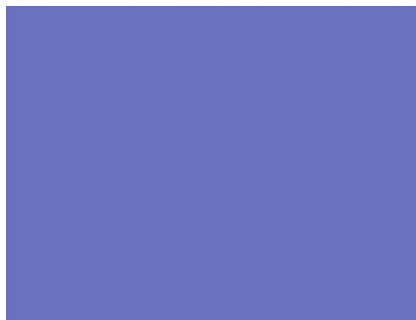
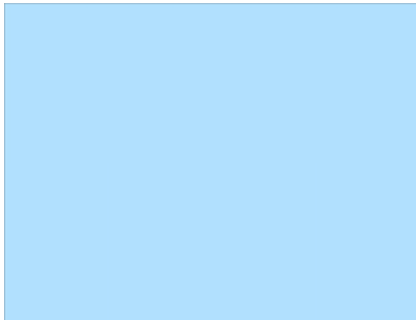




## Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Drachenfels



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](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)





## **Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Drachenfels**

**Bearbeitung:**

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dipl.-Ing. Anja Boddenberg

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

**Mitarbeit:**

Anita Mirche

Dorothee Rodermann M. A.

**In Zusammenarbeit mit:**

Stadt Königswinter

Dipl.-Ing. Hubert Kofferath

Dipl.-Ing. Cornelia Gamm

Wirtschaftsförderungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Königswinter

Dr. Andreas Pätz

Dipl.-Verw. Wiss. Holger Matissek

Dipl.-Geogr. Dana Werner

arbos Landschaftsarchitekten

Dipl.-Ing. Peter Köster

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.



EINLEITUNG	I
Vorbemerkung	I
Aufgabenstellung	II
Die Vorbereitung der Sanierung	III
Das Resümee vorweg	IV
1 RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1 Regionale Einbindung	1
1.2 Funktionen	2
1.3 Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	3
1.4 Flächenanteile	3
1.5 Der planerische Rahmen	4
1.5.1 Flächennutzungsplan	4
1.5.2 Naturschutz	4
1.5.3 Denkmalschutz	4
1.5.4 Bodendenkmäler	5
1.6 Einbindung in die Regionale 2010	5
2 FORMALE VORAUSSETZUNGEN	7
2.1 Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen	7
2.2 Notwendigkeit der Sanierung	7
2.2.1 Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 2 BauGB)	7
2.2.2 Substanzmängel	8
2.2.3 Funktionsmängel	8
2.2.4 Zusammenwirken der städtebaulichen Missstände	9
2.2.5 Resümee städtebauliche Missstände	11
2.3 Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebiets	12
2.4 Beurteilung der Durchführbarkeit	15
2.4.1 Gebot der zügigen Durchführung	15
2.4.2 Kriterien der Durchführbarkeit	15
2.4.3 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	16
2.5 Wahl des Sanierungsverfahrens	16
2.5.1 Zwei Verfahrensarten	16
2.5.2 Das vereinfachte Sanierungsverfahren	16
2.5.3 Das „Klassische Verfahren“	17
2.5.4 Empfehlung	17
2.6 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	19
3 DER RAHMENPLAN	21
3.1 Vorbemerkung	21
3.2 Leitbild und Zielsetzung	21
3.3 Kulturlandschaft und Bauten	21
3.4 Die historische Landschaft	22
3.5 Leitbild „Schöne Einheit von Mensch und Natur“	22
3.6 Ziel und Zweck der Sanierung	23
3.6.1 Vorbemerkung	23
3.6.2 Übergeordnete Zielsetzung	23
3.6.3 Teilziele	24
3.7 Maßnahmen und Handlungsfelder	30
3.7.1 Konzepte	30
3.7.2 Einzelmaßnahmen	32
4 PLANUNGSKULTUR	37
4.1 Vorbemerkung	37
4.2 Beteiligung	37
4.2.1 Erste Bürgerinformationsveranstaltung	37
4.2.2 Bürgerbeteiligung	37



4.2.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	38
4.3	Sozialplan und Härteausgleich	38
4.4	Öffentlichkeitsarbeit	39
4.5	Sanierungsbüro	40
4.6	Besucherbefragung	40
4.7	Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden	42
4.7.1	Vorbemerkung	42
4.7.2	Ergebnisse der Befragung der Eigentümer	42
4.7.3	Ergebnisse der Befragung der Gewerbetreibenden	46
4.7.4	Resümee der Befragung	49
5	ANHANG	51

### **Abbildungen**

Abbildung 1	Flächenanteile in Prozent	4
Abbildung 2	Schema	9
Abbildung 3	Abschließende Abgrenzung als Ergebnis der vorbereitenden Sanierungsuntersuchung „Königswinter-Drachenfels“	13
Abbildung 4	Zielsetzung für Teilbereiche	26
Abbildung 5	Heutige und zukünftige Nutzungen der Grün- und Freiflächen	27
Abbildung 6	Verknüpfungen	28
Abbildung 7	Verteilung der touristischen Funktionen	29

## Einleitung

### Vorbemerkung

Königswinter ist seit zwei Jahrhunderten ein Ort, der durch den Tourismus geprägt ist. Eines der wichtigsten touristischen Ziele ist der Drachenfels.

Der Tourismus in Königswinter, in Verbindung mit dem Drachenfels, wird vor allem durch drei Faktoren bestimmt:

- Das Naturerleben, das insbesondere geprägt ist durch den Drachenfels mit Blick über das Rheinische Schiefergebirge, mit eingeschnittenem Rheintal im Süden und die Köln-Bonner Bucht im Norden, die Ausläufer der Eifel im Westen sowie den Naturpark Siebengebirge.
- Das Kulturerleben, das vor allem durch Schloss Drachenburg, das Museum der Naturschutzgeschichte (Vorbürg) sowie die Nibelungenhalle repräsentiert wird.
- Konsumbezogene Nutzungen, die im gastronomischen Angebot oder im Souvenirhandel zum Ausdruck kommen.

Im Zusammenwirken von Natur und Kultur in Verbindung mit einem adäquaten touristischen Angebot liegt die Stärke des Standorts Königswinter-Drachenfels. Damit wird deutlich, dass nur durch das qualitätvolle Ineinandergreifen aller drei Faktoren dieser Standort eine Zukunft als eine der wichtigsten touristischen Destinationen in Nordrhein-Westfalen haben wird.

Der vorliegende Bericht zur vorbereitenden Untersuchung für die potentielle Sanierungsmaßnahme im Bereich zwischen der Talstation an der Drachenfelsbahn und der Drachenfelsruine ist in weitere Projektrahmen integriert.

- Die beschlossene Sanierungsmaßnahme Königswinter-Altstadt stellt einen Baustein zur nachhaltigen Sicherung des Standorts Königswinter als attraktiven Wohn- und Ausflugsort dar.
- Mit der Einbindung in die Regionale 2010 ist ein wichtiger Schritt getan, um durch strukturfördernde Maßnahmen den Standort zu stärken.
- Das Projekt „Rheinsteig“ der drei Bundesländer Hessen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen wird das Naturerleben zukünftig noch intensiver ermöglichen.
- Mit der Sanierung von Schloss Drachenburg aus Mitteln des Landes, der NRW-Stiftung Naturschutz, Heimat- und Kulturpflege und der Stadt Königswinter wurde ein wichtiger Schritt zur Erhaltung des kulturellen Erbes und zur Aufwertung des Standorts unternommen.

Die Vorbereitung zur Sanierungsmaßnahme der Achse von der Altstadt bis zum Drachenfels knüpft nahtlos an diese Projekte an und



ist ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung einer qualitätvollen Entwicklung der Tourismusdestination Königswinter.

### Aufgabenstellung

Am 20. September 2004 hat der Rat der Stadt Königswinter beschlossen, für den Bereich zwischen der Talstation und der Drachenfelsruine die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu lassen. Anlass sind die offensichtlich feststellbaren erheblichen Missstände entlang der Wegeachse bis zum Drachenfels, die in starkem Widerspruch zu den gegebenen Potentialen stehen. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklungsprobleme mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht zu lösen sind vielmehr zusammenhängend auf Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts (Rahmenplan) angegangen werden müssen. Entsprechend wurde überprüft, ob und inwieweit das Instrument einer städtebaulichen Sanierung vorbereitet und eingesetzt werden kann.

Aufbauend auf diesen Vorarbeiten wurde im September 2004 mit den vorbereitenden Untersuchungen als erstem Vorbereitungsschritt der Sanierung begonnen.

Die vorliegenden Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gliedern sich in vier Hauptbausteine:

- Im ersten Teil werden die planerischen Rahmenbedingungen formuliert.
- Es folgt der Nachweis, dass die formalen Voraussetzungen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB gegeben sind. Dies beinhaltet im Wesentlichen die Bestandsanalyse mit der Bewertung der städtebaulichen Missstände. Aus dieser Bewertung leitet sich die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ab. Abschließend wird eine Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens ausgesprochen.
- Die Rahmenplanung im vierten Teil definiert die Zielsetzung und stellt, ausgehend von dem Widerspruch der tatsächlichen Ausprägung des Raums zu seinen Möglichkeiten, die relevanten Maßnahmen und Handlungsfelder dar.
- Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme dieser Größenordnung und Prominenz erfordert eine intensive Einbindung der Bürger von Königswinter, der Gewerbetreibenden vor Ort 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 zusammengefasst.

### Die Vorbereitung der Sanierung

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

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

Die vorbereitenden Untersuchungen umfassen:

- Städtebaulicher Rahmenplan mit Analyse zur Benennung erster Handlungsfelder
- Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet
- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Begründung der Sanierungsmaßnahme und Beurteilung der Durchführbarkeit
- Formulierung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung
- 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, welche Art von Sanierungsverfahren zielführend ist und wie dieses Gebiet abgegrenzt werden soll.



### Das Resümee vorweg

In den vorbereitenden Untersuchungen sind über die Analyse und die Rahmenplanung die Chancen und Potentiale wie auch die Defizite der Achse zum Drachenfels zusammengestellt. Das Ergebnis macht deutlich, dass die strukturellen Mängel, d. h. Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Mängel in der Bausubstanz im Zusammenspiel mit deutlichen Funktionsmängeln, die Durchführung einer Gesamtmaßnahme erforderlich machen, die auf einer einheitlichen und abgestimmten Zielsetzung basiert. Tragend für die Missstände sind die absolut feststellbaren strukturellen und gestalterischen Defizite. Darüber hinaus bleibt der Standort deutlich hinter seinen Möglichkeiten zurück (Funktionsmängel). 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.

## 1 Rahmenbedingungen

### 1.1 Regionale Einbindung

Die Stadt ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft.<sup>1</sup> Großräumig gehört die Stadt zum oberzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Bonn<sup>2</sup>, die nördlich und westlich an das Stadtgebiet Königswinter 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 verstärkt. Ein solch negativer Trend 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 Deutschland gehört. Die Region wurde in der Vergangenheit entscheidend durch die Funktion Bonns als Bundeshauptstadt und als Parlaments- und Regierungssitz geprägt. Die Folge war ein überdurchschnittlich dynamisches Bevölkerung- und Arbeitsplatzwachstum und eine starke Dominanz des Öffentlichen Diensts. 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 sowie nationaler und internationaler Wirtschaft wandelte sich die Stadt zu einem Dienstleistungszentrum mit weiterhin sehr dynamischem Bevölkerung- und Arbeitsplatzwachstum. Diese Entwicklung hat für Königswinter eine Anpassung und Neuorientierung hinsichtlich des Potentials als Wohnstandort und als Ziel für Tagestouristen, Übernachtungsgäste sowie zur Naherholung zur Folge. Diese veränderten Rahmenbedin-

---

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

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

gungen sind bei der Zielsetzung für die touristische Funktion der Achse zum Drachenfels zu berücksichtigen und in die planerischen Überlegungen einzubeziehen.

## 1.2 Funktionen

Ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für den Drachenfels und die Stadt Königswinter insgesamt ist der Tourismus. Mit dem Siebengebirge verfügt die Stadt über eines der ersten Naturschutzgebiete Deutschlands, dem bereits zum siebten 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, wo das Landschaftserlebnis im Vordergrund steht. Zwischen 800.000 und 1,2 Mio. Tagesgäste besuchen pro Jahr den Drachenfels von Königswinter.<sup>3</sup>

Tourismus hat in Königswinter eine fast 200 Jahre alte Tradition. Seinen zahlenmäßigen Höhepunkt hatte er Ende der 1950er-Jahre. Im Vergleich zur Nachkriegszeit zeigte sich jedoch Anfang der 1990er-Jahre, dass die Besucherstruktur, insbesondere 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 in der Altstadt. Hervorragende Faktoren für den Tourismus in Königswinter sind auch das Kloster Heisterbach und der Petersberg. Dies sind die Hauptmerkmale, die das (noch vorhandene) Markenzeichen Königswinter prägen.



Die eigentliche „touristische Meile“ ist die Drachenfelsstraße als Verbindung vom Rhein zur Talstation der Drachenfelsbahn und von hier aus zum Drachenfels. An dieser Achse orientiert sich im Wesentlichen das touristische Angebot innerhalb des Untersuchungsbereichs. Souvenirhandel findet sich an unterschiedlichen Verkaufsstellen, die zum Teil provisorisch entlang der Drachenfelsstraße positioniert sind. Gastronomische Angebote gibt es ebenfalls entlang der gesamten Achse. Die gehobene Kategorie ist nicht vertreten. Die Wohnfunktion nimmt im Untersuchungsbereich eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion sollte nicht angestrebt werden. Im Wesentlichen geht es um qualitätsverbessernde Maßnahmen hinsichtlich der Außenwirkung.

<sup>3</sup> Tourismus Siebengebirge GmbH.

### 1.3 Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet grenzt in Höhe der Talstation unmittelbar an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt. Von hier aus orientiert es sich im Wesentlichen am Verlauf der Drachenfelsstraße bis zur Bergspitze und schließt die angrenzenden Bereiche mit ein. Die Anbindung mit der Straße „An der Helte“ ist einbezogen, die wesentliche Aufweitung des Sanierungsgebiets erfolgt im Bereich zwischen Nibelungenhalle, Burghof und Schloss Drachenburg. Damit werden die Vorburg und Parkanlage von Schloss Drachenburg, die Mittelstation der Drachenfelsbahn, die Streuobstwiesen im Umfeld des Burghofs sowie die Rosskastanienallee in das Gebiet integriert.

Nördlich der Nibelungenhalle dehnt sich das Sanierungsgebiet über den Oberweingartenweg bis zum Parkplatz am Lemmerzbad aus. Den südlichen Abschluss bildet die Drachenfelsspitze mit Aussichtsplataeus, Gastronomie und der Burgruine einschließlich der hinführenden Wege. Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets umfasst ca. 37 ha.

