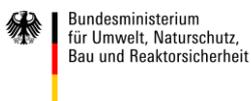




**Abschlussbericht zur  
städtebaulichen Sanierungsmaßnahme  
„Königswinter-Altstadt“  
(2004 – 2017)**

**Anlagen**



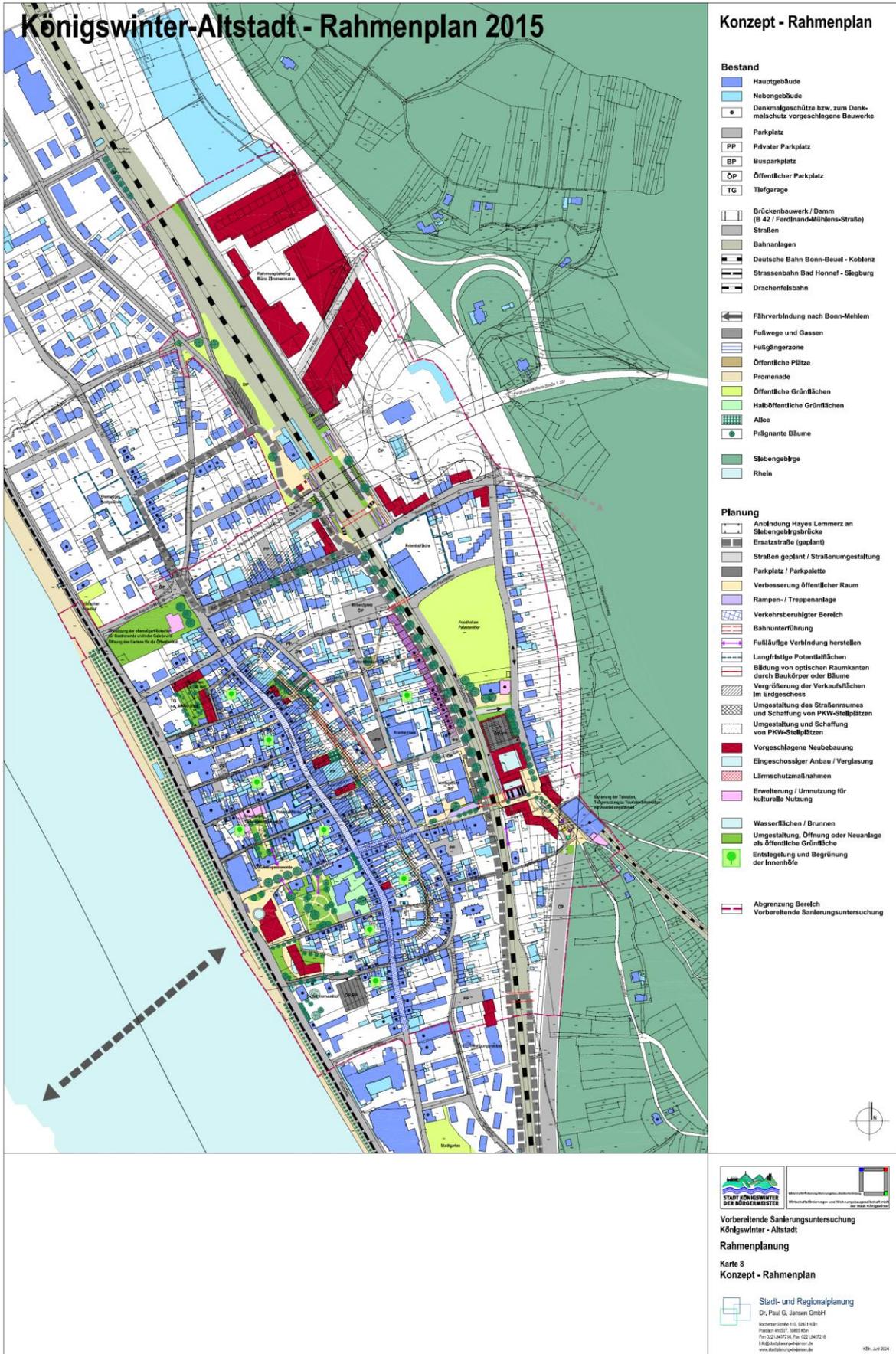
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## **Anlagen**

Anlage 1: Rahmenplan 2015: Konzept .....	3
Anlage 2: Rahmenplan 2015: Bestandsplan.....	4
Anlage 3: Rahmenplan 2015: Nutzungen .....	5
Anlage 4: Rahmenplan 2015: Denkmäler .....	6
Anlage 5: Rahmenplan 2015: Potenziale.....	7
Anlage 6: Rahmenplan 2015: Defizite .....	8
Anlage 7: Rahmenplan 2015: Handlungsfelder .....	9
Anlage 8: Rahmenplan 2015: Verkehrskonzept.....	10
Anlage 9: Rahmenplan 2015: Details I .....	11
Anlage 10: Rahmenplan 2015: Details II .....	12

# Königswinter-Altstadt - Rahmenplan 2015



## Konzept - Rahmenplan

- Bestand**
- Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - Denkmalschutz bzw. zum Denkmalschutz vorgeschlagene Bauwerke
  - Parkplatz
  - Privater Parkplatz
  - Busparkplatz
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Tiefgarage
  - Brückenbauwerk / Damm (B 42 / Ferdinand-Müllens-Straße)
  - Straßen
  - Bahnanlagen
  - Deutsche Bahn Bonn-Beuel - Koblenz
  - Strassenbahn Bad Honnef - Siegburg
  - Drachenfelsbahn
  - Führverbindung nach Bonn-Mehlern
  - Fußwege und Gassen
  - Fußgängerzone
  - Öffentliche Plätze
  - Promenade
  - Öffentliche Grünflächen
  - Halb-öffentliche Grünflächen
  - Allee
  - Prägnante Bäume
  - Stiegegebäude
  - Rhein

