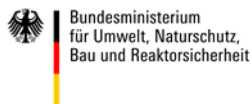




Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ (2004 – 2017)



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Inhalt

Grußwort des Bürgermeisters.....	5
1 Einleitung	8
2 Vorbereitende Untersuchungen.....	9
2.1 Städtebauliche Missstände.....	9
2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	9
2.3 Rahmenplanung.....	10
2.4 Einbindung von Bürgern, Gewerbetreibenden und Sanierungsbetroffenen bei den vorbereitenden Untersuchungen	11
2.5 Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen	11
3 Von den vorbereitenden Untersuchungen zur Umsetzung.....	12
4 Beteiligung und Mitwirkung	13
5 Öffentliche Projekte	14
5.1 Neuordnung östliche Drachenfelsstraße.....	15
5.2 Neugestaltung Tourismusachsen Altstadt	16
5.2.1 Tourismusachse Nord	17
5.2.2 Tourismusachse Süd: 1. Bauabschnitt	18
5.2.3 Tourismusachse Süd: 2. Bauabschnitt; Eisenbahnkreuzungsmaßnahme.....	21
5.3 Umgestaltung Parkanlage Villa Leonhart.....	23
5.4 Erweiterung des Siebengebirgsmuseums	23
5.5 Umgestaltung Wilhelmstraße	24
5.6 Vermittlung von Kulturlandschaft im Raum.....	24
5.7 Kleiner Graben.....	25
5.8 Gestalterische Aufwertung weiterer Straßen und Wege	26
5.9 Klassische Sanierungsmaßnahmen: Bauleitplanung, Grunderwerb	27
5.9.1 Sanierungsbebauungspläne.....	27
5.9.2 Zwischenerwerb von Grundstücken	27
5.9.3 Dauerhafter Erwerb von Grundstücken	32
6 Private Maßnahmen	33
6.1 Förderung der Sanierung von privaten Fassaden und Dächern.....	33
6.2 Private Einzelmaßnahmen	38
7 Aufhebung der Sanierungssatzung und Erhebung der Ausgleichsbeträge	40
8 Kosten der Sanierung.....	40
9 Auswirkungen der Sanierung, Ausblick.....	42
Quellen.....	45

Grußwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Leserinnen und Leser,

vor 13 Jahren erfolgte der Startschuss zur Altstadtanierung. Die zurückliegenden Jahre waren von vielen Veränderungen in der Altstadt und am Drachenfels geprägt. Dabei ging es auch schon mal turbulent zu: Im Rahmen der Regionale 2010 folgte ein Wettbewerb dem nächsten, die Mitarbeiter der Stadtverwaltung, der DSK, der beteiligten Büros, der Regionale-Agentur und viele weitere Akteure haben in kürzester Zeit große und wichtige Maßnahmen und Projekte initiiert, weiterentwickelt und umgesetzt. Die Bewohner und Gewerbetreibenden der Altstadt mussten so manche nervenaufreibende Baumaßnahme aushalten, bis die fertiggestellte Straße oder das fertiggestellte Gebäude in neuem Glanz erstrahlen konnten.

Durch die Teilnahme an der Regionale 2010, einem Strukturförderprogramm des Landes NRW, hatten wir in Königswinter die einmalige Gelegenheit, gemeinsam mit unseren Partnern Projekte und Maßnahmen mit überregionaler Ausstrahlung und von hoher Qualität umzusetzen, um die uns so manche andere Kommune beneidet. Auch wenn in der Außenwirkung natürlich die Neugestaltung des Drachenfelsplateaus als prominentestes Projekt dominiert, sind auch die vielen kleineren Maßnahmen in der Altstadt von großem Wert für die gesamte Entwicklung. Im Zusammenwirken von privaten Eigentümern und Investoren, der Stadt Königswinter und der Fördergelder von Bund und Land haben wir gemeinsam wichtige Schritte zur Verbesserung des Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandortes und zur Verbesserung der Wohnqualität gemacht.

Es ist kein Geheimnis, dass nicht immer alles so funktioniert hat, wie wir uns das am Anfang vorgestellt haben. Für alle Beteiligten war ein Projekt in dieser Größenordnung Neuland. Im Ergebnis aber haben wir viel Gutes für die Altstadt erreicht. Großer Dank gebührt allen, die zum Gelingen der Altstadtanierung beigetragen haben, sowohl den privaten Eigentümern und Investoren als auch den Beteiligten in den Ministerien und der Bezirksregierung, nicht zuletzt natürlich auch den Mitarbeitern der DSK und der Stadtverwaltung sowie allen hier nicht genannten Akteuren und Bürgern, die mit ihren Ideen und ihrem Engagement mitgearbeitet haben.

Doch mit der Aufhebung der Sanierungsgebiete hört die Arbeit nicht auf. Die Altstadtentwicklung geht weiter! Dafür haben wir im letzten Jahr ein integriertes Handlungskonzept als Leitfaden für die nächsten Jahre erarbeitet. Wir haben weiterhin einen langen Weg mit großen Aufgaben vor uns. Es gilt, einige begonnene Projekte zu vollenden, aber auch neue Ideen weiterzuentwickeln und umzusetzen. Um es in Abwandlung eines Zitates von Max Weber zu sagen: Altstadtentwicklung bedeutet ein starkes langsames Bohren von harten Brettern mit Leidenschaft und Augenmaß zugleich. In diesem Sinne wünsche ich uns allen viel Erfolg bei der weiteren Entwicklung unserer Altstadt.

Mit besten Wünschen für Königswinter

Ihr Bürgermeister Peter Wirtz



1 Einleitung

Seit fast fünfzehn Jahren befindet sich die Königswinterer Altstadt in einem intensiven Stadtentwicklungsprozess. Vor dem Hintergrund der erheblichen städtebaulichen Missstände, die in starkem Widerspruch zu den gegebenen Potentialen standen, hatte der Rat der Stadt Königswinter am 7. April 2003 beschlossen, für die Altstadt vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu lassen.

Die im Rahmen eines zuvor durchgeführten Stadtmarketingprozesses gewonnenen Erkenntnisse hatten gezeigt, dass die städtebaulichen, sozialen und strukturellen Probleme nur innerhalb eines Gesamtkonzepts gelöst werden können. Die Entwicklungsprobleme waren mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht zu lösen. Daher wurde das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eingesetzt. Im Rahmen der Projekte „Stadtmarketing Königswinter“ und „Interkulturelle Stadtentwicklung“ sind durch Workshops, Arbeitskreise und Bestandserhebungen detaillierte Erkenntnisse über die Struktur und die Probleme der Altstadt zusammengetragen worden. Dabei sind bereits erste raumrelevante Lösungsvorschläge und Maßnahmen sowie städtebauliche Konzepte entwickelt worden.

Aufbauend auf diesen Vorarbeiten wurde im Juli 2003 mit der Vorbereitung der Sanierung begonnen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Königswinter-Altstadt“ wurde 2004 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen. Im Jahre 2006 wurde das unmittelbar angrenzende, eng mit der Altstadt verflochtene Sanierungsgebiet „Königswinter-Drachenfels“ förmlich festgelegt. Durch die Einbindung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in die Regionale 2010 wurde ein übergreifender, interdisziplinärer Stadtentwicklungsansatz verfolgt, der die Themen Städtebau, Tourismus, Naturschutz, Entwicklung der Kulturlandschaft und kulturelles Erbe in einer planerischen Gesamtstrategie zusammenführte.

Nach 13 Jahren hat die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nun ihren Abschluss gefunden; der Rat der Stadt Königswinter hat am 6. März 2017 die Aufhebung der Sanierungssatzung „Königswinter-Altstadt“ beschlossen. Die Aufhebung wurde wirksam durch die Bekanntmachung der Aufhebungssatzung am 25. März 2017.

Der vorliegende Abschlussbericht soll einen Überblick über die gesamte Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ geben und die umgesetzten Maßnahmen und Projektbausteine vorstellen.

2 Vorbereitende Untersuchungen

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 140 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Diese Untersuchungen waren erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, über die Verhältnisse und Zusammenhänge im Gebiet sowie über die anzustrebenden Zielsetzungen (§ 141 BauGB). Mit der Durchführung wurde das Büro „Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH“ mit Sitz in Köln beauftragt.

2.1 Städtebauliche Missstände

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine Analyse der Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Situation in der Altstadt. Dabei wurden unter anderem die nachfolgenden Missstände und Mängel konstatiert.

- Der für die Altstadt traditionelle und heute noch wesentliche Wirtschaftsfaktor Tourismus litt unter den baulichen und strukturellen Missständen der Altstadt.
- Die Einzelhandelssituation in der Altstadt war geprägt durch Ladenlokale, die aufgrund ihrer geringen Größe und ihres Zuschnittes keine adäquate Sortimentspalette anbieten konnten.
- Weite Bereiche der Altstadt entsprachen aufgrund der dichten Bebauung insbesondere auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und des baulichen Zustandes der Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Viele erhaltenswerte Gebäude waren vom Verfall bedroht und störten das städtebauliche Gesamtbild.
- Die Gestaltung des Wohnumfeldes war darüber hinaus zum Teil mangelhaft und unattraktiv. Die Qualität und Ausstattung touristischer Wege und Ankerpunkte war stark defizitär und stellenweise verwahrlost. Insbesondere die Drachenfelsstraße als „touristische Meile“ war in einem baulich und funktional sehr schlechten Zustand. Die touristischen Ziele in der Altstadt waren nicht adäquat miteinander verknüpft. Trotz vorhandener Attraktionen und Publikumsmagnete verhinderten Leerstände und ungenügende Gestaltung der Gebäude und des öffentlichen Raumes attraktive Verbindungen.
- Die verkehrliche Erreichbarkeit war teilweise geprägt durch umständliche Wegeführungen (z. B. Führung des Süd-Nord-Verkehrs durch die südliche Hauptstraße, die Drachenfelsstraße und die Wilhelmstraße) und eine unzureichende Erschließungssituation (z. B. im Kleinen Graben).

Es wurde festgestellt, dass sich die Substanzmängel in Bereichen bündeln, die von grundlegender funktionaler Bedeutung für das direkte Umfeld und für die Funktionszusammenhänge sind. Dies betraf insbesondere das städtebauliche Umfeld der Talstation der Drachenfelsbahn, das im deutlichen Widerspruch zur touristischen und städtebaulichen Bedeutung des Ortes stand, den als Parkplatz untergenutzten Marktplatz als Auftakt der touristischen Hauptwegebeziehung zwischen Rhein und Drachenfels, die Baustruktur zwischen Hauptstraße und Grabenstraße sowie den nördlichen Altstadteingang im Umfeld des Kreuzungsbereiches Ferdinand-Mülhens-Straße/Hauptstraße/Clemens-August-Straße.