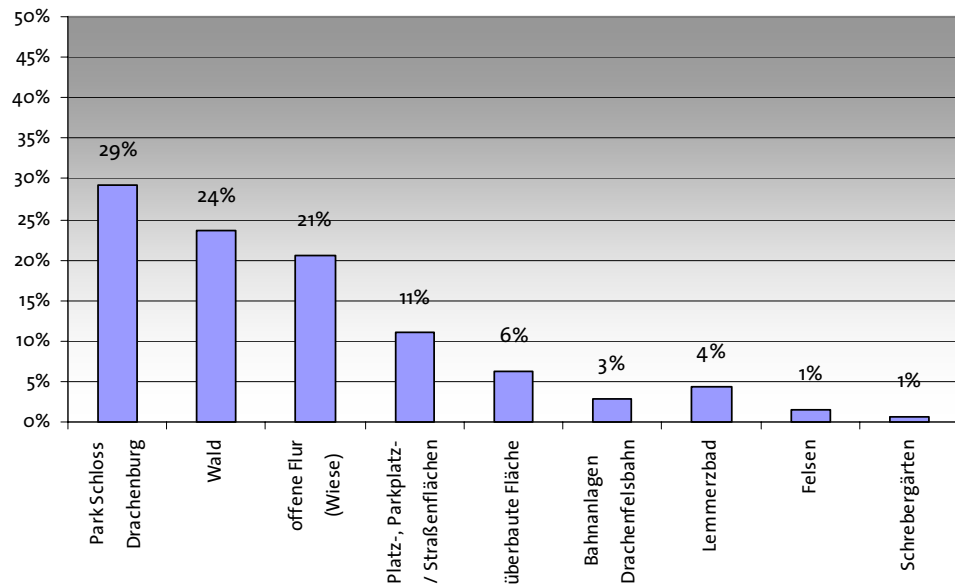
Die vom Planungs- und Umweltausschuss im August 2004 beschlossene Grenze für das Untersuchungsgebiet stellt nach erster Einschätzung den Rahmen dar, innerhalb dessen die endgültige Festlegung erfolgen soll. Im Laufe der Untersuchung wurde der Grenzverlauf angepasst. Eine ausführliche Begründung der endgültigen Grenzziehung erfolgt im Kapitel 2.3.

### 1.4 Flächenanteile

Das Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen durch freiraumbezogene, touristische, kulturelle und vereinzelte Wohnnutzungen geprägt. Der Park Schloss Drachenburg ist mit ca. 10 ha insgesamt die größte zusammenhängende Fläche. Den zweitgrößten Flächenanteil nehmen mit rund 8,3 ha die Waldflächen ein, gefolgt von offenen Grünlandflächen (Wiese) mit ca. 7 ha. (Park)Platz-, Wege- und Straßenflächen summieren sich auf 3,8 ha, überbaute und versiegelte Flächen auf privaten Grundstücken auf ca. 2,2 ha. Felsenflächen betragen 0,5 ha, Schrebergärten insgesamt 0,2 ha. Das Gelände des Lemmerzbad hat eine Größe von 1,5 ha.



**Abbildung 1**  
Flächenanteile in Prozent



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

## 1.5 Der planerische Rahmen

### 1.5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Rahmen der Umgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets hauptsächlich Grünflächen dar. Der Bereich oberhalb vom Park Schloss Drachenburg und vom Burghof ist als Waldflächen gekennzeichnet. Die Bahntrasse der Drachenfelsbahn ist von dieser Darstellung ausgeschlossen und als Bahnanlage dargestellt. Der Parkplatz am Oberweingartenweg ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gekennzeichnet. Die Fläche des Lemmerzbad ist mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Rechtskräftige Bebauungspläne existieren nicht.

### 1.5.2 Naturschutz

Der Untersuchungsraum ist vollständig als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Des Weiteren gehört es zum Naturpark Siebengebirge und ist als FFH-Gebiet ausgewiesen. Veränderungen im Plangebiet unterliegen der „Naturschutzverordnung Siebengebirge“ vom 12. Mai 2005.

### 1.5.3 Denkmalschutz

Der Großteil der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet steht unter Denkmalschutz. Neben den raumpprägenden Bauwerken

- Burgruine,
- Schloss Drachenburg mit Vorburg,
- Burghof,
- Nibelungenhalle sowie
- die Anlage der Drachenfelsbahn

genießen weitere, etwas weniger prägnante Gebäude wie der Hoteltrakt aus den 30er-Jahren des 19. Jh. auf dem Drachenfelsplateau, der „Vater Rhein“, ein Wohnhaus am Nebenweg, das Winzerhäuschen sowie einige Nebengebäude im Schlosspark, diesen Status.

Dringende bauliche Restaurierungsmaßnahmen sind an Nibelungenhalle sowie Burghof erforderlich, um diese Gebäude vor weiterem Verfall zu bewahren. Im Rahmen der Umgestaltung der Drachenfelspitze ist eine denkmalpflegerische Untersuchung der Substanz der Burgruine ebenfalls unabdingbar.

Die Denkmäler im Sanierungsgebiet, u. a. die Landsturmdenkmäler und das Dechendenkmal sind vom Verfall bedroht und sollten nach einer Restaurierung deutlicher ins Blickfeld der Öffentlichkeit gestellt werden.

#### 1.5.4 Bodendenkmäler

Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege befindet sich im Sanierungsgebiet eine Reihe von als Bodendenkmal ausgewiesenen Relikten der römischen, mittelalterlichen und neuzeitlichen Bergbaugeschichte. Angeregt wurde der Schutz und die Erhaltung der Relikte sowie möglicherweise auch touristische Nutzung. Die systematische Erfassung der Bodendenkmäler sollte im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erfolgen.

#### 1.6 Einbindung in die Regionale 2010

Im Zweijahresrhythmus bietet das Land NRW einer Region die Möglichkeit, sich im Rahmen einer „Regionale“ beispielhaft zu präsentieren und die strukturelle Entwicklung durch wegweisende Projekte anschaulich zu machen. Anhand zukunftsweisender und struktureller relevanter Projekte wird sich die Region Köln/Bonn im Jahre 2010 als Ausrichter der Regionale präsentieren.

Die Stadt Königswinter beabsichtigt, sich im Rahmen der Regionale 2010 mit dem Drachenfels als südliches Eingangstor nach Nordrhein-Westfalen zu präsentieren. Insgesamt sollen die „Brückenschläge“ zwischen Altstadt und Drachenfels sowie zwischen Rhein und Drachenfels durch herausragende Projekte in der Landschaft sichtbar gemacht werden. Ziel ist die anschauliche und funktionsfähige Entwicklung des gesamten Landschaftsraums und die Entwicklung von einzelnen Projekten in der Natur- und Kulturlandschaft um

den Drachenfels gleichermaßen. Der Bereich zwischen Rhein, Altstadt und Drachenfels ist inhaltlich und thematisch eng mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie dem vorliegenden Rahmenplan verknüpft, die ihrerseits wieder die Grundlage für die Entwicklung von Einzelprojekten bilden.

Über die Aufgabenstellung im Rahmen der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung hinausgehend wurden in der Regionale 2010 die historischen, landschaftsrelevanten und städtebaulichen Aspekte mit einem erweiterten räumlichen Umgriff und unter einem veränderten Blickwinkel bearbeitet, als dies im Rahmen der formellen Vorbereitenden Untersuchung im besonderen Städtebaurecht nach BauGB in der Regel erfolgt. Die Vorbereitenden Untersuchungen und insbesondere die Rahmenplanung stützen sich auf die Vorbereitungen für ein künftiges Regionale 2010-Projekt. Unter dem Arbeitstitel

„Gesamtperspektive Königswinter-Drachenfels“

wurden im Rahmen eines intensiven Diskussionsprozesses mit Kultur- und Literaturwissenschaftlern, einem Tourismusexperten, einem Landschaftsarchitekten sowie mit weiteren Akteuren ein Leitbild und erste konzeptionelle Ansätze für eine Entwicklung des Raums vorgelegt. Dieses Leitbild wird als Grundlage für die Zielsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen herangezogen.



## **2 Formale Voraussetzungen**

### **2.1 Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen**

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 den Weg von der Altstadt von Königswinter zum Drachenfels 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 Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 2 BauGB)**

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 für die Achse von der Altstadt von Königswinter zum Drachenfels festgestellt werden.

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 Achse zum Drachenfels ist davon auszugehen, dass beide Grundfälle städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet zusammentreffen.

### 2.2.2 Substanzmängel

Anhand mehrerer Ortsbegehungen wurde der allgemeine Bauzustand aufgenommen und darauf aufbauend eine Bauzustandskartierung erstellt. Insgesamt wurden sämtliche Gebäude begutachtet. 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, insbesondere, da erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden kann, dass die straßenseitige Betrachtung deutlich positiver ausfällt als die Bewertung der unzugänglichen Rückseiten und Innenräume.

Die Bewertung unterteilt die Gebäude in vier Kategorien:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Gut bis sehr gut: | Wenige Teile von Fenster, Türen, Fassade, Dach sind sanierungsbedürftig. Eine Dringlichkeit ist nicht gegeben.                                    |
| Durchschnittlich: | Bis zu zwei der genannten 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. |

Im Ergebnis zeigt sich, dass 33 % der begutachteten Gebäude unter die Kategorien schlechter und sehr schlechter Bauzustand fallen. Bei 46 % sind die genannten Elemente als durchschnittlich zu bewerten, bei 22 % der begutachteten Gebäude ist ein guter bis sehr guter Bauzustand gegeben.

### 2.2.3 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 Achse, die sich aus einem Zusammenspiel touristischer sowie einer spezifischen gastronomi-

schen und Souvenirhandelnutzung ergibt, in engem Zusammenhang zum Natur- und Landschaftsschutz.

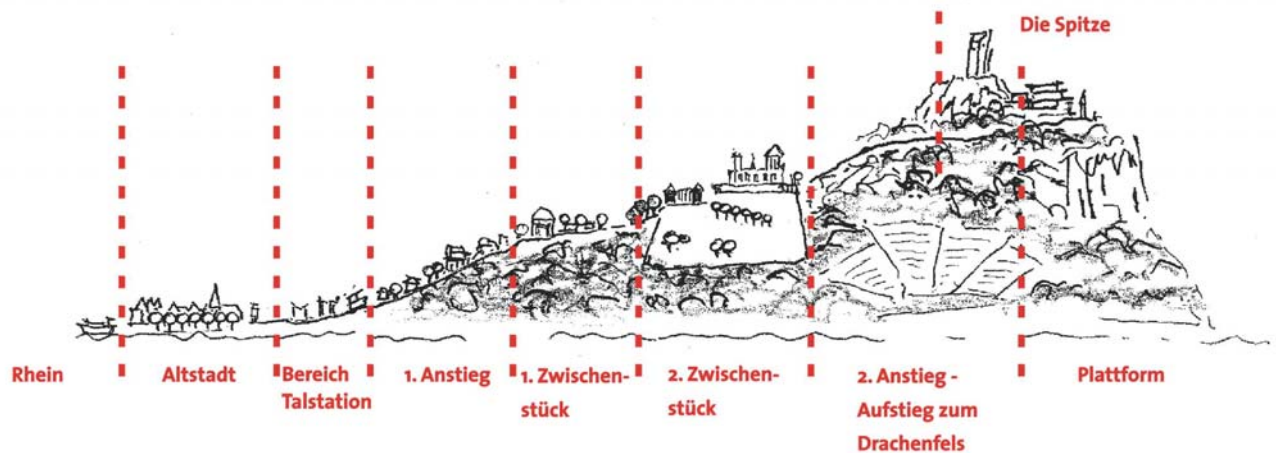
Maßgeblich für die künftige Funktion des Bereichs sind die Potentiale, die Funktionsmängel und die sich daraus ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung.

#### 2.2.4 Zusammenwirken der städtebaulichen Misstände

Substanzmängel bündeln sich in Bereichen, die von grundlegender funktionaler Bedeutung für das direkte Umfeld wie auch für die Funktionszusammenhänge entlang der gesamten Achse 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.

Dies ist an verschiedenen Stellen entlang der Achse sehr deutlich der Fall. Für die Untergliederung liegt das nachfolgende Schema zugrunde:

Abbildung 2  
Schema



- Bereich Talstation: Die Struktur wird der wichtigen Eingangssituation auf den Weg zum Drachenfels nicht gerecht. Die funktionale Verknüpfung zur Altstadt ist nicht gegeben, erhebliche Substanzmängel mehrerer Bauten beeinträchtigen das städtebauliche Entree nachhaltig.
- 1. Anstieg: Die Einfriedungen der privaten Grundstücke sind größtenteils in sehr schlechtem Zustand. Die der Drachenfelsstraße zugewandten Nutzungen werden der touristischen Destination nicht gerecht. Starke Verbuschung und ein teilweise zu dichter Baumbesatz versperren häufig die Aussicht. Der bauliche und gestalterische Zustand der Verbindung zum Rhein über die

Straße „An der Helte“ entspricht nicht ihrer Bedeutung im Wegenetz.

- 1. Zwischenstück: Dieser Teil der Achse ist als „Ruhepol“ und Aufenthaltsbereich nach dem ersten Anstieg mit seinem touristischen Angebot von herausragender Bedeutung. Entsprechend sind hier hohe Maßstäbe an die Gestaltung zu setzen. Die Bausubstanz der Nibelungenhalle, des Reptilienzoos und der Drachenhöhle ist sehr mangelhaft. Die Gestaltung des Umfelds ist unattraktiv und wird der herausragenden touristischen Funktion nicht gerecht. Das gastronomische Angebot nördlich der Drachenfelsstraße präsentiert sich negativ. Hier liegen deutliche Gestaltungsdefizite bezüglich baulicher Gestalt, Außenwerbung, Einfriedung und öffentlicher Raum vor. Der Parkplatz am Oberweingartenweg sowie das Lemmerzbad sind im Zusammenhang mit dem Ziel der Stärkung der touristischen Funktionen und der Naherholung als relevante Elemente einzustufen und entsprechen heute in Gestaltung, Angebot und baulichem Zustand nicht ihrer Bedeutung. Die Wegekreuzung Nachtigallentalweg, Hohlweg in Richtung Milchhäuschen, Rosskastanienallee und Burghof präsentiert sich zurzeit nicht als wichtige Schnittstelle im Wegenetz. Bei starken Regenfällen ist die Kreuzung kaum begehbar, da der durch das Nachtigallental verlaufende Bach unter den Wegen nur unzureichend verrohrt ist bzw. über kein ausreichendes eigenes Bachbett verfügt. Die oberhalb gelegenen Teichanlagen sind nicht sichtbar. Ein Zugang zur Vorkburg über die Rosskastanienallee ist nicht möglich. Das Viadukt vor der Rosskastanienallee ist in einem baulich schlechten Zustand.
- 2. Zwischenstück: Insgesamt sind hier die Mittelstation und der Zugang zum Schloss Drachenburg und zum Park nicht ausreichend verknüpft. Die Eingangssituation zum Schloss und das Gebäude zum Ticketverkauf entsprechen nicht der repräsentativen Funktion an zentraler Stelle der Achse zwischen Altstadt und Drachenfels. Die Flächen unter den Brückenbögen der Bahntrasse wirken ungepflegt. Sie bilden gemeinsam mit der Einfriedung des Schlossparks einen unattraktiven Korridor. Hauptgebäude und Stallungen des angrenzenden leer stehenden Burghofs sind in sehr schlechtem baulichen Zustand. Nebengebäude und Terrasse sind ruinös. Die exponierte Lage des Burghofs mit freiem Blick in Richtung Bonn bietet ein gutes Potential für eine gastronomische Nutzung der gehobenen Kategorie. Der Kutschenweg ist nicht ausreichend als solcher erkennbar. Verbesserungsmaßnahmen am Fahrbahnbelag sind kurz- bis mittelfristig erforderlich. Die Streuobstwiese hat als Kulisse der Aussicht in Richtung Bonn eine herausragende Bedeutung. Diese kann durch künstlerische Interventionen im Sinne des Leitbilds „der schönen Einheit von Mensch und Natur“ an dieser Stelle unterstrichen werden.

