



Bernhard Rothe – Tomberger Str. 21 – 53639 Königswinter

An den Bürgermeister der Stadt Königswinter
Herrn Peter Wirtz
Drachenfelsstraße 4

53639 Königswinter

09.02.2018

Betrifft: Vorlage eines Bürgerantrages – Entwicklung Zera-Gelände

Sehr geehrter Herr Wirtz,

hiermit übersende ich Ihnen einen Bürgerantrag, mit der Bitte, diesen an den Rat, bzw. das zuständige Entscheidungsgremium der Stadt Königswinter weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Rothe
Dipl.-Ing. Architekt

Anlage: Bürgerantrag - Entwicklung Zera-Gelände

Bürgerantrag

Zur Vorlage und Prüfung beim Rat der Stadt Königswinter

zum nächstmöglichen Termin - Königswinter, den 09. 02. 2018

Betrifft: Entwicklung Zera-Gelände

Es wird beantragt, die nachstehenden Fragen und Anregungen zur Entwicklung des Zera-Geländes - insgesamt und auch im Einzelnen - ab sofort in jeden Altstadtplanungsprozeß einzubeziehen und zu berücksichtigen! Dies sollte vorzugsweise im Rahmen eines integrativen weiteren IHK-Verfahrens, zusätzlich aber auch im Rahmen eines neuen ISEK-Verfahrens zur Stadtentwicklung der nächsten 20 Jahre geschehen:

Wurden oder werden für die Entwicklung des Zera-Geländes konkrete städtebauliche Zielsetzungen entwickelt, wie sehen diese aus und wie sollen diese ggf. – zum Beispiel planungsrechtlich -abgesichert werden?

Welche Zielgruppen sollen vorrangig auf dem Zera-Gelände angesiedelt werden, um möglichst wirksame Effekte für eine ausgewogene Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die Sicherung, Gesundung und Entwicklung der Einzelhandelsstruktur zu erreichen?

Welche Wohnraumangebote und Wohnungsgrößen sind zu entwickeln, um die gewünschten Zielgruppen zu erreichen?

Welche Teile des teilweise historischen Baubestandes sind erhaltenswert und in Hinblick auf das altstadttypische Ortsbild in eine Neubauplanung zu integrieren?

Welche Bauformen und Baukörpergrößen sind zur Wahrung des Ortsbildes sinnvoll?

Welche Dachformen entsprechen dem historischen Ortsbild, bzw. fügen sich entsprechend ein?

Es wird angeregt, frühzeitig von städtischer Seite konkrete städtebauliche Zielsetzungen für das Zera-Gelände vorausschauend zu definieren, einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten oder durch ein Büro mit einschlägigen Erfahrungen hiermit zu beauftragen und die Ergebnisse mit der Bürgerschaft zu erörtern und durch einen Bebauungsplan oder ggf. andere geeignete Instrumente abzusichern.

Hierbei sollten die nachstehenden Anregungen zur Entwicklung des Zera-Geländes (siehe teilweise auch Anregungen AMP) berücksichtigt werden. In der Annahme, daß hochwertiger Wohnraum und nachfragestarke Haushalte in der Altstadt unterrepräsentiert sind, wird vorgeschlagen, diesen Aspekt besonders zu würdigen und die folgenden Vorgaben für die Entwicklung des Zera-Geländes zu definieren und in geeigneter Weise (planungsrechtlich) abzusichern:

- Ansiedlung nachfragestarker Mehrpersonenhaushalte / Familien
- Angebote für Mehrgenerationenwohnen
- Stadthauskonzepte mit eigenen Freiflächen als mögliche Variante zum Geschoßwohnungsbau (eventuell Mischlösungen)
- Baukörper entsprechend dem örtlichen Maßstab der Rheingassen dimensionieren und gliedern

- Nur ortsbildverträgliche Dachformen wie Satteldächer, Mansarddächer und Pultdächer (jedoch nicht in Verbindung mit Staffelgeschossen) zulassen
- Keine Staffelgeschoße zulassen
- Einbeziehung ortsbildprägender Altbausubstanz in eine Gesamtplanung (auch wenn kein Denkmalschutz vorliegt)
- Einberufung eines projektbezogenen Gestaltungsbeirates