2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Auf Grundlage der Gebietsanalyse wurde das Sanierungsgebiet abgegrenzt. Das Sanierungsgebiet umfasste nicht nur die historische Altstadt, sondern auch die Verflechtungsbereiche und Potenzialflächen im unmittelbaren Umfeld. Insgesamt umfasste das Sanierungs-

gebiet eine Fläche von rund 47 ha. Der Abgrenzung lagen u. a. die folgenden Überlegungen zugrunde:

- Der seinerzeit freiwerdende südliche Teil des Werksgeländes der Fa. Hayes-Lemmerz (heute Maxion Wheels) ist die einzige größere, zusammenhängende Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen in der Altstadt. Aufgrund des direkten Zusammenhanges mit den Sanierungszielen wurde dieses Areal einbezogen.
- Der südliche Teil der Hauptstraße wurde integriert, da im Zuge des geplanten Baus der Ersatzstraße eine Verkehrsberuhigung dieses Abschnittes möglich sein wird und sich gerade in diesem Bereich einige denkmalgeschützte Häuser in teilweise schlechtem Zustand befanden.
- Die Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und Teile der Remigiusstraße wurden in das Sanierungsgebiet einbezogen, da diese Bereiche u. a. für die Umsetzung der Ersatzstraße und die damit verbundenen Maßnahmen von großer Bedeutung sind.
- Aufgrund der geplanten Umgestaltung des Vorplatzbereiches der Talstation und der Bedeutung dieses Bereiches für den Tourismus wurden die Talstation und die angrenzenden Parkplätze in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Mit der Festlegung des förmlichen Sanierungsgebiets „Königswinter-Altstadt“ wurde für alle im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung werden die Sanierungsvermerke gemäß § 162 Abs. 3 BauGB wieder gelöscht.

2.3 Rahmenplanung

Die Rahmenplanung war gemäß § 140 Nr. 4 BauGB Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen. Mit dem Rahmenplan sollten die Defizite und Potenziale im Untersuchungsgebiet herausgearbeitet werden und vor dem Hintergrund eines konsistenten städtebaulichen Konzeptes Maßnahmen aufgezeigt werden, um diese Defizite zu beseitigen. Der Rahmenplan definiert und konkretisiert dabei die allgemeinen Zielvorstellungen. In inhaltlicher Hinsicht baute er auf vorhandenen Planungen und Gutachten auf, die in diesem Zusammenhang analysiert, bewertet und in die Rahmenplanungen eingeflossen sind. Die Erarbeitung des Rahmenplans erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter (WWG) und des beauftragten Planungsbüros. Die Rahmenplanung wird im Anhang dieses Berichtes in verkleinerter Fassung wiedergegeben (siehe Anlagen); auf den städtischen Internetseiten können maßstäbliche Pläne in digitaler Form abgerufen werden.

Als grundlegendes Ziel aller Maßnahmen wurde die zukunftsfähige Entwicklung der Altstadt definiert. Auf dieser Grundlage wurden die folgenden Zielvorstellungen erarbeitet, die auf den vorherrschenden Nutzungsstrukturen und den Potenzialen der Altstadt aufbauen:

- Stärkung der touristischen Funktionen; oberste Priorität hatte dabei die Aufwertung der „Tourismusmeile“ zwischen Rheinufer und der Talstation der Drachenfelsbahn sowie darüber hinaus zum Drachenfels,
- qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt, insbesondere für eine junge Klientel und für ältere Mitbürger,
- Behebung städtebaulich-struktureller Probleme („verbaute“ Hinterhöfe) in großen Teilen der Altstadt zur Förderung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Sanierung des zum Teil defizitären Gebäudebestands und Ergänzung baulicher Lücken im Stadtgefüge,
- gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität,

- Erarbeitung und Umsetzung einer Konzeption für den Umgang mit denkmalgeschützten Bauten,
- Stärkung des Einzelhandels zur Sicherung des Nahversorgungsstandorts und der Funktion als Mittelzentrum; dazu sollten Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Einzelhandel und potenzielle Flächen für Neuansiedlungen geschaffen werden,
- Schaffung von Parkplätzen,
- Verbesserung der Erschließungssituation, insbesondere im Bereich „Kleiner Graben“, als attraktive Anbindung an die Fußgängerzone,
- Sicherung des Arbeitsplatzstandortes Altstadt sowohl für die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe als auch für den Dienstleistungsbereich, den Tourismus und Bildung bzw. Weiterbildung.

Auf der Grundlage dieser Zielsetzungen wurden Handlungsbausteine mit konkreten Entwicklungsempfehlungen für einzelne räumliche Bereiche entwickelt (siehe Anlage 7).

2.4 Einbindung von Bürgern, Gewerbetreibenden und Sanierungsbedingten bei den vorbereitenden Untersuchungen

Der Erfolg einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hängt nicht zuletzt von der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab, d. h. von den Grundeigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern. Es hatte daher einen besonderen Stellenwert, die von der geplanten Sanierungsmaßnahme Betroffenen möglichst frühzeitig in den Prozess einzubeziehen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Befragung der Grundeigentümer und Gewerbetreibenden durchgeführt. Zu Beginn des Planungsprozesses wurde am 23. Juni 2003 eine Auftaktveranstaltung durchgeführt; dabei wurde über die vorbereitenden Untersuchungen und das Sanierungsverfahren informiert. Die Teilnehmer konnten gezielt Hinweise auf Mängel und Maßnahmen im Altstadtbereich geben. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, in Arbeitsgruppen über spezifische Themen zu diskutieren.

Im Rahmen einer weiteren Bürgerveranstaltung im Februar 2004 wurde der Vorentwurf der Rahmenplanung vorgestellt; Ziel war es, konkrete Anregungen und Kritik von den Bürgern zu den Planungen zu erhalten. Ergänzend wurde eine Informationsbroschüre zur geplanten Sanierungsmaßnahme erstellt. Zur besseren Einbeziehung von Menschen mit Migrationshintergrund in das Sanierungsverfahren wurde auf die Kommunikationsstrukturen aus dem Modellprojekt „Interkulturelle Stadtentwicklung“ zurückgegriffen; dabei wurden z. B. Einladungen in deutscher und türkischer Sprache verteilt und auf Plakaten und in der Moschee über die Bürgerveranstaltung informiert.

Überdies wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

(Zu den Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten im laufenden Sanierungsverfahren siehe Kapitel 4.)

2.5 Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Insgesamt kamen die Vorbereitenden Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorlagen; das Zusammenspiel von strukturellen und funktionellen Mängeln machte die Durchführung einer Gesamtmaßnahme erforderlich, die auf einer einheitlichen und abgestimmten Zielsetzung in Form der Rahmenplanung basieren musste. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände stellte die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den §§ 136 ff. BauGB das geeignete Mittel dar, die notwendigen städtebaulichen Instrumente hierfür zur Verfügung zu stellen.

3 Von den vorbereitenden Untersuchungen zur Umsetzung

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Rahmenplan 2015 wurden vom Stadtrat am 20. Juli 2004 beraten und als Grundlage der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme beschlossen. Am 28. September 2004 wurde das Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“ durch Ratsbeschluss gemäß den §§ 136 ff. BauGB förmlich festgelegt. (Der Beschluss zur förmlichen Festlegung des benachbarten Sanierungsgebietes „Königswinter-Drachenfels“ erfolgte rund zwei Jahre später am 18. September 2006.) Bereits im Juni 2004 wurde der Grundförderantrag für die Gesamtmaßnahme bei der Bezirksregierung Köln gestellt; der erste konkrete, maßnahmenbezogene Antrag auf Gewährung von Fördermitteln für das Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“ wurde im September 2005 gestellt.

Parallel dazu wurde die europaweite Ausschreibung für den Sanierungsträger vorbereitet. Gemäß § 157 Abs. 1 BauGB kann sich die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Am 10. Juli 2006 wurde die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) mit der treuhänderischen Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ beauftragt. Aufgabe des Sanierungsträgers waren u. a. die Unterstützung der Stadtverwaltung bei der Durchführung der Sanierung, die Erstellung von Kosten- und Finanzierungsübersichten, die Bearbeitung von Fördermittelangelegenheiten, die Durchführung von Grundstücksgeschäften, die Verwaltung und Bewirtschaftung des Treuhandvermögens und die Beratung der Bürger, Eigentümer und Gewerbetreibenden vor Ort.

Die Kosten für die Beauftragung der DSK wurde im Rahmen der Städtebauförderung zu 70 % von Bund und Land gefördert; der städtische Eigenanteil betrug 30 %. Am 29. November 2006 wurde die Tätigkeit der DSK auf das Sanierungsgebiet „Königswinter-Drachenfels“ und die Regionale-Projekte ausgeweitet.

Mit Bescheid vom November 2005 hat die Bezirksregierung Köln die ersten Städtebaufördergelder für das Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“ bewilligt, u.a. für die Vergütung des Sanierungsträgers und für das Fassaden- und Dachprogramm.

Die Städtebauförderung umfasste in der Regel 70 % der förderfähigen Kosten der bewilligten Maßnahmen; 30 % waren von der Stadt Königswinter als Eigenanteil zu leisten. Der Förderanteil setzte sich zu 20 % aus Mitteln des Bundes und zu 80 % aus Mitteln des Landes NRW zusammen.

Im Dezember 2006 wurde Königswinter der A-Projekt-Status durch den Ausschuss der Regionale 2010 verliehen. Die Regionale 2010 war ein Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das bis zum Städtebauförderungsprogrammjahr 2012 in der Region Köln/Bonn stattfand. Die Regionale und die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen waren hinsichtlich ihrer Ziele und Durchführung eng miteinander verzahnt. Durch die Regionale wurde der Anstoß gegeben, über die ursprüngliche (klassische) Sanierungsabsicht für Königswinter-Altstadt hinaus auch größere Projekte zur Verbesserung der touristischen und verkehrlichen Infrastruktur anzugehen, die den Standort nachhaltig wirtschaftlich stärken sollten.