- Das Dechendenkmal erhebt sich über dem Kutschenweg und der Streuobstwiese. Der angrenzende Wald hat begonnen, das Standbild zu überwuchern. Der bauliche Zustand ist schlecht. Die Präsentation dieses bedeutenden Denkmals liegt weit hinter seiner Bedeutung. Die davor liegenden Bänke sind in ruinösem Zustand.
- 2. Anstieg, Aufstieg zum Drachenfels: Das hier vorzufindende gastronomische Angebot ist in baulich sehr schlechtem Zustand (Gebäude und Terrasse). Die Außenpräsentation ist mangelhaft und entspricht nicht der Lage. Die hier vorzufindenden Aussichtspunkte mit Sitzgelegenheiten sind verwahrlost, die Sichtfenster sind zugewachsen. Bänke sind zum Teil in ruinösem Zustand. Eine wichtige Attraktion, der römische Trachyt-Steinbruch, ist nicht zugänglich und auch nicht einsehbar. Die Sicherung des Felsens muss langfristig gewährleistet sein.
- Plattform und Gastronomie: Die 70er-Jahre-Architektur des baulichen Ensembles ist unattraktiv und unmaßstäblich. Die Aufenthaltsqualität der Freiflächen ist sehr gering, der Kinderspielplatz verwahrlost. Sanierungsbedarf besteht unmittelbar an der Treppenanlage zum Weg in Richtung Rhöndorf. Der Ort wird der prominenten Lage und der herausragenden Bedeutung als eine der wichtigsten Tourismusdestinationen in Nordrhein-Westfalen in keiner Weise gerecht.
- Die Spitze: Die Zuwegung zur Burgruine ist schwer auffindbar, das Gelände ist uneinheitlich und zum Teil in schlechtem Zustand. Informationen zur Burgruine sind nicht vorhanden.

### 2.2.5 Resümee städtebauliche Missstände

Im Ergebnis lassen sich die Substanz- und Funktionsmängel der Achse zum Drachenfels wie folgt zusammenfassen:

- Der für die Achse zum Drachenfels herausragende Wirtschaftsfaktor Tourismus leidet unter den baulichen und strukturellen Missständen.
- Die Qualität und Ausstattung touristischer Wege und Ankerpunkte ist stark defizitär und stellenweise verwahrlost.
- Trotz vorhandener Attraktionen und Publikumsmagnete verhindern Leerstände und ungenügende Gestaltung der Gebäude die Verknüpfung der Attraktionen.
- Der Souvenirhandel ist geprägt durch Ladenlokale, die provisorisch anmuten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Achse zum Drachenfels in touristischer sowie handelstechnischer, gastronomischer und gestalterischer Hinsicht nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht, die an einen solchen Raum zu stellen sind. Bezogen auf die

Bedeutung der Missstände im Untersuchungsgebiet für die touristische Funktion und für die überörtliche Ausstrahlung der Gesamtstadt wird deutlich, dass hier ein Missverhältnis zwischen möglicher Funktion und tatsächlichem Angebot gegeben ist.

In Anbetracht der prominenten Lage weist die Baustruktur erhebliche Funktionsmängel auf, die teilweise mit deutlichen Substanzmängeln einhergehen. Mit der Erfordernis, ein attraktives Angebot an touristischer Infrastruktur (Gastronomie, Souvenirhandel, Events) in den Kontext zum Kultur- und Naturerlebnis zu stellen, kann dieser städtebauliche Missstand nur als Gesamtmaßnahme im Rahmen eines Sanierungsverfahrens behoben werden.

### 2.3 Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebiets

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.

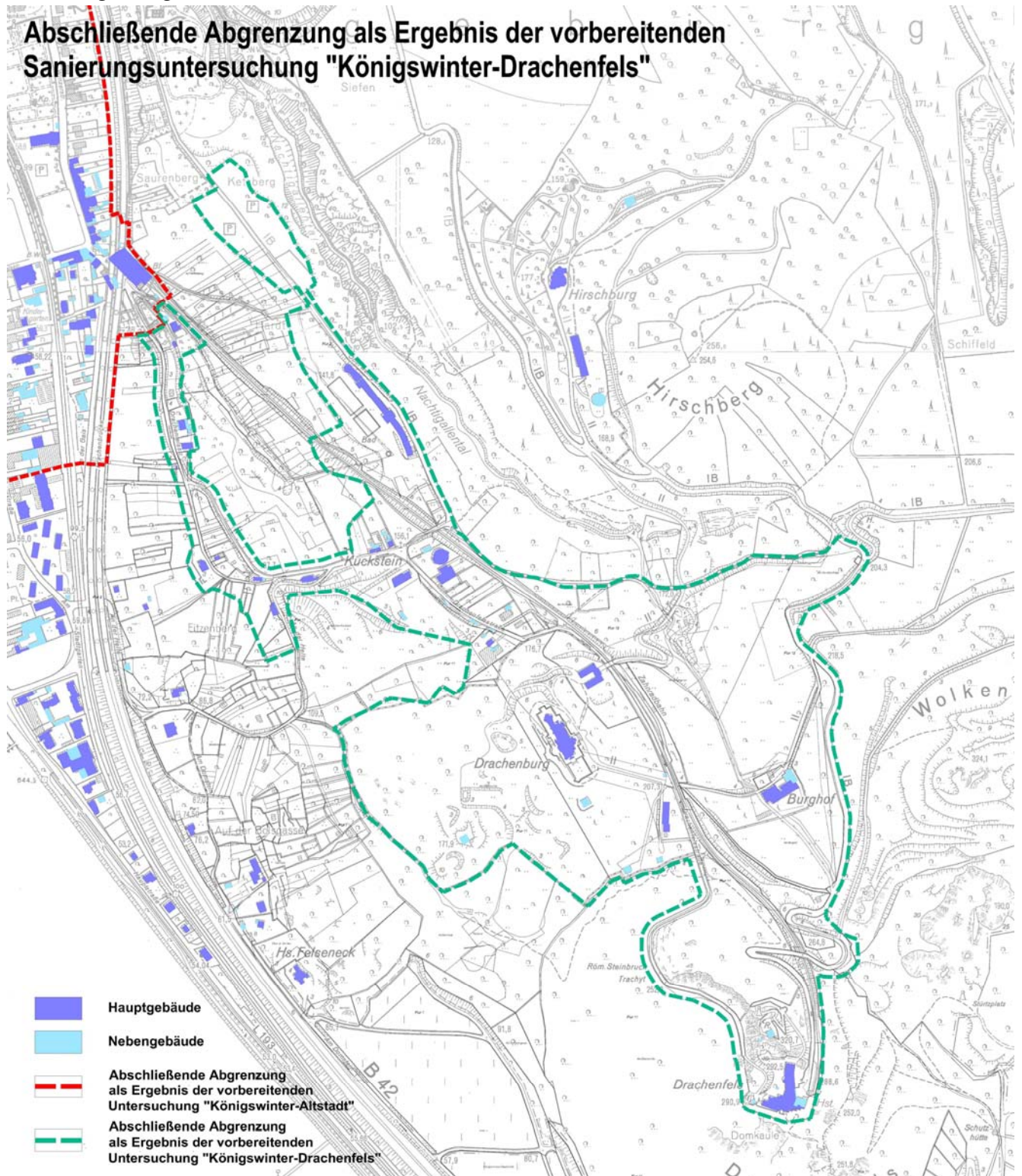
Das Untersuchungsgebiet grenzt in Höhe der Talstation unmittelbar an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Königswinter Altstadt. Von hier aus orientiert es sich im Wesentlichen am Verlauf der Drachenfelsstraße bis zur Bergspitze und schließt die angrenzenden Bereiche mit ein. Die an der Drachenfelsstraße, einschließlich des Nebenweges liegenden Grundstücke und Gebäude sind konsequent in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da klare funktionale und räumliche Verknüpfungen zu touristischen Funktionen und zur Erlebbarkeit der Achse gegeben sind. Die Herausnahme einzelner Grundstücke, wie in der Bürgeranregung angeregt, würde die Sanierung erschweren. Die privaten Interessen müssen daher hinter dem öffentlichen Interesse zurückstehen.

Die Anbindung mit der Straße „An der Helte“ ist einbezogen, da hier die funktionale Verknüpfung zum Rheinufer und einem der Hauptanleger für die Ausflugsboote besteht. Die wesentliche Aufweitung des Sanierungsgebiets erfolgt im Bereich zwischen Nibelungenhalle und Burghof. Zu diesem Bereich gehören verschiedene gastronomische Einheiten südlich der Nibelungenhalle, Schloss Drachenburg mit Vorburg und Parkanlage sowie die Mittelstation der Drachenfelsbahn und die Streuobstwiesen im Umfeld des Burghofs. Der Grund für die prägnante Aufweitung liegt hier in den vorhandenen vielfältigen touristischen Angeboten und den funktionalen Verknüpfungen im Raum.

Den südlichen Abschluss bildet die Drachenfelsspitze mit Aussichtsplataus, Gastronomie sowie der Burgruine, einschließlich der hinführenden Wege. Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets umfasst ca. 37 ha.



Abbildung 3  
 Abschließende Abgrenzung als Ergebnis der vorbereitenden Sanierungsuntersuchung „Königswinter-Drachenfels“



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

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:

- Der Zugang zur Drachenfelsstraße über die Helte wurde talabwärts erweitert, so dass der Hohlweg und das letzte Gebäude an der Helte mit im Sanierungsgebiet liegen. Durch diese Aufweitung des Sanierungsgebiets ist der Handlungsspielraum deutlich vergrößert worden, die direkte Verbindung zum Rhein aufwerten und die baulichen und funktionalen Missstände beheben zu können.
- Nördlich der Nibelungenhalle ist die Sanierungsgebietsabgrenzung entlang des Oberweingartenwegs vergrößert worden. Die heutige Erschließungssituation des Drachenfels und die fehlenden Parkmöglichkeiten in direktem Zusammenhang zur bestehenden Gastronomie werden als kritisch betrachtet. Mit der Revitalisierung des Burghofs und der geplanten Ummodellierung des Drachenfelsplateaus ist mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Die Einbeziehung des Parkplatzes am Oberweingartenweg in das Sanierungsgebiet ist die logische Folge, denn er bietet „auf dem Berg“ die einzige Chance, den ruhenden Verkehr unterzubringen. Das Lemmerzbad ist als Anziehungspunkt für Freizeit- und Naherholungsaktivitäten von immenser Bedeutung für die Königswinterer und die Bevölkerung angrenzender Kommunen. Die Steigerung dieser Nutzungen ist ebenso eine Zielsetzung für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wie die Aufwertung der überregional bekannten Tourismusdestination Königswinter-Drachenfels.
- Der in Verlängerung des Oberweingartenwegs verlaufende Waldweg bildet bis zum Kutschenweg östlich des Burghofs die neue nordöstliche Sanierungsgebietsgrenze. Damit hat dieses sich hauptsächlich „nur“ um Wald- und Wiesenflächen erweitert. Bei genauem Hinsehen umfasst dieser Bereich jedoch die höchst diffizilen Wegekrenzungen zum Nichtigallental, zur Hirschburg sowie den Hohlweg zum Milchhäuschen und die Teiche. Die Rosskastanienallee mit Viadukt bildet den Kern dieser Erweiterungsfläche. Damit kann die historische Hauptzuwegung zum Ensemble Schloss Drachenburg wiederhergestellt werden. Die östliche Sanierungsgebietsgrenze bildet der Kutschenweg, der die Streuobstwiesen und das Areal um den Burghof rahmt.

Damit ist als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ein funktional zusammenhängendes Gebiet in die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzunehmen. Beurteilungsgrundlagen hierfür sind die Ziele und Zwecke der Sanierung.



## 2.4 Beurteilung der Durchführbarkeit

### 2.4.1 Gebot der zügigen Durchführung

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme für den Weg von der Altstadt zum Drachenfels 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. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebiets ist so gewählt, dass eine zügige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

### 2.4.2 Kriterien 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 Achse von der Altstadt zum Drachenfels folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung (vgl. Kap. 3.6) 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 fünfjährigen 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 den Weg zum Drachenfels 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 besondere Situation und den hohen Anspruch, der an die Funktion und Gestaltung 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.

#### 2.4.3 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. Die Bürger unterlagen einer Auskunftspflicht gegenüber der Stadt Königswinter bzw. den von ihr mit der Untersuchung Beauftragten. Auf die direkte Frage nach der Mitwirkungsbereitschaft reagierte der größte Teil der Befragten deutlich positiv. 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 Sanierungsgebiets, wo aus planerischer und wirtschaftsstruktureller Sicht zwingend bauliche Verbesserungen erforderlich werden, betroffene Eigentümer eher kritisch auf die geplanten Maßnahmen reagierten.

### 2.5 Wahl des Sanierungsverfahrens

#### 2.5.1 Zwei Verfahrensarten

Die Stadt Königswinter hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Wahl zwischen einem Verfahren, in dem die Vorschriften des dritten Abschnitts BauGB ausgeschlossen werden (vereinfachtes Sanierungsverfahren) und dem so genannten „klassischen Verfahren“, in dem alle sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen können.

#### 2.5.2 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 den 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.

### 2.5.3 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 in diesem Verfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a 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, als der Betroffene diese Werterhöhungen selbst bewirkt hat. Weiterhin müssen die Eigentümer, die ihre Grundstücke in der Sanierung behalten, in Höhe 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.

### 2.5.4 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>4</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 entlang der Achse von der Altstadt zum Drachenfels 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 zu 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 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 Bodenwertsteige-

---

<sup>4</sup> Vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III, § 142, S. 20 Rdnr. 23.

rungen 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 bis 156a zu wählen.

## 2.6 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 entlang der Achse von der Altstadt zum Drachenfels nur vereinzelt bebaute, bewohnte und wirtschaftlich genutzte Bereiche. Da die Sanierung der wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung dient, hat sie auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche oder soziale Situation der Sanierungsbetroffenen zu berücksichtigen. Strategie im Verfahren ist nicht die Flächensanierung, vielmehr die erhaltende Erneuerung unter intensiver Einbindung der von der Sanierung Betroffenen.