Begründung:

Dem IHK ist die Gründung eines Netzwerks von engagierten Bürgern, die sich um die Altstadtentwicklung bemühen, vorausgegangen. Die Gruppe Altstadtmasterplan - AMP- hat seit 2014 für die Erstellung eines Altstadtmasterplans mit dem Ziel einer ganzheitlich orientierten Stadtentwicklung geworben. Schließlich bestand Anfang 2015 auch im politischen Raum weitgehend Einigkeit darüber, dass ein Masterplan für die zukünftige Entwicklung der Altstadt vorteilhaft wäre. Die Verwaltung wurde durch die AMP-Gruppe darauf hingewiesen, dass die Entwicklung des Zera-Geländes als wichtige Potentialfläche im Zusammenhang mit der ganzheitlichen Zielsetzung des IHK Altstadt sorgfältig und frühzeitig betrachtet werden sollte, selbst wenn sich daraus keine Fördermaßnahme ableiten lässt. Im Zuge der Erstellung des IHK war die Rede davon, dass konkretere Zielsetzungen für das Zera-Gelände erst definiert würden, wenn eine bereits für das gesamte Stadtgebiet vorgesehene Wohnraumuntersuchung vorliege. Das inzwischen vorliegende Handlungskonzept Wohnen trifft in Hinblick auf das Zera-Gelände und zu kleinräumlichen Standortgegebenheiten im Altstadtzentrum keine konkreten Aussagen. Mit Blick auf die ursprüngliche Zielsetzung einer in Zukunft ganzheitlich ausgerichteten Stadtplanung für die Altstadt ist es notwendig, frühzeitig klare und verbindliche Vorgaben für das Gebiet im Bereich der Rheingassen zu entwickeln und dies nicht, wie in der Vergangenheit häufiger praktiziert, den Vorstellungen eines Investors zu überlassen. In diesem Zusammenhang wird auf einen Bürgerantrag aus dem Jahr 2007 bezüglich der Neubebauung in der Consul-von-Weiß-Straße verwiesen (hier zum Vergleich als Anlage beigefügt) - die darin formulierten Hinweise haben sich inzwischen als zutreffend bestätigt.



Bernhard Rothe,
Dipl.-Ing. Architekt

Anlage: (Zum Vergleich) Bürgerantrag Mai 2007 Bebauung Consul-von-Weiß-Straße / Pfefferstraße

- zum Vergleich -

Bürgerantrag 2

Zur Vorlage und Prüfung beim Rat der Stadt Königswinter

zum nächstmöglichen Termin - Königswinter, den 10. 05. 2007

Betrifft: Bebauung Grundstück „Krämers Laden“ Consul-von-Weiß-Straße / Pfefferstraße

Es wird folgendes beantragt:

Es wird beantragt, für das Gelände kurzfristig einen Bebauungsplan zu erstellen der im Rahmen der geplanten Bebauung Wohnungs-oder Hausgrößen festlegt die insbesondere die längerfristige Ansiedlung von kaufkräftigen Familien begünstigen.

Es wird weiterhin beantragt, die folgende Nutzungsoption zu prüfen: Verdichtetes Stadthauskonzept mit gleichartigen bis zu 3-geschossigen schmalen Haustypen mit familiengerechten Grundrissen und variablen Erdgeschossflächen zur Anpassung an sich ändernde Lebenssituationen (z.B. Freiberuflichkeit, Pflegebedürftigkeit im Alter).

Es wird weiterhin beantragt: Die Erhaltung, bzw. Integration der für die Altstadt prägenden Altbausubstanz in der Pfefferstraße von kompetenter Seite planerisch und bautechnisch prüfen zu lassen – hier ist gegebenenfalls auch eine separate Vermarktung denkbar.