Unter dem Titel „Gesamtperspektive Königswinter-Drachenfels“ wurde die Zielsetzung verfolgt, den Raum zwischen Rhein und Drachenfels über einzelne Projektbausteine auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu gestalten. Königswinter und der Drachenfels sollten als hochwertiges Tourismus- und Naherholungsziel profiliert und gestärkt werden. Unter dem Leitbild „Schöne Einheit von Mensch und Natur“ wurden mehrere Leitprojekte, Impulsprojekte und Kontaktprojekte definiert, die die räumliche und inhaltliche Struktur der Gesamtperspektive widerspiegeln. Die einzelnen Projekte und Maßnahmen folgten dabei der grundlegenden Zielsetzung einer zukunftsorientierten Entwicklung des Ortes. Stadtsanierung und Stadtgestaltung standen ebenso im Fokus der Gesamtkonzeption wie Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz, Naherholung und Tourismus. Von zentraler Bedeutung waren dabei insbesondere die folgenden Projekte:

- Neugestaltung des Drachenfelsplateaus und Aufwertung des Zugangs zur Burgruine,
- Neugestaltung der Mittelstation der Bergbahn und Aufwertung des landschaftlichen Umfeldes,
- Aufwertung des Eselswegs mit Wiederherstellung der historischen Sichtachsen,
- Entwurf eines Vermittlungssystems, um die Kulturlandschaft erlebbar zu machen,
- Neugestaltung des öffentlichen Raums an der östlichen Drachenfelsstraße,
- Neugestaltung der Tourismusachse Süd (Drachenfelsstraße),
- Neugestaltung der Tourismusachse Nord (Bahnhofstraße),
- Umgestaltung der Parkanlage Villa Leonhart,
- Erweiterung des Siebengebirgsmuseums.

Basierend auf der Gesamtstrategie im Zuge der Regionale 2010 für Königswinter wurde im Jahr 2010 überdies ein Leitbild für den wichtigen Wirtschaftszweig Tourismus („Tourismus-perspektive“) erstellt.

Die Regionale-Projekte wurden im Rahmen von umfangreichen Partizipations- und Planungsprozessen entwickelt. In der Regel wurden Wettbewerbe ausgeschrieben, die die Grundlage für die in funktionaler und gestalterischer Hinsicht geforderte hohe Qualität bildeten. Im Rahmen einer Facharbeitsgruppe mit Vertretern von Stadt, Politik, der WWG, des Kreises, der Regionale-Agentur sowie Fachexperten aus den Bereichen Städtebau, Landschaftsplanung und Tourismus wurden die einzelnen Planungen und Projekte abgestimmt.

4 Beteiligung und Mitwirkung

Die Eigentümer, Bürger und sonstigen Sanierungsbetroffenen wurden nicht nur zu Beginn des Sanierungsprozesses im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (siehe Kapitel 2.4), sondern auch während der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme informiert und an den Planungen beteiligt. So wurden im Rahmen der Planungsprozesse und Wettbewerbe zahlreiche Bürgerworkshops durchgeführt. Im Zuge der Aufstellung der Sanierungsbebauungspläne fanden Bürgeranhörungen statt, bei denen über die Planziele informiert wurde und die Bürger ihre Anregungen vorstellen konnten. Bei Informationsveranstaltungen zur Sanierungsmaßnahme wurde über den aktuellen Planungs- und Umsetzungsstand informiert. Im Rahmen dieser Veranstaltungen konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Vorstellungen und Wünsche einbringen und dadurch am zukünftigen Erscheinungsbild der Stadt Königswinter mitwirken.

Als direkter Ansprechpartner für die Bürgerinnen und Bürger wurde im Jahre 2006 – für beide Sanierungsgebiete – ein Sanierungsbüro in der Königswinterer Altstadt in der Drachenfelsstraße 13 eingerichtet. Hier stand den Bürgern Personal des Sanierungstreuhanders DSK als Ansprechpartner für Fragen und Beratung regelmäßig zur Verfügung. Aufgrund von Umstrukturierungen der Aufgabenwahrnehmung wurde das Büro ab Herbst 2013 von der Stadtverwaltung (Servicebereich Stadtplanung) betrieben. Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeitsarbeit neu ausgerichtet und intensiviert. Die Frequentierung des Sanierungsbüros blieb jedoch äußerst gering; überdies wurden die bislang genutzten Räumlichkeiten veräußert und standen deshalb nicht mehr zur Verfügung. Das Büro wurde daher im Spätsommer 2014 durch verstärkt angebotene und beworbene flexible Beratungsmöglichkeiten ohne feste Räumlichkeiten vor Ort in der Altstadt ersetzt.



Abbildung 1: Das (nicht mehr bestehende) Sanierungsbüro in der Drachenfelsstraße.
Foto: Stadt Königswinter.

Durch Informationsbroschüren, Flyer und die Internetseite zu den Sanierungsgebieten konnten sich die Bürger über die Sanierungsmaßnahme und die Mitwirkungs- und Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet informieren. Im Internet wurden aktuelle Neuigkeiten zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme publiziert. Zusätzlich gab es einen E-Mail-Verteiler, über den Veranstaltungen und Neuigkeiten zu den Sanierungsgebieten angekündigt wurden.

Als zusätzliche Mitwirkungsmöglichkeit bestand von 2007 bis 2013 das Sanierungsforum; dabei handelte es sich um ein informelles, ehrenamtliches Gremium zur kontinuierlichen Begleitung und Beratung der Sanierungsmaßnahmen. Es bestand aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern, die im Rahmen von zwei Bürgerversammlungen gewählt wurden, sowie aus Vertretern der Stadtverwaltung und der DSK. Das Sanierungsforum tagte in regelmäßigen Abständen in öffentlicher Sitzung und sollte als Kommunikator zwischen Bürgern, Verwaltung und Politik fungieren. In einer Bilanzierung sind die vom Sanierungsforum empfohlenen Ideen zur Berücksichtigung und Umsetzung durch die Verwaltung bzw. Politik zusammengefasst worden; die bislang nicht umgesetzten Anregungen und Ideen wurden im Rahmen der Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes für die Altstadt (siehe Kapitel 9) auf Aktualität geprüft und sind in Teilen in das Konzept eingeflossen.

Um den Fokus verstärkt auf die Niedrigschwelligkeit der Beteiligungsmöglichkeiten zu legen und breitere Kreise der Bürgerschaft anzusprechen, wurde das Sanierungsforum Ende 2013 zu einem offenen Bürgerforum weiterentwickelt. Anstelle eines gewählten Gremiums wurden offene Veranstaltungen durchgeführt, bei denen die Bürgerinnen und Bürger über die Themen entscheiden, diskutieren und ihre Anregungen und Ideen einbringen konnten.

Zur verstärkten Einbindung und Information der Kommunalpolitik wurde ab Ende 2012 die Arbeitsgruppe Altstadtentwicklung etabliert, um eine enge Abstimmung zwischen Politik und Verwaltung sicherzustellen und eine intensivere Vorberatung der sanierungsrelevanten Themen zu ermöglichen.

5 Öffentliche Projekte

Durch die Teilnahme an der Regionale 2010 und die damit verbundene finanzielle Unterstützung durch das Land NRW und den Bund wurde die Stadt Königswinter in die glückliche Lage versetzt, ehrgeizige und umfangreiche Projekte zur Stadterneuerung umsetzen zu können. Diese Projekte leisteten sowohl zur touristischen als auch zur wirtschaftlichen Entwicklung wichtige Beiträge. Im Folgenden werden die einzelnen im Zuge der Regionale 2010 und der Altstadtsanierung geplanten Projekte und Maßnahmen dargestellt.

5.1 Neuordnung östliche Drachenfelsstraße

Der Bereich an der östlichen Drachenfelsstraße zwischen der Bahnlinie im Westen und der Talstation der Drachenfelsbahn im Osten war ein wichtiger und zentraler Projektbaustein der Regionale 2010 und der Altstadtsanierung. Er umfasst insbesondere die Flächen beidseits der Drachenfelsstraße östlich der Bahnstrecke im Bereich „Am Palastweiher“ und des ehemaligen Tanzlokals „Bobby“ sowie die Flächen des ehemaligen Hotels Rheingold an der Südseite der Drachenfelsstraße und das umliegende Areal. Das Areal liegt direkt an der touristischen Hauptwegebeziehung und ist eine wichtige Schnittstelle zwischen Altstadt und Drachenfels. Für die Besucher kann es als Auftaktsituation für den Einstieg in das Siebengebirge und den Eselsweg hinauf auf den Drachenfels fungieren.

Die Flächen werden zurzeit provisorisch als Parkplatz genutzt. Der derzeitige Zustand (geschotterte Flächen) entspricht weder in funktionaler noch in gestalterischer und städtebaulicher Hinsicht den Potenzialen und der Lagegunst des Ortes. Ziel war es, für diesen Raum eine angemessene städtebauliche Struktur zu entwickeln und qualitativ hochwertigen Einzelhandel und Gastronomie zu etablieren.

Über ein mehrstufiges Wettbewerbs- und Investorenauswahlverfahren wurden zwischen 2007 und 2009 Planungsentwürfe und Nutzungskonzepte erarbeitet. Die Einbindung der zukünftigen Fußgängerunterführung Drachenfelsstraße unter der Bahnlinie und der Wilhelmstraße war ebenfalls Teil der Planung. (Dazu siehe auch Kapitel 5.2.3.) Durch Teams aus Investoren und Stadtplanern/Architekten sowie Ingenieuren/Verkehrsplanern wurden städtebauliche Konzepte zur räumlichen und funktionalen Gliederung des Areals erarbeitet.



Abbildung 2: Das Areal an der östlichen Drachenfelsstraße stellt sich derzeit in städtebaulicher, funktionaler und gestalterischer Hinsicht äußerst defizitär dar, bietet aber große Potenziale für die Stadtentwicklung.
Foto: Stadt Königswinter.

Ende 2009 musste das Investorenauswahlverfahren entsprechend der Wettbewerbsrichtlinien eingestellt werden, da das Verfahren innerhalb der gesetzten Fristen zu keinem Ergebnis geführt hat. Es ist beabsichtigt, freie Verhandlungen zur Veräußerung der Grundstücke zu führen, sobald die Voraussetzung zur Entwicklung der Flächen geschaffen wurden. Die Entwicklung hängt von der Realisierung der Bahnunterführung Drachenfelsstraße ab (siehe

Kapitel 5.2.3). Bislang konnte die Neuordnung der Flächen daher noch nicht umgesetzt werden. Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden jedoch bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung geschaffen, indem die Grundlagen zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption im (inzwischen rechtsverbindlichen) Bebauungsplan Nr. 10/36 „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ rechtlich fixiert wurden. Die Planungen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes wurden im Rahmen des Wettbewerbes „Tourismusachsen Altstadt“ (siehe Kapitel 5.2) weiterentwickelt und ausdifferenziert. Überdies hat die Stadt inzwischen den Großteil der Grundstücke, die zur Entwicklung der Flächen notwendig sind, erwerben können.



Abbildung 3: Die Entwicklungsflächen an der östlichen Drachenfelsstraße werden zurzeit provisorisch als Parkplatzflächen genutzt. Foto: Stadt Königswinter.

5.2 Neugestaltung Tourismusachsen Altstadt

Der Umgang mit den touristischen Wegebeziehungen ist von besonderer strategischer Bedeutung für die Altstadtentwicklung. Dies betrifft insbesondere die Drachenfelsstraße vom Rhein bis zum Drachenfels (sogenannte „Tourismusachse Süd“), aber auch – wenngleich in geringerem Maße – den Straßenzug Clemens-August-Straße, Bahnhofstraße, Bahnhofsvorplatz, Oberweingartenweg („Tourismusachse Nord“).