- Planung**
- Anbindung Hayes Lemmerz an Stiegegebäudebrücke
  - Ersatzstraße (geplant)
  - Straßen geplant / Straßengestaltung
  - Parkplatz / Parkpalette
  - Verbesserung öffentlicher Raum
  - Rampen- / Treppenanlage
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bahnunterführung
  - Fußläufige Verbindung herstellen
  - Langfristige Potenzialflächen
  - Bildung von optischen Raumkanten durch Baukörper oder Bäume
  - Vergrößerung der Verkaufsfächen im Erdgeschoss
  - Umgestaltung des Straßenraums und Schaffung von PKW-Stellplätzen
  - Umgestaltung und Schaffung von PKW-Stellplätzen
  - Vorgeschlagene Neubebauung
  - Eingeschossiger Anbau / Verglasung
  - Lärmschutzmaßnahmen
  - Erweiterung / Umnutzung für kulturelle Nutzung
  - Wasserflächen / Brunnen
  - Umgestaltung, Öffnung oder Neuanlage als öffentliche Grünfläche
  - Entseelung und Begrünung der Innenhöfe
  - Abgrenzung Bereich
  - Vorbereitende Sanierungsuntersuchung




Vorbereitende Sanierungsuntersuchung  
Königswinter - Altstadt

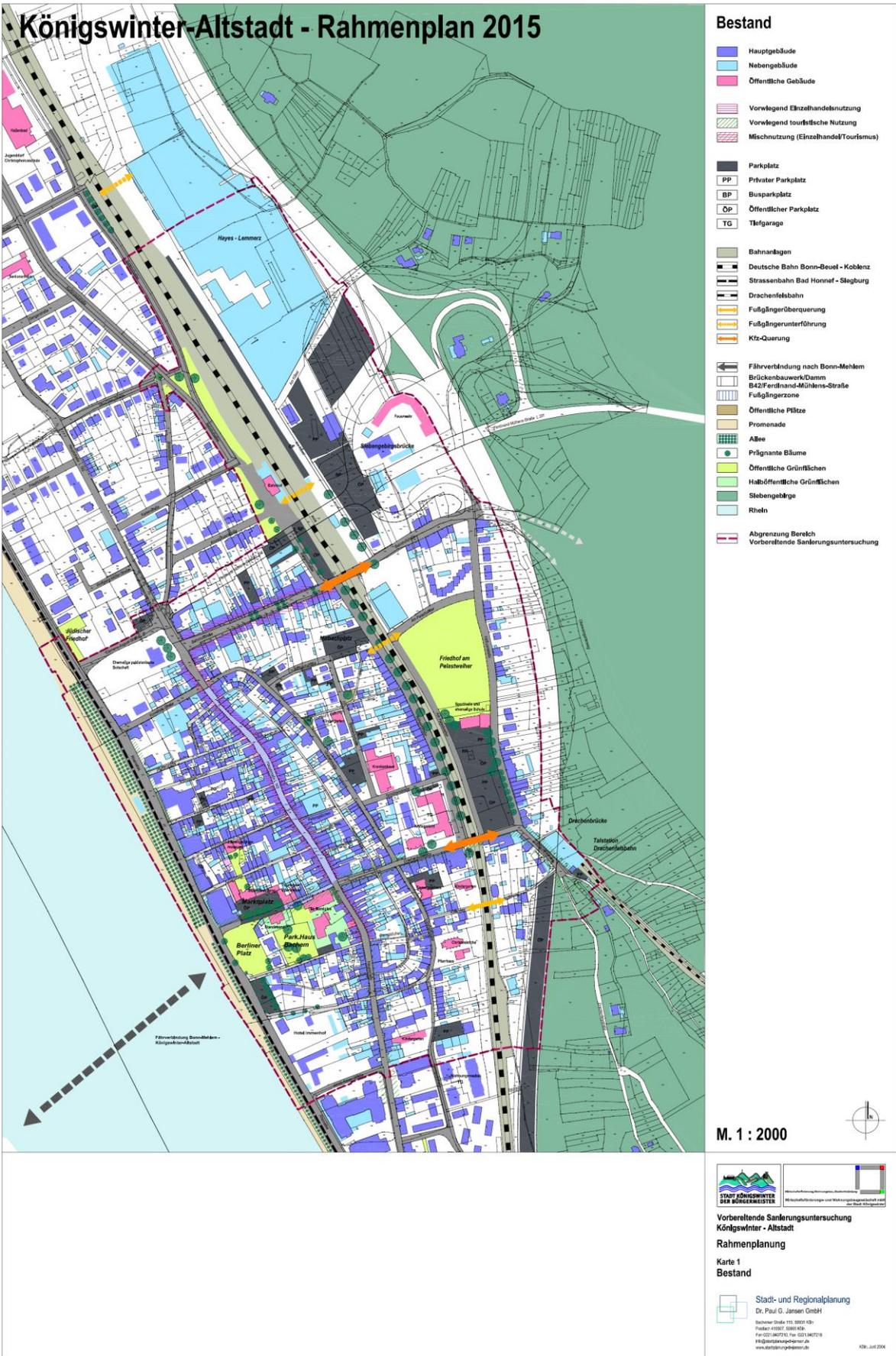
**Rahmenplanung**

Karte 8  
**Konzept - Rahmenplan**

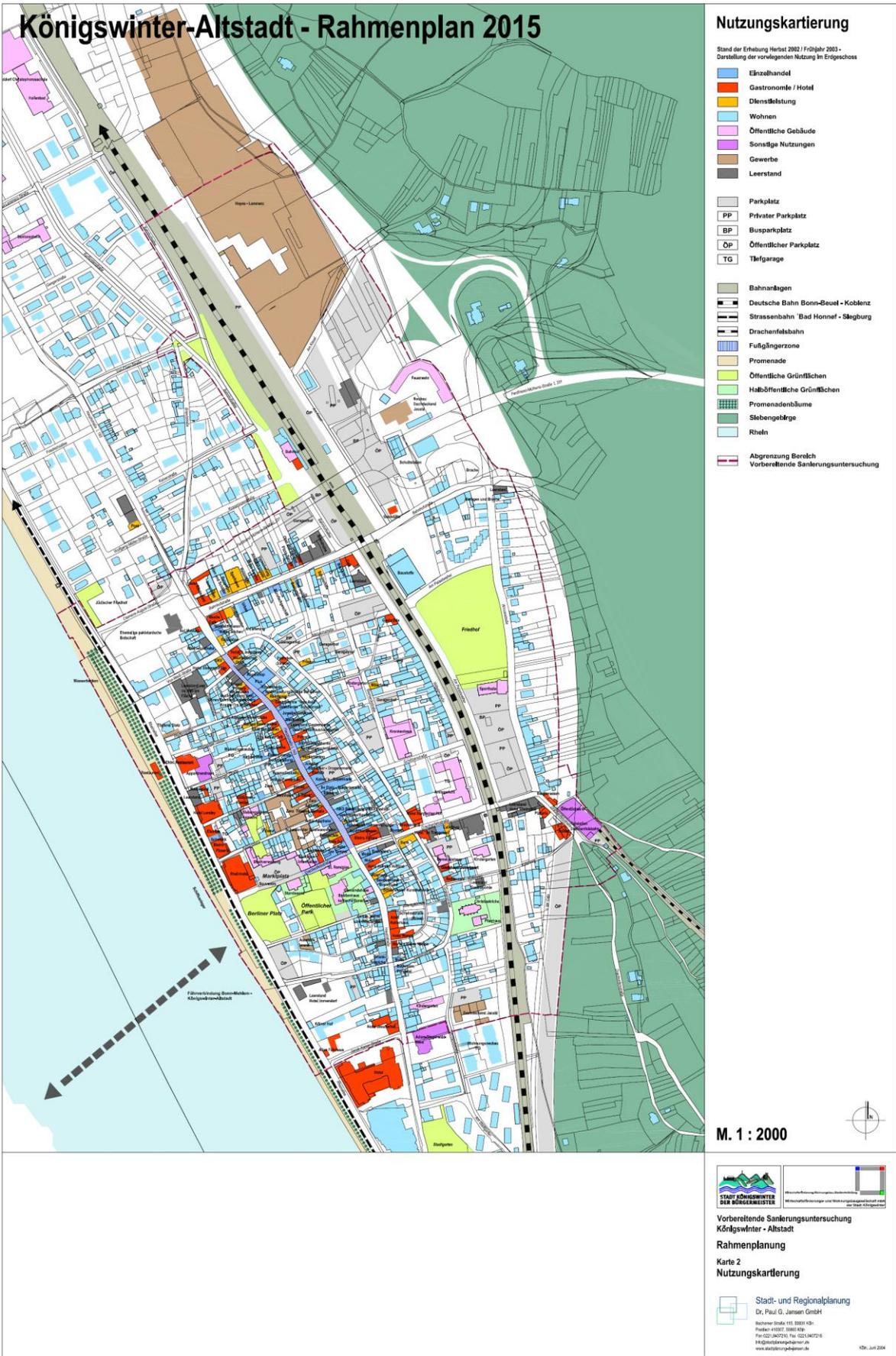
Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul G. Jansen GmbH  
Bahnhofstraße 115, 53911 K31  
Postfach 41007, 53901 K31  
Tel: 0221 947210, Fax: 0221 947213  
info@stadtplanung-koeln.de  
www.stadtplanung-koeln.de

K31, Juni 2004

Anlage 1: Rahmenplan 2015: Konzept

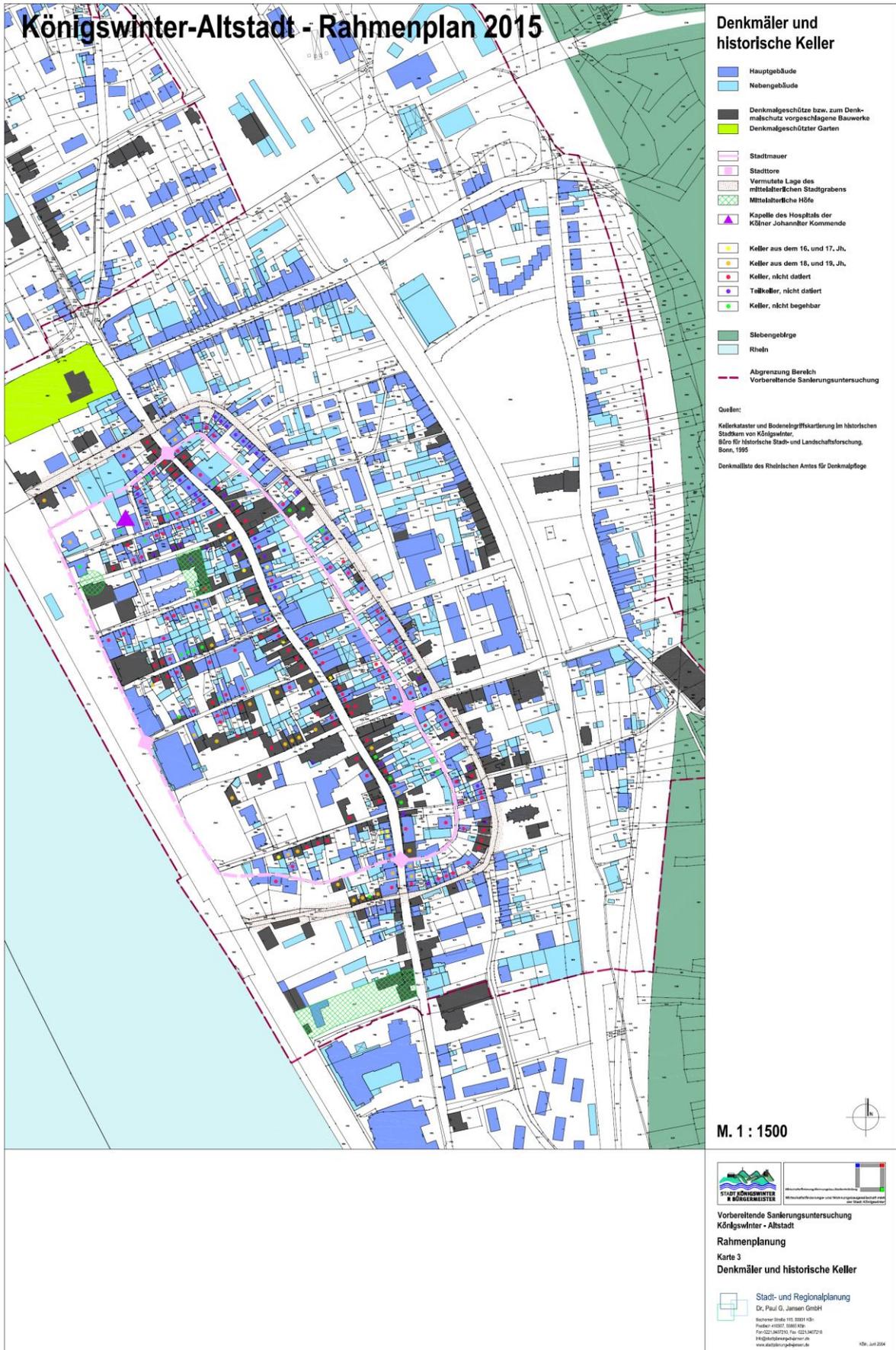


Anlage 2: Rahmenplan 2015: Bestandsplan



Anlage 3: Rahmenplan 2015: Nutzungen

# Königswinter-Altstadt - Rahmenplan 2015



## Denkmäler und historische Keller

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Denkmalgeschützte bzw. zum Denkmalschutz vorgeschlagene Bauwerke
- Denkmalgeschützter Garten
- Stadtmauer
- Stadttore
- Vermutete Lage des mittelalterlichen Stadtgrabens
- Mittelalterliche Hofe
- Kapelle des Hospitals der Kölner Johanner Kommande
- Keller aus dem 16. und 17. Jh.
- Keller aus dem 18. und 19. Jh.
- Keller, nicht datiert
- Torkeller, nicht datiert
- Keller, nicht begehbar
- Siebengebirge
- Rhein
- Abgrenzung Bereich Vorbereitende Sanierungsuntersuchung

Quellen:  
 Kellerkataster und Bodeneingriffskartierung im historischen Stadtkern von Königswinter, Büro für historische Stadt- und Landschaftsforschung, Bonn, 1995  
 Denkmalliste des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege

M. 1 : 1500





**STADT KÖNIGSWINTER  
WÜDDERBUSCHER**



Verwaltungsbereich  
Königswinter

Vorbereitende Sanierungsuntersuchung  
 Königswinter - Altstadt  
**Rahmenplanung**  
 Karte 3  
**Denkmäler und historische Keller**

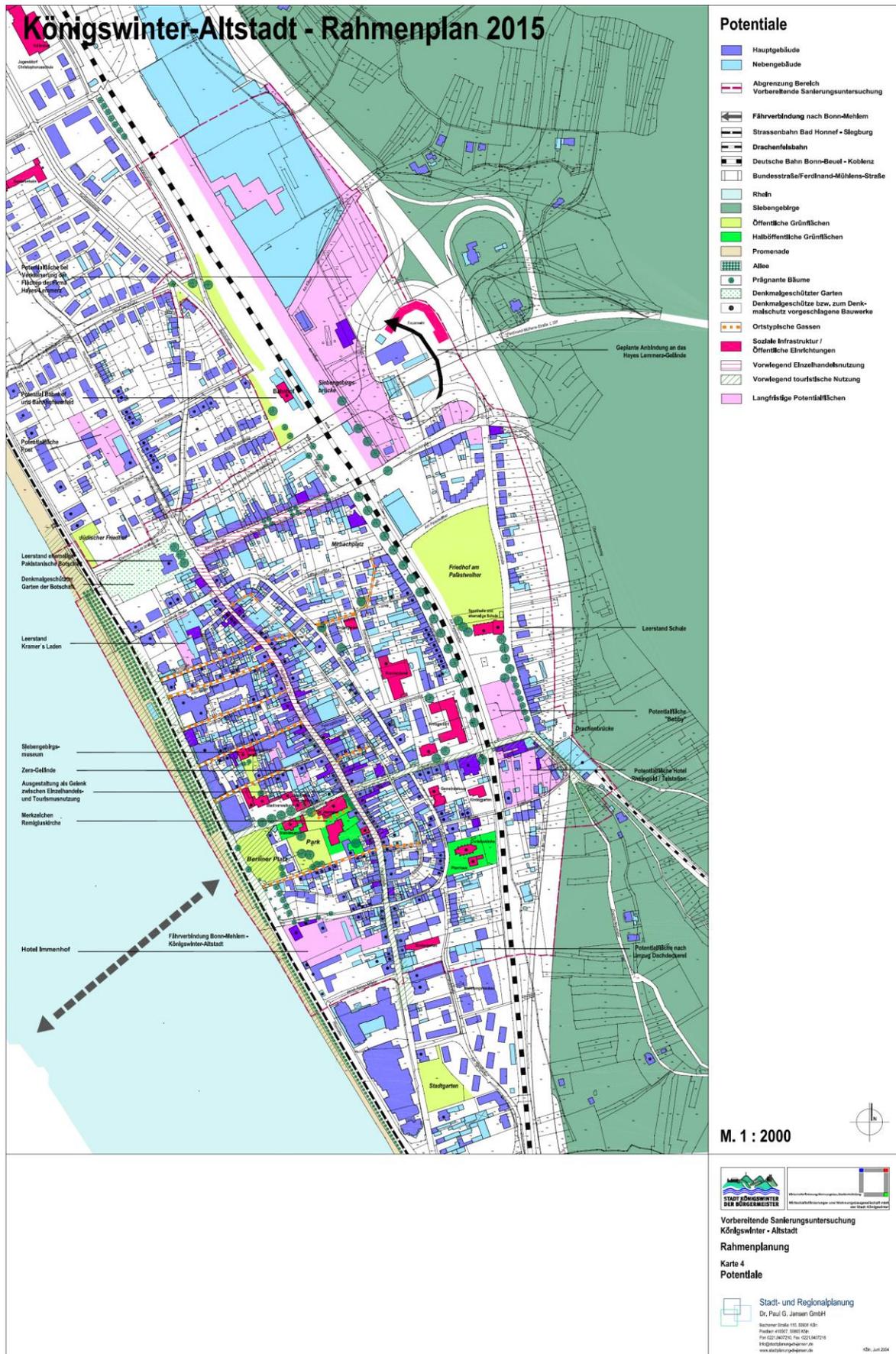


Stadt- und Regionalplanung  
 Dr. Paul G. Jansen GmbH

Rechenweg Straße 115, 53911 Kibitz  
 Postfach 41007, 53901 Königswinter  
 Fon: 0221-3427210, Fax: 0221-3427215  
 info@stadtplanung-jansen.de  
 www.stadtplanung-jansen.de

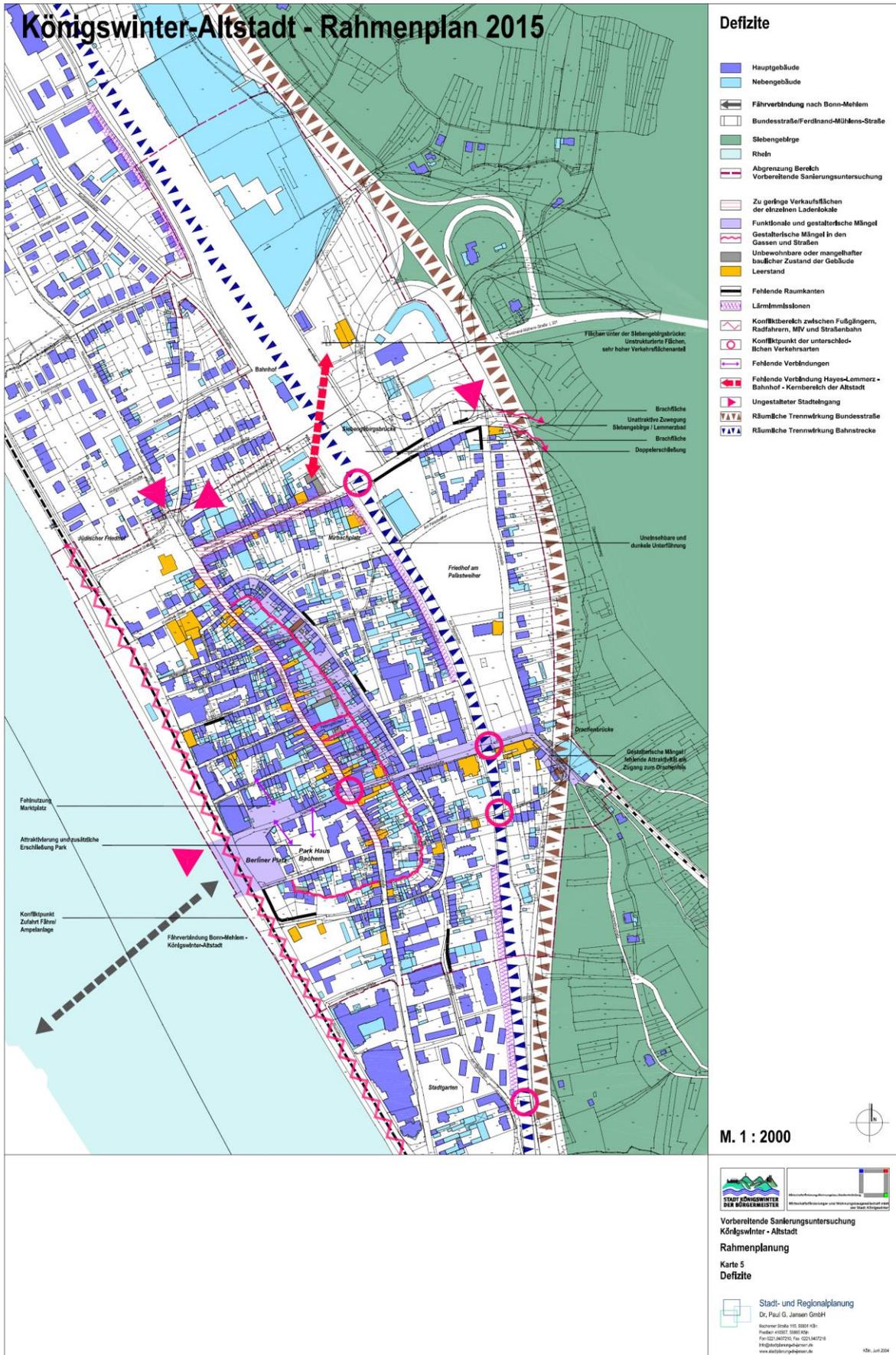
1204\_14112014

Anlage 4: Rahmenplan 2015: Denkmäler



Anlage 5: Rahmenplan 2015: Potenziale

# Königswinter-Altstadt - Rahmenplan 2015



Anlage 6: Rahmenplan 2015: Defizite

# Königswinter-Altstadt - Rahmenplan 2015



Achsen und Ankerpunkte



Handlungsansätze

- Rheinpromenade**
  - PROMENADE, GASTRONOMIE, EINZELHANDEL
  - Gastronomieangebot sichern und erweitern
  - Überprüfung der verkehrlichen Situation
- Botschaft**
  - BOTSCHAFT, BOTSCHAFTSGARTEN, WOHNEN
  - Nutzungskonzept für das Botschaftsgebäude und den denkmalgeschützten Garten
  - Überprüfung der Eigentumsverhältnisse
- Westliche Altstadt**
  - MISCHNUTZUNG
  - Behebung der baulichen Missstände über das sanierungsrechtliche Instrument zum Erhalt und zur Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude
  - Erweiterung des Angebots für den ruhenden Verkehr
  - Stärkung der Wohnfunktion
  - Umnutzungskonzept für "Kriemer's Laden"
  - Langfristiges Umnutzungskonzept für die Flächen der Firma Zera
  - Innenhofbegrünung
- Marktplatz / Berliner Platz**
  - ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN, TOURISMUS
  - Attraktivierung und Belebung des Marktplatzes
  - Aufwertung / Umstrukturierung des Berliner Platzes und des angrenzenden Parkplatzes
  - Langfristige Neupositionierung des Standortes Rheiñhotel
  - Schaffung eines Erweiterungsangebotes für für das Siebengebirgsmuseum
  - Herstellung direkter Verbindung zwischen Marktplatz und Siebengebirgsmuseum
  - Öffnung und Aufwertung Park Haus Bachem
- Hotel Immenhof**
  - LEERSTAND HOTEL IMMENHOF
  - Langfristige Entwicklung des Geländes auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Hotel Immenhof (Seniorenresidenz)
- Hauptstraße**
  - EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN, WOHNEN
  - Erhöhung der Attraktivität als Einkaufsstraße
  - Erweiterung des Angebots an größeren Ladenlokalen
  - Verbesserung der baulichen Missstände über das sanierungsrechtliche Instrument zum Erhalt und zur Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude
  - punktuelle Gebäudesanierung
  - Fassadengestaltung
- Nördlich der Siebengebirgsbrücke**
  - HAYES LEMMERZ, BAHNHOF, WOHNEN
  - Umnutzung des Hayes-Lemmerz-Areals
  - Gestaltung des Bahnhofsumfeldes
  - Verkehrskonzept
- Östliche Altstadt**
  - WOHN- UND MISCHNUTZUNG, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
  - Erhalt der Nutzungsgemischung
  - Überprüfung von Wohnbaupotential
- Bahnhofstraße**
  - EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNG, WOHNEN
  - Instandsetzung/Neubau der Brandruine am Bahnübergang
  - Überprüfung einer Verknüpfungsmöglichkeit zwischen Altstadt, Bahnhof und zukünftig umgenutzten Hayes-Lemmerz-Areal
  - Untersuchung der Bahnhofstraße auf die Tragfähigkeit im Rahmen des Verkehrskonzept
- Kleiner Graben**
  - NEBENGEBAUDE, WOHNEN
  - Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes
  - Abriss einzelner Gebäude
  - Attraktivierung des Straßenraumes
  - Schaffung von Parkraum
- Drachenfelsstraße**
  - ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN, TOURISMUS, EINZELHANDEL
  - Forcierung touristisch orientierter EZH-Funktionen
  - Sicherung und Erweiterung des Gastronomieangebotes
  - Behebung der baulichen Missstände über das sanierungsrechtliche Instrument zum Erhalt und zur Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude
  - Schaffung einer attraktiven Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer
- Südliche Altstadt**
  - MISCHNUTZUNG (WOHNEN, GEWERBE, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN)
  - Entwicklung der freierwendenden Fläche der Firma Jacobl Richtung Wohnnutzung
  - Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Ersatzstraße
- Wilhelmstraße**
  - WOHN- UND MISCHNUTZUNG
  - Passive Lärmschutzmaßnahmen
  - Erhalt der gründerzeitlichen Baustruktur
  - Behebung der baulichen Missstände über das sanierungsrechtliche Instrument zum Erhalt und zur Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude
- Ortseingang Bahnhofstraße**
  - WOHNEN, BAUSTOFFHANDEL, BRACHFLÄCHEN
  - Gestaltung des Ortseinganges
  - Bebauung der Brachflächen
  - Gestaltung der Verkehrskreuzung
  - Erschließung Hayes-Lemmerz-Gelände
- Friedhof**
  - ÖFFENTLICHE GRÜNLAGE, WOHNEN
  - Erhalt gründerzeitlicher Baustrukturen
  - Überprüfung der Erschließungssituationen
  - Nutzungskonzept Schule
- Talstation und östl. Drachenfelsstraße**
  - TOURISTISCHE NUTZUNG
  - Anwendung des Sanierungsrechtlichen Instrumentariums in Richtung Neustrukturierung
  - Bebauungskonzept für Parkplatz gegenüber des Hotels Rheiñgold (ehem. Biobay)
  - Zuwegung und Gestaltung Kreuzung Küferweg/ In der Gals/Parkplatz unter der Brücke

## Handlungsfelder

- Deutsche Bahn Bonn-Beuel - Koblenz
- Strassenbahn Bad Honnef - Siegburg
- Brücke / Dammbundesstraße / Ferdinand-Mühlens-Straße
- Gebäude
- Siebengebirge
- Rhein
- Abgrenzung Bereich Vorbereitende Sanierungsuntersuchung
- Achsen und Ankerpunkte
  - Tourismusachse
  - Tourismus- und Freizeitachse
  - Einzelhandelsachse
  - Verknüpfung
  - Ankerpunkt Tourismus
  - Potential Tourismus
  - Potential Einzelhandel

## Handlungsansätze

- Rheinpromenade
- Botschaft
- Westliche Altstadt
- Marktplatz / Berliner Platz
- Hotel Immenhof
- Hauptstraße
- Nördlich der Siebengebirgsbrücke
- Östliche Altstadt
- Bahnhofstraße
- Kleiner Graben
- Drachenfelsstraße
- Südliche Altstadt
- Wilhelmstraße
- Ortseingang Bahnhofstraße
- Friedhof
- Talstation

M. 1 : 5000



Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter - Altstadt

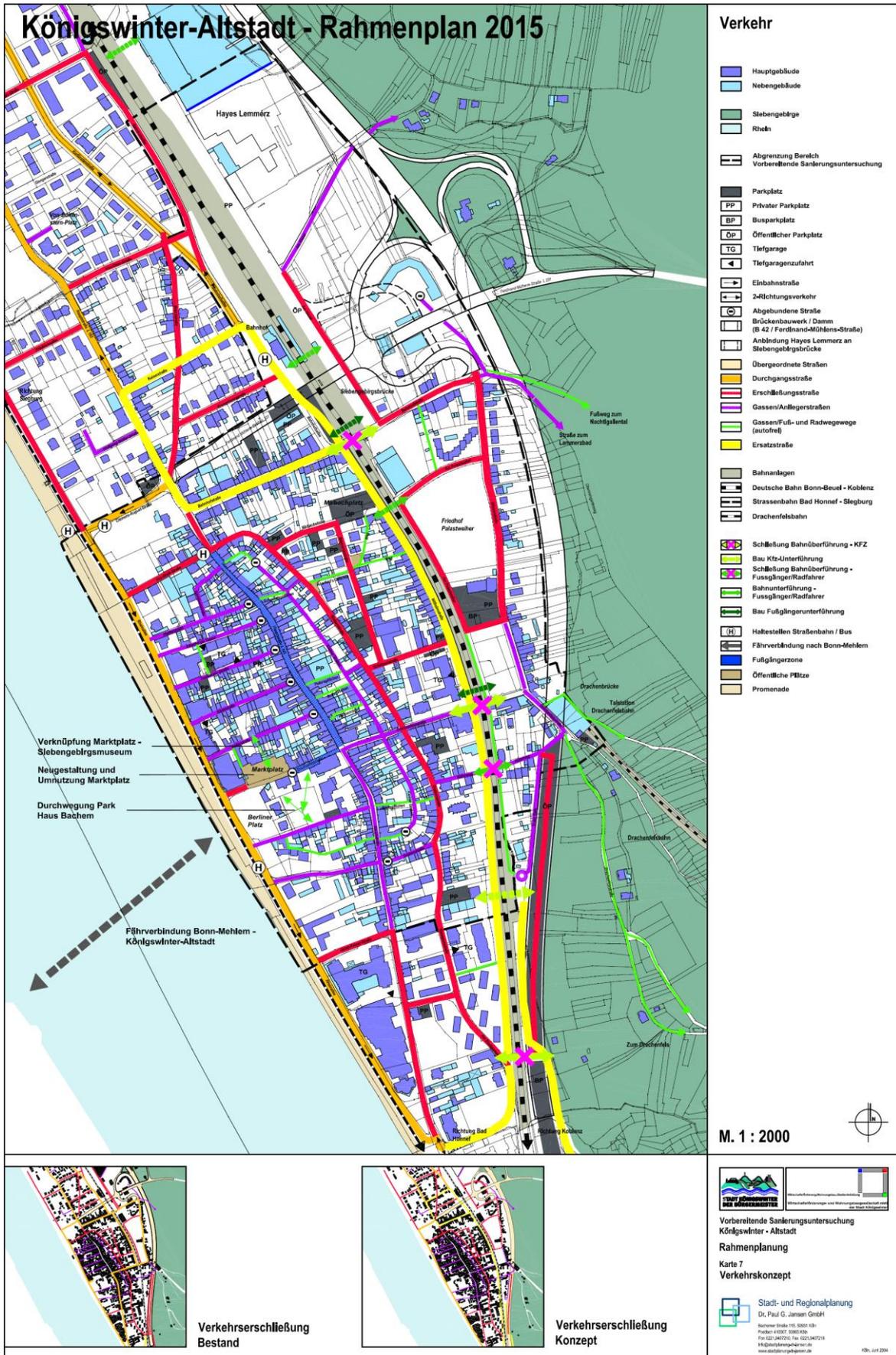
Rahmenplanung

Karte 6 Handlungsfelder

Stadt- und Regionalplanung  
 Dr. Paul G. Jansen GmbH  
 Bahnhofstraße 115, 53311 Köln  
 Postfach 41007, 50801 Köln  
 Fax 0221-9467210, Tel. 0221-9467210  
 info@stadtrpg-jansen.de  
 www.stadtrpg-jansen.de

K03\_1.01.2014

# Königswinter-Altstadt - Rahmenplan 2015



## Verkehr

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Siebengebirge
- Rhein
- Abgrenzung Bereich  
Vorbereitende Sanierungsuntersuchung
- Parkplatz
- PP Privater Parkplatz
- BP Busparkplatz
- OP Öffentlicher Parkplatz
- TG Tiefgarage
- Tiefgangenzufahrt
- Einbahnstraße
- 2-Richtungsverkehr
- Abgebundene Straße
- Brückenbauwerk / Damm (B 42 / Ferdinand-Mühns-Strasse)
- Anbindung Hayes Lemmerz an Siebengebirgsbrücke
- Übergeordnete Straßen
- Durchgangsstraße
- Erschließungsstraße
- Gassen/Anliegerstraßen
- Gassen/Fuß- und Radwegewege (autofrei)
- Ersatzstraße
- Bahnanlagen
- Deutsche Bahn Bonn-Beuel - Koblenz
- Strassenbahn Bad Honnef - Siegburg
- Drachenfelsbahn
- Schließung Bahnüberführung - KFZ
- Bau Kfz-Unterführung
- Schließung Bahnüberführung - Fußgänger/Radfahrer
- Bahnunterführung - Fußgänger/Radfahrer
- Bau Fußgängerunterführung
- Haltestellen Straßenbahn / Bus
- Fährverbindung nach Bonn-Mehlem
- Fußgängerzone
- Öffentliche Pflanze
- Promenade

Verknüpfung Marktplatz - Siebengebirgsmuseum  
Neugestaltung und Umnutzung Marktplatz  
Durchwegung Park Haus Bachem  
Fährverbindung Bonn-Mehlem - Königswinter-Altstadt

M. 1 : 2000



Verkehrerschließung Bestand



Verkehrerschließung Konzept


  
 Vorbereitende Sanierungsuntersuchung  
 Königswinter - Altstadt  
 Rahmenplanung  
 Karte 7  
 Verkehrskonzept  
 Stadt- und Regionalplanung  
 Dr. Paul G. Jansen GmbH  
 Bachener Straße 115 53001 KEB  
 Postfach 11027 53001 KEB  
 Fon: 0221-3407210 Fax: 0221-3407213  
 E-Mail: info@stadrplanning.de  
 www.stadrplanning.de  
 K01\_11112014

Anlage 8: Rahmenplan 2015: Verkehrskonzept

# Königswinter-Altstadt - Rahmenplan 2015



Berliner Platz - Marktplatz



Ehemalige Botschaft - Krämer's Laden

## Details - Rahmenplan

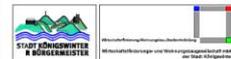
### Bestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Denkmalgeschützte bzw. zum Denkmalschutz vorgeschlagene Bauwerke
- Parkplatz
- Privater Parkplatz
- Öffentlicher Parkplatz
- Tiefgarage
- Straßen
- Strassenbahn Bad Honnef - Siegburg
- Fährverbindung nach Bonn-Mehlern
- Fußwege und Gassen
- Fußgängerzone
- Promenade
- Öffentliche Grünflächen
- Halböffentliche Grünflächen
- Allee
- Prägnante Bäume
- Siebengebirge
- Rhein

### Planung

- Ersatzstraße (geplant)
- Straßen geplant / Straßenumgestaltung
- Parkplatz / Parkpalette
- Verbesserung öffentlicher Raum
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußflüße Verbindung herstellen
- Langfristige Potentialflächen
- Vergrößerung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss
- Umgestaltung des Straßenraumes und Schaffung von PKW-Stellplätzen
- Umgestaltung und Schaffung von PKW-Stellplätzen
- Vorgeschlagene Neubebauung
- Eingeschossiger Anbau / Verglasung
- Erweiterung / Umnutzung für kulturelle Nutzung
- Umgestaltung, Öffnung oder Neuanlage als öffentliche Grünfläche
- Entsealung und Begrünung der Innenhöfe
- Abgrenzung Bereich
- Vorbereitende Sanierungsuntersuchung

M. 1 : 1000



Vorbereitende Sanierungsuntersuchung  
Königswinter - Altstadt  
Rahmenplanung  
Karte 9  
Details I - Rahmenplan

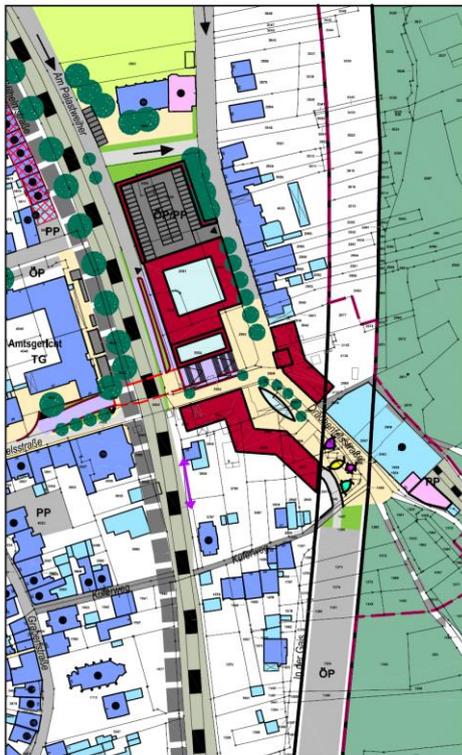
Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul G. Jansen GmbH  
Bismarck-Straße 115, 53911 Kibitz  
Postfach 41007, 53901 Kibitz  
Postleitzahl 53911, Fax 0221 947219  
info@stadtkonigswinter.de  
www.stadtkonigswinter.de

126\_141204

# Königswinter-Altstadt - Rahmenplan 2015



Kleiner Graben



Talstation

## Details - Rahmenplan

- Bestand**
- Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - Denkmalgeschützte bzw. zum Denkmalschutz vorgeschlagene Bauwerke
  - Parkplatz
  - Privater Parkplatz
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Tiefgarage
  - Straßen
  - Bahnanlagen
  - Deutsche Bahn Bonn-Beuel - Koblenz
  - Drachenfelsbahn
  - Fußwege und Gassen
  - Fußgängerzone
  - Öffentliche Plätze
  - Promenade
  - Öffentliche Grünflächen
  - Halböffentliche Grünflächen
  - Prägnante Bäume
  - Stiebelgeräte
  - Rheln
- Planung**
- Ersatzstraße (geplant)
  - Straßen geplant / Straßenumgestaltung
  - Parkplatz / Parkpalette
  - Verbesserung öffentlicher Raum
  - Rampen- / Treppenanlage
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bahnunterführung
  - Fußbühne Verbindung herstellen
  - Erweiterung / Umnutzung für kulturelle Nutzung
  - Vorgeschlagene Neubebauung
  - Eingeschossiger Anbau / Verglasung
  - Lärmschutzmaßnahmen
  - Langfristige Potentialflächen
  - Bildung von optischen Raumkanten durch Baukörper oder Bäume
  - Vergrößerung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss
  - Umgestaltung des Straßenraumes und Schaffung von PKW-Stellplätzen
  - Wasserflächen / Brunnen
  - Umgestaltung, Öffnung oder Neuanlage als öffentliche Grünfläche
  - Entsigelung und Begrünung der Innenhöfe
  - Abgrenzung Bereich Vorbereitende Sanierungsuntersuchung

M. 1 : 1000



Vorbereitende Sanierungsuntersuchung  
Königswinter - Altstadt  
Rahmenplanung  
Karte 10  
Details II - Rahmenplan

Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul G. Jansen GmbH  
Bachweh Straße 115 53061 KEB  
Postfach 11027 53061 KEB  
Fax 0221 9472115 Fax 0221 9472116  
PKG@stadrplanung-kebon.de  
www.stadrplanung-kebon.de

KBn 1/14 2/14



---

Herausgeberin: Stadt Königswinter

© Stadt Königswinter 2017