Dennoch sind Abbrüche und Gebäude- und Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten, die für die Betroffenen besondere Härten darstellen können. Auszuschließen ist weitgehend, dass aufgrund der generellen Aufwertung des Sanierungsgebiets Mieterhöhungen unverhältnismäßige Härten darstellen werden, da die Grundstücke und Gebäude vorwiegend durch die Eigentümer genutzt sind. Es liegen auf Grundlage der Befragung und der Bürgeranhörungen aktuell keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die persönlichen Lebensumstände dahingehend negativ beeinflusst werden, dass hier ansässigen Personen aufgrund der Sanierungsmaßnahme die Notwendigkeit gegeben wird, das Sanierungsgebiet verlassen zu müssen. Inwieweit Beitragsbelastungen der Eigentümer unverhältnismäßige Härten darstellen werden, ist aktuell nicht absehbar und kann erst im Laufe des Verfahrens verifiziert werden. Entsprechendes gilt für Umsatzbeeinträchtigungen, Veränderungen im Kundenbereich, neue Konkurrenzsituationen und ähnliche mögliche Härten.

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 der Situation angemessenen 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 Rahmenplan für die Achse zum Drachenfels hat zum Ziel, die Defizite und Potentiale herauszuarbeiten und im Rahmen eines zusammenführenden Konzepts Maßnahmen aufzuzeigen, die diese Defizite beseitigen sowie den Bereich Drachenfels zu einer qualitätvollen touristischen Destination zu entwickeln. Der Rahmenplan definiert und konkretisiert die allgemeinen Zielvorstellungen für den Bereich. Da die Ziele im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sukzessive weiterentwickelt und verdichtet werden, wird auch der Rahmenplan konstant den sich jeweils verändernden Rahmenbedingungen anzupassen sein. 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) und baut auf die Ergebnisse auf, die im Rahmen des Projektansatzes Königswinter Drachenfels für die Achse Rheinufer-Drachenfels im Rahmen der Regionale 2010 entwickelt wurden.

#### **3.2 Leitbild und Zielsetzung**

Auf der Suche nach einem Leitbild für die Landschaft am Drachenfels stehen zunächst verschiedene Themen im Vordergrund: die Kulturlandschaft, die literarische Landschaft, die politische Landschaft sowie die gebaute Landschaft. In der modernen Landschaftsbetrachtung und Wahrnehmung spielt darüber hinaus die reale oder vermeintliche Nähe zur Natur häufig die erste Rolle. Und kaum ein Landschaftsraum in Deutschland legt seine natürlichen Grundlagen und Konstruktionsprinzipien so offen, wie die vulkanisch geprägte und durch ihre biogeographische Lage vielfältig geformte Landschaft am Drachenfels.

#### **3.3 Kulturlandschaft und Bauten**

Ein besonderer Aspekt der Natur- und Landschaftswahrnehmung am Drachenfels ist, dass sich das Interesse nicht allein auf die naturgeschichtliche Genese oder einzelne kulturgeschichtliche Epochen konzentriert. Durch die intensive Arbeit des Menschen in und mit der Landschaft sind die vielfältigen Wechselwirkungen zwischen Mensch und Natur ins Zentrum der Landschaftswahrnehmung gerückt.

Mit der Landnutzung durch den Menschen entstanden zum Beispiel völlig neue, im Gebiet zuvor nicht vorhandene Lebensgemeinschaften. Diese anthropogen als Waldersatz entstandenen Biotope der Kulturlandschaft sind aus heutiger Sicht nicht notwendigerweise

eine Degradierung oder nachteilige Beeinträchtigung der Landschaft, sondern weisen fallweise ökologisch sehr wertvolle Lebensgemeinschaften auf.

Auf der anderen Seite befördern die kulturell baulichen Eingriffe die Wahrnehmung dieser Landschaft. Die Burgruine und die Drachenburg im Zusammenspiel mit der Nibelungenhalle sind charakteristische Elemente, die den Landschaftsraum nachhaltig prägen. Diese baulichen Eingriffe befördern und überhöhen die Landschaft und tragen einen wesentlichen Teil zur „Erhabenheit“ der Landschaft bei.

### 3.4 Die historische Landschaft



In den Gedichten und bildlichen Darstellungen des 19. Jahrhunderts wird die Kulisse des Drachenfels zu einer romantischen, teilweise dramatischen Idealisierung der Landschaft und der Natur. Dichter und Maler überhöhen die realen Größenverhältnisse und erweisen sich als erfinderisch in der Gestaltung der atmosphärischen oder historischen Inszenierung der Landschaft. Mit den Gedichten und den Bildern dringt der landschaftliche Reiz immer tiefer in das Bewusstsein der breiten Bevölkerung. Über die ästhetische Stilisierung hinaus erfuhr die Landschaft am Drachenfels zusätzlich eine ideologische und politische Aufladung. Die Landschaft bot gerade dem denkmalfreudigen 19. Jahrhundert hervorragende Voraussetzungen zur politischen Inszenierung. Der Landsturm vom Siebengebirge gegen die napoleonischen Heere, die Befreiungskriege und die „Völkerschlacht“ bei Leipzig, die deutsch-französische „Rheinfrage“ in der Zeit des Vormärz, die patriotische Hochstimmung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts fanden am Drachenfels in Form von Denkmälern und patriotischen Reden ihre politische Manifestation.

### 3.5 Leitbild „Schöne Einheit von Mensch und Natur“



Die Polarisierung der Begriffe Kunst und Natur hilft bei der Interpretation der Landschaft am Drachenfels wenig. „Natürliches“ und „Künstliches“ stehen einander bespiegelnd gegenüber – das eine ist Seinsvoraussetzung für das andere. Im Falle des Drachenfels verwischen sich die Grenzen. Beide Seiten, Mensch und Natur, sind hier auf vielfältigste Weise miteinander verwoben. Dabei scheint im Rückblick die menschliche Hand derart eingegriffen zu haben, dass die Natur sich ihrem eigenen Wachstumsgesetz entsprechend entfalten konnte und sich gleichzeitig dem menschlichen Formgefühl und Harmoniebedürfnis entsprechend entwickelt hat. Dass dabei Grenzen der gegenseitigen Bedingtheit angetastet und wohl auch überschritten wurden, wie im Beispiel der Steinbrüche, hat die Verbindung beider Seiten eher gestärkt als geschwächt. Die Landschaft am Drachenfels ist also zwischen dem Menschen und der Natur angesiedelt. Sie geht nicht nur auf eine Setzung oder einen Zweck zurück, wie beispielsweise der Acker oder der Weinberg, aber auch



nicht allein auf natürliche Gegebenheiten, wie etwa die vulkanischen Felsen und Böden oder das kleinräumig differenzierte Klima. Die Gewichte zwischen beiden Möglichkeiten mögen zwar verschieden verteilt sein, in der Landschaft am Drachenfels verbinden sich jedoch beide Gestaltungsprinzipien zu einer „schönen Einheit“. So betrachtet steht die Drachenfelslandschaft stellvertretend für einen geschützten und geglückten Einheitsbereich, in dem alles mit allem in Übereinstimmung lebt. Sie wird so zu einem Beispiel für das gelingende Miteinander von Mensch und Natur.

Die „schöne Einheit“ ist hier keine Utopie, sondern eine mögliche Wirklichkeit. Mit dem Leitbild der „schönen Einheit“ wird die Landschaft am Drachenfels zu einem aktuellen und zukunftsfähigen Beitrag zur Regionale 2010.

Alle Zielsetzungen und Maßnahmen sind unter der Ägide dieses Leitbilds „Schöne Einheit“ im Sinne der Gesamtperspektive Königswinter-Drachenfels zu entwickeln.

### **3.6 Ziel und Zweck der Sanierung**

#### **3.6.1 Vorbemerkung**

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 BauGB 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.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplans 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 erfüllt.

#### **3.6.2 Übergeordnete Zielsetzung**

Königswinter ist seit zwei Jahrhunderten ein Ort, der durch den Tourismus geprägt ist. Der Drachenfels und der Weg zum Drachenfels einschließlich der anliegenden Angebote und Attraktionen spielen hier eine besondere Rolle: Sie sind Ziel und Anziehungspunkt der Mehrzahl der Besucher von Königswinter und damit einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren für die Stadt.

Auf der anderen Seite bietet die Qualität und Schönheit der Natur den wichtigsten Grundstock für das Attraktionspotenzial des Drachenfels. Das Naturerleben wird insbesondere durch den Drachen-

fels mit Blick über das Rheinische Schiefergebirge mit eingeschnittenem Rheintal im Süden und die Köln-Bonner Bucht im Norden sowie den Naturpark Siebengebirge geprägt.

Damit werden für das Sanierungsgebiet zwei übergeordnete Zielsetzungen formuliert:

1. Die zukunftsfähige Entwicklung der Tourismusdestination Drachenfels. Dies bedeutet eine qualitätvolle Weiterentwicklung des touristischen Angebots sowie die Korrektur struktureller und baulicher Fehlentwicklungen.
2. Die Erhaltung und Entwicklung der natur- und kulturlandschaftlichen Qualitäten. Dabei unterliegen die natur- und kulturlandschaftlichen Belange nach wie vor den naturschutzrechtlichen Fachgesetzen, die im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu beachten sind.

Im Sinne des Leitbildes bedeutet diese Zielsetzung, dass im Rahmen baulicher Maßnahmen die landschafts- und naturschutzrelevanten Aspekte gleichermaßen zu befördern sind und im Rahmen der touristischen Erschließung die landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten Maßstab für die Entwicklung sind und damit der kulturelle Hintergrund verstärkt in den Blickpunkt gerückt wird.

### 3.6.3 Teilziele

Folgende Teilzielsetzungen stehen dabei an der Achse Königswinter-Altstadt-Drachenfels im Vordergrund:

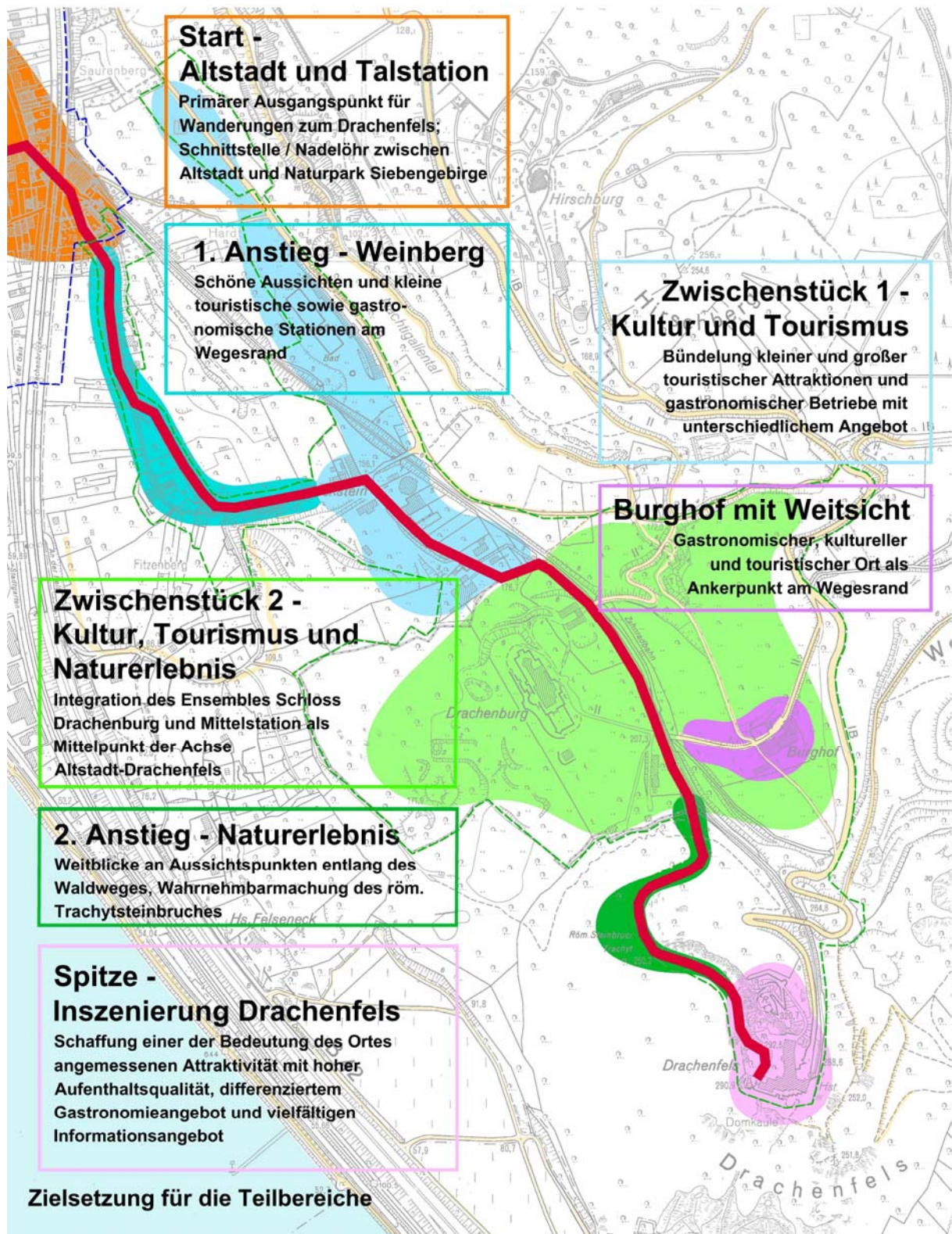
- Aufwertung des Wegs zum Drachenfels. Dies beinhaltet im Wesentlichen die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und im Hinblick auf die touristische Funktion das Herausstellen der landschaftlichen und kulturellen Elemente entlang des Wegs
- Aufwertung/Neugestaltung der touristischen Ziele Drachenfels, Drachenfelsruine, Gastronomie, Aussichtsplateau, Schloss Drachenburg, Burghof, Nibelungenhalle
- Funktionale und gestalterische Verknüpfung mit der Achse Rheinufer/SeaLife/Drachenfelsstraße/Talstation in der Altstadt von Königswinter
- Vernetzung der Achse Altstadt – Drachenfels mit dem übrigen Naturpark Siebengebirge
- Öffnen von Blickachsen
- Qualitative Stärkung der Gastronomie; Sicherstellung der Angebotsvielfalt für alle relevanten Nachfragergruppen
- Sanierung des zum Teil defizitären Gebäudebestands

- Erarbeitung und Umsetzung einer Konzeption für den Umgang mit denkmalgeschützten Bauten sowie Gestaltungsmaximen für touristische Nutzungen (z. B. Verkaufspavillons, gastronomische Nutzungen)
- Instandhaltung und Attraktivierung von Grundstückseinfriedungen am Wegesrand
- Optimierung der Verkehrsorganisation zur Erschließung relevanter, insbesondere gastronomischer Ziele mit dem Zweck einer Minimierung des Kfz-Verkehrs

Grundvoraussetzung aller zukünftigen Maßnahmen ist die Anpassung an die Rahmenbedingungen des Naturschutzes und die Rücksichtnahme auf das historische Landschaftsbild.

Die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme ergibt sich aus den gegenseitigen räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten der Ziele.

