht beauftragt)
3. Drachenfelsplateau und Burgruine  
(geplante Beauftragung: Reicher & Haase)
4. Vermittlung von Kulturlandschaft im Raum  
(geplante Beauftragung: Drey & Riemer)

Auftragsumfang: Workshops, Bekanntmachung Auslobung, Einführungskolloquium, Vorprüfung der Arbeiten, Preisgericht, Abschlussveranstaltung.

zu 1.:

Der Workshop hat am 29.08.2007 (mit 2 Mitgliedern aus dem Sanierungsforum: Herr Pauly und Herr Rothe) stattgefunden.

In den 3 Arbeitsgruppen wurden nahezu identische Ergebnisse erzielt.

Schwerpunkte bildeten u. a. folgende Punkte bzw. Aussagen:

- wertvolles Potential im innerstädtischen Altstadtbereich sollte durch Hochbaumaßnahmen nicht „überfrachtet“ werden
- Realisierung einer qualitätsvollen, gegliederten und großzügigen Architektur, die dem Standort und der Region angemessen ist
- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität (z. B. „Piazza“ mit entsprechenden Nutzungen; ggfs. auch Supermarkt); insbesondere wird auf eine gestalterisch hochwertige räumliche Fassung der öffentlichen Platzflächen Wert gelegt
- maßstäbliches Einfügen der Neubebauung

- Hohe Anforderung an die (fußläufige) Bahnunterführung
- Geschickte Nutzung des nach Norden ansteigenden Niveauunterschiedes von bis zu 3,5 m im Rahmen der Neubebauung
- Erhalt und Integration der bestehenden Gebäude (Drachenfelsstraße 38 und Winzerstraße 2) in die Gesamtkonzeption ist städtebaulich zu prüfen
- Winzerstraße im Bereich zwischen der Neubebauung und dem Parkplatz unter der B 42 (nur noch Rettungsweg)

Die weiteren Einzelheiten können dem vom Büro Post & Welters noch abschließend zu erstellenden Ergebnisprotokoll entnommen werden.

#### Durchführung von **Leitprojekten**

1. Integriertes Landschaftspflegewerk
2. Schloss Drachenburg – Mittelstation – Burghof

zu 2.:

Neugestaltung/Erweiterung Bahnsteigfläche (Integration mit dem Eselsweg zwecks Schaffung einer weitgehend niveaugleichen Platzfläche)  
 Neuorganisation der Zugänge für die Bewohner (wichtig: Rettungs- und Anlieferungswege) und die Besucher zur Drachenburg und zur Vorburg  
 Konkretisierung im Rahmen der Entwurfsplanung

Die Landschaftsplanung wurde zwischenzeitlich an das Büro arbos Landschaftsarchitekten (Inhaber: Herr Köster) vergeben; darüber hinaus ist dieses Büro in den jeweiligen Arbeitskreisen beratend tätig.

#### **TOP 6 Sachstandserörterung zur Darstellung der Tätigkeit des Sanierungsforums/Veröffentlichung von Protokollen**

Hierzu wurde überlegt, die Protokolle künftig im Newsletter mit einzupflegen, der bereits zum jetzigen Zeitpunkt sowohl im Internet eingesehen und ausgedruckt werden kann als auch in Form einer Printausgabe im DSK-Sanierungsbüro (während der Öffnungszeiten) bzw. an der Bürgerinformation im Rathausfoyer (außerhalb der Öffnungszeiten) abgeholt werden kann (ein entsprechender Hinweis befindet sich im Schaufenster des DSK-Sanierungsbüros).

DSK/  
P3 Agentur

#### **TOP 7 Verschiedenes**

- **Beschwerden von Bürgern bezüglich der Nichteinhaltung der Gestaltungssatzung**
- **Grundsätzliche Anregungen zur Gestaltung von Workshops - Bürgerbeiträge**

In der Vergangenheit gab es immer wieder Irritationen bei den Bürgerinnen und Bürgern der Altstadt hinsichtlich der Einhaltung bzw. Überwachung der Vorgaben der Gestaltungssatzung in der Praxis, soweit diese der Genehmigungspflicht unterliegen (als konkretes Beispiel für einen Verstoß gegen die Gestaltungssatzung wurde ein Betrieb im Bereich Haupt- und Bahnhofstraße genannt). Ziel muss es sein, eine Akzeptanz für eine flächendeckende Einhaltung der Gestaltungssatzung zu schaffen.

