

Stadt Königswinter

Gestaltungssatzung „Altstadt Königswinter“

Bestandsanalyse

für das Sanierungsgebiet und angrenzende Bereiche

Inhalt	Seite
1. Heutige Situation	3
1.1 Historischer Stadtkern	3
1.2 Erweiterungsgebiete bis 1914	3
1.3 Gebiete ohne Gestaltungsanspruch	4
1.4 Gebiete außerhalb des Sanierungsgebietes	5
2. Maßgebliche Gebäudetypen	9
2.1 Dörfliche, traditionelle Gebäude	9
2.2 Gebäude der Barockzeit	10
2.3 Gründerzeit bis 1914	10
2.4 Zwischen den beiden Weltkriegen, 1920er bis 1930er Jahre	11
2.5 1950er und 1960er Jahre	11
2.6 1970 bis heute	11

1. Heutige Situation

Das Sanierungsgebiet umfasst Gebiete, die in Bezug auf ihre Bebauung und damit auch auf ihr Erscheinungsbild sehr unterschiedlich sind.

1.1 Historischer Ortskern

Im Mittelpunkt steht der Ortskern von Königswinter, der in seinem ältesten Bereich durch das Rheinufer, die Hauptstraße und die Grabenstraße im Grundriss noch gut ablesbar ist.

Hierin befinden sich

- Gebäude aller Bauepochen und unterschiedlichen Größen sowie
- das Geschäftszentrum mit entsprechend starker Veränderung historischer Bauten in der Erdgeschosszone und zahlreichen Werbeanlagen,
- die Rheinuferfront mit großen Gebäuden aus der Zeit von 1800 bis heute,
- die Seitengassen bzw. die rückwärtigen Bereichen der Hauptstraße mit überwiegend kleinen, z. T. auch älteren Gebäuden.



Hauptstraße

Älteste Straße mit einer Bebauung bis Mitte 19. Jh., 2 geschossig, Gründerzeit und später 3 und 4 geschossig



Rheingassen

Hier hat sich die ältere Bausubstanz bzw. der ältere Bautyp des kleinen rheinischen

1.2 Erweiterungsgebiete bis 1914

Dem historischen Zentrum angelagert sind die Bereiche Bahnhofstraße, Clemens-August-Straße, Wilhelmstraße sowie die Drachenfelsstraße zwischen Bahn und Kleiner Graben mit einer Bebauung, die im wesentlichen in der Zeit von 1870 bis 1914 errichtet wurde. Die Winzerstraße weist eine Mischung von Bauten aus der Zeit vor 1914 mit neueren Gebäuden bis in die Gegenwart auf.



Typische Bereiche aus dem Ende des 19. Jhs.

Hauptstraße und Bahnhofstraße (oben)

Grabenstraße (unten)

1.3 Gebiete ohne Gestaltungsanspruch

Für eine Gestaltungssatzung, die Leitlinien auf der Grundlage des Bestandes definieren soll, sind die folgende Bereiche irrelevant:

- **Bahngelände** außer Bahnhof (im Eigentum der Stadt Königswinter), da dieser Bereich der Planungshoheit der Stadt entzogen und unbebaut ist.
- **Hayes-Lemmerz-Werke** einschließlich des Vorbereiches bis zur Bebauung an der Bahnhofstraße mit der Prägung durch die Industriearchitektur und hochliegende Zufahrt zur B 42 und den Auf- und Abfahrten.



Links: Markante Backstein-Industriearchitektur (Anfang 1950er Jahre?) mit großen Vorflächen

Rechts: Kuriosum, Flächen unter der Hochstraße

Hier ist im Rahmen der Sanierung eine Neuordnung vorgesehen, deren angestrebte gestalterischen Merkmale heute jedoch noch nicht absehbar sind.

Anmerkung: Das Verwaltungsgebäude und weitere Gebäude aus rotem Ziegel sind ggfls. unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wie aus gestalterischen Gründen bei einer Neugestaltung des Gebietes auf ihre Erhaltenswürdigkeit zu überprüfen.

- Der **Bereich südlich der Bahnhofstraße** mit dem Baumarkt und dem alten Friedhof an der Winzerstraße



Blick auf den Baumarkt

- Der **Aufgangsbereich der Drachenfelsstraße** zur Station der Zahnradbahn

Er ist neben der Bahn auf der Nordseite unbebaut, auf der Südseite soll er im Rahmen der Sanierung neu geordnet und aufgewertet werden. Anhaltspunkte für eine sinnvolle Gestaltung fehlen heute hier noch. Anstelle einer Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung wird es für sinnvoller gehalten, hier im Rahmen der Neuordnung auch gestalterische Anforderungen zu definieren, die aus den Nutzungs- und Bebauungszielen abgeleitet sind.



Links: Blick aus der mittleren Drachenfelsstraße über die Bahn

Rechts: Blick zum Bahnhof der Zahnradbahn und Hochstraße. Hauptaufgang zu einem der meistbesuchten Stätten Deutschlands(!)

1.4 Gebiete außerhalb des Sanierungsgebietes

Die Grenze des Sanierungsgebietes ist nach dem Baugesetzbuch und dem damit verbundenen Kriterium des Vorhandenseins von städtebaulichen Missständen begründet. Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Abgrenzung nicht mit Gebieten übereinstimmt, die durch ähnliche Gebäudeformen, ähnliches Gebäudealter oder durch ihre besondere Bedeutung für das Erscheinungsbild von Königswinter bestimmt sind.

Solche Bereiche sind die **Gebiete nördlich des Knotens Hauptstraße/ Ferdinand-Mühlens-Straße**, die durch eine Bebauung der Zeit um 1900, ergänzt um Gebäude aus der Zeit der 1920er und 30er Jahre bestimmt ist.



Hauptstraße in Richtung Niederdollendorf Gegenüber dem Bahnhof



Fassadendetail Kaiserstraße

Ähnliches gilt für den **südlichen Bereich vor dem Geschäftszentrum** bis zur Einmündung der Hauptstraße in die Rheinpromenade, wo auf der Ostseite der Hauptstraße eine Randbebauung überwiegend aus der Zeit vor 1914 besteht. Diese bildet den Eingang in das Ortszentrum und ist daher für das Erscheinungsbild von Königswinter nicht unbedeutend.



Es grenzen an das Sanierungsgebiet zwei Gebiete aus den frühen 1950er Jahren an, deren Bebauung eine bemerkenswerte Einheitlichkeit aufweist und die deshalb für das Ortsbild einige Bedeutung besitzen. Dies sind

- die Siedlung „Am Stadtgarten“ im Süden des Ortskerns und
- die Wohnbebauung an der nördlichen Bahnhofsallee/ der östlichen Paul-Lemmerz-Straße/ Kurfürstenstraße/ Gengerstraße.

Die **Siedlung „Am Stadtgarten“** repräsentiert in einer sehr qualitätsvollen Weise das Bauen der 1950er Jahre. Locker in parkähnliche Grünflächen „gestreut“ sind hier zwei- und dreigeschossige Miethäuser, die sich noch durch eine große Einheitlichkeit und Originalität auszeichnen. Aufgrund der Einfachheit und Einheitlichkeit dieser Gebäude sind sie gegen Veränderungen besonders empfindlich. Wenn hier individuelle Veränderungen vorgenommen würden (Anbau von Balkonen, Veränderungen an Fenstern, Türen, Vordächern, farbliche Gestaltung o.ä.), wäre damit zu rechnen, dass die heutige Gestaltqualität dieser Siedlung sehr schnell zerstört würde.



Geschwungene Straße, schräggestellte Baukörper, parkartiges Grün – typische Merkmale des Städtebaus der frühen 1950er Jahre

Ähnlich liegt der Fall bei der Bebauung der 1950er Jahre an der **Bahnhof- und Kurfürstenstraße südlich der Paul-Lemmerz-Straße**. Sie ist durch dreigeschossige Geschosswohnungsbauten in ebenfalls schlichter und klarer Ausführung geprägt, wobei die Eingangs und Treppenhauszone bei mehreren Wohnblocks eine besondere gestalterische Ausformulierung erhalten hat.



*Wohngruppen im Zusammenhang mit den
Lemmerzwerken Anfang der 1950er Jahre
entstanden. Dabei unterschiedliche
Gebäudetypen und Eigentümer*

In Bezug auf die Empfindlichkeit der Siedlung gegen individuelle Veränderungen gilt hier das gleiche wie für die Siedlung „Am Stadtgarten“.

Sollte die Stadt die Erhaltung dieser Siedlungen, oder von Teilen von ihnen, als Zeugnisse der frühen Nachkriegszeit in Königswinter und wegen ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualitäten ins Auge fassen, wären die geeigneten Rechtsinstrumente zu prüfen. Aus derzeitiger Sicht erscheint der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1. BauGB begründbar.

2. Maßgebliche Gebäudetypen

2.1. Dörfliche, traditionelle Gebäude

Es handelt sich um das kleine; einraumtiefe rheinische Fachwerkhäuser in giebelständiger oder traufständiger Stellung.

Merkmale sind:

- Ein- bis Zweigeschossigkeit
- einfacher, durch die Fachwerkkonstruktion vorgegebener Fassadenaufbau
- hochrechteckige Fenster
- Fassadenmaterial in Fachwerk mit Putzausfachung (gestrichen oder verputzt)
- Satteldächer um die 45 Grad mit kleinen Dachüberständen
- Deckung mit Pfannen, tlws. auch Schiefer



Kleine ältere Fachwerkhäuser, z. T. auch verputzt

2.2 Gebäude der Barockzeit

Es gibt noch einzelne aus der Barockzeit stammende oder durch deren Merkmale geprägte Gebäude im Ortskern.

Merkmale sind:

- Klarer Fassadenaufbau
- Zweigeschossigkeit mit genutztem Dachraum,
- Traufständigkeit
- Mansarddach
- Dachdeckung Pfannen oder Schiefer



Hausgruppe in der Hauptstraße (li.) und Siebengebirgsmuseum (re.)

2.3 Gründerzeit bis 1914

Die technischen und wirtschaftlichen Fortschritte der Gründerzeit bis zum 1. Weltkrieg führten zu einer großen Zahl neuerer Gebäude, die i. d. R. ein bis zwei Geschosse höher waren und sich gestalterisch deutlich von den älteren Bauten unterschieden. Sie weisen eine große Vielfalt an Formen auf (Eklektizismus) und es werden auch andere Fassadenmaterialien, z.B. Ziegel, verwandt.



Bebauung um 1900 in Form und Material „pompös“. Links Bahnhofstraße, rechts Hotel Loreley, Rheinpromenade

2.4 Zwischen den beiden Weltkriegen, 1920er bis 1930er Jahre

In dieser Zeit wurde wenig gebaut, zudem eher außerhalb des Stadtkerns, meist in gestalterisch zurückhaltenden Formen.



Links: Haus mit Merkmalen der 1930er Jahre, Liegende Fenster, runde Fenster, unsymmetrisches Überdach, bei traditionellem Gesamterscheinungsbild

Recht: Ehemalige Residenz des pakistanischen Botschafters, Anbau im Stil der Moderne

2.5 1950er und 1960er Jahre

Die Bebauung aus dieser Zeit ist durch die Stimmung nach dem Zweiten Weltkrieg zu erklären, die teils konservative Formgebung zur Folge hatte (siehe Siedlung am Stadtgarten), z.T. jedoch auch eine bewusste Abwendung von den bisher verwendeten Formen. Vielfach werden höhere Gebäude mit einer schmuckloser Fassadengestaltung errichtet. Manchmal ist auch das Flachdach vorzufinden.



Links: Winzerstraße mit Bebauung vermutlich 1950er Jahre

Recht: Hauptstraße Bau der 1960er (?) Jahre

2.6 1970 bis heute

Bis Anfang der 1970er Jahre wurden die Baugebiete, insbesondere außerhalb des Ortskerns stark verdichtet, teilweise mit großen Gebäuden (Miethäuser). An der Rheinfront wurde das Rheinhotel errichtet.

In den Anfang der 1970er Jahre fällt jedoch auch eine Besinnung auf eine der Umgebung und Historie besser angepasste Baugestaltung (Europäisches Denkmalschutzjahr 1975), die zu etwas behutsameren Lösungen geführt hat. Dabei ließ naturgemäß die notwendige Wirtschaftlichkeit von Objekten einer gestalterischen Zurückhaltung nur enge Grenzen, so dass auch weiterhin Großbauten errichtet wurden, allerdings in stärkerer Gliederung (Hotel Maritim, Rheinresidenz).

Insgesamt wurden in diesem Zeitraum innerhalb des Sanierungsgebietes nur wenige Gebäude errichtet.



Links: Rheinallee mit ehemaligem Rheinhotel (vorne) und Rheinresidenz

Rechts: Amtsgericht