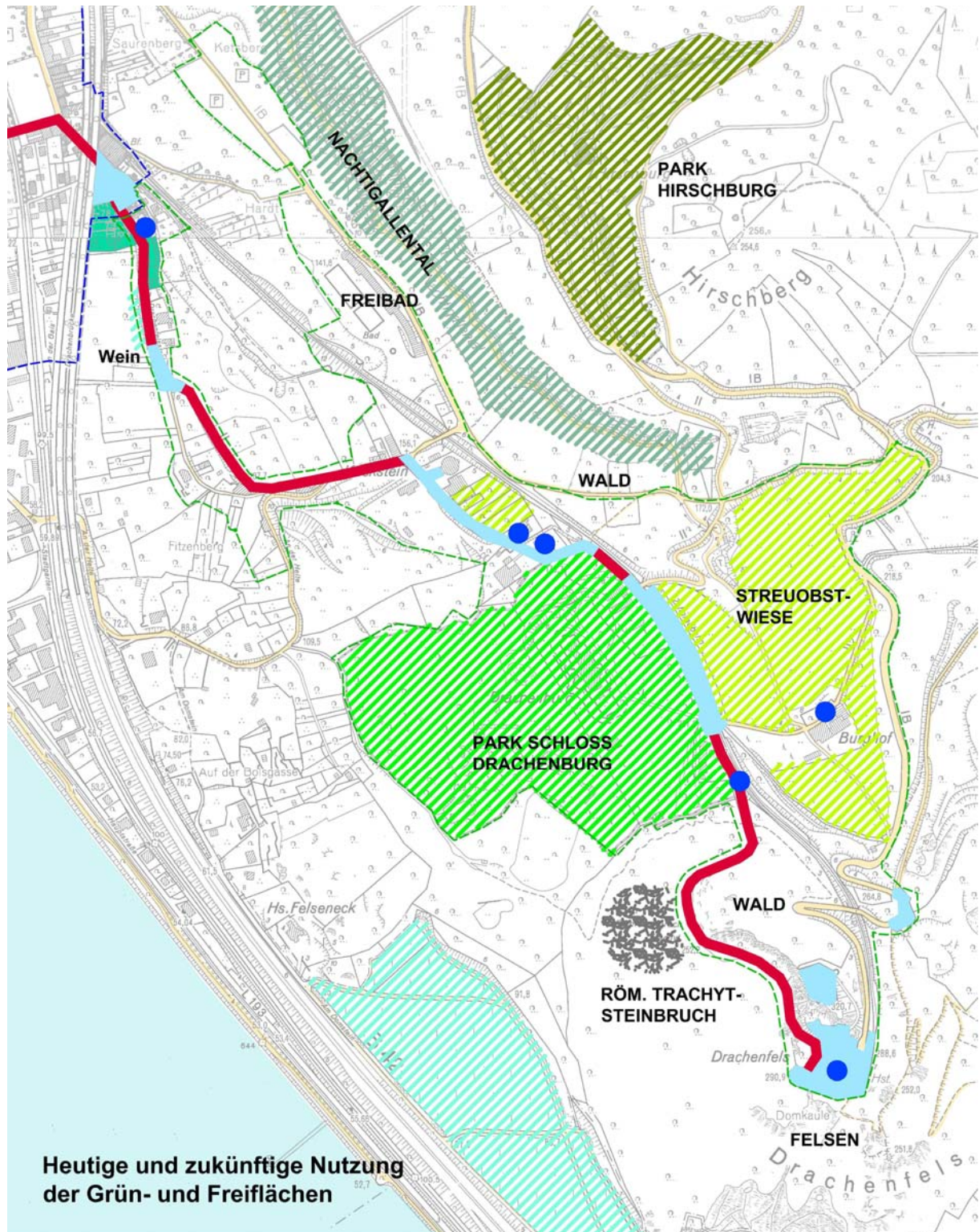
Abbildung 4  
Zielsetzung für Teilbereiche



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



Abbildung 5  
Heutige und zukünftige Nutzungen der Grün- und Freiflächen



Heutige und zukünftige Nutzung  
der Grün- und Freiflächen

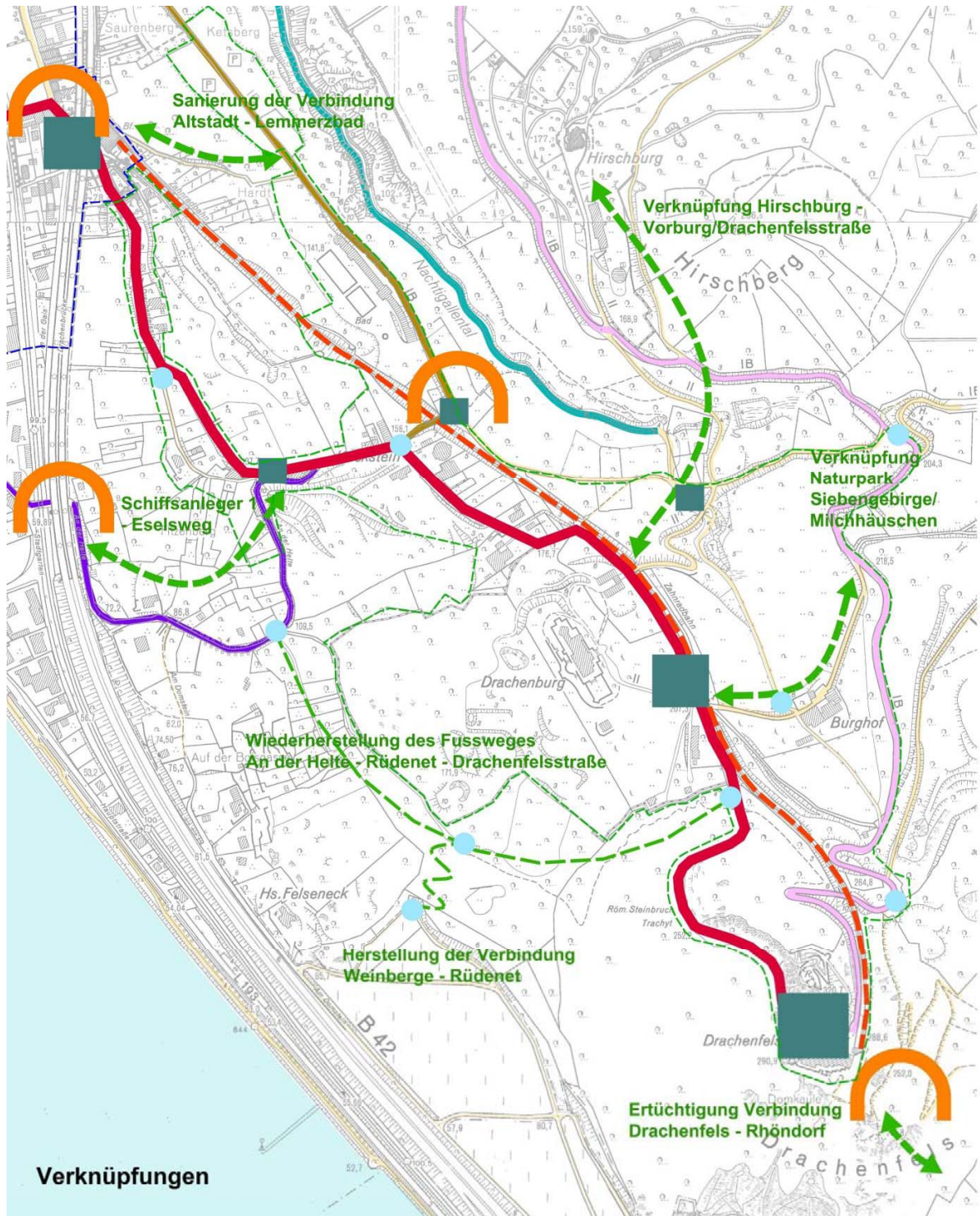
- |  |  |  |   |  |  |
|--|--|--|---|--|--|
|  | Aufwertung, Umgestaltung öffentlicher Raum |  | Aufwertung / Instandsetzung private Grundstücke         |  | Inwertsetzung Park Drachenburg                   |
|  | Aufwertung/Neuanlage Aussengastronomie     |  | (Teil-) Nutzung der Grünfläche (Inszenierung, Picknick) |  | (Temporäre) Öffnung Park Hirschburg für Besucher |
|  | Zugänglichkeit röm. Trachytsteinbruch      |  | Integration Weinanbauflächen in touristisches Konzept   |  | Inwertsetzung Nachtigallental                    |











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





Abbildung 6  
Verknüpfungen

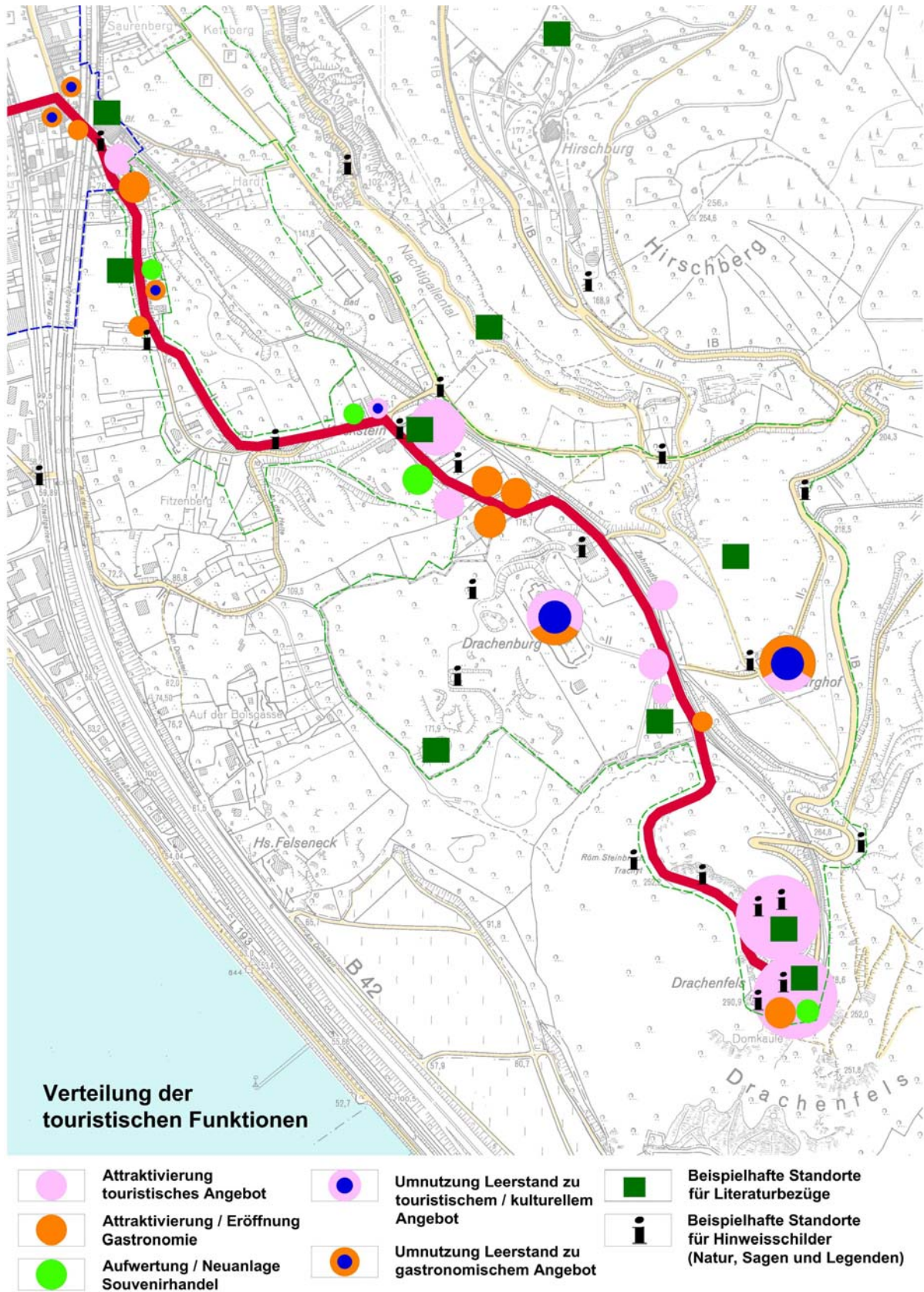


 Kutschenweg	 Pflege und Erhalt des technischen Denkmals Zahnradbahn	 Beispielhafter Standort Wegweiser
 Oberweingartenweg	 Neuanlage Nebenwanderweg	 Knoten und Orientierungspunkt
 An der Helte	 Inwertsetzung der Verbindungen	 Gestaltung als Tor zum Drachenfels
 Nachtigallental		

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



Abbildung 7  
Verteilung der touristischen Funktionen



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

### 3.7 Maßnahmen und Handlungsfelder

#### 3.7.1 Konzepte

Bevor mit der kleinteiligen Arbeit im Rahmen von Einzelmaßnahmen begonnen werden kann, sind gestalterisch konzeptionelle Vertiefungen für folgende Themen und Bereiche sinnvoll:

- Entwicklung eines städtebaulich-landschaftsarchitektonischen, künstlerischen, landschaftspflegerischen, naturschutzfachlichen und umweltpädagogischen Gestaltungskonzepts für den Funktionsraum in Zusammenhang mit einem integrierten Pflege- und Entwicklungskonzept
- Gestaltungskonzept für Belag, Möblierung und Beleuchtung für die gesamte Achse vom Rhein zum Drachenfels
- Entwicklung von Qualitätsstandards/Gestaltungsmaximen/Gestaltungshandbuch für die privaten Akteure
- Erarbeitung eines Tourismuskonzepts unter Einbeziehung des regionalen Angebots, in welches ein gastronomisches Gesamtkonzept für alle Nachfragergruppen integriert werden soll
- Realisierungswettbewerb mit Architekten und Landschaftsarchitekten zur Neugestaltung der 70er Jahre Gastronomie auf dem Drachenfels sowie des Drachenfelsplateaus

#### *Gestaltungskonzept öffentlicher Raum*

Der öffentliche Raum, die Wege und die Plätze müssen einem anspruchsvollen und einheitlichen Gestaltungsduktus folgen. Die sehr unterschiedliche, z. T. heruntergekommene Möblierung ist zu entfernen und durch aufeinander abgestimmte Gestaltungselemente zu ersetzen. Dies beinhaltet z. B. Sitzgelegenheiten, die Beleuchtung und die Beschilderung. Hier sollte ein dezidiertes Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum und die jeweiligen Elemente erarbeitet werden. Die Zurückhaltung und Unterordnung gegenüber der Landschaft und der natürlichen Gegebenheiten ist hier im Sinne des zitierten Leitbilds die wichtigste Gestaltungsmaxime. Elemente wie Bänke, Beleuchtung, Beschilderung etc. sollen nur an wenigen Punkten sehr gezielt und akzentuiert eingesetzt werden.

