

---

## Aktennotiz

---

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

**Regionalbüro Düsseldorf** | Projekt - Nr.: 84010/84015  
Bernd Mailand | Tel.: +49 . 211. 56002.16 | Fax: . 20  
bernd.mailand@dsk-gmbh.de | M/uv

01.10.2009

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen „Königswinter-Altstadt“ und „Königswinter-Drachenfels“ – Tagung Sanierungsforum am 27.08.2009 Ergebnisprotokoll**

#### Teilnehmer:

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

### **TOP 1 Genehmigung der Tagesordnung**

Für die heutige Sitzung wurde von Herrn Rothe bzw. Herrn Pauly keine gesonderte Tagesordnung vorbereitet; die anwesenden Mitglieder des Sanierungsforums haben daher einvernehmlich beschlossen, sich im Wesentlichen an der Tagesordnung der vergangenen Sitzung zu orientieren.

### **TOP 2 Genehmigung des Protokolls zum Termin vom 07.05.2009**

Das Protokoll zum Termin vom 07.05.2009 wurde von den anwesenden Mitgliedern des Sanierungsforums bis auf geringfügige Ergänzungs- und Änderungswünsche vom Grundsatz her genehmigt und wird nach Überarbeitung dieser Punkte im Internet auf der Homepage der Stadt Königswinter ([www.koenigswinter2010.de](http://www.koenigswinter2010.de)) veröffentlicht.

### **TOP 3 Sachstandsbericht zu den laufenden Verfahren**

#### **a) Wettbewerbsverfahren „Drachenfelsplateau/Burgruine“**

Kurze Darlegung der Stadt zum aktuellen Sachstand (siehe auch detaillierte Ausführungen im Protokoll zur Tagung am 07.05.2009). Die Entscheidung zur Beauftragung des überarbeiteten Entwurfs des 3. Preisträgers erfolgte in der Ratssitzung am 15.06.2009. Die Bauherrenfunktion für die Abbruch- und Hochbaumaßnahmen sowie die Umgestaltung des öffentlichen Raumes wird durch die WWG Königswinter wahrgenommen. Zu den weiteren Projektbeteiligten zählen die beiden Architektur- und Landschaftsbüros (Pool 2 und plandrei), der noch auszuschreibende Projektsteuerer und die Stadt Königswinter. Die Verträge werden derzeit ausgearbeitet und sollen in Kürze abgeschlossen werden. Beauftragt wird zunächst die Entwurfs- und Genehmigungsplanung (mit detaillierter Kostenberechnung).

Ziel: Baubeginn 2. Jahreshälfte 2010 (Abriss Restaurant aus den 70er Jahren) und Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen Mitte 2011

Hinweis Stadt: Das Restaurant auf dem Drachenfelsplateau lässt sich unter den jetzigen Rahmenbedingungen nicht (mehr) wirtschaftlich betreiben (Notwendigkeit der Optimierung der Außengastronomie). Historisch gesehen ist dieser Ort schon immer gastronomisch genutzt worden.

Hinweis Sanierungsforum: Die Mülleimer im Bereich zwischen Hotel und Burgruine quellen ständig über (fällt in die Zuständigkeit des Pächters). Im Bereich des Eselsweges (Zuständigkeit des VVS) sind die Papierkörbe bereits abgebaut worden.

DSK

Stadt/WWG/  
Pächter

**b) Wettbewerbsverfahren „Östliche Drachenfelsstraße/  
Talstation“**

Kurze Darlegung der Stadt zum aktuellen Realisierungsstand. Der Investor konnte auch bis zum heutigen Tage keinen ausreichenden Vermietungsstand nachweisen (Ablauf Option Ende September 2009). Unabhängig hiervon erfolgt die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen durch das aus dem Wettbewerbsverfahren „Tourismusachsen Altstadt“ hervorgegangene Büro Lohaus/Carl (Entwurfsplanung, Prüfung der Behindertenbelange bzgl. der Rampen in der Treppenanlage). Die wichtigste Maßnahme ist die Realisierung der Unterführung für die Anbindung der Entlastungsstraße. Ansonsten kein neuer Sachstand (insofern wird auf die detaillierten Ausführungen in dem Protokoll zur Tagung am 07.05.2009 verwiesen).