Beide Achsen haben aufgrund ihrer Verbindungsfunktion zwischen den wesentlichen „Ankunftssituationen“ (Bahnhof, Stadtbahnhaltestelle, Anleger der Fahrgastschiffahrt) und dem touristischen Ziel Drachenfels eine große Bedeutung, denn sie prägen den ersten Eindruck, den Besucher von der Stadt bekommen. Dies gilt insbesondere für die Tourismusachse Süd (Drachenfelsstraße) als touristische Hauptwegebeziehung. Auch die zentralen Stellplatzanlagen unter der B 42 und am Oberweingartenweg liegen an den beiden Achsen. Die Achsen erfüllten jedoch nicht die hohen gestalterischen und funktionalen Ansprüche, die an sie gestellt werden.

In einem Realisierungswettbewerb wurden gestalterische Lösungen für diese Bereiche erarbeitet. Dabei wurden im Bereich der Drachenfelsstraße die Planungen aus dem Wettbewerbsverfahren zur Neuordnung der östlichen Drachenfelsstraße (siehe Kapitel 5.1) einbezogen und weiterentwickelt. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurden die Planungen durch das Büro Irene Lohaus Peter Carl Landschaftsarchitektur weiterentwickelt. Die Planungen wurden in Bürgerversammlungen vorgestellt und diskutiert.

5.2.1 Tourismusachse Nord

Als erster Bauabschnitt der Tourismusachse Nord wurde die Umgestaltung der südlichen Bahnhofsallee mit dem Bau eines Bahnhofsvorplatzes umgesetzt. Die Maßnahme wurde im Jahre 2014 fertiggestellt; die Baukosten betragen insgesamt rund 1,3 Mio. €. Es erfolgte eine Förderung durch Städtebaufördermittel. Der Bahnhofsvorplatz ist als Auftaktsituation für Königswinter eine Schlüsselstelle der Stadtentwicklung. Über die ebenfalls umgestaltete Wilhelmstraße (siehe Kapitel 5.5) besteht eine direkte Verbindung zur Tourismusachse Süd und damit zum Drachenfels und zum Rhein.



Abbildung 4: Die Bahnhofsallee vor der Umgestaltung. Foto: Stadt Königswinter.



Abbildung 5: Die neugestaltete Bahnhofsallee und der neue Bahnhofsvorplatz mit dem derzeit noch leerstehenden Empfangsgebäude des Bahnhofs. Auf dem Bild ist zu erkennen, dass im Gebäude bereits erste vorbereitende Arbeiten des neuen Eigentümers stattfinden. Foto: Stadt Königswinter.

Ziele der Planung waren die Schaffung einer großzügigen Platzfläche als Aufenthalts- und Außengastronomiefläche vor dem Empfangsgebäude, die Neuordnung, Systematisierung und gestalterische Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen und die Aufwertung des ge-

samten Bahnhofsumfeldes. Dabei wurde u. a. die Straßenführung der Bahnhofsallee verschwenkt, sodass der Kreuzungsbereich Bahnhofsallee/Bahnhofstraße/Wilhelmstraße wesentlich übersichtlicher und sicherer als vorher gestaltet werden konnte. Es wurden hochwertige, zeitlose Oberflächenmaterialien und Möblierungselemente verwendet, um der Bedeutung des Ortes als Ankunftssituation für Königswinter gerecht zu werden. Die Gestaltung erfolgte in Anlehnung an die Umgestaltung der Drachenfelsstraße (siehe Kapitel 5.2.2), jedoch an die spezifische Situation angepasst.

Im Zusammenhang mit der Tourismusachse Nord soll auch das Bahnhofsgebäude saniert und umgenutzt werden (siehe Kapitel 5.9.2); dabei ist eine Außengastronomische Nutzung zur Belebung des Bahnhofsvorplatzes vorgesehen.

Ergänzend zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes wurde nördlich des Empfangsgebäudes (außerhalb des Bereichs des Regionale-Projektes) eine neue, barrierefreie Bushaltestelle errichtet. Dies wurde im Rahmen der Investitionsförderung im ÖPNV durch die Nahverkehr Rheinland GmbH (NVR) unterstützt.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat im Jahre 2015 beschlossen, die weiteren Teilabschnitte zur Umgestaltung der Tourismusachse Nord (Clemens-August-Straße, Bahnhofstraße, Oberweingartenweg) vor dem Hintergrund der Haushaltssituation nicht mehr zu realisieren, da diese Bereiche überwiegend einen vergleichsweise guten baulichen und gestalterischen Zustand aufweisen.

5.2.2 Tourismusachse Süd: 1. Bauabschnitt

Ab 2011 wurde der 1. Bauabschnitt zur Neugestaltung der Drachenfelsstraße („Tourismusachse Süd“) umgesetzt. Die wesentlichen Maßnahmenbestandteile wurden bis 2012 realisiert; die endgültige Fertigstellung erfolgte 2014. Der 1. Bauabschnitt umfasste im Bereich des Sea Life die Anlage eines Vorplatzes mit einer zum Rhein orientierten Sitzstufenanlage, die Umgestaltung des bislang als Parkplatz genutzten Marktplatzes und der Drachenfelsstraße bis zur Kreuzung mit der Hauptstraße sowie die Aufwertung der Anbindung an den Park hinter dem Haus Bachem im Bereich des St.-Sebastianus-Kreuzes. Rund 4.100 m² Fläche wurden mit neuen Bodenbelägen aus Naturstein, mit einer hochwertigen Möblierung und neuen Beleuchtungselementen ausgestattet. Das Investitionsvolumen im ersten Bauabschnitt betrug rund 2 Mio. €. Die Maßnahme wurde als Projekt der Regionale 2010 mit Städtebaufördermitteln bezuschusst.



Abbildung 6: Der umgestaltete Marktplatz mit dem Rathaus und Haus Bachem.
Foto: Stadt Königswinter.

Der neugestaltete, nunmehr den Fußgängern vorbehaltene Marktplatz ist durch die Umgestaltung zu einem attraktiven Stadtraum geworden; die Altstadt hat ihre „gute Stube“ wieder zurückgewonnen. Der Platz bietet nun einen attraktiven Rahmen für Veranstaltungen, z. B. im Rahmen der neu etablierten Veranstaltungsreihe „Königssommer“. Ein öffentlicher Bücherschrank ist ein zusätzlicher Anziehungspunkt. Für die Zukunft gibt es Überlegungen zur Etablierung von Außengastronomie auf dem Platz.



Abbildung 7: Der Marktplatz wurde vor der Umgestaltung als Parkplatz genutzt.
Quelle: Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Altstadt 2004.



Abbildung 8: Im Zuge der Umgestaltung wurde der Marktplatz zu einem Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität.
Foto: Stadt Königswinter.



Abbildung 9: Bestandteil der Maßnahme war auch die Anlage eines Vorplatzes vor dem Aquarium Sea Life.
Foto: Stadt Königswinter.

Ergänzend zur Umgestaltung des Marktplatzes und der Drachenfelsstraße wurde im Jahre 2015 auch der angrenzende Park hinter Haus Bachem neu hergerichtet. Die Maßnahme umfasste die Erneuerung der Parkmöblierung (Sitzbänke und Mülleimer), die Systematisierung und (teilweise) Erneuerung der Bepflanzung und der Wege. Dafür wurden rund 100.000 € investiert; hierzu erfolgten Zuwendungen aus der Städtebauförderung. Der erneuerte Park stellt heute einen attraktiven Aufenthaltsort im Herzen der Altstadt dar.



Abbildung 10: Der Park Haus Bachem nach der Erneuerung. Foto: Stadt Königswinter.

Die ursprünglichen Planungen für die Tourismusachse Süd sahen vor, im Bereich des Anlegers der KD (Köln-Düsseldorfer Deutsche Rheinschiffahrt AG) einen „Rheinbalkon“ als Abschluss der Drachenfelsstraße zu errichten. Aufgrund von planerischen Zwangspunkten in diesem Bereich (Anleger, Plattform für den KD-Verkaufspavillon) wurde beschlossen, den Rheinbalkon dort nicht umzusetzen. Die Idee eines Balkons am Rheinufer soll jedoch bei der im Zuge des integrierten Handlungskonzeptes geplanten Umgestaltung der Rheinallee an einem anderen Standort aufgegriffen werden.

5.2.3 Tourismusachse Süd: 2. Bauabschnitt; Eisenbahnkreuzungsmaßnahme

In einem 2. Bauabschnitt soll auch der östliche Teilabschnitt der Drachenfelsstraße zwischen der Hauptstraße im Westen und der Talstation im Osten umgestaltet werden. In diesem Abschnitt liegt der Bahnübergang Drachenfelsstraße, der aufgelassen werden soll. Vorgesehen ist stattdessen der Bau einer Unterführung für Fußgänger und Radfahrer unter der Bahnlinie und der Wilhelmstraße. Die Unterführung wird rheinseitig auf Höhe des Amtsgerichtes in eine breite und barrierefreie Rampe münden. Bergseitig (östlich der Bahngleise) soll ein barrierefreies, in eine Platzfläche integriertes Aufgangsbauwerk die Höhenunterschiede bis zur Talstation überwinden. Das Aufgangsbauwerk wird gefasst von der geplanten Neubebauung der angrenzenden Flächen (siehe Kapitel 5.1). Im Kreuzungsbereich Drachenfelsstraße/Winzerstraße wird durch die Aufweitung des Straßenraumes am „Knick“ der Drachenfelsstraße eine neue Platzfläche entstehen, der sogenannte Drachenfelsplatz.

Im Zuge der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme soll die Verkehrsführung in der Altstadt neu geordnet werden. Hierzu soll der Verkehr auf der Westseite der Bahntrasse im Zweirichtungsverkehr über eine neu zu errichtende Ersatzstraße als Verlängerung der Straße Am Stadtgarten und dann weiter über die Wilhelmstraße geführt werden. In diesem Zusammenhang soll auch der bislang noch nicht umgestaltete Abschnitt der Wilhelmstraße (zwischen Schützenstraße und Drachenfelsstraße) umgebaut werden. Die bisherige, umständliche Verkehrsführung in Fahrtrichtung Norden über die südliche Hauptstraße und die Drachenfelsstraße kann dann entfallen; überdies wird die Verkehrsbelastung auf der Rheinallee und der südlichen Hauptstraße vermindert.