#### *Qualitätsstandards/Gestaltungssatzung*

Für die privaten Akteure sind verbindliche Qualitätsstandards zu setzen. Dies kann über das Instrument einer Gestaltungssatzung erfolgen. Ziel der Satzung ist es, den baulichen Charakter zu sichern und die Gestaltung dahingehend zu entwickeln, dass die historische und landschaftliche Kontinuität erkennbar und erlebbar wird. Dabei dürfen die ausschließlich historisch-baukulturellen Kriterien nicht unreflektiert auf die heutige Situation übertragen werden. Der Fokus ist auf das ausgewogene Verhältnis zwischen heutiger Funktion und historisch gewachsener Baukultur zu legen. Entlang der Achse können die Nutzungsansprüche nur bedient werden, wenn die funktionalen Kriterien hinsichtlich aktueller Ansprüche an eine touristi-





schen Destination beachtet werden. Die Gestaltungssatzung wird aus aktueller Sicht Inhalte und Festsetzungen zu folgenden Themen beinhalten:

- Grundlagen der Gestaltung
- Baukörper
- Fassadengestaltung
- Dächer
- Gebäudeumfeld
- Grün- und Freiflächen
- Werbeanlagen

Wenn den privaten Akteuren zu diesen Feldern klare Gestaltungsmaximen vermittelt und begründet werden, kann die Gestaltungssatzung zu einem der wichtigsten Bausteine der Attraktivitätssteigerung werden.

#### *Landschaftsarchitektonisches Konzept*

Der landschaftsorientierte Konzeptansatz ist eng mit dem Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum zu verknüpfen. Es ist insbesondere erforderlich, Sichtachsen wieder herzustellen bzw. neu zu definieren. Zur Identifikation besonderer Orte ist zu überprüfen, wo sich die relevanten Sichtachsen mit den Wegen bzw. weiteren Sichtachsen schneiden und hier eine entsprechende Inszenierung mit kulturhistorisch-literarischem Bezug zum Raum positioniert werden kann. Im Rahmenplan sind beispielhafte Orte gekennzeichnet, die im Einzelnen noch zu überprüfen und zu ergänzen sein werden. Im weiteren Verfahren sollten zur Inszenierung dieser Orte Literaten und Künstler eingebunden werden.

#### *Integriertes Pflege- und Entwicklungskonzept*

Im Unterschied zum Umgang mit neuen Projekten und Investitionsmaßnahmen ist die Pflegefrage heute oft auf eine unattraktive Kostenfrage reduziert. Dies ist insoweit kurzsichtig, als erst eine gelungene und nachhaltig durchgeführte Pflege den gewünschten Zustand erhält und es erlaubt, die Landschaftsentwicklung zu gestalten. Im Rahmen eines integrierten Pflegekonzepts sind die Ziele der Pflege zu definieren, Verantwortlichkeiten zu benennen und die jeweiligen Zeitfenster, wann Maßnahmen und in welcher Intensität sie jeweils erforderlich werden, zu bestimmen. Die privaten Einzeligentümer können vertraglich an bestimmte Pflegemaßnahmen gebunden werden.

#### *Tourismuskonzept*

Die Erarbeitung eines integrierten Tourismuskonzepts unter Einbeziehung des regionalen Angebots ist unter folgenden Ägiden zu betreiben:

Profilierung durch Thematisierung und Inszenierung des Leitbilds der „schönen Einheit“, indem ein gewisser dramaturgischer Aufbau in das Erlebnis des Wegs verankert wird. Die einzelnen Attraktionen sind darauf aufbauend erlebnisorientiert zu verknüpfen. In der touristischen Organisation ist die Einheitlichkeit von Öffnungszeiten, Ausschilderungen, Preis-Leistungs-Verhältnis sowie die Werbung und das Marketing aufeinander abzustimmen. Dies beinhaltet auch die themenspezifische Vernetzung der touristischen Angebote (z. B. Kombiticket Zahnradbahn/Museen/Schloss Drachenburg).

#### *Gastronomisches Gesamtkonzept*

Die Erarbeitung eines Gastronomiekonzepts mit dem Ziel, ansprechende Angebote für alle Zielgruppen zu schaffen, kann in den Rahmen eines touristischen Konzepts gestellt werden. Ziel soll es sein, den Gastronomen vor Ort Hinweise über mögliche Nachfragergruppen zu vermitteln und weitere Potentiale in diesem Segment zu erschließen. Ein herausragendes gastronomisches Angebot wird maßgeblich zur gesamten Außenwirkung und inneren Anziehungskraft des Raums beitragen.

#### *Realisierungswettbewerb Gastronomie am Drachenfels*

Die herausragende Position unterhalb des Drachenfelses macht es für die 70er-Jahre-Gastronomie sowie das Drachenfelsplateau notwendig, eine grundlegende Neuordnung anzugehen. Die aktuelle bauliche Situation widerspricht so grundlegend den Erfordernissen des Raums, dass nur ein Abriss und eine Neugestaltung in Frage kommen.

Um an dieser prominenten Lage das Leitbild der „schönen Einheit“ von Natur und Kulturlandschaft zu befördern, sollte angeregt werden, einen internationalen Wettbewerb auszurichten. Dieser Wettbewerb kann zusätzlich zur kommunalen Verantwortung in den Rahmen der Regionale 2010 gestellt werden.

Insgesamt ist darauf zu verweisen, dass sämtliche Konzepte und Maßnahmen die grundsätzliche Abstimmung über die naturschutzfachlichen Belange erforderlich machen.

### **3.7.2 Einzelmaßnahmen**

#### *Verknüpfung Konzepte/Maßnahmen*

Die beschriebenen Konzepte bilden als Bestandteil des inhaltlich-räumlichen Gesamtkonzepts den konkreten Rahmen für die Einzelmaßnahmen, die sich an den hier zu erarbeitenden Gestaltungsmaximen orientieren werden. Anhand des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme einschließlich der steuerlichen Anreize sowie der Verbindlichkeit einer Gestaltungssatzung können die Einzelmaßnahmen in Richtung eines natur- und landschaftsgerichteten Gesamtraums gesteuert werden.

### *Start - Altstadt und Talstation*

Die Umgestaltung der Drachenfelsstraße westlich der Drachenfelsbrücke und der Vorplatz der Drachenfelsbahn sollen nach den Zielen der Altstadtsanierung umgesetzt werden. Die Flächen sind entsprechend der Bedeutung des Orts funktional und gestalterisch aufzuwerten und zu verknüpfen.

#### *1. Anstieg - Weinberg*

Bei der Außengastronomie der Gaststätte („Onkel Hakki“) gilt es die Werbeanlagen anzupassen sowie ein einheitliches Mobiliar anzubieten. Die Flächengestaltung des Umfelds ist der Eingangssituation anzupassen.

Hinsichtlich der angrenzenden Schrebergärten sind insbesondere die Einfriedungen zu sanieren. Langfristig ist die Aufgabe der Schrebergartennutzung zugunsten einer naturnahen Gestaltung ohne Aufenthaltsfunktion anzustreben.

Der gegenüber dem Souvenirladen gelegene erste Aussichtspunkt muss neu gestaltet werden. Die Sichtachse ist zu öffnen.

Das leer stehende Sockelgeschoss von „Vater Rhein“ soll einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

Das gastronomische Angebot des Imbisses sollte insbesondere in der Außenwirkung attraktiviert werden.

Der oberhalb von Vater Rhein liegende Imbisspavillon soll mittelfristig entfernt werden. Die angrenzenden öffentlichen Freiflächen an der Kreuzung mit dem Nebenweg sollen aufgewertet werden. Eine erste „Raststelle“ für den Aufstieg kann hier eingerichtet und entsprechend gestaltet werden.

An dem Nebenweg kann ein neuer Aussichtspunkt angelegt werden. Eine Sicherung und Sanierung des Wegbelags ist vorzunehmen.

Der Belag und die Treppenanlage in oberen Bereich der Straße „An der Helte“ müssen erneuert werden.

#### *1. Zwischenstück - Kultur und Tourismus*

Der vorhandene Aussichtspunkt unterhalb der Drachenfelsstraße 93/95 kann zu einem Rastplatz für Picknick erweitert werden. Die historische Sichtachse soll freigelegt werden.

Das Honighäuschen und das Gebäude, in dem sich die historischen Spiele-Automaten befinden, sind dem Duktus eines zu erstellenden Gestaltungskonzepts anzupassen.

Der Straßenraum zwischen Nibelungenhalle und Winzerhäuschen bedarf einer Aufwertung des öffentlichen Raums. Elemente sind die Erneuerung des Straßenbelags sowie die Anlage von Ruheplätzen.

Die Nibelungenhalle, der Reptilienzoo und die Drachenhöhle müssen grundlegend saniert werden. Dabei sind für die Nibelungenhalle eine Grundinstandsetzung sowie eine Innenrestaurierung erforder-



lich. Der Reptilienzoo muss saniert oder gegebenenfalls neu gebaut und die Drachenhöhle restauriert werden. Die halböffentlichen Freiflächen und der Vorplatz sollen entsprechend der Bedeutung der touristischen Funktion umgestaltet werden.

Die zurzeit leer stehende Gaststätte „Onkel Pe“ soll auch weiterhin für gastronomische bzw. touristische Zwecke genutzt werden. Damit verbunden werden soll die Neugestaltung des Außenbereichs nach den Kriterien des Gestaltungskonzepts.

Das Prinzip der einheitlicheren Gestaltung des Außenbereichs ist für den Biergarten „Am Drachenbrunnen“ ebenso erforderlich wie auch die funktionale und gestalterische Instandsetzung der baulichen Anlagen.

Durch die umgesetzte verbesserte Außenpräsentation soll eine deutlich positivere Außenwirkung erzielt werden.

Hinsichtlich des Winzerhäuschens muss deutlich gemacht werden, welche Flächen privat und welche öffentliche Freiflächen sind. Auch bei deren Gestaltung gilt es, das Mobiliar und die Freiflächen einheitlich zu gestalten sowie die Werbung zu reduzieren. Die baulichen Anlagen des Winzerhäuschens bedürfen einer funktionalen und gestalterischen Instandsetzung. Durch diese Maßnahmen der verbesserten Außenpräsentation und eines verbesserten Angebots wird auch hier eine Qualitätssteigerung des gastronomischen Angebots erreicht.



Als mittel- bis langfristig ist die Instandsetzung und zeitgemäße Gestaltung des Lemmerzbadens einzustufen, so dass das Freibad als Anziehungspunkt für Bürger zur Naherholung dienen kann. Die Umgestaltung des Lemmerzbadens in seinen ansprechenden Formen der 1950er-Jahre sollte nur sehr behutsam angegangen werden. Der Charme des aktuellen Bades sollte nicht zu Gunsten eines beliebig austauschbaren Erlebnisbades geopfert werden.



Der angrenzende Parkplatz bietet in Bezug auf die verkehrliche Erreichbarkeit des Sanierungsgebiets große Potentiale. Mit der Aktivierung des Burghofs als gastronomischer Magnet wird das Verkehrsaufkommen in Richtung Bergspitze steigen, was gegenläufig zu der Zielsetzung der Minimierung des Kfz-Verkehrs ist. Der Parkplatz am Oberweingartenweg kann, bei entsprechendem Angebot und Gestaltung, als Alternative dienen.

## 2. Zwischenstück - Kultur und Tourismus

Im Bereich der Mittelstation und ihrem Umfeld soll eine räumliche Klammer zwischen Schlossbrücke, dem Portal des Schlosses Drachenburg, dem Burghof und dem Schlossgrill geschaffen werden. Der öffentliche Raum bedarf einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung. Es soll ein Standort angeboten werden, der Information in Form von Landkarten und Wegweisern vorhält. Ein Ausstattungskonzept ist neu zu erarbeiten, das den Besuchern die Möglichkeit zum Pausieren und Verweilen bietet. Von diesem Abschnitt aus





sollte die Eselsstation sichtbar sein. Für die Brückenbögen sind Gestaltungs- oder Nutzungskonzepte zu erarbeiten

Die Vorburg erfährt eine Aufwertung, indem die historische Zugangssituation über eine Brücke geöffnet und in Verlängerung die Rosskastanienallee, entsprechend ihrer ursprünglichen Bedeutung, wieder hergestellt wird. Das Wegekreuz in Höhe des Vorburgviadukts bedarf ebenfalls einer Aufwertung, ebenso die angrenzenden Wege und der Teich.

Für Schloss Drachenburg sollte ein künftiges Nutzungskonzept öffentlich vorgelegt werden. Im Schloss selbst kann Gastronomie mit einer Außenterrasse eingerichtet werden. Des Weiteren gilt es, die Eingangssituation neu zu gestalten. Dazu soll ein neuer Hauptzugang gegenüber der Mittelstation in Form eines Besucherpavillons mit WC und Shop entstehen. Gleichzeitig soll die Mittelstation mittels eines Bahnübergangs und einer direkten Wegeverbindung zur Rosskastanienallee mit dem Eingang an der Vorburg verbunden werden.

Die Nebengebäude im Park Schloss Drachenburg sind sanierungsbedürftig und sollten neu genutzt bzw. umgenutzt werden. Weiterhin ist eine Instandsetzung der Einfriedung erforderlich. Das Informationsangebot zum Park und zu den Gebäuden kann optimiert werden.

Der Burghof kann künftig auch als gastronomischer Ankerpunkt fungieren. Es soll eine räumliche Verknüpfung mit der Achse Drachenfelsstraße geschaffen werden. Weiterhin notwendig ist entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben eine Grundsanie rung der Bausubstanz. Die zum Teil baufälligen Anbauten der vergangenen Jahrzehnte sind zurückzubauen.

Es ist zu prüfen, inwieweit die angrenzende Wiese für eine temporäre Bespielung oder für Edutainment für Kinder, genutzt werden kann.

Das Dechendenkmal bedarf einer grundlegenden Restaurierung entsprechend seiner exponierten Lage oberhalb der Streuobstwiese. Der Vorbereich des Denkmals ist prädestiniert für die Ausbildung eines Aussichtspunkts mit Blick zu Schloss Drachenburg, dem Drachenfels und auf den Posttower in Bonn.

## 2. Anstieg - Naturerlebnis

Mittelfristig sollte über den Abriss des Schlossgrills mit den Nebenanlagen nachgedacht werden. Der Aussichtspunkt gegenüber dem Schlossgrill soll wieder hergestellt werden. Hierbei ist es wichtig, die Sicht zum Rhein zu gewährleisten. Die Freifläche kann als kleines Plateau umgestaltet werden, wo ein Picknickplatz sowie Bänke aufgestellt werden. Die Geländer sind zu erneuern.



Die Aussichtspunkte auf halber Höhe bedürfen einer Aufwertung. Dies kann durch Freischneiden der Sicht zum Rhein und eine Erneuerung der Geländer und Sitzgelegenheiten geschehen.

Wichtige Details zum römischen Trachyt-Steinbruch sind die die Felsritzzeichnungen sowie der Römerstein unmittelbar am Eselsweg. Der Steinbruch soll wahrnehmbar gemacht werden. Hierfür ist eine Überprüfung der Zuwegung von der Drachenfelsstraße bzw. vom Rüdenet erforderlich. Informationen zur Geschichte des Steinbruchs können angeboten werden.



#### *Plattform*

Die 1970er-Jahre-Bebauung des Drachenfelsplateaus soll zurückgebaut werden. Über den Umgang mit der angrenzenden Bebauung aus den 1930er-Jahren soll im Zusammenspiel zwischen Belangen des Denkmalschutzes und den Nutzungsmöglichkeiten abgewogen werden

Die Gastronomie mit ihrem Außenbereich sowie das Informationszentrum sollen neu gebaut werden, wobei die Bergstation in die Planung zu integrieren ist. Es soll die Möglichkeit gegeben sein, das Drachenfelsplateau mit kulturellen Veranstaltungen zu bespielen.