<p>Seitens der Stadt wurde zugesichert, dass diese, sobald sie von derartigen Verstößen Kenntnis erlangt oder Verstöße im Zuge von anderen Ortsterminen festgestellt werden, im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten umgehend tätig wird. Darüber hinaus wurde nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es wünschenswert wäre, wenn derartige Missstände möglichst schon im „Anfangsstadium“ abgestellt werden könnten. Dies kann allerdings aufgrund der äußerst begrenzten Personalkapazitäten der Stadtverwaltung nicht immer sichergestellt werden.</p>	
<p>Darüber hinaus wurde von den Mitgliedern des Sanierungsforums angeregt, zwecks Austausch von Informationen für die Wettbewerbe ggfs. ein Forum als Internetplattform einzurichten. Seitens der DSK wurde zugesagt, diesen Vorschlag über die P3 Agentur (Herr Linder) hinsichtlich der Umsetzbarkeit prüfen zu lassen.</p>	DSK/ P3 Agentur
<p>Hinweis auf Gefahrenpotential durch herabfallende kleine (Putz-)Fassadenstücke bei einem Gebäude in der Pfefferstraße (Sachverhalt ist der Stadt bzw. DSK bereits seit längerem bekannt). Als Sicherungsmaßnahme sollte ein Rieselschutz angebracht werden. Hierzu ist vorab der Eigentümer in Form einer entsprechenden Ordnungsverfügung der Stadt Königswinter anzuschreiben.</p>	DSK/Stadt/ Eigentümer
<p>Erläuterung der vorhandenen Rahmenplanungen für die Altstadt und den Drachenfels und der hierin getroffenen Festsetzungen bzw. geplanten Maßnahmen sowie des aktuellen Standes der Bebauungsplanverfahren (Nr. 10/34 und 10/35), der vorgesehenen Bürger- und Eigentümerbeteiligungen einschließlich der Widerspruchs- bzw. Klagemöglichkeiten und der zeitlichen Abwicklung. Die Vermessungsarbeiten durch das Büro Doerenkamp sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 10/34 (Büro SGP Architekten + Stadtplaner aus Meckenheim) soll noch in diesem Jahr im Rahmen der Bürgeranhörung vorgestellt werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die Eigentümer der im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke durch separate Schreiben zu diesem Termin einzuladen.</p>	Stadt
<p>Diese Verfahrensweise ist auch für die folgenden Bebauungsplanverfahren vorgesehen (Anfrage eines Grundstückseigentümers im Plangebiet Nr. 10/35 (Umsetzung durch das Büro Planungsgruppe MWM aus Aachen)). Darüber hinaus wurde herausgestellt, dass die im Rahmenplan für einzelne Grundstücke festgelegten Maßnahmen (z. B. Neubebauung im hinteren Grundstücksbereich) noch keinen rechtsverbindlichen Charakter haben, da die tatsächlich umzusetzenden Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen erst im Zuge des noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/35 konkretisiert werden. Den hiervon betroffenen Grundstückseigentümern wird allerdings empfohlen, auch in ihrem eigenen Interesse, das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der (noch nicht terminierten) Bürger- und Eigentümerbeteiligungen intensiv mit zu begleiten. Die entsprechenden Auszüge aus den vorbereitenden Untersuchungen des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen zur Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ werden von der DSK auf Nachfrage zur Verfügung gestellt.</p>	DSK
<p>Kurzer Zwischenbericht zum aktuellen Verfahrensstand der Brandruine in der Bahnhofstraße.</p>	
<p>Für den Waldfriedhof im Nachtigallental sind im Rahmen der Stadtsanierung keine Umgestaltungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorgesehen (liegt im Übrigen auch außerhalb der beiden Sanierungsgebiete „Königswinter-Altstadt“ und „Königswinter-Drachenfels“).</p>	

**TOP 8 Empfehlungen an Politik und Verwaltung**

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

**Ausblick**

Die nächste Sitzung des Sanierungsforums findet am 18.10.2007 statt. Im Nachhinein musste dieser Termin nach erfolgter Rücksprache mit allen Mitgliedern des Sanierungsforums auf den 25.10.2007 verlegt werden.

i. V.

Bernd Mailand