

Autofreies Quartier für die Altstadt

Bauprojekt in Königswinter soll deutlich kleiner ausfallen als ursprünglich geplant. Stadtgarten und Spielplatz unverändert

VON MARIO QUADT

KÖNIGSWINTER. Wenn die Mädchen und Jungen, die sich täglich auf dem Spielplatz am Stadtgarten in Königswinter tummeln, wüssten, wie oft und wie intensiv sich die Erwachsenen schon den Kopf über das Areal zerbrochen haben: Rund 9000 Quadratmeter umfasst das Plangebiet zwischen Hauptstraße, Stadtgarten, B 42 und Bahntrasse.

Anfang 2019 begannen die Planungen der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Königswinter (WWG), dort die aus den 1950er Jahren stammenden Gebäude durch Neubauten mit vor allem bezahlbarem Wohnraum zu ersetzen. Deutlich abgespeckt im Unterschied zu den ursprünglichen Plänen scheint das Projekt jetzt auf die Zielgerade abzubiegen.

Wie rar gesät preisgünstige Wohnungen im Siebengebirge sind, zeigen zwei Zahlen nachdrücklich: „Wir haben im vergangenen Jahr 270 Anfragen für preiswerte Wohnungen erhalten“, berichtet Andreas Pätz, Geschäftsführer der WWG. „Dem stehen bislang 45 Wohnungen gegenüber.“ Es lohne sich also, für das Neubauprojekt Am Stadtgarten einen neuen Anlauf zu nehmen.

Rund 32 Wohneinheiten sollen auf dem Baugrund am Rand der Altstadt entstehen. Fünf Neubauten mit bis zu 120 Wohneinheiten (siehe Infokasten) standen ursprünglich zur Debatte. Ökologische Bedenken und die Massivität der vorgesehenen Gebäudekörper riefen jedoch viele Kritiker auf den Plan.

Die Folge: Es gründete sich eine Bürgerinitiative Stadtgarten, die ein Bürgerbegehren initiierte. Im Sommer 2020 bestätigte schließlich ein

„Es ist ein sehr attraktives Objekt geworden, das sich gut in die Umgebung einfügt“

Lutz Wagner

Aufsichtsratsvorsitzender der WWG und Bürgermeister von Königswinter

Umweltgutachten das Urteil der Kritiker. Als die WWG daraufhin die bestehenden Planungen verworfen, stellten die Initiatoren des Bürgerbegehrens ihre Initiative zurück.

Am Mittwoch, 26. Januar, 17 Uhr, liegen die von einem Bürgerdialog im März 2021 präferierten und vor



Unangetastet bleiben nach den neuen Plänen der Spielplatz und die Bäume des Stadtgartens in Königswinter-Altstadt auch dann, wenn das Neubauprojekt startet.

FOTO: FRANK HOMANN



Dächer und Fassaden der Neubauten in der Altstadt sollen zum Teil begrünt werden.

FOTO: BWS GENERALPLANER GMBH

wenigen Tagen vom Aufsichtsrat der WWG absegneten Stadtgartenpläne auf dem Tisch des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz. Ohne dass der Spielplatz oder Bäume des Stadtgartens weichen müssen, entstehen im ersten Bauabschnitt zwei Gebäudekörper auf einer Fläche, auf der heute drei Gebäude aus den 50er Jahren mit zwölf Wohnungen und 814 Quadratmetern Wohnfläche stehen.

Die beiden Neubauten schaffen zusammen circa 2440 Quadratmeter Wohnfläche für geplante 32 Wohnungen. „Wir bauen damit in mehrfacher Hinsicht nachhaltig: Wir bauen im Bestand, versiegeln keine neuen Flächen und bauen verdichtet, indem wir mehr Menschen

auf einer Fläche unterbringen“, sagt Andreas Pätz. Der Clou dabei: Die Höhe der Neubauten orientiert sich laut WWG an der Höhe der bestehenden Häuser.

„Wir wollen die Wohnraumbeschaffung nicht ausspielen gegen die Ökologie“, sagt Pätz. Ein Credo, das auch aus dem Mund von Bürgermeister Lutz Wagner, zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der WWG, stammen könnte. „Es ist ein sehr attraktives Objekt geworden, das sich gut in die Umgebung einfügt“, findet Wagner.

Besonders freue ihn, dass mindestens eines der beiden Gebäude in Gänze mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert wird. „Ganz besonders fällt

mir, dass das Areal als autofreies Quartier entwickelt wird“, so der Verwaltungschef. Eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und Vorrichtungen für Ladepunkte für Elektroautos und E-Bikes ist so geplant, dass die ortsbildprägende Buche im Stadtgarten erhalten bleiben kann.

Vorgesehen sind auch Stellplätze für Car-Sharing. Und: Die Tiefgarage kann bei möglichem Rheinhochwasser geflutet und als eine Art Retentionsfläche genutzt werden. Im Nachbarhaus sind im Erdgeschoss gewerbliche Flächen vorgesehen, etwa für Praxen, Büroflächen oder Tagespflege, sowie Wohnungen,

die dann zum Bestand der WWG zählen werden. Um aktuellen ökologischen Ansprüchen zu genügen, entstehen die beide Häuser in einer sogenannten Holz-Hybridbauweise, also nicht ausschließlich, aber auf prägende Weise mit dem nachwachsenden Rohstoff.

Ebenso setzen die Architekten der BWS Generalplaner aus Bonn, die vom WWG-Aufsichtsrat vor wenigen Tagen einstimmig den Zuschlag für ihre Variante erhalten haben, auf eine CO₂-arme Haustechnik. Dazu zählen eine Fotovoltaikanlage sowie die Begrünung der Dächer und von Teilen der Fassade. „Die Ideen werden als positiv für das Mikroklima vor Ort bewertet“, so Pätz.

Das Investitionsvolumen liegt bei 5,8 Millionen Euro. Der WWG-Chef hofft, dass die derzeit steigenden Baupreise dem Vorhaben im Wortsinne nicht einen Strich durch die Rechnung machen, respektive es verteuern. „Die Preise stabilisieren sich langsam, und wir gehen von einer Entspannung am Markt aus“, sagt Pätz. Sollte der Stadtentwicklungsausschuss das Projekt absegnen, werden nach dem Auszug der verbliebenen zwei Mietparteien laut Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft „im Laufe des Jahres 2022“ die drei vorhandenen Gebäude abgerissen. „Im Idealfall können wir Ende 2022 anfangen“, sagt Pätz, der mit drei Jahren Bauzeit rechnet. Auch ein zweiter Bauabschnitt sei in dem Altstadt-Quartier denkbar. Wenn weitere Altbauten weichen, ließen sich im nächsten Schritt noch einmal 50 bis 60 Wohneinheiten realisieren – ohne den Stadtgarten oder den beliebten Spielplatz in Frage stellen zu müssen.

NEUBAUPROJEKT STADTGARTEN

Gutachten bestärkt die Kritik der Bau-Gegner

Die Pläne für das Areal in zentraler Lage in der Königswinterer Altstadt hatten in der Vergangenheit für erhebliche Diskussionen gesorgt. Anfang 2019 stellte die WWG erste Planungen für das rund **9000 Quadratmeter** große Areal vor.

Danach sollten **fünf Neubauten mit bis zu 120 Wohnungen** entstehen, davon zwischen 60 und 70 Prozent geförderte. Acht Gebäude mit 36 Wohneinheiten aus den 1950er

Jahren sollten abgerissen werden. Die Massivität und **ökologische Bedenken** riefen zahlreiche Kritiker auf den Plan, die unter anderem den Erhalt des Spielplatzes und des alten Baumbestandes forderten.

Eine **Bürgerinitiative Stadtgarten** gründete sich, die ein Bürgerbegehren anstrebte. Im Sommer 2020 bestätigte schließlich ein Umweltgutachten das Urteil der Kritiker. Die WWG verworf daraufhin die bestehenden Planungen und die Initiatoren des **Bürgerbegehrens** stellten ihre Initiative zurück. qm