Die Maßnahme wird überwiegend nach den Bestimmungen des Eisenbahnkreuzungsgesetzes abgerechnet werden; dabei werden die Kosten zu je einem Drittel vom Bund, von der Bahn und von der Stadt übernommen. Für den städtischen Anteil wird mit einer Förderung auf Grundlage des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes gerechnet. Der städtebauliche Mehraufwand (Beläge und Oberflächen, Möblierung etc.) sowie die Umgestaltung der nicht unmittelbar mit dem Kreuzungsbauwerk im Zusammenhang stehenden Maßnahmenbestandteilen sollen im Rahmen der Städtebauförderung bezuschusst werden. Derzeit wird von Gesamtkosten (inkl. Planungskosten) von rund 17,5 Mio. € ausgegangen; darin enthalten ist auch die Umgestaltung des verbliebenen Bauabschnitts der Wilhelmstraße und der Bau der Ersatzstraße.

Während der erste Bauabschnitt der Tourismusachse Süd bereits fertiggestellt werden konnte (siehe Kapitel 5.2.2), haben die Arbeiten zum Bau des zweiten Abschnitts bislang noch nicht begonnen. Der Grund hierfür liegt in der engen baulichen und zeitlichen Verknüpfung mit der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme. Die Maßnahmen können nur gemeinsam umgesetzt werden, u. a. da einige Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen benötigt werden und enge planerische und bautechnische Abhängigkeiten bestehen. Zuvor muss die Deutsche Bahn jedoch die Entwurfsplanung für die Eisenbahnkreuzungsmaßnahme fertigstellen und gemeinsam mit der Stadt Königswinter und dem Bund eine Eisenbahnkreuzungsvereinbarung erarbeiten.

Die Stadt Königswinter klärt derzeit mit der Deutschen Bahn den Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahme, um weitere Verzögerungen zu vermeiden. Dabei drängt die Stadt auf eine möglichst zeitnahe Realisierung, da die Maßnahme erst die Voraussetzung schafft zur städtebaulichen Neuordnung und Neubebauung der angrenzenden Flächen (siehe Kapitel 5.1). Der Fördermittelgeber hat im Übrigen signalisiert, dass für den 2. Bauabschnitt der Tourismusachse Süd im Zuge des im Jahre 2016 aufgestellten integrierten Handlungskonzeptes für die Altstadt grundsätzlich Städtebaufördermittel bereitgestellt werden können.



Abbildung 11: Entwurfsplanung für den Bereich östlich der Bahn. Quelle: Büro LohausCarl, Hannover.



Abbildung 12: Die Drachenfelsstraße wird in ihrem östlichen, noch nicht umgestalteten Abschnitt (hier der Bahnübergang, Blickrichtung Westen) ihrer Funktion als touristische Hauptwegebeziehung derzeit nicht gerecht. Foto: Stadt Königswinter.

5.3 Umgestaltung Parkanlage Villa Leonhart

Eines der ersten abgeschlossenen Regionale-Projekte war die Umgestaltung der rund 3.500 m² großen Parkanlage der Villa Leonhart. Dabei wurde die vormals private Grünanlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die öffentliche Grünfläche bildet mit der im Jahre 1893 errichteten und 1938 im Bauhausstil umgebauten, denkmalgeschützten Villa Leonhart ein optisches Ensemble. In der Villa finden heute Tagungen und Seminare statt.

Die Planungen für die Neugestaltung des Parks wurden im Rahmen eines Bürgerworkshops erarbeitet und im Sommer 2009 fertiggestellt. Zusammen mit den Bürgern wurden Nutzungs- und Gestaltungselemente für die Grünanlage erarbeitet. Neben neuen Bepflanzungen, die dem Park farbliche Akzente verleihen, sorgen zahlreiche Bänke, eine Boulebahn und ein kleiner Kinderspielplatz für vielfältige Nutzungs- und Erholungsmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen. Insgesamt wurden von Land, Bund und Stadt rund 500.000 € investiert.



Abbildung 13: Die neugestaltete Parkanlage der Villa Leonhart.

5.4 Erweiterung des Siebengebirgmuseums

In unmittelbarer Nähe zum Marktplatz befindet sich das städtische Siebengebirgmuseum. Das Ensemble aus Baukörpern unterschiedlicher Epochen besteht aus dem 1732 errichteten Barockhaus an der Klotzstraße, das seit 1934 als Museum genutzt wird, einem modernen Anbau aus den 70er-Jahren sowie einer Erweiterung zur Kellerstraße hin aus den 90er-Jahren. Im Rahmen der Regionale 2010 hat sich das Siebengebirgmuseum hinsichtlich Gestalt und Präsentationskonzept neu aufgestellt. Neben der neuen Dauerausstellung, die eine Akzentuierung auf die Rheinromantik sowie auf die Themenschwerpunkte Rheintourismus und Geschichtslandschaft Siebengebirge legt, zeigt sich das Museum seit September 2011 auch mit neuem Gesicht. Durch einen Neubau wurde die Anlage baulich erweitert und erfuhr darüber hinaus eine für Besucher attraktivere räumliche Gliederung. Abgerundet wurde die Maßnahme durch die Neugestaltung des Museumsgartens. Das Investitionsvolumen betrug rund 2,8 Mio. €; die Maßnahme wurde aus Städtebaufördermitteln bezuschusst.



Abbildung 14: Das umgestaltete und erweiterte Siebengebirgsmuseum. Foto: Stadt Königswinter.

5.5 Umgestaltung Wilhelmstraße

Die Wilhelmstraße spielt eine wichtige Rolle als Verbindung vom Bahnhof zur Talstation der Drachenfelsbahn sowie dem Drachenfelsplateau (als wichtige Parallelverbindung zur Rheinallee); überdies wird sie nach Umsetzung der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme (siehe Kapitel 5.2.3) eine wichtige Rolle bei der Neuordnung der Verkehrsströme spielen. Die Wilhelmstraße wies jedoch einen sehr schlechten baulichen, funktionalen und gestalterischen Zustand auf. Der 1. Ausbauabschnitt verlief vom Anschluss an die Bahnhofstraße bis zur Schützenstraße. Die Fertigstellung erfolgte 2012; dabei wurden rund 1,1 Mio. € investiert. Es erfolgte eine Förderung aus Städtebaufördermitteln. Die Straße hat dabei eine neue Fahrbahn, neue Gehwege, Baumbepflanzungen sowie eine neue Straßenbeleuchtung erhalten. Zur Bahnstrecke hin wurde eine Gabionenwand errichtet. Der zweite Bauabschnitt (Einmündung Schützenstraße bis Drachenfelsstraße) wird im Zusammenhang mit der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme (siehe Kapitel 5.2.3) realisiert werden.



Abbildung 15: Die Wilhelmstraße nach der Umgestaltung. Foto: Stadt Königswinter.

5.6 Vermittlung von Kulturlandschaft im Raum

Ziel dieses Projektes war es, an ausgewählten Orten in den Bereichen Altstadt und Drachenfels den Besuchern über ein einheitliches Informationsträgersystem die Besonderheiten, aber auch den Wandel der Kulturlandschaft zu vermitteln und erfahrbar zu machen. 2008

wurde im Rahmen der Regionale 2010 ein Wettbewerb in Form einer Entwurfswerkstatt durchgeführt; Aufgabe war es, für den geschützten Landschaftsraum des Siebengebirges ein realisierbares Konzept zur Vermittlung von Kulturlandschaft im Raum auf Basis von einheitlichen Informationsträgern zu erarbeiten. Im Ergebnis wurde eine Konzeption erarbeitet, die große, aufgeschnittene Steine als Informationsträger nutzt. Dieses System wurde für den Bereich der Klosterlandschaft Heisterbach umgesetzt.

Zunächst war vorgesehen, die aufgeschnittenen Steine auch für den Bereich Altstadt/Drachenfels als Informationsträger einzusetzen. Da dieser Gestaltungsduktus jedoch nicht zum städtischen Charakter der Altstadt passt und überdies mit deutlichen Kostensteigerungen gerechnet werden musste, wurde eine alternative, zurückhaltendere Gestaltungslösung mit Metallträgern und Emailleschildern erarbeitet und umgesetzt. Mit der Umsetzung wurde Mitte 2016 das Büro Neisser/Zöller beauftragt. Dieses Büro hatte im Zuge der Regionale 2010 bereits das Informationssystem im Siegtal („Erlebniswege Sieg“) entwickelt.



Abbildung 16: Ein Standort des Vermittlungssystems im Bahnhofsumfeld. Foto: Stadt Königswinter.

Das System vermittelt den Besuchern in der Altstadt und am Drachenfels an insgesamt 30 Standorten Wissenswertes zu den Themen Rheinromantik, Tourismus, Naturschutz, Stadtentwicklung und politische Geschichte. Im Internet werden zusätzliche Informationen bereitgestellt, die über an den einzelnen Standorten aufgedruckten QR-Codes mit dem Smartphone abgerufen werden können. Im Frühjahr 2017 wurde das Vermittlungssystem im Bereich Altstadt/Drachenfels fertiggestellt. Die Gesamtkosten für das Projekt beliefen sich auf rund 117.000 €; dafür wurden Städtebaufördermittel bewilligt. Der ursprünglich prognostizierte Kostenrahmen konnte deutlich unterschritten werden.

5.7 Kleiner Graben

Die Straße „Kleiner Graben“ weist zahlreiche funktionale und gestalterische Defizite auf. Die Straße ist sehr schmal, unübersichtlich und verkehrlich unsicher. Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden mehrere Grundstücke erworben (siehe Kapitel 5.9.3) und Bebauungspläne aufgestellt (siehe Kapitel 5.9.1), um die Straßenfläche verbreitern und neugestalten zu können und die Stellplatzsituation zu ordnen. Überdies wurden im Zusammenhang mit zwischenerworbenen Grundstücken einige Nebengebäude zum Kleinen Gra-

ben hin beseitigt, um die Voraussetzungen für eine Verbreiterung zu schaffen und die städtebauliche Situation zu verbessern.



Abbildung 17: Straßenszene im Kleinen Graben. Es herrscht Hinterhofatmosphäre. Foto: Stadt Königswinter.

Im Bereich südlich der Hauptstraße soll die Verbreiterung und Umgestaltung mittelfristig im Zuge der Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes erfolgen. In Kürze soll hierzu eine Planung erarbeitet werden. Im nördlichen Abschnitt des Kleinen Grabens wird eine Umgestaltung erst perspektivisch erfolgen können, da dort einige erforderliche Flächen bislang noch nicht erworben werden konnten und der Bebauungsplan Nr. 10/35 noch keine Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

5.8 Gestalterische Aufwertung weiterer Straßen und Wege

Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden weitere Straßenräume und Fußwege in der Altstadt gestalterisch aufgewertet und neugestaltet, um das Stadtbild, das Wohnumfeld und die Funktionalität zu verbessern. Der Schwerpunkt wurde dabei auf einige zentrale Rheingassen gelegt. Für die Erneuerung der Generalkonsul-von-Weiß-Straße (2013) wurden rund 80.000 € investiert, für die Neugestaltung der Altenberger Gasse (2007) rund 120.000 €. Überdies wurde das Bollsgässchen 2003 für rund 3.000 € erneuert. Für die Maßnahmen erfolgten Zuwendungen aus der Städtebauförderung.