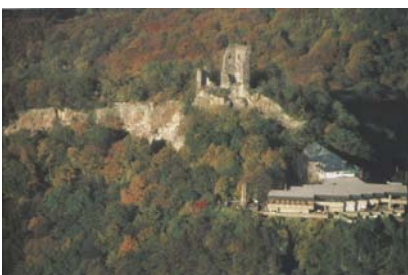
Für die Inszenierung der Plattform und der Spitze des Drachenfels wird die Auslobung eines internationalen Realisierungswettbewerbs, unter Beteiligung von Architekten und Landschaftsarchitekten, vorgeschlagen.

#### *Spitze - Inszenierung Drachenfels*

Der Zugang zur Drachenfelsruine muss deutlicher gekennzeichnet werden. Dies beinhaltet auch eine bauliche und gestalterische Aufwertung der Zuwegung.

Insgesamt sollte überprüft werden, ob der Burgfried als zusätzlicher Aussichtspunkt (innen liegende, frei tragende Treppenanlage mit Podest) zugänglich gemacht werden kann.

Die Inszenierung der Burgruine ist in die Überlegungen zum internationalen Realisierungswettbewerb als konstitutiver Baustein zu integrieren.



## 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 31. Januar 2005 erfolgte zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen die Auftaktveranstaltung. Diese Versammlung diente als 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 an die Haushalte und Gewerbetreibenden am Drachenfels verteilt wurde.

In der Veranstaltung wurden die Zusammenhänge zwischen dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt und der vorbereitenden Untersuchung für den Bereich Königswinter-Drachenfels erläutert und ein Überblick über den Ablauf der Sanierungsuntersuchung gegeben. Im Anschluss hatten die Bürger die Möglichkeit, Fragen im Plenum zu stellen.

#### 4.2.2 Bürgerbeteiligung

Am 26. Oktober 2005 fand im Rathaus der Stadt Königswinter eine Bürgeranhörung zum geplanten Sanierungsverfahren statt. Präsentiert und zur Diskussion gestellt wurde die Rahmenplanung.

Die Bürger waren aufgefordert, ihre Anregungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens einzubringen. Gegen die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden einzelne aber keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die einzelnen Bedenken bezogen sich auf die Aufnahme verschiedener Grundstücke in das Sanierungsgebiet. Drei Bürger haben sich gegen die Aufnahme ihrer Liegenschaften, die an der Drachenfelsstraße bzw. einem Nebenweg liegen, in das Sanierungsgebiet ausgesprochen. Die Herausnahme einzelner Grundstücke im Bereich Drachenfelsstraße und Nebenweg ist aber nicht möglich, da beide Straßen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgewertet und saniert werden sollen und klare funktionale und räumliche Zusammenhänge zu touristischen Funktionen und zur Erlebbarkeit der Achse gegeben sind. Die privaten



Interessen müssen daher hinter dem öffentlichen Interesse zurückstehen.

#### 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. Die Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises und des geologischen Diensts werden in die Bauleitplanung aufgenommen.

##### *Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e. V.*

Die Anregungen des BUND wurden weitestgehend in die Rahmenplanung einbezogen, sofern sie mit dem Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Einklang zu bringen sind. Anregungen zur konkreteren Planung, wie z. B. „die Wiederherstellung von Obstwiesen, Stützmauern oder Weinbergflächen“ werden in der Bauleitplanung bzw. in der Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des noch zu erarbeitenden „landschaftsarchitektonisch/künstlerischen, landschaftspflegerischen, naturschutzfachlichen und umweltpädagogischen Gestaltungskonzepts“ geprüft.

##### *Bezirksregierung Köln*

Die Anregungen, die übergreifend den Naturpark Siebengebirge betreffen, sollen im „landschaftsarchitektonisch/künstlerischen, landschaftspflegerisch, naturschutzfachlichen und umweltpädagogischen Gestaltungskonzept“ aufgegriffen werden. Zur Regelung der Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne von §§ 146 – 148 BauGB soll in absehbarer Zeit für relevante Bereiche ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

##### *Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege*

Auf die Anregungen des Rheinischen Amts für Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege wird in Kapitel 1.5.4 näher eingegangen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die bodendenkmalpflegerischen Gesichtspunkte weiter konkretisiert werden.

##### *Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW*

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat gegen die Maßnahme „Abriss der 70er-Jahre-Bebauung“ in seiner Eigenschaft als aktueller Eigentümer widersprochen. Im weiteren Verfahren wird hinsichtlich der genannten Maßnahme, die auch im Rahmen der Regionale 2010 eine herausragende Bedeutung hat, eine einvernehmliche Lösung angestrebt.

#### 4.3 Sozialplan und Härteausgleich

Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans ist nach § 180 des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt. Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung können sich nachteilig auf die Lebensumstände der Betroffenen auswirken. Dazu gehört z. B. die Verlage-



rung eines Betriebs 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 bei 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 geeignete Maßnahmen zu prüfen.

In besonderen Härtefällen kann auf Antrag der Betroffenen nach § 181 des BauGB ein so genannter 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.

#### 4.4 Öffentlichkeitsarbeit

Durch kontinuierliche Berichterstattung in den Medien soll eine große Öffentlichkeit erreicht werden. Eine Informationsbroschüre in Zusammenhang mit der Altstadtsanierung soll über den aktuellen Stand der Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die örtliche Bevölkerung sowie die Betroffenen, informieren. Auf der Internetseite der Stadt Königswinter wird ebenfalls über den aktuellen Stand der Sanierung informiert. Im Rahmen der Regionale 2010 sind Spaziergänge mit den Bürgern geplant, die dazu dienen sollen, die Akzeptanz in der Bevölkerung und die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen.



#### 4.5 Sanierungsbüro

In Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt von Königswinter soll in der Altstadt ein Sanierungsbüro eingerichtet werden. Es ist zu empfehlen, das Aufgabenspektrum des Sanierungsträgers auf die Sanierungsmaßnahme für die Achse von der Altstadt zum Drachenfels zu erweitern. Beim Sanierungsträger können sich die Bürger über den Stand der Dinge informieren und die von der Sanierung Betroffenen können konkrete Beratungsleistungen erhalten.

#### 4.6 Besucherbefragung

Mit Beginn der vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen für die Achse Königswinter-Altstadt - Drachenfels wurde eine Besucherbefragung durchgeführt, da von der Stadt Königswinter und der Tourismus Siebengebirge GmbH keine aktuellen Untersuchungen zum Thema Besucherzufriedenheit am Drachenfels vorlagen.

Der Fragebogen wurde von der Stadt Königswinter, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH aus Köln entwickelt und ausgewertet. Insgesamt wurden 75 Befragungen mit insgesamt 276 Befragten durchgeführt, die durchschnittlich zehn bis 15 Minuten dauerten.

Die vorliegenden Ergebnisse stellen kein allgemein gültiges Bild der Besucherstruktur, ihrer Wünsche und Kritikpunkte dar, sondern können nur einen aktuellen Eindruck im Herbst 2004 vermitteln. Die Befragungstage lagen in den Herbstferien der nordrhein-westfälischen Schulen und zum Teil anderer Bundesländer.

Am Mittwoch, 20. Oktober 2004, konnten bei sehr wechselhaftem Wetter in der Zeit von 10:00 bis 16:00 Uhr 24 Personen befragt werden. 51 Personen ließen sich am Samstag, 24. Oktober 2004, bei meist sonnigem Wetter interviewen. Die Befragungen wurden auf der gesamten Wegstrecke zwischen Talstation und Drachenfelsplateau durchgeführt. An weiteren Tagen wurde nicht befragt, da die Wettersituation in den folgenden Tagen und Wochen kein repräsentatives Ergebnis erwarten ließ.

Hauptsächlich wurden Personen zwischen 30 und 50 sowie zwischen 60 und 70 Jahren befragt. 85 % der befragten Touristen kamen aus Nordrhein-Westfalen, unter ihnen 29,1 % aus den umliegenden Städten und Landkreisen. Der Pkw ist mit Abstand das am häufigsten genutzte Anreisemittel. Zweithäufigstes, aber eher unbedeutendes Reisemittel, ist die Eisenbahn.

Der Hauptgrund des Besuchs in Königswinter ist eindeutig der Drachenfels. Weitere beliebte Ziele in Königswinter waren an diesen beiden Befragungstagen die Drachenfelsbahn sowie das Schloss Drachenburg. Auch das Siebengebirge selbst ist Ziel der Ausflügler.

Viele der befragten Besucher gaben an, Königswinter aus der Kindheit bzw. von früheren Besuchen zu kennen. Auch die allgemeine Bekanntheit Königswinters spielte eine große Rolle. Somit profitiert Königswinter immer noch von seiner touristischen Bedeutung in der Vergangenheit.

Eine der meist genannten Erwartungen war die schöne Aussicht vom Drachenfels. Auch der Genuss der Natur/Landschaft war eine Erwartung an das Siebengebirge/die Stadt Königswinter. Das zeigt die nach wie vor große Bedeutung des Drachenfelses und des Siebengebirges für Königswinter. Auch neuere Entwicklungen, wie der Umbau des Schlosses, sind wichtig für das Außenimage der Stadt.

Schönes Wetter bzw. die Erfüllung des Wunschs nach Erholung und Ruhe sind andere Erwartungen, die mit Königswinter direkt nichts zu tun haben. Sie sind wichtig, damit der Besuch zum schönen Erlebnis für den Touristen wird.

Die Qualität und das Ambiente des Untersuchungsraums Drachenfels und Siebengebirge wurden insgesamt mit gut bewertet, das Preis-/Leistungsverhältnis und die Sauberkeit mit mittelmäßig, wobei die Sauberkeit am schlechtesten abschnitt. Darüber hinaus wurden von den Befragten elf besuchte Restaurationen bewertet. Unter ihnen schnitten acht in den genannten Kategorien mit „gut“ ab, die übrigen drei mit „mittelmäßig“. Insgesamt fällt die im Gegensatz zur einheimischen Meinung überdurchschnittlich gute Bewertung der Gastronomie auf.

Bei der Frage nach Kritikpunkten wurde hauptsächlich der allgemein schlechte Zustand touristischer Einrichtungen genannt. Neuere Bautätigkeiten sowie die Ursprünglichkeit der Altstadt hingegen wurden gelobt. Hervorgehoben wurde dabei auf der positiven Seite der Umbau und die Erweiterung der Talstation, die schlechte Beschilderung im Siebengebirge auf der negativen Seite.

Die Kritik, aber auch das Interesse insbesondere am Zustand und der Qualität der touristischen Stätten macht deutlich, dass dringender Handlungsbedarf in diesen Bereichen besteht, damit das Image des Orts keinen weiteren Schaden nimmt. Lob wurde nur in geringen Maßen ausgesprochen, auch wenn die Erwartungen der Besucher durchaus erfüllt wurden.

Im Anhang zu diesem Bericht befinden sich der Fragebogen sowie die detaillierte Auswertung der Besucherbefragung.

## 4.7 Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden

### 4.7.1 Vorbemerkung

Parallel zur Erarbeitung und Abstimmung der Rahmenplanung sind durch die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft Königswinter GmbH bei Eigentümern und Gewerbebetrieben Befragungen durchgeführt worden. Befragt wurden nur Personen, die im geplanten Sanierungsgebiet eine Liegenschaft mit Gebäudebesatz besitzen. Die Ergebnisse dieser Befragung geben Hinweise auf die Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung Betroffenen. Für die Bürger bestand Auskunftspflicht gegenüber der Stadt Königswinter bzw. den von ihr mit der Untersuchung Beauftragten. Die Fragebogen sind dem Bericht als Anlage beigefügt.

### 4.7.2 Ergebnisse der Befragung der Eigentümer

Der wichtigste Bestandteil der Befragung der 20 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.

#### *Eigentümer*

Teilweise sind die Grundstücke im Eigentum von zwei Personen bzw. einer Familie, teilweise besitzen Einzelpersonen und Familien mehrere Grundstücke. Nicht alle Fragen wurden immer von allen Eigentümern beantwortet.

Der Großteil der Eigentümer wohnt auf eigenem Grundstück an der Drachefelsstraße. Die fünf Eigentümer, bei denen dies nicht zutrifft, wohnen in anderen Bereichen von Königswinter oder in angrenzenden Kommunen.

Die Alterstruktur lässt auf Veränderung hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse in Hinblick auf den Zeithorizont der geplanten Sanierungsmaßnahmen schließen. 35 % der Befragten sind über 60 Jahre

alt. Die jüngere Generation im Alter von 30 bis 39 Jahren ist mit lediglich 10 % vertreten.

Sieben Grundstücke werden zu Wohnzwecken von den Eigentümern selbst genutzt, vier Grundstücke sind teilweise und sechs im Ganzen vermietet oder verpachtet. Auf den teilweise verpachteten Grundstücken befinden sich insgesamt drei Gewerbeeinheiten.

Sechs Eigentümer beantworteten die Frage hinsichtlich der Miet- und Pachteinnahmen. Von ihnen wurden jährlich zusammen 40.612 EUR aus Vermietung und Verpachtung eingenommen. Davon entfallen 40.000 EUR auf Einnahmen von Mietwohnungen. Die Summe von 612 EUR aus der gewerblichen Vermietung, aufgeteilt auf zwei Betriebe, ist in keiner Weise aussagekräftig: Einer der Betriebe zahlt lediglich eine symbolische Miete von 1 EUR pro Jahr und der zweite Betrieb bewirtschaftet ein kleines Objekt.

Das Investitionsvolumen der Eigentümer in den vergangenen fünf Jahren beträgt in Grundstück und Gebäude insgesamt 366.300 EUR. Zwei der Eigentümer haben in diesem Zeitraum keine Investitionen getätigt. Das Gros wurde davon in die laufende Instandhaltung investiert. Über 60 % der Befragten planen in den kommenden fünf Jahren auf ihrem Grundstück keine Veränderungen, die übrigen nannten Bebauungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen als Ziel. Die Frage nach den geplanten Veränderungen am Gebäude beantwortete fast die Hälfte damit, dass sie keine größeren Maßnahmen geplant hätten, ihre Gebäude aber instand halten wollen. Als primäre Ziele der Investitionen stehen Werterhalt und die Wertsteigerung des Gebäudes im Vordergrund.

Rücklagen haben nur 20 % der Befragten für zukünftige Maßnahmen gebildet, konkrete Angaben wurden jedoch nicht gemacht. Eine Liegenschaft dient dem Eigentümer zur überwiegenden Finanzierung seines Lebensunterhalts.

#### *Angaben zu den Grundstücken*

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind zwischen 240 und 8.600 qm groß. Die Gesamtfläche der untersuchten Grundstücke kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht angegeben werden, da einige Grundstücke noch nicht im Kataster erfasst worden sind. Neben der „Sonstigen Nutzung“, die den größten Anteil an der Gesamtfläche mit 9.344 qm einnimmt, werden folgende Nutzungen angeführt:

- Private Nutzung (5.834 qm)
- Gastronomische Nutzung (3.412 qm)
- Touristische Nutzung (3.010 qm)
- Brachflächen (2.450 qm)
- Schrebergartennutzung (427qm)

Unter „Sonstiger Nutzung“ sind „ungenutztes Land“, „Standplätze für Bienen“, „Gartenland“ sowie „Wiese“ genannt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung mit 100 qm und die Nutzung als Parkplatz (63 qm) nehmen quantitativ nur eine Nebenrolle ein.

59 % der in die Auswertung eingegangenen Grundstücke wurden von deren Eigentümern mit einem sehr guten und guten Zustand bewertet. Im Durchschnitt lag die Einschätzung der Eigentümer bei 2,6, was der Schulnote befriedigend entspricht. Analog dazu wurden die Eigentümer auch zu der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke befragt. Im Durchschnitt wurde auf diese Frage mit 2,9 (befriedigend) geantwortet. Annähernd 6 % der Befragten bewerteten die Nutzbarkeit jedoch mit ungenügend und immerhin 35 % nur mit ausreichend. Als Schwierigkeiten in der Nutzbarkeit wurden insbesondere die Hanglage und die Lage im Naturschutzgebiet genannt.

Bei der Nutzbarkeit wurden nur acht der 17 Grundstücke mit „sehr gut“ und „gut“ bewertet (Durchschnittsbewertung: 2,9 - „befriedigend“). Als Hauptschwierigkeiten in der Nutzbarkeit des Grundstücks wurden am häufigsten die Hanglage (fünfmal) sowie die Lage innerhalb eines Naturschutzgebiets (und die damit verbundene eingeschränkte Nutzbarkeit) (viermal) genannt.

Der Zustand wurde somit leicht besser bewertet als die Nutzbarkeit. Insgesamt sind beide jedoch als „befriedigend“ einzustufen.

#### *Angaben zu den Gebäuden*

#### *Hauptgebäude*

13 der 17 in die Auswertung eingegangenen Grundstücke sind mit Hauptgebäuden bebaut. Das älteste Gebäude ist vor 1855 erbaut worden, das neueste zwischen 1975 und 1985. Auffällig ist der hohe Anteil an Gebäuden, die vor dem 2. Weltkrieg entstanden sind (10) sowie der Umstand, dass in den letzten 20 Jahren keine Bautätigkeit mehr zu verzeichnen ist. Ein Drittel der Befragten haben ihr Gebäude durch Schenkung oder Erbschaft bekommen, die übrigen haben es käuflich erworben.

Die Gebäude haben eine Gesamtgrundfläche von 2.095 qm, aus der sich bei einer Geschossigkeit von I bis III Vollgeschossen eine Bruttogeschossfläche von 3.013 qm ergibt. Zur Hälfte werden die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet für Wohnzwecke genutzt, zu 43 % für Gewerbe, 3,3 % sind Reserveflächen für Gastronomie. Nur in einem Hauptgebäude ist Leerstand zu verzeichnen. Von den Gewerbeflächen werden 19,4 % für Gastronomie genutzt. In den 21 Hauptgebäuden befinden sich insgesamt 20 Wohneinheiten.

Der Zustand der meisten Hauptgebäude wurde von den Eigentümern mit „gut“ bewertet (60 %). Für die sechs Gebäude, deren Zustand schlechter als „gut“ bewertet wurde, sind als Mängel der allgemeine bauliche Zustand (4 Nennungen), die Heizung (3), die Sanitärausstattung (2), Mauerwerk und Tragkonstruktion (2) sowie das Dach(2) und die technische Ausstattung (1) genannt worden.

Auf acht Grundstücken befinden sich insgesamt elf Nebengebäude, wovon vier Nebengebäude auf ansonsten unbebauten Grundstücken stehen. Die Gesamtnutzfläche beträgt 252 qm.

### *Nebengebäude*

Drei der Nebengebäude werden zu Wohnzwecken genutzt, sechs für gewerbliche Zwecke und eines als Lager. Ein weiteres Nebengebäude steht leer. Interessant ist, dass keiner der befragten Eigentümer angab, eine Garage als Nebengebäude auf dem Grundstück zu besitzen. Die Zustandsbewertung der Nebengebäude durch die Eigentümer fällt schlechter aus als die der Hauptgebäude. 54 % von ihnen beurteilen den Zustand mit befriedigend oder ausreichend.

### *Sanierung*

Konkrete Pläne haben drei Viertel der Befragten hinsichtlich Veränderungen an Gebäuden oder Grundstück. Ein Viertel möchte in näherer Zukunft renovieren oder An- und Umbauten vornehmen.

Achtmal wurden in der geplanten Attraktivierung des Umfelds des Grundstücks überwiegend Vorteile gesehen, ein Befragter sieht überwiegend Nachteile und einer sowohl Vor- als auch Nachteile. Unerwartet viele – sieben – konnten nicht entscheiden, ob die Sanierung überwiegend Vorteile oder eher Nachteile bringt. Als Vorteil wurde mit mehreren Nennungen die Attraktivierung für den Tourismus und die Steigerung der Wohnqualität genannt. Darüber hinaus wurden angesprochen:

- Verbesserte Zuwegung
- Schöneres Gesamtbild und einheitlicheres Konzept
- Attraktivitätssteigerung für Gewerbe
- Wertsteigerung des Objekts und höhere Vermietungschancen

Bei der Frage, ob die Befragten bei Planung und Durchführung der Neuordnung in irgendeiner Form mitwirken wollen, antwortete der Großteil, dass sie an einer Mitwirkung durchaus interessiert wären. Die am häufigsten genannten Mitwirkungsformen sind die Beteiligung an Versammlungen, Diskussionen, Anhörungen, die von der Gemeinde oder von Bürgern organisiert werden (14 bzw. 11 der 17 Befragten).

Weiterhin wurden die Betriebsinhaber gefragt, ob es ihrerseits noch Kritikpunkte bezüglich der Achse Altstadt – Drachenfels und den angrenzenden Bereichen bzw. Vorstellungen und Wünsche zu deren Gestaltung gäbe. Folgende, für das Sanierungsgebiet relevante Kritikpunkte, wurden genannt:

- Versperrte Sicht durch Bäume
- Unattraktiver Bereich um die Talstation
- Schotterbelag der Wege verstopft Kanalisation
- Unsauberkeit, zum Teil entstanden durch die Entfernung der Mülleimer durch die Stadt Königswinter



- Zu viel fremder Autoverkehr auf dem Berg
- Fehlende Hinweisschilder auf Gastronomie an relevanten Punkten
- Ungepflegte Ränder
- Schilderwald am Wegesrand

Die im Anschluss erfragten Wünsche beziehen sich zum Großteil auf die Verbesserung der kritisch angemerkten Punkte sowie einige zusätzliche gestalterische und funktionale Ideen wie:

- Ausbildung des Eselswegs als Serpentine
- Anstrich der Häuser
- Kacheln der ortsansässigen Töpferei Dietz für bestimmte Pflasterungen
- Vereinheitlichung der Beleuchtung
- Weitere Infotafeln
- Gepflegte Grundstücke
- Ausbau der Drachenfelsstraße zur Flaniermeile

Zwei der befragten Eigentümer sind mit dem derzeitigen Zustand der Drachenfelsstraße und ihrem Umfeld zufrieden.

#### 4.7.3 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. Der Unterschied in Betriebsart, -größe und Zustand der Gewerbebetriebe im Sanierungsgebiet ist so gravierend, dass pauschale Berechnungen eines Durchschnitts oder ein Vergleich, z. B. mit der Königswinterer Altstadt, nicht sinnvoll sind.

##### *Struktur der Betriebe*

Insgesamt wurden neun Gewerbetreibende befragt. Unter diesen Befragten sind ein Drittel gleichzeitig Eigentümer des Hauses, in dem sich der Betrieb befindet. Die übrigen haben ihre betrieblichen Flächen gemietet oder gepachtet. Alle Betriebe sind Einzelbetriebe



ohne Filialen und alle werden als Privatbetrieb mit nur einem Inhaber geführt. Vier der neun Betriebe sind erst in den letzten zehn Jahren gegründet worden, zwei Betriebe sind Traditionsunternehmen.

Bei letzteren wird eine monatliche Pacht zwischen 1 EUR (symbolisch) und 3.333 EUR (8 % Umsatzpacht) gezahlt. In Abhängigkeit von der Betriebsfläche sind dies zwischen 0,69 und 13,89 EUR pro Quadratmeter und Monat.

Die gesamte Gewerbefläche im Untersuchungsgebiet „Weg zum Drachenfels“ liegt bei 7538,2 qm. Davon entfallen 3.018,5 qm auf Freiflächen (40 %), 4.470 qm auf Hauptgebäude (59,3 %) und 49,7 qm auf Nebengebäude (0,7 %). Das räumlich kleinste Gewerbe nutzt 12 qm, der größte Betrieb 4.833 qm. Insgesamt sind in den neun befragten Betrieben 48 Beschäftigte tätig. Davon sind 17 Arbeitskräfte teilzeitbeschäftigt.

Sieben der befragten Gewerbetreibenden investierten in den letzten fünf Jahren insgesamt ca. 385.000 EUR in den Betrieb. Pro Jahr sind das ungefähr 77.000 EUR. Die Hälfte der Investitionen entfielen auf die Gebäude, 27,1 % auf die Geschäftsausstattung und 22,9 % auf Maschinen und EDV. Zwei Betriebe tätigten im genannten Zeitraum keine Investitionen. In den letzten drei Jahren haben sich nach Aussage der Befragten die Umsätze recht unterschiedlich entwickelt. In fünf Betrieben ist der Umsatz leicht oder stark abgefallen, in einem ist er gleich geblieben und in drei Betrieben sogar leicht angestiegen. Dem kommenden Jahr sieht man im Allgemeinen sehr positiv entgegen. Fünf Betriebe erwarten einen leichten oder sogar starken Anstieg ihres Umsatzes. Nur einer wagt keine Prognose abzugeben. Ein Umsatzanstieg soll durch Betriebserweiterung, Verschönerungsmaßnahmen im und um den Betrieb sowie Angebotserweiterungen erreicht werden. Insgesamt schauen die Gewerbetreibenden positiv in die Zukunft.

In den sieben Betrieben wurden im Durchschnitt der letzten drei Jahre absolut jährlich zwischen 12.500 und 500.000 EUR Umsatz verbucht. Im Durchschnitt ist der Umsatz im gastronomischen Bereich etwa gleich geblieben, im Einzelhandel leicht gesunken. Als Prognose hofft man in der Gastronomie auf einen gleich bleibenden bis leichten Anstieg, im Einzelhandel sogar auf einen leichten bis starken Anstieg des Umsatzes.

#### *Betriebsinhaber*

Alle Betriebsinhaber, die Betriebe auf der oberen Drachenfelsstraße haben, kommen aus Königswinter oder der unmittelbaren Umgebung. Fünf der neun Betriebsinhaber wohnen in Königswinter, vier davon sogar auf dem Grundstück, auf dem auch der Betrieb liegt. Vier Inhaber wohnen außerhalb Königswinters. Drei sind gleichzeitig Eigentümer des Grundstücks. Keiner der Betriebsinhaber ist Eigentümer eines anderen Grundstücks im Sanierungsgebiet „Weg zum Drachenfels“ oder „Königswinter-Altstadt“.



Für fünf der neun Inhaber stellt dieser Betrieb die wichtigste Einkommensquelle dar, davon für drei der fünf Inhaber im gastronomischen Bereich.

#### *Struktur der Kunden und Gäste*

Nach Auskunft der Betriebsinhaber kommen ca.

- 14 % der Kunden bzw. Gäste aus Königswinter,
- 64 % aus Deutschland sowie
- 22 % aus dem Ausland.

Den größten Teil der Kunden nehmen nach Einschätzung der Befragten die 20- bis 49-Jährigen und die 0- bis 9-Jährigen ein. Das deutet auf einen hohen Anteil an Familien hin. Eher weniger repräsentiert sind die Kunden/Besucher ab 50 Jahren. Ausgesagt wird, dass der größte Anteil der Besucher in Gruppen von drei bis fünf Personen zum Drachenfels kommt. Auch dies lässt wieder auf einen hohen Anteil an Familien schließen.

#### *Sanierung*

Acht der Befragten sehen in der geplanten Attraktivierung des Wegs, an dem ihr Betrieb liegt, überwiegend Vorteile. Nur einer war unentschlossen, ob die Sanierung überwiegend Vorteile oder eher Nachteile bringt.

Als Vorteile wurden

- „Schaffung höherer Attraktivität“,
- „mehr und zufriedenerer Besucher“ sowie
- „sicherere und verbesserte Zuwegung“

gesehen.

Bei der Frage, ob die Befragten bei Planung und Durchführung der Neuordnung in irgendeiner Form mitwirken wollen, antworteten acht, dass sie an einer Mitwirkung durchaus interessiert wären. Nur einer zeigte kein Interesse.

Die am häufigsten genannten Mitwirkungsformen sind die Beteiligung an Versammlungen, Diskussionen, Anhörungen, die von der Gemeinde oder von Bürgern organisiert werden.

Kritikpunkte in Bezug zur räumlichen Achse Altstadt - Drachenfels waren:

- Unsauberkeit, u. a. aufgrund fehlender Mülleimer
- Zustand der Straßen und Wege
- Zu viel Autoverkehr
- Fehlende Sicht zum Rhein
- „Schilderwald“ Eselsweg (Werbung)

- Gestaltung Restaurant auf dem Drachenfelsplateau

Im Gegenzug zu den Kritikpunkten wurden die Gewerbetreibenden auch nach ihren Wünschen und Anregungen für die Achsen gefragt. Bei den Gewerbetreibenden am Weg zum Drachenfels stand weniger die Qualität und die Vielfalt der Geschäfte im Vordergrund als deren Umfeld und das Zusammenspiel mit der Umgebung. Kein Wunsch wurde mehrmals genannt, daher folgt hier eine Auflistung aller Vorstellungen:

- Wiederherstellung der Aussicht und die Natur in den Vordergrund stellen
- Einheitliche Beschilderung und Zäune
- Eselsweg als Serpentine
- Ergänzung der Wegweiser um die Entfernung zu den gastronomischen Einheiten
- Romantik soll erhalten bleiben
- Aufwertung der Straße
- Erneuerung der Bänke und Zäune
- Picknickmöglichkeiten

#### 4.7.4 Resümee der Befragung

Die Wünsche der befragten Gewerbetreibenden und Eigentümer sind heterogen im Detail, in der Sache jedoch weisen sie in eine Zielrichtung:

Die Drachenfelsstraße soll als Verbindung zwischen Altstadt und Drachenfelsspitze eine eigene Qualität bekommen, gestaltet für ein breites Publikum, für Naturliebhaber, hungrige Wanderer oder andere Gäste.

Der Großteil der Anregungen bezog sich auf die Gestaltung, den Zustand und die Sauberkeit am Wegesrand. Die 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 den Befragungen ist die Erhebung der Sozialdaten als Grundlage für den Sozialplan vorbereitet.



## 5 Anhang

- Karte Abgrenzung des Plangebiets
- Fragebogen Eigentümer
- Fragebogen Gewerbetreibende
- Fragebogen Besucher
- Rahmenplan Königswinter-Drachenfels 2015
- Kosten- und Finanzierungsübersicht