**c) Wettbewerbsverfahren „Tourismusachsen Altstadt“**

Nach der Erstellung der Entwurfsplanung durch das Büro Lohaus Carl soll vorrangig die Ausbauplanung für den Teilbereich der Drachenfelsstraße zwischen Rheinallee und Hauptstraße (inkl. Vorplatz Sealife-Center, Marktplatz, Park Haus Bachem und Anbindung Siebengebirgsmuseum) erstellt werden. Die Umbaumaßnahme für diesen Teilabschnitt soll zwischen April und August 2010 ausgeführt werden. Derzeit befinden sich vor dem Rathaus und in der Drachenfelsstraße verschiedene Muster(pflaster)flächen sowie Musterlampen, -bänke und -papierkörbe. Die Entscheidung hierüber soll in den politischen Gremien Ende September 2009 getroffen werden.

Hinweis Stadt: Das Pflastermaterial hat eine Stärke von 12 – 14 cm. Die Verschmutzung des hellen Materials ist nur bedingt problematisch (Durch Niederschläge und Sonneneinstrahlung tritt ein gewisser „Reinigungseffekt“ ein, so dass lediglich eine (nicht störende) Patina verbleibt. Sämtliche Bäume auf dem Marktplatz und entlang der Drachenfelsstraße werden vor Beginn der Baumaßnahme begutachtet.

Die weitere Erörterung erfolgt anhand der Planungsunterlagen des Büro Lohaus/Carl. Dabei werden die „Rheinbalkone“ positiv hervorgehoben (in Remagen bereits in dieser Form realisiert worden).

Hinweise Sanierungsforum: Ergänzende Betrachtung der Engpass- und Gefahrenstelle S-Bahnhaltestelle Fähre / Gehweg/ Radweg im Zusammenhang mit Konzept Tourismusachse / öffentlicher Raum wird für erforderlich gehalten; ausdrücklicher Verweis - im Sinne einer Anregung - auf die zum Rhein hin balkonartig ausgeweitete Promenadenfläche am Remagener Rheinufer im Bereich der Schiffsanleger. Der ADFC sollte in die weiteren Planungsschritte mit eingebunden werden. Der Fremd- und Anlieferverkehr ist trotz Verbotsschilderung in der Drachenfelsstraße nicht abnehmend. Der Postverteilungskasten in der Drachenfelsstraße sollte im Zuge der Umbaumaßnahme wieder entfernt werden.

Stadt

**d) Leitprojekt „Schloss Drachenburg – Mittelstation – Burghof“**

Am 04.09.2009 findet ein weiteres Abstimmungsgespräch mit allen Projektbeteiligten (Planungs- und Ingenieurbüros, Förderstellen, Grundstückseigentümern, u. a.) statt, in dem die Zuständigkeit der verschiedenen „Fördertöpfe“ abschließend geklärt werden soll. Das Konzept sieht vor, dass das Schloss Drachenburg künftig über die Mittelstation und Vorburg erschlossen wird. Hierbei gibt es aufgrund der Bahnquerung erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherheit (Lichtsignale/neue Waggontechnik).

**e) Leitprojekt „Integriertes Landschaftspflegewerk“**

Im Zuge dieser Maßnahme geht es im Wesentlichen um die Freischneidung von Sichtachsen bzw. historischen Sichtbeziehungen. Nach Vorlage sämtlicher Angebote (Büros arbos und Rietmann) wurde der Bez. Reg. Köln im August 2009 ein entsprechender Förderantrag eingereicht. Die Pläne von Frau Rietmann sollen in der nächsten Sitzung des Sanierungsforums vorgestellt werden. Nach Vorlage eines positiven Bescheides (voraussichtlich Anfang der 2. Jahreshälfte 2009) kann mit den Arbeiten begonnen werden.

**f) Eselsweg**

Derzeit erfolgt die Festlegung der Materialien. Die Wegefläche bis Schloss Drachenburg wird eine durchgehende „Eselspur“ erhalten; ansonsten wird der Eselsweg in seiner Breite nicht verändert. Nach Vorlage der Vermessungsergebnisse wird seitens der Stadt die Planung erstellt.