Begründung:

Auch wenn eine Inwertsetzung der Flächen im Bereich „Krämers Laden“ grundsätzlich positiv zu beurteilen ist, ist zu empfehlen für das Grundstück zwischen der Consul-von-Weiß-Straße und der Pfefferstraße die derzeit vorliegende Investorenplanung hinsichtlich der Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und den Aussagen des im Jahr 2004 für die Stadt Königswinter vorgestellten Einzelhandelsgutachtens nochmals kritisch zu prüfen und korrigieren zu lassen, da auf dieser Grundlage nämlich davon auszugehen ist, dass die durch den Investor vorgelegte Planung zu wenige positive Auswirkungen hinsichtlich einer Stärkung der sozialen und geschäftlichen Struktur, sowie einer vielfach gewünschten Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Altstadt haben wird.

Es ist festzustellen, daß die im November 2006 erstmals vorgestellte Planung dem städtebaulichen Potential dieser Lage nicht gerecht wird (zum Vergleich wird die Betrachtung ähnlicher, hochwertig

entwickelter Lagen in Niederdollendorf oder Bonn Plittersdorf empfohlen). Die bisher als Geschosswohnungsbau geplanten, mehrheitlich kleinen Wohnungszuschnitte können überwiegend nicht von einkommens- und nachfragestarken Familien genutzt werden. Es handelt sich um Wohnungsangebote die voraussichtlich als Eigentumswohnungen (in der Regel als Renditeobjekte zur Vermietung, seltener zur Eigennutzung) vielfach von kinderlosen Zweipersonenhaushalten, sowie gut verdienenden Berufseinsteigern als Übergangslösung nachgefragt werden. Die hiermit typischerweise verbundene Lebensführung mit längeren täglichen Zeiträumen berufsbedingter Ortsabwesenheit von häufig 12 Stunden schließt eine Nachfrage örtlicher Einzelhandelsangebote, sowie eine längerfristige soziale Verwurzelung im Wohnumfeld nahezu aus. Eine zunehmende berufliche Flexibilität und die mit wachsenden wirtschaftlichen Möglichkeiten einsetzenden Bestrebungen nach dem Erwerb von Eigenimmobilien begünstigen weiterhin eine hohe Fluktuation innerhalb der jüngeren Mieterklientel in derartigen Wohnanlagen (die vorbeschriebenen Phänomene, sowie eine mit dem vorgelegten Vorschlag in etwa vergleichbare Umsetzung lassen sich anhand der in den 90er Jahren in der Tomberger Straße errichteten Bebauung nachvollziehen).

Eine Wohnbebauung in der vorbeschriebenen Art ignoriert die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2004 weitgehend. Die städtebaulichen Instrumente zur Optimierung der gewünschten Effekte wurden trotz mehrfach gegenüber führenden politischen Vertretern geäußelter Hinweise bisher nicht genutzt. Eine zielgerichtete Steuerung der gewünschten Entwicklung kann hier wie an anderen städtebaulich relevanten Standorten nur durch ein Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden. In diesem Rahmen ließe sich ein für die Struktur der Altstadt bestmöglicher Nutzungsmix festschreiben – ohne in Widerspruch mit berechtigten Wirtschaftlichkeitsinteressen von Investoren treten zu müssen. Der Maßstab einer klar strukturierten Erarbeitung bestmöglicher Ergebnisse darf nicht der allzu leichtfertigen Berücksichtigung prominenter Einzelinteressen untergeordnet werden, da sonst die Glaubwürdigkeit des gesamten Sanierungsprozesses in Frage gestellt werden könnte. Auch der geplante Abbruch von ortsprägender Altbausubstanz zum Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird in diesem Zusammenhang als sehr problematisch erachtet.

Eine Änderung der Investorenplanung scheint insbesondere wünschenswert vor dem Hintergrund, dass für hochwertige, sowie familiengerechte Alt- und Neubauimmobilien derzeit akute Nachfrage am Standort Königswinter Altstadt nachgewiesen werden kann und sogar das Risiko von einzelnen Abwanderungen im Raum steht.