Abbildung 18: Die neugestaltete Altenberger Gasse. Foto: Stadt Königswinter.

5.9 Klassische Sanierungsmaßnahmen: Bauleitplanung, Grunderwerb

5.9.1 Sanierungsbebauungspläne

Als Bestandteil der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden Bebauungspläne aufgestellt, um die Ziele der Sanierung zu konkretisieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur deren Umsetzung zu schaffen. Maßnahmen waren hier beispielsweise die Auflockerung der Bebauung durch Begrünung der Innenhöfe oder die Schaffung von Stellplätzen.

Für den Bereich zwischen der Hauptstraße und der Grabenstraße wurden zwei Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Verringerung der Versiegelung zu schaffen und die Bereiche stärker zu begrünen. Damit soll die Wohnqualität verbessert werden. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 10/34 „Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße“ für den südlichen Bereich und Nr. 10/35 „Zwischen nördlicher Grabenstraße und Hauptstraße“ für den Bereich nördlich der Drachenfelsstraße. Überdies erfolgten Festsetzungen zur Verbreiterung des Kleinen Grabens (siehe Kapitel 5.7) und zur Ordnung der Stellplatzsituation. Der Bebauungsplan Nr. 10/34 hat bereits Rechtsverbindlichkeit erlangt, der Bebauungsplan Nr. 10/35 befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

Um eine Auflockerung der Bebauung und eine Begrünung der Innenhöfe im Bereich der Rheingassen erreichen zu können, werden derzeit auch für diesen Bereich Bebauungspläne aufgestellt (Nr. 10/40 „Generalkonsul-von-Weiß-Straße/Pfefferstraße/Altenberger Gasse“, 10/41 „Tomberger Straße/Klotzstraße“, 10/42 „Klotzstraße/Kellerstraße/Drachenfelsstraße“). Damit soll u. a. die Grundflächenzahl festgesetzt werden, um bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen eine allzu stark verdichtete Bebauung zu vermeiden und eine Begrünung der Innenhöfe zu erreichen. Für bestehende Gebäude und Nutzungen besteht Bestandsschutz. Ohne die Aufstellung von Bebauungsplänen wäre die Zielsetzung nicht erreichbar, da im unbeplanten Innenbereich ansonsten die stark verdichtete Bestandsbebauung maßgeblich für die Zulassung von Vorhaben wäre (§ 34 BauGB).

Für den Bereich der östlichen Drachenfelsstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 10/36 „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ aufgestellt (bereits rechtsverbindlich), u. a. um die Voraussetzungen zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse (siehe Kapitel 5.2 und 5.1) zu schaffen.

Die Verfahren erfolgen alle unter Beteiligung der betroffenen Anwohner und Eigentümer. In Informationsveranstaltungen wurden die Bürgerinnen und Bürger über die Planungen informiert und konnten an der Ausgestaltung mitwirken.

5.9.2 Zwischenerwerb von Grundstücken

Ein wichtiger Baustein zur Umsetzung der Sanierungsziele war der Zwischenerwerb von Grundstücken ins Treuhandvermögen. Nach bzw. zur Realisierung der Sanierungsziele wurden bzw. werden die Grundstücke weiterveräußert. Im Folgenden werden die verschiedenen Gründe zum Zwischenerwerb sowie beispielhaft einige der zwischenerworbenen Objekte im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ dargestellt.

Zwischenerwerb zur Behebung von städtebaulich-strukturellen Problemen: In einigen Bereichen der Altstadt lagen städtebaulich-strukturelle Probleme vor; überdies existierten Baulücken und Gebäude mit schlechter Bausubstanz. Um eine solche Problemstellung zu lösen, hat die Stadt im Zuge der Sanierungsmaßnahme die Grundstücke Kleiner Graben 19, Hauptstraße 445 und Hauptstraße 447 zwischenerworben. Auf diesen Grundstücken konnte nach Grundstücksfreilegung und Weiterveräußerung im Zusammenhang mit einem benachbarten Grundstück im Jahr 2015 eine Neubebauung mit Wohnen in den Obergeschossen und Büroflächen im Erdgeschoss durch die WWG realisiert werden. Damit konnte eine seit

langem bestehende Baulücke beseitigt und zeitgemäße Nutzungsstrukturen an einer zentralen Position der Altstadt ermöglicht werden.



Abbildung 19: Ansicht der zwischenerworbenen Grundstücke in der südlichen Hauptstraße vor dem Gebäudeabbruch. Foto: Stadt Königswinter.

Zwischenerwerb zur Zusammenlegung von Ladenlokalen in der Fußgängerzone: Der als Fußgängerzone ausgewiesene Teilabschnitt der Hauptstraße ist zwischen den beiden Tourismusachsen – der Drachenfelsstraße im Süden und der Bahnhofstraße im Norden – eine der fußläufigen Hauptwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung. In diesem Bereich konzentriert sich der Einzelhandel, aber es stehen auch einige Ladenlokale leer. Die Einzelhandelsituation ist dort – wie in der gesamten Altstadt – geprägt durch Ladenlokale, die aufgrund ihrer geringen Größe und ihres Zuschnittes keine adäquate Sortimentspalette anbieten können. Durch den gezielten Ankauf von Grundstücken und die Zusammenlegung von Einzelhandelsflächen bzw. Grundstücken sollten hier zur Arrondierung und Erweiterung des nahversorgungsrelevanten und touristischen Facheinzelhandels Verkaufsräume in konkurrenzfähigen Größen und Zuschnitten entstehen.

Hierzu wurden einige Objekte im Bereich der Fußgängerzone erworben. Die Zusammenlegung der Erdgeschossflächen scheiterte jedoch am fehlenden Interesse der Eigentümer der angrenzenden Gebäude. Erschwerend kommt in vielen Fällen hinzu, dass die topografische und/oder bauliche Situation (Statik, unterschiedliche Fußbodenhöhen etc.) einer Zusammenlegung entgegensteht. Die ursprünglich für die Zusammenlegung erworbenen Grundstücke und Gebäude wurden daher einzeln an geeignete Käufer und Investoren weiterveräußert, die tragfähige Konzepte zur Nutzung der kleinteiligen Ladenlokale und zur Modernisierung und Restaurierung der Gebäude entwickelt haben. Das Objekt Hauptstraße 395 beispielsweise wurde vom neuen Eigentümer beispielhaft saniert (Rekonstruktion der Fachwerkfassade).

Ein zwischenerworbenes Objekt in der Hauptstraße wurde bislang noch nicht veräußert, da hier nach wie vor die Möglichkeit einer Zusammenlegung mit dem benachbarten Ladenlokal besteht. Die Stadtverwaltung steht hierzu in Gesprächen mit dem Eigentümer.



Abbildung 20: Das Gebäude Hauptstraße 395 vor der Sanierung. Foto: Stadt Königswinter.



Abbildung 21: Hauptstraße 395 nach der Sanierung.

Zwischenerwerb zur städtebaulichen Neuordnung und zur Sanierung/Modernisierung: Darüber hinaus wurden einige Objekte zwischenerworben, um die Grundstücke städtebaulich neu zu ordnen (Beispiel Hauptstraße 439: Abbruch von rückwärtigen Nebengebäuden zur Verbreiterung des Kleinen Grabens und zur Entsiegelung) oder um sie an geeignete Eigentümer mit adäquaten Modernisierungs- und Nutzungskonzepten weiter zu veräußern. Dies

betrifft u. a. ein Objekt an der Pfefferstraße, das inzwischen vom Erwerber umfassend modernisiert wird. Mit dem Königswinterer Hof und einem benachbarten Gebäude hat die Stadt außerdem zwei zentral in der Fußgängerzone liegende, größtenteils leerstehende Objekte mit einem großen Investitionsstau durch die Ausübung des sanierungsrechtlichen Vorkaufsrechts erwerben können. Dabei ist insbesondere der Königswinterer Hof mit seinem Identifikationspotenzial aufgrund seiner früheren Funktion als Theater und Veranstaltungssaal für die Altstadtentwicklung von besonderer Bedeutung. Die Objekte wurden inzwischen an einen Investor veräußert und werden derzeit vom neuen Eigentümer saniert und einer neuen Nutzung zugeführt.



Abbildung 22: Zwischenerworbenes Objekt in der Fußgängerzone nach der Veräußerung und Sanierung.
Foto: Stadt Königswinter.

Zwischenerwerb von Grundstücken, deren Entwicklung für die Altstadt strukturell wichtig ist: Nördlich der Altstadt befindet sich das Werksgelände des Felgenherstellers Maxion Wheels (früher (Hayes-)Lemmerz). Die Stadt Königswinter hat im Jahre 2011 eine etwa 15.000 m² große Teilfläche mit leerstehenden Produktionshallen und einem Bürogebäude im Süden des Werksgeländes in Bahnhofsnähe zwischenerworben. Die Flächen wurden für die Produktion nicht mehr benötigt und stellen aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zur Altstadt ein wichtiges gewerbliches Entwicklungspotenzial dar. Zurzeit steht die Stadt in Verhandlungen mit Kaufinteressenten zur Entwicklung und Nachnutzung des Areals.



Abbildung 23: Das von der Stadt zwischenerworbene Areal der Lemmerzwerke befindet sich hinter dem Bahnhof Königswinter. Foto: Stadt Königswinter.

Im Jahre 2004 hatte die Stadt das Empfangsgebäude des Bahnhofs Königswinter zwischen-erworben. Das Objekt steht unter Denkmalschutz und ist in einem schlechten baulichen Zu-stand. Das Gebäude wurde im Jahre 2012 an einen Investor veräußert werden, der an die-sem Schlüsselstandort eine attraktive gastronomische Nutzung etablieren wollte. Der Erwer-ber konnte sein Konzept jedoch nicht umsetzen. Im Frühjahr 2017 konnte das Gebäude an einen neuen Investor weiterveräußert werden, der das Objekt zeitnah durch eine gastron-omische Nutzung revitalisieren, modernisieren und betreiben möchte. Zwischenzeitlich wurde über-dies der Bahnhofsvorplatz auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses zu den Touris-musachsen aufgewertet (siehe Kapitel 5.2.1); dabei wurde eine attraktive Fläche für Außen-gastronomie geschaffen.



Abbildung 24: Dieses Hinweisschild für eine längst geschlossene Gaststätte im Empfangsgebäude des Bahnhofs soll in Zukunft kein leeres Versprechen mehr sein. Foto: Stadt Königswinter.