**g) Sanierung Bahngleise Rheinallee**

Die Durchführung dieser Sanierungsarbeiten (Pflasteraustausch zwischen den beiden Haltestellen; mit Prägeasphalt) wird erst nach dem Winzerfest vorgenommen.

**h) Wettbewerbsverfahren „Vermittlung von Kulturlandschaft im Raum“**

Derzeit wird seitens der Stadt auf der Grundlage des Angebotes von Club L94 die Auftragsvergabe vorbereitet. Zielsetzung ist die Entwicklung von Trägersystemen und -materialien, die mit dem Naturschutz konform gehen. Geplant ist auch die Installation von elektronischen Bauteilen.

Seitens des Sanierungsforums wird in diesem Zusammenhang nochmals die Einbringung von „lokalem Wissen“ (genannt wurde u. a. Herr Sieger) eingefordert.

Stadt

**i) Bebauungsplanverfahren Nr. 10/34, 10/35 und 10/36 (Bereich Altstadt) sowie Nr. 10/28 bis 10/32 (Bereich Drachenfels)**

Kein neuer Sachstand; insofern wird auf die detaillierten Ausführungen in den Protokollen zu den letzten Tagungen verwiesen. Es ist vorgesehen, dass der Naturschutz für die festzusetzenden Bauflächen aufgehoben werden soll.

Nachfrage seitens des Sanierungsforums hinsichtlich der Grundstücke Hauptstr. 443 - 447 im Bereich Brandruine/ ehem. Töpferei Wagner und Hinweis auf barocke Grundsubstanz und städtebauliche Gesamtsituation. Bezüglich konzeptioneller Überlegungen für diesen Bereich wird seitens der Stadt/DSK darauf hingewiesen, dass derzeit Gespräche mit den Grundstückseigentümern und Investoren geführt werden (Anm.: Kleinteiligkeit der Fassade sollte erhalten bleiben).

**TOP 4 Bodenrichtwerte - Termin Gutachterausschuss**

Kurze Darlegung der DSK zum aktuellen Sachstand (siehe auch detaillierte Ausführungen im Protokoll zur Tagung am 07.05.2009). Mit dem Gutachterausschuss sollen insbesondere die nach Ansicht von Herrn Rothe bestehenden erheblichen Differenzen zwischen den jetzigen Anfangs- und Endwerten und den Verkehrswerten vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen erörtert werden. Herr Rothe verweist hierzu auf Grundstücksverkäufe in den Rheingassen (250,00 €/m<sup>2</sup> zu 175,00 €/m<sup>2</sup>). Es wurde vereinbart, dass Herr Rothe hierzu eine entsprechende Zusammenstellung fertigt bzw. einscannt und diese an die DSK zwecks Terminvereinbarung mit dem Gutachterausschuss weiterleitet.

Herr Rothe

Stadt

Seitens der Stadt Königswinter wird das für die Häuser Klotzstraße 13/15 ca. in den Jahren 2003/04 durch das Büro Stockhausen erstellte Wertgutachten hinsichtlich der benannten Bodenwerte auszugsweise zum Vergleich zur Verfügung gestellt.

**TOP 5 Parkanlage Villa Leonhart**

Kurze Darlegung der Stadt bzw. DSK zum aktuellen Sachstand (siehe auch detaillierte Ausführungen im Protokoll zur Tagung am 07.05.2009) und Erörterung der Ausführungsplanung nebst Möblierung. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Arbeiten für die Umgestaltung der Parkanlage mussten drei (separate) Ausschreibungen vorgenommen werden (Parkgestaltung, Pavillon und Zaunanlage). Die Arbeiten (mit Ausnahme der Bepflanzung) sind zwischenzeitlich fast fertig gestellt. Die offizielle Eröffnungsfeier für die Parkanlage ist für Ende September 2009 geplant.

<p><b>TOP 6 Bebauungskonzept Rheinallee</b></p> <p>Kurze Darlegung der Stadt bzw. DSK zum aktuellen Sachstand (siehe auch detaillierte Ausführungen im Protokoll zur Tagung am 07.05.2009). Es wird an dieser Stelle nochmals herausgestellt, dass das geplante Nutzungskonzept einen Mix aus Arztpraxen, Gastronomie (im EG) und Wohnnutzung (in den OG`s) vorsieht. Derzeit werden die Verhandlungsgespräche zwischen dem Investor und den Grundstückseigentümern auf der Grundlage der Ergebnisse/Beschlüsse des Planungs- und Umweltausschusses geführt (bisher liegen noch keine Ergebnisse vor). Seitens des Sanierungsforums bestehen gewisse Zweifel hinsichtlich der optimalen Inwertsetzung dieser Potentialfläche im Gesamtkontext der Altstadtentwicklung. Weiterhin bestehen vereinzelte Vorbehalte bezüglich der städtebaulichen Eingliederung der geplanten Bebauung in das Bild der Rheinfront.</p> <p><b>TOP 7 Verbreitung und Umsetzung der Gestaltungssatzung</b></p> <p>Seitens der Stadt wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gestaltungssatzung bei neuen Gewerbezulassungen im Bereich der Sanierungsgebiete immer mit verschickt wird. Vom Sanierungsforum wird eine stärkere Überwachung durch die Stadt Königswinter gefordert. Auch sollte die Gestaltungssatzung als Postwurfsendung (nochmals) allen Eigentümern und Mieter/Pächtern zugestellt werden. Einzelne Teilnehmer des Sanierungsforums schlagen eine Zweitfassung in türkischer Sprache vor.</p> <p><b>TOP 8 Bürgerveranstaltungen</b></p> <p>Von den Mitgliedern des Sanierungsforums wird angeregt, nach der Kommunalwahl am 30.08.2009 möglichst zeitnah eine Bürgerversammlung für die Neuwahl des Sanierungsforums anzuberaumen.</p> <p><b>TOP 9 Verschiedenes</b></p> <p><b>Hinweise des Sanierungsforums</b></p> <p>Frau Dr. Evers möchte die Fotosammlung von Herrn Kloehs in der Klotzstraße 2 insgesamt per Schenkung an eine vertrauenswürdige Institution abgeben. Die Kontaktdaten wären über Frau Blumenthal zu erfragen. In Frage käme beispielsweise der Heimatverein (Bereitschaft und Räumlichkeiten wären noch abzuklären).</p>	<p></p> <p>Stadt</p> <p>Stadt</p> <p>Stadt (Herr Giesen)</p> <p>Herr Rothe</p>
---	--

Darüber hinaus erfolgte eine eingehende Erörterung/Diskussion zum aktuellen Verfahrensstand

- Bahnhof  
Kurze Darlegung der DSK zum aktuellen Sachstand (siehe auch detaillierte Ausführungen im Protokoll zur Tagung am 07.05.2009). Aufgrund eines Rechtsstreitverfahrens mit dem Betreiber des ehemaligen Backshops wird eine Neunutzung voraussichtlich erst im kommenden Jahr möglich sein.
- Auf dem ehemaligen Postgelände sollen Eigentumswohnungen realisiert werden. Die Entwürfe für dieses Bauprojekt sollen in der in den Ausschüssen vorgestellten Form umgesetzt werden. Die Stellplatzfragen sind zwischenzeitlich geklärt.
- Brandruine Bahnhofstraße (ehemals Hotel und Wohnhaus)  
Der Notartermin zwischen dem Eigentümer/Bauherrn und der Wohnungsbaugesellschaft des Kreises soll in Kürze stattfinden. Hinweis Stadt: Vorgesehen ist der Abbruch der Altimmoblie und die Errichtung eines Neubaus (moderner Entwurf mit Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau; die zunächst angestrebte Errichtung von Wohnungen für den freifinanzierten Wohnungsbau ist aufgrund der Lärmproblematik (Bahn) immer wieder gescheitert).

### **Ausblick**

Die nächsten Sitzungstermine des Sanierungsforums sind wie folgt festgelegt worden:

Donnerstag, den 01.10.2009,  
Donnerstag, den 05.11.2009 und  
Donnerstag, den 10.12.2009

jeweils um 17:30 Uhr im DSK-Sanierungsbüro in der Drachenfelsstraße.

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

i. V.

Bernd Mailand

DSK