Im Bereich südlich des Großaquariums Sea Life (Rheinallee/Bungertstraße/Wallgäßchen) hat die Stadt mehrere Grundstücke zwischenerworben, um das zwar zentral und attraktiv am Rhein gelegene, jedoch städtebaulich ungeordnete und untergenutzte Areal zusammenhän-gend entwickeln zu können. Die Flächen werden derzeit noch als Parkplatz genutzt, sollen

jedoch perspektivisch gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken, die in privatem Eigentum stehen, weiterentwickelt werden.

5.9.3 Dauerhafter Erwerb von Grundstücken

Zur Umsetzung der Sanierungsziele war es überdies erforderlich, Grundstücke zum dauerhaften Verbleib im städtischen Eigentum zu erwerben, beispielsweise im Rahmen der Neugestaltung von öffentlichen Wegen und Plätzen. Dies erfolgte unter anderem

- zur Arrondierung von Straßenlandgrundstücken (z. B. zur Verbreiterung des Kleinen Grabens sowie im Bereich der geplanten Platzfläche an der östlichen Drachenfelsstraße),
- zur Schaffung von kleinen Platzflächen sowie zur gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Räume zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (u. a. Kleiner Graben),
- zur Schaffung neuer Aussichtspunkte am Drachenfelsaufstieg.



Abbildung 25: Auch kleinere Einzelmaßnahmen tragen zur Belebung der Altstadt und zur Verbesserung der sozialen Situation bei: In der Hauptstraße wurde im Frühjahr 2017 eine internationale Begegnungsstätte eröffnet, um die Grundlagen für die langfristige Integration von anerkannten Flüchtlingen zu schaffen. Foto: Stadt Königswinter.

6 Private Maßnahmen

Der Erfolg einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hängt wesentlich von der Mitwirkung der Privateigentümer ab. In Königswinter haben viele private Eigentümer und Investoren durch ihr persönliches Engagement zur Altstadtsanierung beigetragen.

6.1 Förderung der Sanierung von privaten Fassaden und Dächern

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ wurden Mängel in der vorhandenen Bausubstanz und im städtebaulichen Erscheinungsbild der Altstadt festgestellt. Dieser Befund stand in einem deutlichen Widerspruch zu den kulturhistorischen und baugestalterischen Potenzialen, der touristischen Bedeutung der Altstadt und der mit den Regionale-Projekten beabsichtigten Stärkung der touristischen Destination.



Abbildung 26: Vor und nach der Fassadensanierung. Foto: Stadt Königswinter.

Um die Gebäudeeigentümer zu motivieren, aktiv an der Sanierungsmaßnahme mitzuwirken und bauliche Mängel und Missstände an privaten Objekten zu beheben, wurde im Rahmen des Programms „Attraktivitätssteigernde, zentrenstärkende Maßnahmen im privaten Bereich“ ein Förderprogramm initiiert. Die Stadt unterstützte dabei mit Fördergeldern im Zuge der Städtebauförderung die Sanierung von Fassaden, Dächern und Einfriedungen sowie Hofent-siegelungen bei privaten Objekten. Viele Eigentümer haben sich an diesem Programm beteiligt und damit zu einem erheblichen Teil dazu beigetragen, das Stadtbild und die Wohnver-hältnisse zu verbessern.

Im Rahmen des Förderprogramms wurden von 2005 bis 2016 Maßnahmen bei insgesamt 82 Objekten gefördert (siehe Abbildung 30). Dabei wurden Mittel (Städtebauförderung und Eigenmittel der Stadt) in Höhe von insgesamt rund 611.000 € ausgezahlt. Die privaten Gesamtinvestitionen lagen um ein Vielfaches höher.



Abbildung 27: Für die Sanierung des Eckhauses Hauptstraße/Bungertstraße wurden Fördermittel in Anspruch genommen. Dort wurde ein Café mit historischen Einrichtungsgegenständen und vielen Reminiszenzen an die Vergangenheit von Königswinter realisiert. Foto: Stadt Königswinter.



Abbildung 28: Die Fassade des Westfalenhofs an der Drachenfelsstraße wurde im Zuge des Förderprogramms erneuert. Foto: Stadt Königswinter.

Die Gebäudeeigentümer im Sanierungsgebiet konnten überdies gemäß den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit § 177 BauGB die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie den Erhaltungsaufwand an Gebäuden erhöht steuerlich absetzen. Voraussetzung war hierfür, dass die steuerlich begünstigten Aufwendungen nach Art und Umfang zum Erhalt des Gebäudes bzw. zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich waren. Hierüber wurde vor Maßnahmenbeginn jeweils ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen Stadt und Eigentümer abgeschlossen. Insgesamt hat die Stadt Königswinter in diesem Zusammenhang 18 Bescheinigungen über die

Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ausgestellt; dabei wurden Aufwendungen in Höhe von rund 2,2 Mio. € anerkannt (siehe Abbildung 31).

Darüber hinaus wurden und werden zahlreiche private Sanierungsmaßnahmen ohne Förderung durchgeführt (beispielsweise die Renovierung des Maritim-Hotels und von weiteren Wohn- und Geschäftshäusern in der Altstadt).



Abbildung 29: Sanierte Fachwerkhäuser in der Hauptstraße. Foto: Stadt Königswinter.



● Geförderte Privatgebäude
(Städtebauförderung)

Stand: 30.03.2017
ohne Maßstab



Abbildung 30: Geförderte Privatgebäude im Rahmen des Fassaden- und Dachprogramms.
Darstellung: Stadt Königswinter.



- Geförderte Privatgebäude
(Abschreibungen §§ 7h, 10f EStG)

Stand: 30.03.2017
ohne Maßstab



STADT KÖNIGSWINTER
Servicebereich Stadtplanung

Abbildung 31: Nach den §§ 7h, 10f EStG (erhöhte steuerliche Absetzbarkeit) geförderte Maßnahmen an Privatgebäuden. Darstellung: Stadt Königswinter.

6.2 Private Einzelmaßnahmen

Die Bemühungen der Stadt zur baulichen Entwicklung in der Altstadt wurden und werden durch private Grundstücksentwicklungen und Bauvorhaben unterstützt, die dazu beigetragen haben, neue und zeitgemäße Nutzungen in der Altstadt zu etablieren, bislang un- oder untergenutzte Flächen neuen Nutzungen zuzuführen bzw. das Erscheinungsbild der Altstadt zu verbessern. Dabei handelt(e) es sich u. a. um die folgenden Maßnahmen:

- Die Talstation der Zahnradbahn auf den Drachenfels wurde in den Jahren 2004/05 saniert und zu einem „Tourismusbahnhof“ umgebaut. Dabei wurden das Gebäude modernisiert und restauriert, eine Ausstellung zum Siebengebirge und zur Geschichte der Drachenfelsbahn, eine Touristeninformation und ein Bistro integriert. Der Bahnhof dient nunmehr als zentraler touristischer Anlaufpunkt. Investiert wurden rund 2 Mio. €, davon zu gleichen Teilen vom Bahnbetreiber (Bergbahnen im Siebengebirge) und dem Bund im Rahmen des Bonn-Berlin-Ausgleichs.
- Auf dem Grundstück „Krämers Laden“ und den benachbarten Flächen zwischen der Generalkonsul-von-Weiß-Straße und der Pfefferstraße wurden ein Wohnungsbauvorhaben mit 29 Wohnungen und einer Tiefgarage entwickelt (2008/09).
- Sanierung und Umnutzung des früheren, denkmalgeschützten Postamtes zu Wohnen sowie Neubau von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern (Fertigstellung 2014; insgesamt 25 Wohneinheiten).
- Die Brandruine an der Ecke Bahnstraße/Bahnhofsallee wurde abgebrochen; dort wurde durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GWG) des Rhein-Sieg-Kreises im Jahre 2013 ein Neubau mit 17 Wohnungen errichtet.
- Der Immenhof im Bereich Meerkatzstraße/Ecke Rheinallee wurde saniert; dort entstand bis 2005 ein Einrichtungs- und Antiquitätengeschäft („La Remise“) mit Ausstellungsflächen, Gewerbeflächen sowie einem öffentlich nutzbaren Parkplatz.



Abbildung 32: Der Immenhof nach der Sanierung.

- Mit dem Sea Life Königswinter wurde auf dem Berliner Platz im Jahre 2005 ein privat betriebenes Aquarium mit 36 Becken und Gastronomie auf rund 2.000 m² eröffnet,

das als neue touristische Attraktion insbesondere Familien mit Kindern anzieht und neue touristische Zielgruppen erschließt.

- Die Bergbahnen im Siebengebirge AG hat ein von der Stadt zwischenerworbene Grundstück neben der Talstation der Drachenfelsbahn erworben und beabsichtigt dort einen Neubau mit touristischen Nutzungen im Erdgeschoss und Büroflächen im Obergeschoss.
- Das ehemalige Tagungszentrum Adam-Stegerwald-Haus an der südlichen Hauptstraße wird derzeit denkmalgerecht saniert, erweitert und zu einem Pflegeheim sowie Wohnungen für betreutes Wohnen unter der Bezeichnung „Kaiser Palais“ umgebaut.



Abbildung 33: Sanierung, Umbau und Erweiterung des ehemaligen Tagungszentrums zum „Kaiser Palais“. Foto: Stadt Königswinter.

7 Aufhebung der Sanierungssatzung und Erhebung der Ausgleichsbeträge

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 6. März 2017 auf Empfehlung des Planungs- und Umweltausschusses den Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Königswinter-Altstadt“ getroffen. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 2 BauGB erfolgte am 25.03.2017. Damit wurde die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Königswinter-Altstadt“ rechtskräftig. Die Regelungen des BauGB, die an die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet anknüpfen, finden daher keine Anwendung mehr.

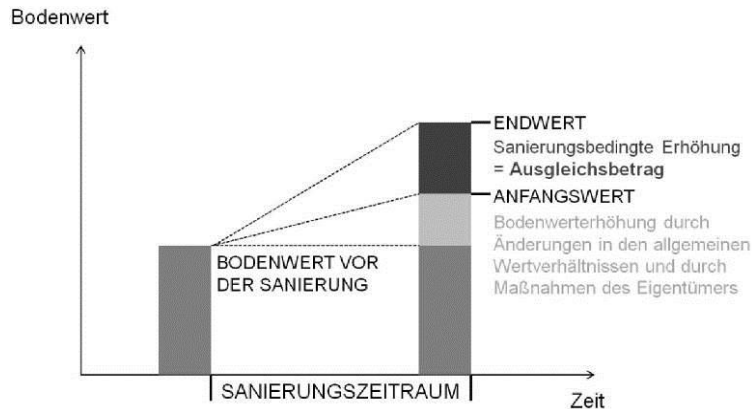


Abbildung 34: Die Höhe des Ausgleichsbetrages entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstücks. Darstellung: Stadt Königswinter.

Nach dem erfolgten Abschluss der Sanierung ist die Stadt gemäß § 154 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen gegenüber den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet verpflichtet. Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 S. 1 BauGB). Das bedeutet, dass diejenige Steigerung des Bodenwertes, die durch die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bedingt wurde, von der Stadt als Ausgleichsbetrag zu vereinnahmen ist. Die Bodenwertsteigerung fließt damit in die Finanzierung der gesamten Sanierungsmaßnahme ein. Die Steigerung errechnet sich aus der Differenz aus dem Bodenwert nach Abschluss und dem Bodenwert vor Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die Bodenwerte werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf ermittelt. Wertsteigerungen, die durch Maßnahmen des Grundstückseigentümers bedingt sind, fließen hierbei nicht ein.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, voraussichtlich im Herbst 2017 eine Informationsveranstaltung zu den Ausgleichsbeträgen durchzuführen. Im Nachgang dieser Veranstaltung werden betroffene Bürger überdies die Möglichkeit haben, in einem gemeinsamen Erörterungstermin zum Ausgleichsbetrag angehört zu werden. Voraussichtlich zum Jahresende 2017 wird die Stadt gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern durch Bescheid die Ausgleichsbeträge erheben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass nur für einen Teil der im Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“ gelegenen Grundstücke Ausgleichsbeträge anfallen werden. Es werden Einnahmen in Höhe von etwa 465.000 € erwartet, die vollständig in die Sanierungsmaßnahme zurückfließen werden.

8 Kosten der Sanierung

Die Gesamtkosten für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen „Königswinter-Altstadt“ und „Königswinter-Drachenfels“ sowie die Maßnahmen im Zuge der Regionale 2010 beliefen

sich (ohne Schloss Drachenburg) auf rd. 32,0 Mio. EUR. Die zuwendungsfähigen Ausgaben beliefen sich auf rd. 26,2 Mio. EUR. Hiervon wurden wiederum insgesamt ca. 16,6 Mio. EUR durch den Bund und das Land NRW im Rahmen der Förderkulisse „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ gefördert, den übrigen Teil der zuwendungsfähigen Ausgaben haben die Stadt Königswinter und die WWG Königswinter getragen. Die FöNa-Maßnahmen „Integriertes Landschaftspflegewerk“ und „Vermittlung von Kulturlandschaft“ wurden ausschließlich durch das Land NRW gefördert.

9 Auswirkungen der Sanierung, Ausblick

Die Altstadt hat durch die umfangreichen Fördermittel von Bund und Land, durch die von der öffentlichen Hand sowie von privaten Eigentümern und Investoren bewirkten Maßnahmen und Projekte zahlreiche Entwicklungsimpulse erfahren. In vielen Bereichen der Altstadt konnten städtebauliche Missstände, funktionale und gestalterische Mängel beseitigt werden. Es wurden wesentliche Grundlagen geschaffen, um die touristischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Strukturen und das Wohnumfeld zu verbessern.

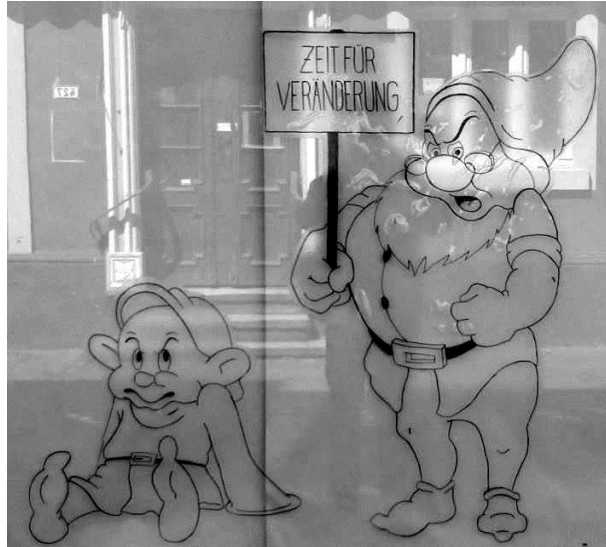


Abbildung 35: Ansicht eines in Umnutzung befindlichen Schaufensters in der Fußgängerzone.
Foto: Stadt Königswinter.

Gleichwohl konnten noch nicht alle Sanierungszielsetzungen umgesetzt werden. Obschon sich viele Bereiche der Altstadt heute in einem deutlich besseren baulichen Zustand befinden als zu Beginn der Sanierung und viele Privatobjekte liebevoll saniert worden sind, gibt es noch immer Gebäude, die sich in einem schlechten Zustand befinden. Die Zahl der leerstehenden Ladenlokale hat zwar ihren Höhepunkt überschritten, ist jedoch immer noch zu hoch. Zugleich gab es in den letzten Jahren hoffnungsfrohe Neuansiedlungen von Geschäften; einige auswärtige Investoren haben den Weg in die Altstadt gefunden.

Andere Projekte, wie beispielsweise die Entsiegelung von Innenhöfen oder die Neuordnung der Flächen am Kleinen Graben, konnten im Zuge der Altstadtsanierung zwar begonnen, aber noch nicht vollendet werden, da es sich um langfristige städtebauliche Entwicklungen handelt, die eines langen Atems bedürfen. Altstadtsanierung bedeutet häufig auch, dass viele kleine Schritte erforderlich sind, um einen langen (und nicht immer einfachen) Weg zurückzulegen.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist es besonders bedauerlich, dass an einer strategischen Schlüsselposition von Königswinter – dem Übergang von der Altstadt zum Drachenfels – nach wie vor eine unbefriedigende städtebauliche Situation besteht. Die Realisierung der geplanten Neubebauung am Palastweiher und auf der ehemaligen Bobby-Fläche an der östlichen Drachenfelsstraße sowie der 2. Bauabschnitt zur Umgestaltung der Drachenfelsstraße mitsamt den geplanten Aufgangsbauwerken und dem Drachenfelsplatz konnten bislang nicht umgesetzt werden. Grund hierfür sind in erster Linie Verzögerungen bei den gemeinsam mit der Deutschen Bahn zu erarbeitenden und umzusetzenden Planungen für die Eisenbahnkreuzungsmaßnahme und beim Abschluss der dafür erforderlichen Eisenbahnkreuzungsvereinbarung. Die Stadt Königswinter bündelt alle Kräfte, um die Planungen voranzutreiben und möglichst zeitnah umzusetzen.

Da die Städtebauförderung im Rahmen des Programms „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ ausgelaufen ist, kann die Bezirksregierung im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt und am Drachenfels keine Fördermittel mehr bewilligen, um die noch nicht abgeschlossenen Maßnahmen fortzuführen. Hierfür ist der Wechsel in ein anderes Förderprogramm notwendig. Überdies ist seit Beginn der Sanierungsmaßnahme im Jahre 2004 bereits einige Zeit vergangen, sodass ein Zwischenfazit und eine Überprüfung der bisherigen Zielsetzungen angezeigt ist. Daher hat die Stadt Königswinter im Jahr 2016 in Zusammenarbeit mit einem externen Büro ein integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Altstadt erarbeitet. Auf Grundlage dieses Konzeptes soll die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen und der Regionale 2010 begonnene Entwicklung weitergeführt werden. Dies gilt umso mehr, als andernfalls die Gefahr drohen würde, dass die mit umfangreichen Fördermitteln erreichten Erfolge der Sanierungsmaßnahme und der Regionale 2010 angesichts der immer noch vorhandenen Schwächen ihre Wirkung nicht voll entfalten können.

Im Zuge des integrierten Handlungskonzeptes wurden die Folgen der Stadtsanierung resümiert, die aktuelle Situation in der Altstadt und am Drachenfels analysiert und die bisherigen Entwicklungsziele überprüft und – wo erforderlich – justiert.

Im Ergebnis wurde eine neue Gesamtstrategie erarbeitet, die gleichsam als Fortsetzung der Altstadtsanierung betrachtet werden kann. Im Zuge dieser Strategie ist zum einen vorgesehen, einige noch offene Maßnahmen aus der Altstadtsanierung und der Regionale 2010 zu vollenden; in erster Linie sind hier die Umgestaltung und die städtebauliche Entwicklung der östlichen Drachenfelsstraße zu nennen, aber beispielsweise auch eine Neuauflage des Fassaden- und Dachprogramms. Dabei schafft das Konzept zugleich die Voraussetzungen für die Bewilligung von weiteren Städtebaufördermitteln in einem anderen Förderprogramm („Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“).

Zum anderen umfasst das IHK aber auch neue Maßnahmenvorschläge. Auf der Agenda stehen nun beispielsweise die Umgestaltung der in die Jahre gekommenen Rheinallee und die Implementierung eines Altstadtmanagements. (Ausführlichere Informationen können dem IHK-Abschlussbericht entnommen werden, der auf der städtischen Website abgerufen werden kann.)

Ein wesentlicher Aspekt wird zukünftig auch darin liegen, die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger noch weiter zu stärken und gemeinsam eine höhere Akzeptanz und Motivation zu erreichen. Möglicherweise haben die lange Dauer der Sanierungsmaßnahme (und die aufgrund dieser Langfristigkeit nicht immer auf den ersten Blick sichtbaren Erfolge) hier teilweise zu Vertrauensverlusten geführt. Durch die engere Einbindung der Bürger, Eigentümer und Gewerbetreibenden im Rahmen des Altstadtmanagements möchte die Stadt Königswinter offensiv zur Mitwirkung an den zukünftigen Entwicklungen anregen.

Im Ergebnis lässt sich konstatieren, dass im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ – trotz einiger Kritikpunkte und offener Stellen – zahlreiche Entwicklungsimpulse gegeben werden konnten. Durch die Teilnahme an der Regionale 2010 und die damit verbundene finanzielle Unterstützung durch das Land NRW und den Bund wurde die Stadt Königswinter in die glückliche Lage versetzt, ehrgeizige und umfangreiche Projekte umsetzen zu können, die einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Königswinterer Altstadt geleistet haben.



Abbildung 36: Integriertes Handlungskonzept Königswinter-Altstadt: Rahmenplan. Quelle: plan-lokal, Abschlussbericht zum IHK Königswinter-Altstadt.

Quellen

Gesamtperspektive 2006: Memorandum gesamtperspektive Königswinter_Drachenfels, herausgegeben durch die Stadt Königswinter und die Regionale 2010 Agentur

Königswinter-Altstadt: Integriertes Handlungskonzept, plan-lokal, Stadt Königswinter

Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Altstadt 2004: Bearbeitung durch die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Königswinter, die Stadt Königswinter sowie Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH