

# Einfache Stadterneuerung Königstein i. Ts.

Erläuterungsbericht





# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts.

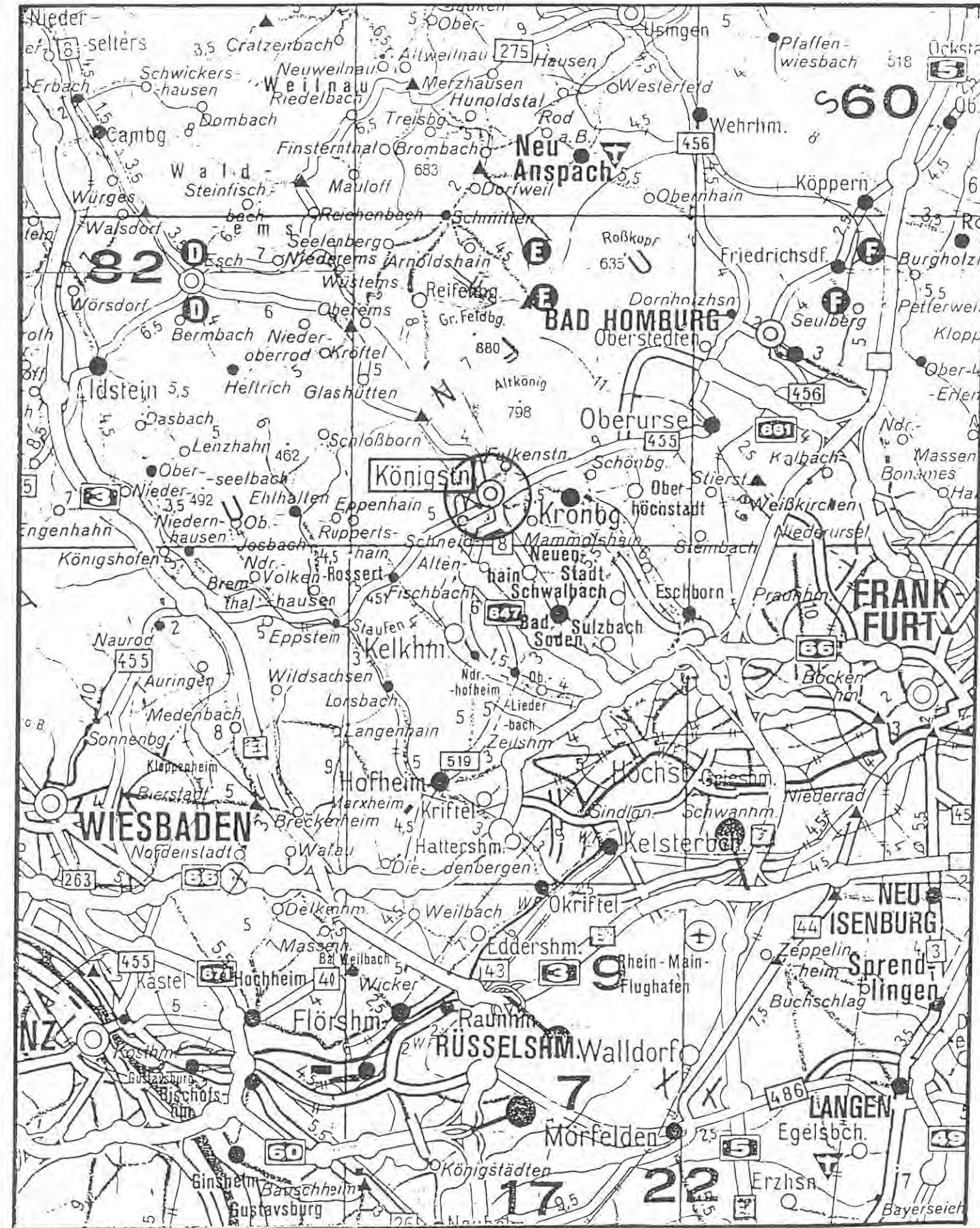
Erläuterungsbericht 1990

Büro für Architektur und Städtebau Dipl. Ing. Tassilo Sittmann  
Bleichstraße 8b, 6242 Kronberg i.Ts., Tel.: 06173 - 4096 u. 4097  
Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schraps

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Teil 1</b>	
Übersichtskarte	2
Vorwort	3
Einleitung	4
Auftrag der Stadt, Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, Vorbemerkungen Zur Geschichte Königsteins	5 6-7
<b>Teil 2 Bestandsaufnahme und Analyse</b>	
Übersicht	8
I. Planteil mit Beschreibung und Auswertung	
Flächennutzungsplan	9
Verkehrsstruktur	10-14
Stadtkernstruktur	15-17
Zustand der Bausubstanz, Gebäudealter, Geschößzahl, Dachlandschaft	18-21
Gebäudenutzung (und Infrastruktur)	22-24
Denkmalschutz	25-27
Städtebauliche und architektonische Mängel und Konflikte	28-29
II. Bürgerbefragung	
Meinungsbild und Anregungen der Bürger	30-32
Sozialstruktur	33
<b>Teil 3 Rahmenplanung</b>	
Rahmenplan	34
Nutzungskonzept	35-36
Baulich-räumliches Nutzungskonzept	37-47
Verkehrskonzept	48-53
Grün- und Freiflächenkonzept	54-56
Zielvorstellungen	57-62
Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung	63-65
Weitere Vorgehensweise	66
Impressum	67

# Übersichtsplan Die Lage von Königstein in der Region





## Vorwort

Stadterneuerung -  
Herausforderung und Möglichkeit zugleich

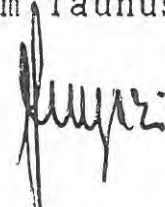
Herausforderung, weil die Manifestation der historischen Bausubstanz Stillstand und Degradierung der Altstadt zum Ausstellungsstück für Touristen bedeuten würde. Nur die sachgemäße Verbindung von Altem und Neuem schafft die Lebensraumqualität, durch die die Altstadt als lebendiger Stadtteil erhalten werden kann.

Möglichkeit, weil durch die Aufnahme der Königsteiner Altstadt in das Programm "Einfache Stadterneuerung in Hessen" Bürgern und Kommune die finanzielle Unterstützung geboten wird, den sicherlich vorhandenen Willen zur Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung der Altstadt, in die Tat umzusetzen.

Das Zusammenwirken von Bürgern, Kommune, einem engagierten Städteplaner und nicht zuletzt die finanzielle Unterstützung des Landes, sichert die Zukunft der Altstadt von Königstein im Taunus.



Weber, Bürgermeister



Gregori, Erster Stadtrat



## Einleitung

Königstein liegt am südlichen Taunusabhang, 400 m über dem Meeresspiegel. Weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt ist die gewaltige Burgruine oberhalb der Altstadt, umgeben von einem schmalen Waldgürtel. Mit den 1972 eingemeindeten Ortsteilen Falkenstein, Mammolshain und Schneidhain erstreckt sich die Gemarkung in Nordsüd-Richtung vom Großen Feldberg westlich bis an die Stelle, wo sich das Liederbachtal zum Hornauer Becken öffnet, und südöstlich mit der Feldgemarkung des Stadtteiles Mammolshain bis in die beginnende Mainebene. Dabei wird eine Höhendifferenz von fast 600 m zwischen dem Kleinen Feldberg (ca. 800 m) und dem Ortsteil Mammolshain (ca. 200 m über dem Meer) überwunden.

Im Nordwesten wird das Gemeindegebiet vom Rombach, im Nordosten vom Reichenbach, später Woogbach, durchflossen. Beide vereinigen sich westlich des Königsteiner Burgbergs zum Liederbach, der bei Höchst in den Main mündet. Sie bilden vom Taunuskamm bis zur Mainebene unterschiedlich tiefe Täler, die den Reiz der Landschaft mitbestimmen.

Knapp 65 % der Gemarkung sind Waldflächen. Sie liegen im nordwestlichen Bereich und sind Teil des Naturparks Hochtaunus. Alle nicht bebauten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Kulturelle und kommerzielle Angebote in Frankfurt und Wiesbaden haben auf Königsteiner eine große Anziehungskraft. Darüber hinaus ist das Main-Taunus-Zentrum ein beliebter Einkaufsort.

Trotz dieser nicht unerheblichen Konkurrenz erfüllt Königstein die Erfordernisse mittelzentraler Kernausstattung sowohl im öffentlichen als auch im privatwirtschaftlichen Bereich.

Der gesamte Vordertaunus ist beliebtes Wochenendausflugsziel der Frankfurter. Königstein kommt mit seinen landschaftlichen Reizen, den Burgruinen, dem Kurpark und sonstigen Freizeiteinrichtungen sowie den ausgedehnten Wanderwegen in seinem nördlichen Waldgebiet eine besondere Bedeutung zu.

Landschaft, Klima und die Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main sind Garant für die Attraktivität Königsteins als Wohnort und als Standort für mittelständige Betriebe. Bereits 1935 erhielt Königstein die Anerkennung als heilklimatischer Kurort.

Dieser Charakter wird getrübt durch eine Menge städtebaulicher wie auch architektonischer Mängel.

Mit dieser Rahmenplanung steht der Stadt ein Konzept zur Verfügung, das die Entwicklungsmöglichkeiten des historischen Stadtkerns von Königstein aufzeigt.

Dazu gehören insbesondere die Erhaltung des alten Ortsbildes, die Verbesserung der Wohnsituation und eine bessere Durchgrünung.

Die folgenden Ziele dienen hierfür als Richtschnur:

- Erhalten und Pflegen der gewachsenen Strukturen des Stadtkernes (z.B. die "Haus- und Hofbauweise") und der historischen Bausubstanz.
- Berücksichtigung von Gestalt, Proportion und Material der historischen Bebauung bei Erhaltungsmaßnahmen, bei Ausbauten und bei Ergänzungen durch Neubauten.
- Schließen von Baulücken in den räumlich wirksamen Bebauungskanten.
- Maßnahmen, die dazu beitragen, den Stadtkern den Nutzungsansprüchen unserer heutigen Zeit anzupassen, ohne dabei seinen individuellen Charakter zu zerstören.
- Neugestalten öffentlicher Flächen (Durchgangsstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Grünflächen etc).
- Ausbilden eines geschlossenen Stadtrandes durch Begrünungsmaßnahmen.

Eine wichtige Voraussetzung für die Durchführbarkeit der öffentlichen und der, möglichst damit einhergehenden, privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, wird die Bereitstellung öffentlicher finanzieller Mittel sein.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein Planungsinstrument, das als Vorstufe zu Bebauungsplänen zu sehen ist. Es sollte einerseits so engmaschig sein, daß aus ihm die Planungsgrundsätze für Bebauungspläne abgeleitet werden können, andererseits so weitmaschig, daß ohne größere Verfahrensprobleme sich späterhin neu ergebende Gesichtspunkte eingearbeitet werden können.

Dieser Plan soll vor Fehlinvestitionen schützen, so daß öffentliche und private Finanzierungsmittel gezielt und wirkungsvoll eingesetzt werden können.

Der Rahmenplan soll darüber hinaus eine Planungsgrundlage sein, an der sich alle Bauvorhaben im Sanierungsgebiet orientieren sollen, um ein einheitliches, harmonisch gestaltetes Stadtbild zu erhalten.

Quelle:  
teilweise aus "Stadtentwicklung Königstein" 1986



## Auftrag der Stadt Königstein und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Von der Stadt Königstein wurde beschlossen, für den Altstadtbereich vorbereitende Untersuchungen, bestehend aus Bestandsaufnahme und Rahmenplanung, durchführen zu lassen.

Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf die historische Altstadt von Königstein, mit einer Fläche von ca. 10 ha.

### Vorbemerkungen

In diesen vorbereitenden Untersuchungen werden Aussagen über städtebauliche und architektonische Mißstände, bauliche Mängel und der daraus resultierenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen getroffen. Diese beziehen sich sowohl auf öffentliche, als auch auf private Einrichtungen.

Grundlage für die Erstellung dieses Abschlußberichtes war einerseits eine intensive Bürgerbefragung im November 1989, bzw. Januar 1990 mit einer Rücklaufquote der Fragebögen von 35 %. Andererseits wurden parallel zu dieser Erhebung, vom Architekturbüro Tassilo Sittmann detaillierte Bestandsaufnahmen an Ort und Stelle vorgenommen.

## Abgrenzung des Untersuchungsgebietes





## Zur Geschichte Königsteins

### a) Historische Entwicklung

Königstein verdankt seine Entstehung der Burg, die im 13. Jahrhundert zum Schutz der Reichsstraße Frankfurt-Köln errichtet und im Laufe ihrer Geschichte von wechselnden fürstlichen Besitzern zu einer staatlichen Festung ausgebaut wurde.



Königstein im Taunus — Nach einem Stich von Merian

Schon 1313 erhält die Ansiedlung unterhalb des Burgbergs Stadtrechte und profitierte im Spätmittelalter wirtschaftlich von der nahen Messstadt Frankfurt.

1796/97 wurde die Burg von französischen Revolutionstruppen zerstört. Revolutionskriege und der Zerfall des Mainzer Kurstaats lösten den Niedergang des Taunusstädtchens aus, der später durch die neuen Verkehrsmittel Dampfschiffahrt und Eisenbahnen, die den Güterverkehr von der alten Reichsstraße abzogen, beschleunigt wurde.

Der wirtschaftliche Aufschwung setzte mit dem in der Mitte des 19. Jahrhunderts (1851) durch Dr. Georg Pingler geförderten Kurbetrieb ein. Das reizmilde Klima und private Investitionen in große Hotelbauten und Sanatorien schufen die Grundlage für den neuen Wirtschaftszweig.

Im Gefolge des Kurbetriebs und aufgrund der reizvollen Lage und räumlichen Nähe begann in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts die Wohnsitznahme begüterter Frankfurter Familien in Königstein. Die bis 1920 von den Inhabern eines 2. Wohnsitzes erhobene Forensal-Abgabe bildete damals mit 2/3 des Steueraufkommens das Rückgrat des städt. Haushalts. Aus diesen Einnahmen konnte die Stadt wichtige Infrastrukturmaßnahmen bestreiten, wie Straßenbau, Elektrizitätsversorgung, Kanalisation und Gasversorgung. Ebenso die Errichtung von Kuranlagen, Golfplatz und Tennisplatz.

1902 erschloß der Eisenbahnbau Königstein in beachtlichem Maße dem Ausflugsverkehr und dem Tourismus überhaupt.

Die günstige Entwicklung hielt - von den Perioden der Weltwirtschaftskrise und Inflation abgesehen - in den 20er und 30er Jahren an. Ende der 30er Jahre trat im Bereich des privaten Immobilienvermögens eine Rückbildung großer Privatgelände hin zu Grundstückspartellen mittlerer Größe ein. Diese Umwandlung dauerte aus anderen Gründen auch nach dem Kriege an und ist bis heute noch nicht abgeschlossen. Sie betrifft auch die Ortsteile Falkenstein und Mammolshain.



Burg Königstein - heutiger Zustand



## b) Bauliche Entwicklung

Der älteste Teil der Altstadt aus dem 13. Jahrhundert liegt direkt unterhalb der Burg westlich des alten Rathauses. Im 14. und 15. Jahrhundert vergrößerte sich der Ort sukzessive in östliche Richtung, d.h. mit zunehmender räumlicher Entfernung von der Burg verjüngt sich die Bausubstanz.



Kirchstraße und Hauptstraße wurden im 18. Jahrhundert bebaut. Entlang der Frankfurter Straße und dem unteren Bereich des Ölmühlwegs stammt die Bebauung aus der Zeit zwischen 1800 und 1870. In den darauffolgenden Jahren bis 1914 verlagerte sich die Bautätigkeit in nord-östliche Richtung entlang der Limburger Straße, der Herzog-Adolph-Straße, der Altkönigstraße und vereinzelt an den Ölmühlweg sowie an die Wiesbadener Straße. Zwischen 1918 und 1939 ging die Entwicklung mehr in südliche und südöstliche Richtung in den Einzugsbereich des Bahnhofs.

Auffallend ist die bis in die 30er Jahre andauernde geringe Verdichtung mit einer gewissen Konzentration entlang bestimmter Straßen. Die dazwischen liegenden unbebauten Areale kamen im wesentlichen durch die großen Privatgrundstücke zustande.

1927 und 1935 wurden südlich der Bahn in der sogenannten Siedlung die ersten Sozialbauwohnungen Königsteins gebaut. In den 50er Jahren kamen in unmittelbarer Nachbarschaft Straßenzüge mit zum Teil ebenfalls bezuschufter Wohnbebauung hinzu. Im gesamten Stadtbereich setzte nach 1945 eine zunehmende Verdichtung ein. In den 50er Jahren entstanden neue Baugebiete an der Straße nach Mammolshain, im Johanniswald und südlich des Ölmühlwegs um den Grünen Weg sowie im Fasanengarten zwischen Altkönigstraße und Limburger Straße.

In den 60er Jahren wurden diese weiter verdichtet und das Gebiet zwischen Schwarzer Weg und Altenhainer Straße bebaut. In den 70er Jahren verlagerte sich die Bautätigkeit an die obere Altkönigstraße und entlang Im Haderheck. Anfang der 80er Jahre wuchs die Siedlung unterhalb der Bahn in südwestliche Richtung (Flemetz/Hohwiesen).

Quelle: "Stadtentwicklung Königstein" 1986

## 2. Die Bestandsaufnahme und Analyse

zeigen die Untersuchungsergebnisse und ihre Auswertung. Zusammen mit der Stadtverwaltung und den Bürgern werden die Zielsetzungen für den Rahmenplan und das Maßnahmenkonzept daraus abgeleitet.

Um über städtebauliche Mißstände, bauliche Mängel und der daraus resultierenden Notwendigkeit zur Sanierung genaue Aussagen treffen zu können, sind intensive Bestandsuntersuchungen, sowie eine Bürgerbefragung und Einzelgespräche mit Betroffenen erforderlich. Die Bürgerbefragung ist wichtiger Bestandteil dieser Arbeitsphase, um die Mitwirkungsbereitschaft und die Einstellung der Eigentümer und Mieter der Gebäude und Grundstücke zu ermitteln und um die Bürger frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Die Bestandsaufnahme gliedert sich in zwei Teile, die zunächst in einer kurzen Übersicht zusammengefaßt und im Anschluß im einzelnen analysiert werden.

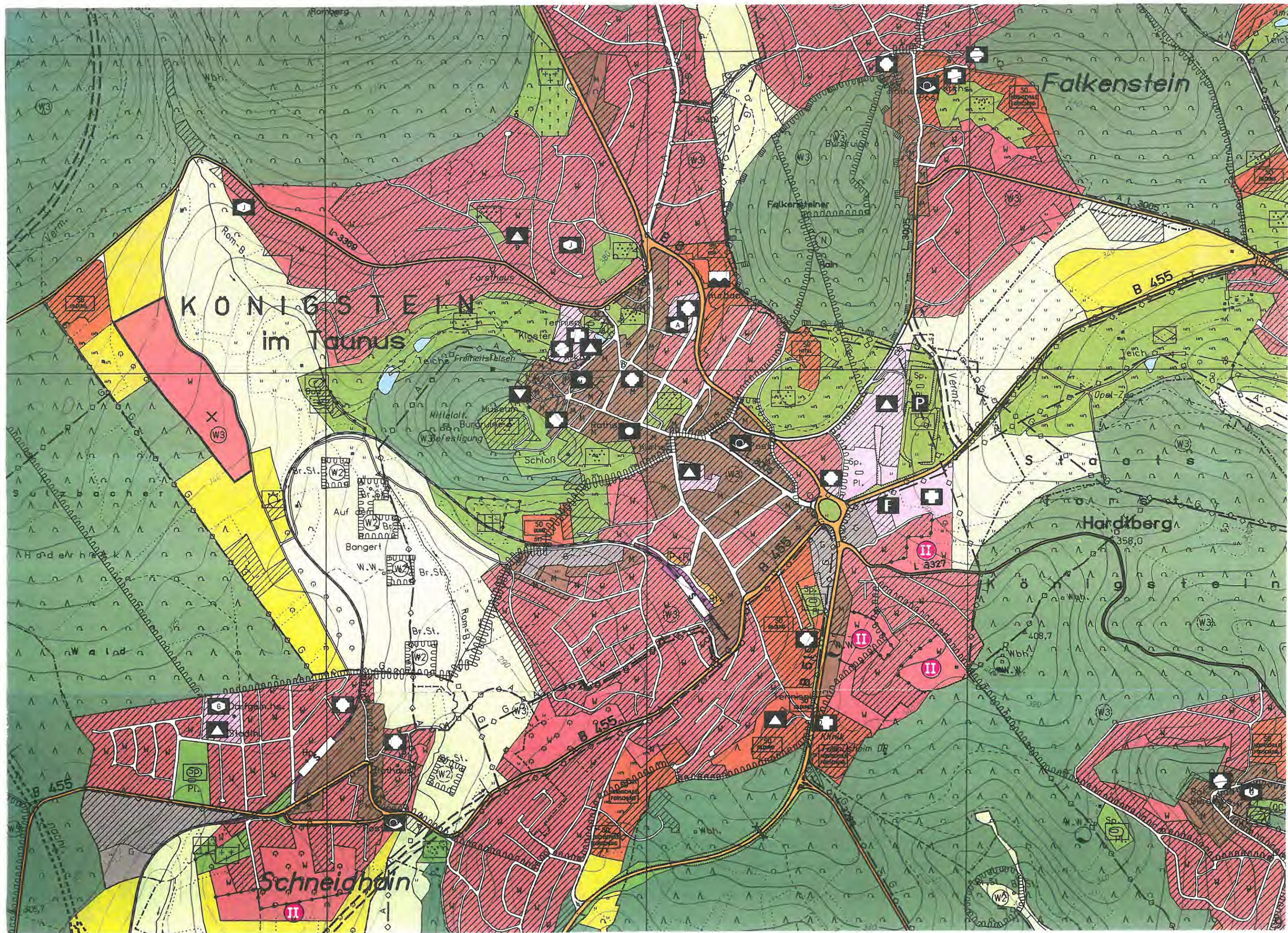
### I. Planteil mit Beschreibung und Auswertung

- Flächennutzungsplan
- Verkehrsstruktur
- Stadtkernstruktur
- Zustand der Bausubstanz, Gebäudealter,
- Geschößzahl, Dachform
- Gebäudenutzung (und Infrastruktur)
- Denkmalschutz
- Städtebauliche und architektonische Mängel und Konflikte

### II. Bürgerbefragung

- a) Meinungsbild und Anregungen der Bürger
- b) Sozialstruktur







## Verkehrsstruktur

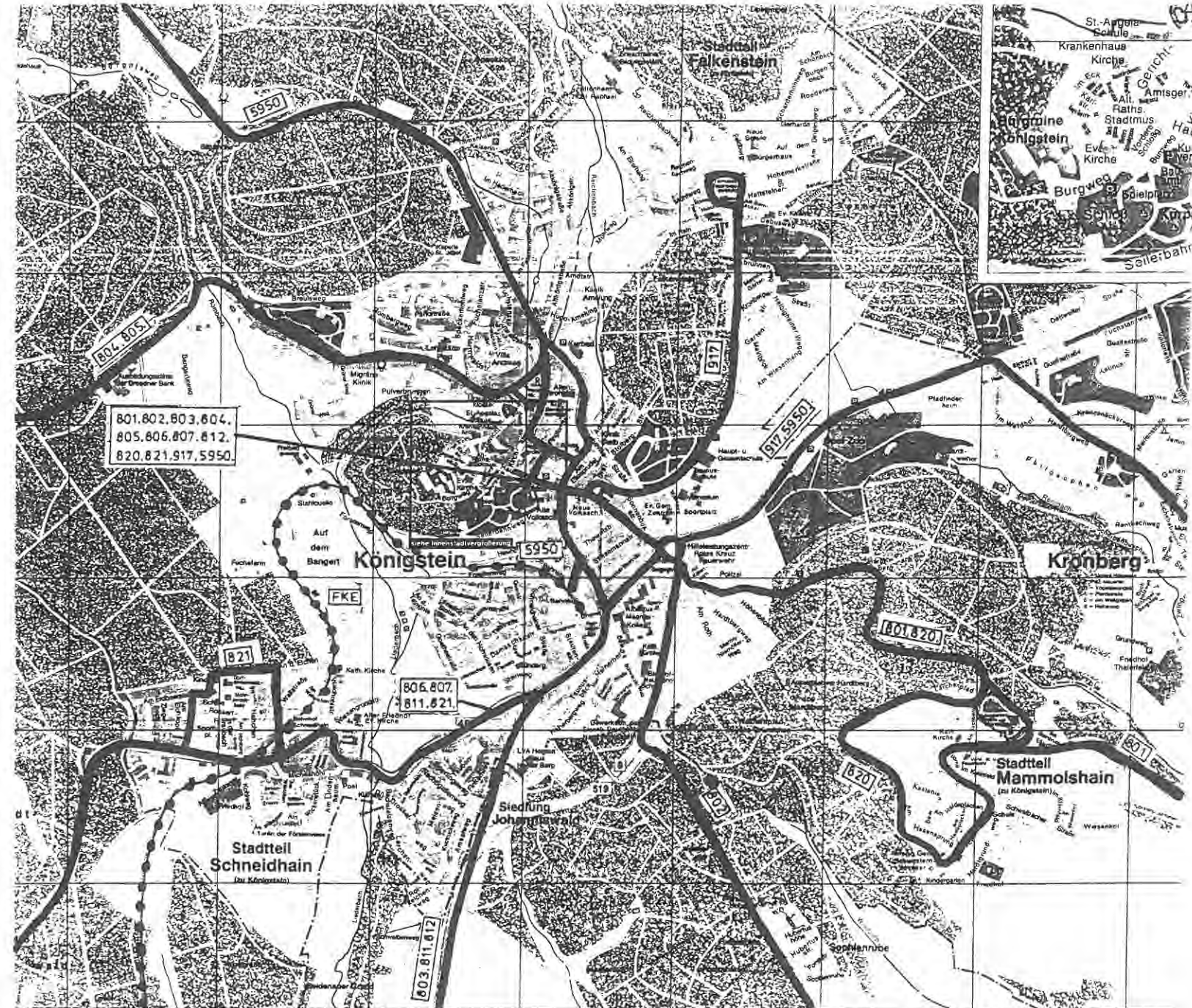
### - Öffentlicher Verkehr

Königstein bietet seinen Bürgern verschiedene Möglichkeiten öffentliche Verkehrsmittel zu benutzen und so das stark frequentierte Strassennetz zu entlasten.

Im öffentlichen Nahverkehr verkehren von und nach Königstein eine Reihe von Buslinien des Verkehrsverbundes FVV - FKE - DB:

- 801 Königstein <--> Kronberg-Bahnhof
- 802 Königstein <--> Höchst
- 803 Königstein <--> Sulzbach MTZ
- 804 Königstein <--> Kelkheim
- 805 Königstein <--> Eppstein
- 806 Königstein <--> Wiesbaden
- 807 Königstein <--> Höchst AG
- 811 Eppstein <--> Königstein <--> Schwalbach
- 812 Königstein <--> Hofheim
- 820 Stadtverkehr Königstein
- 821 Stadtverkehr Königstein
- 917 Königstein <--> Bad Homburg

Die Buslinie 5950 der DB stellt die Verbindung von Königstein zum Feldberg her. Darüber hinaus verbindet die FKE (Frankfurt-Königsteiner Eisenbahn AG) durch die K-Bahn Königstein mit Frankfurt-Höchst und Frankfurt Zentrum. Nicht alle Züge fahren zum Hauptbahnhof Frankfurt, was ein unattraktives Umsteigen für viele Pendler zur Folge hat. Die Bahn verkehrt im halbstündigen Rhythmus und nur in Verkehrsspitzenzeiten. Eine S-Bahn Station ist lediglich mit den FVV-Bussen 805 und 811 in Eppstein bzw. 801 und 917 in Kronberg zu erreichen. Laut Generalverkehrsplan von 1984 ist geplant, Königstein mit der Linie S4 in das S-Bahnnetz zu integrieren und an Frankfurt anzubinden.



— Buslinien des Verkehrsverbundes FVV - FKE - DB

..... K-Bahn



#### - Individualverkehr

Die Bundesstraße 8 (Frankfurt/Limburg) und die Bundesstraße 455 (Wiesbaden/Bad Homburg) kreuzen sich am Königsteiner Kreisel und verursachen eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung. Die Landesstraßen 3005, 3369 und 3327 verbinden Königstein mit den Nachbargemeinden Kronberg, Ruppertshain und Mammolshain.

Mit dem Auto ist Königstein von Frankfurt aus in ca. 30 Minuten erreichbar. Der Ausbau der Schnellstraße zwischen Eschborn und Kronberg hat ebenso zur besseren Anbindung beigetragen wie das Autobahnteilstück der B 8 zwischen der B 519 und A 66 (Frankfurt/Wiesbaden).

Königstein ist durch die Ortsdurchfahrt der B 8 stark belastet, und der Bau der Westumgehung würde sicher einen großen Teil der Königsteiner Verkehrsprobleme lösen.

Die gestalterisch behutsame Einfügung dieser neuen Straßentrasse in die Landschaft ist dabei äußerst wichtig. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Pflasterstreifen, optische Verengung und entsprechende Gestaltung der Stadteinfahrten könnte hier einstweilen eine Milderung erreicht werden. Diese Maßnahmen dienen auch gleichzeitig der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes.

Das Gemeindestraßennetz Königsteins und seiner Ortsteile hat heute eine Gesamtlänge von ca. 47 km. Hierzu kommen ca. 10 km landwirtschaftliche Wirtschaftswege.

Der größte Teil des ausgebauten Straßen- und Wegenetzes bedarf dringend einer generellen Überarbeitung. Die vorhandenen Ausbauarten entsprechen in vielen Fällen nicht mehr den durch die heutigen Verkehrsbelastungen an sie gestellten Ansprüchen. Die Oberflächen sind oft abgenutzt und ausgemaigert und können den zerstörenden Einwirkungen kaum standhalten.

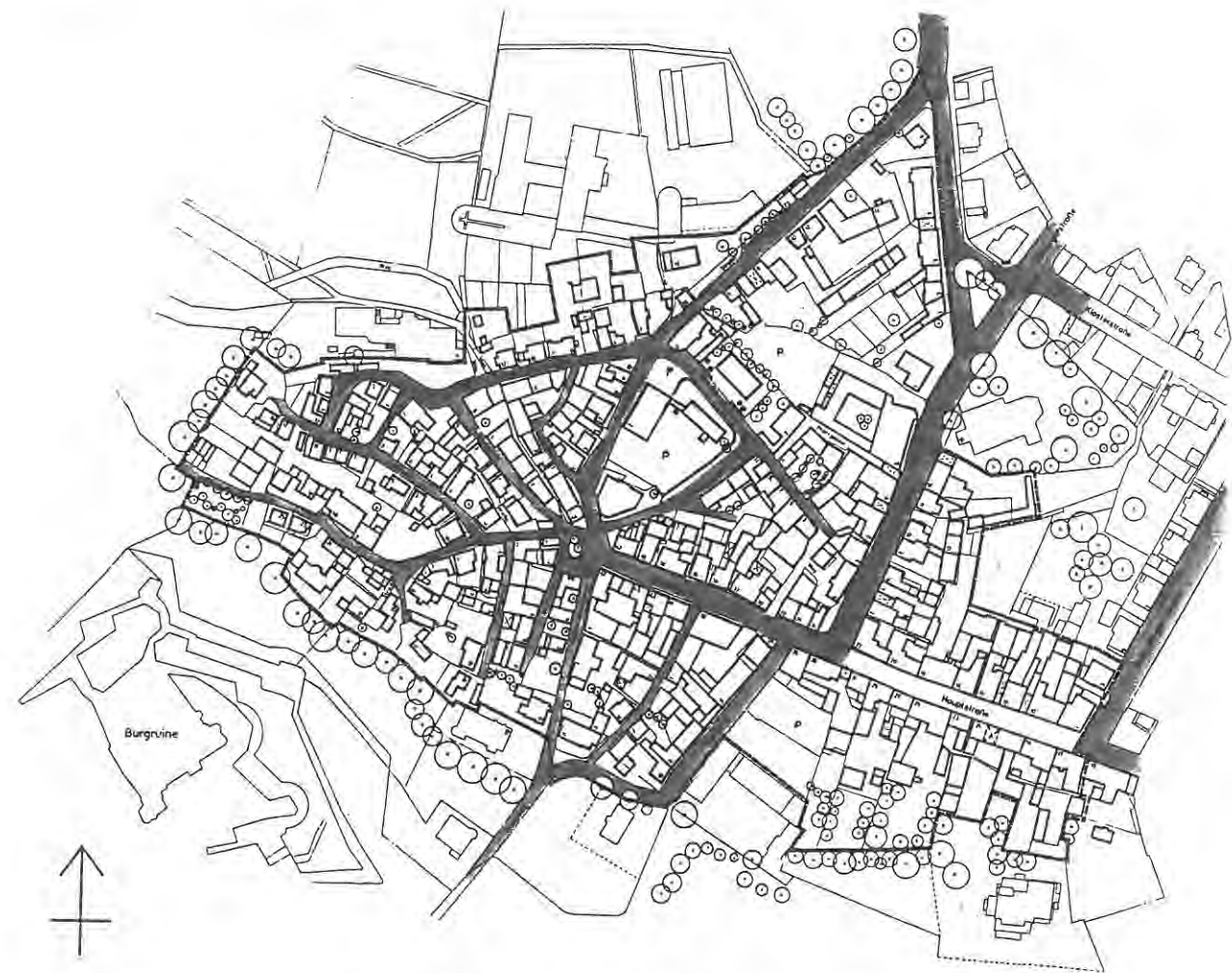
Im Altstadtbereich sind die Hauptstraße, Gerichtstraße und Kirchstraße vom Durchgangsverkehr sehr stark belastet. Die Verkehrsimmissionen sind nicht nur für die Bewohner eine Belastung, sondern haben auch negative Auswirkungen auf die Attraktivität der Stadt.

Eine der dringlichsten Aufgaben wird es sein, den Durchgangsverkehr aus der Altstadt zu verbannen oder zumindest einzuschränken.

Die übrigen Straßen sind Erschließungs- und Anliegerstraßen.

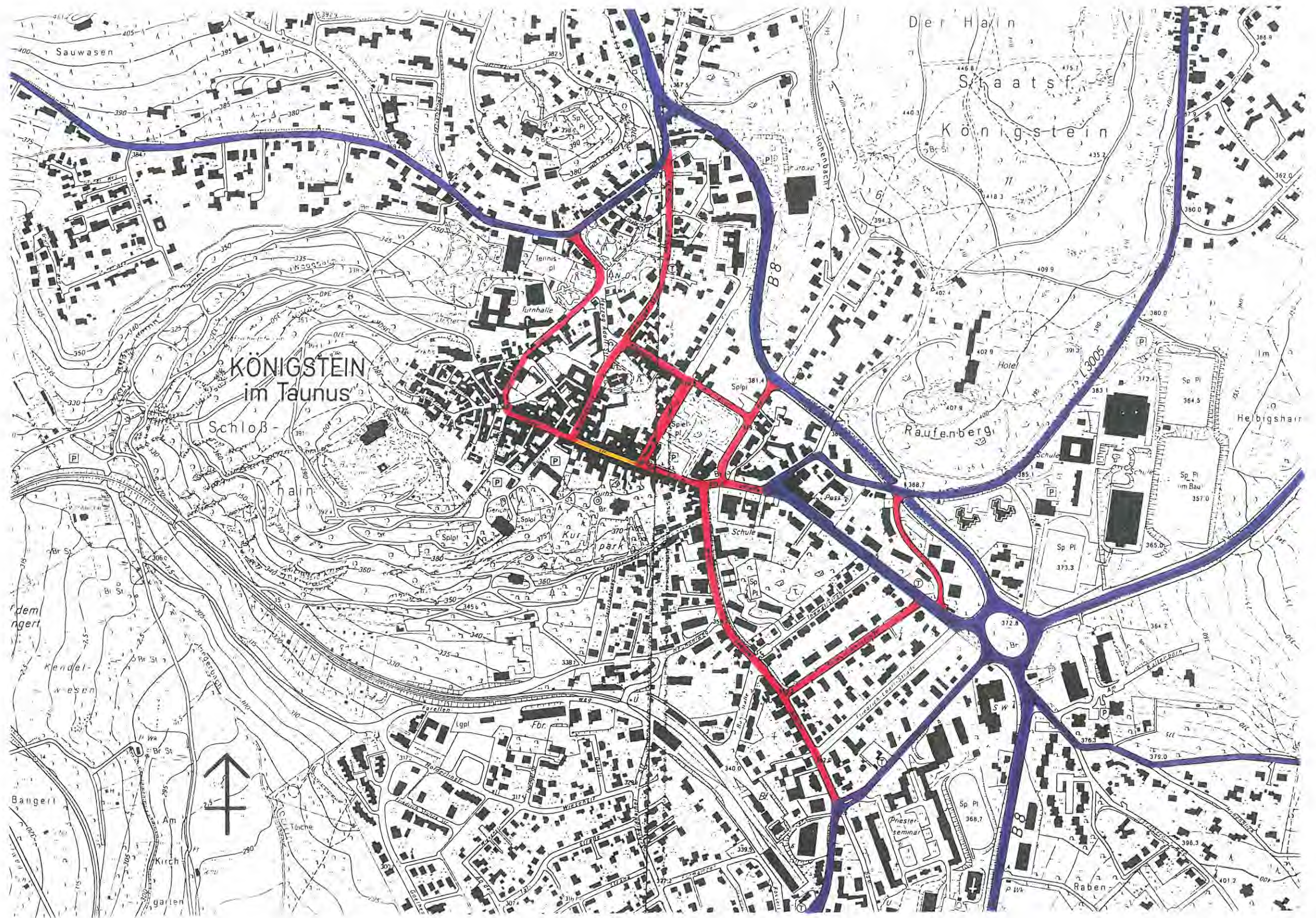
Die jetzige Gestaltung der Straßen wird bestimmt durch die Überbetonung des Fahrverkehrs. Die Altstadtstraße sollte jedoch mehrere Funktionen erfüllen. Sie soll Transportweg, zugleich aber der nutzbare Freiraum vor der Haustür sein, der als Kommunikations- und Treffpunkt dient.

Die Altstadtstraße hat jedoch im Laufe der Zeit ihre Funktion als zusätzlicher Lebensraum verloren. Um diese Funktion wieder zu erfüllen, bedarf es wichtiger Voraussetzungen und Ergänzungen (siehe Verkehrskonzept Seite 48 - 53).



Straßensystem im Untersuchungsbereich





- Bundes- und Landesstraßen
- Gemeindestraßen, die mit Durchgangsverkehr belastet sind
- Fußgängerzone



In Königstein ist im Zuge der dringlichen Maßnahmen für die Verbesserung der Verkehrssituation auch an den ruhenden Verkehr zu denken, was sich auch in den in der Bürgerbefragung formulierten Anregungen stark widerspiegelt. Großflächige, ungestaltete Parkplätze wie am Amtsgericht, am Bauamt (Burgweg), hinter den Cityarkaden am Luxemburger Schloß und in der Konrad-Adenauer-Anlage am Rande der Altstadt stören das Altstadtbild in erheblichem Maße.

Durch entsprechende bauliche Maßnahmen, die später erläutert werden, könnte die Kapazität dieser Parkflächen erweitert werden und sie könnten sich durch entsprechende gestalterische Maßnahmen harmonisch in das Altstadtbild einfügen.

Diese Sammelparkplätze sollen derart plaziert sein, daß sie die Altstadt entlasten und gleichzeitig die Ziele von dort aus leicht zu Fuß zu erreichen sind.

Während es im Außenbereich Königsteins und der Ortsteile ein reichhaltiges Angebot an Fuß- und Wanderwegen gibt, sind die fußläufigen Verbindungen innerhalb der Bebauung großmaschig und an einigen Stellen sogar unterbrochen. Das gut ausgebaute Terrain-Kurwegenetz im Woogtal ist zwar über den Kurpark gut an die Innenstadt angebunden, der Zugang von der Altstadt bzw. dem Ölmühlweg in Richtung Woogtal ist jedoch für Ortsfremde nur schwer auffindbar, und es fehlt eine durchgängig gestaltete Fußwegeverbindung in Richtung Kurbad/Falkensteiner Burgheim, sowohl vom Kurpark (über die Rathauspassage) als auch vom Woogtal her.

Der Zugang zur freien Landschaft ist an vielen Stellen gesichert, jedoch sind gerade die traditionellen Wander- und Kirchpfade durch unpassierbare Privatgrundstücke blockiert, was die Fußgänger zu größeren Umwegen zwingt. Das Fußwegenetz bedarf deshalb einiger Korrekturen und Ergänzungen.



Das Automobil hat Stadt und Stadtbild entscheidend verändert. Seit Ende des 2. Weltkrieges nimmt die Motorisierung unaufhaltsam zu: trotz Energiekrise, trotz Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und trotz Stockungen in der Rush-hour und Staus im Berufsverkehr.

Bis zum Jahr 2000 wird die Motorisierung weiter steigen. Fast jeder Haushalt hat dann einen Pkw zur Verfügung.

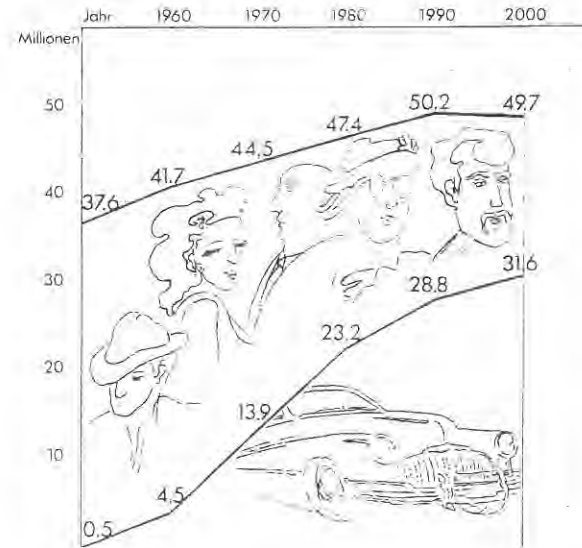
Das bedeutet: 32 Millionen Pkws in der Bundesrepublik Deutschland. Vor allem beim Einkaufs- und Freizeitverkehr sind Steigerungen zu erwarten.

Weiterer Zuwachs des Verkehrs bedeutet: weitere Bedrohung der Innenstädte! Der Verkehr ist das entscheidende Problem der 90er Jahre.

Der Anstieg des Straßenverkehrs in den Städten ist ein Faktum. Welchen Anteil können die öffentlichen Verkehrsmittel, wie U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Busse, übernehmen?

Die Realität zeigt, daß nur ein Teil des motorisierten Individualverkehrs auf den öffentlichen Verkehr verlagert wird.

Erwachsene Bevölkerung und Pkw-Zulassungen



Das Stadtbild: vom Verkehr geprägt ...

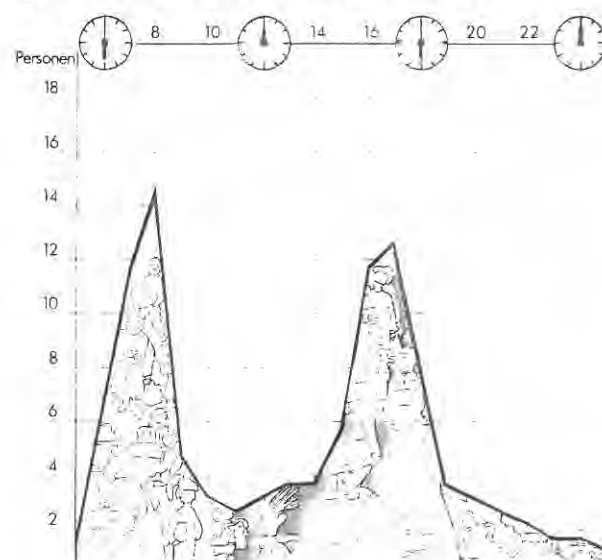
- Der ruhende Verkehr stört das Stadtbild. Große Flächen parkender Autos beanspruchen städtischen Lebensraum.
- Der fließende Verkehr gefährdet Kinder, Fußgänger und Radfahrer - Geschwindigkeit und Fahrverhalten lassen die Unfallzahlen von Jahr zu Jahr steigen.
- Lärm und Schadstoff-Emissionen mindern die Wohnqualität. Der Aufenthalt in der Stadt wird unattraktiv. Stark befahrene Straßen zerschneiden Wohnquartiere.

Das bedeutet: Die Qualität der Innenstadt leidet, die Stadt verliert an Urbanität, Kaufkraft wandert ab.

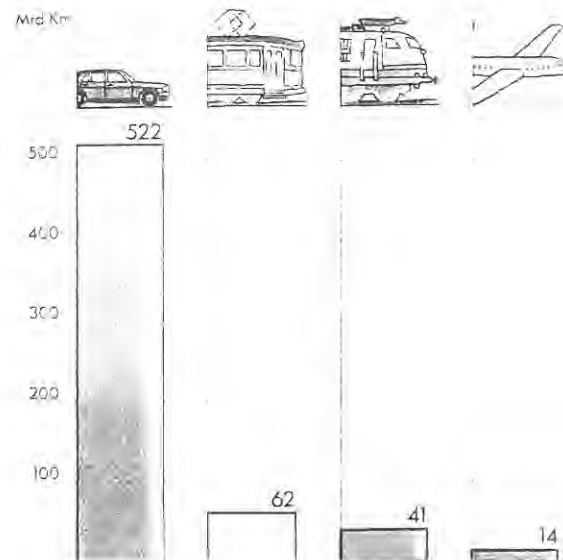


Kirchstraße - vor Durchgangsverkehr stark belastet

Spitzenzeiten im öffentlichen Nahverkehr



Anteile am Personenverkehr



Das Ziel muß sein, Stadt und Straßenraum als "Lebensraum" zurückzugewinnen, in einer Stadt, die umweltgerecht mit dem Auto lebt.

Der Erfolg dieser Bemühungen hängt davon ab, inwieweit es gelingt, das Auto in die Stadtstruktur einzubinden.

Quelle:  
 Texte teilweise aus der Broschüre  
 Stadt und Verkehr  
 Rhein Main Zement Marketing GmbH



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

Bestandsaufnahme und Analyse  
 Stadtkernstruktur, vorhandenes Wege- und Straßennetz,  
 vorhandenes Großgrün

## Legende

-  Gebäude
-  Private Hofräume
-  Öffentliche Plätze
-  übergeordnete Straßen
-  Gassen+schmale Wohnstraßen
-  Fußwege
-  Grenze des Untersuchungsbereiches
-  bestehende Bäume
-  reine Fußgängerbereiche



Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl.-Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8b, 5242 Kranberg/Ts. Tel.: 06173-4096 und 4097  
 Mitarbeiter: Dipl.-Ing. N. Schräps, Dipl.-Ing. J. Grothe, u. K. Heinrich



## Stadtkernstruktur

Nach der städtebaulichen Analyse der Struktur des historischen Stadtkerns läßt sich grundsätzlich sagen, daß Königstein in der Klassifizierung als sogenannte Straßenstadt einzustufen ist.

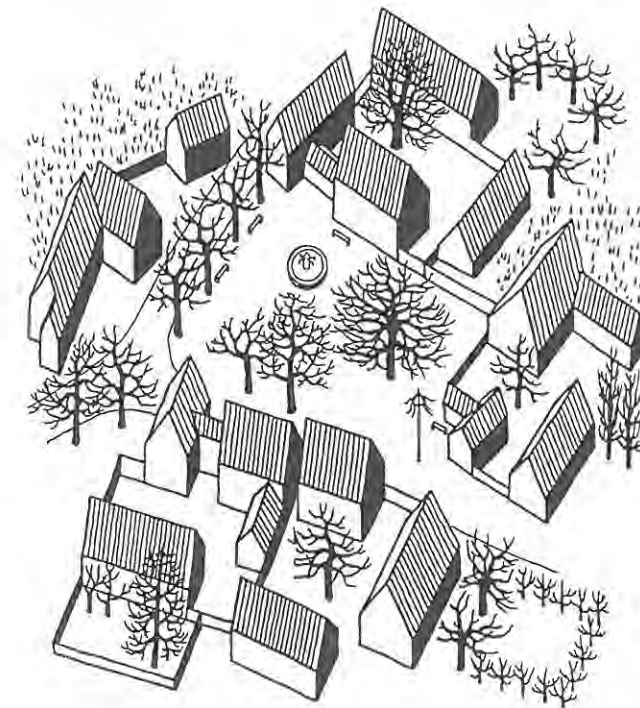
Diese Einschätzung ergibt sich aus der Konzentration der Bausubstanz entlang der Durchgangs- und Anliegerstraßen. An diesen Straßen hat sich Königstein baulich entwickelt.

In der Altstadt von Königstein findet man überwiegend kleinteilige max. zweigeschossige geschlossene Bauweise mit vorwiegend giebel- und traufständigen Satteldächern und Schlepp- oder Spitzgauben.

Bei allen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sollten Gebäude ihre Stellung zur Straße, die Anordnung der Dächer, die Traufhöhen, das Dachdeckungsmaterial, alle Dachaufbauten, die Außenwände und Sockelhöhe, dem historischen Vorbild entsprechend erhalten oder angepaßt werden. Hierbei sind die Belange der Denkmalpflege unbedingt zu beachten. Die ausgewogenen Proportionen der Baukörper, die liebevoll durchgestalteten Details und die auffällige Beschränkung bei der Materialwahl an historisch wertvollen Gebäuden in der Altstadt von Königstein sollen hierbei Vorbild sein.

Da das Stadtbild nicht nur von der städtebaulichen Ordnung, sondern ganz besonders von der Erscheinung vieler Details abhängt, ist für Königstein eine Baufibel erstellt worden, in der alle wichtigen ortsbildprägenden Details wie in einem Rezeptbuch gesammelt sind. Diese "Königsteiner Baufibel" sollte jedem betroffenen Bewohner und Handwerker als Gestaltungshilfe an die Hand gegeben werden. Sie dient ebenfalls den Kommunalpolitikern als wertvolle Entscheidungshilfe. Darüberhinaus erleichtert sie ganz wesentlich die Beratung der Sanierungswilligen.

Im Untersuchungsgebiet fehlen zur Zeit geeignete öffentliche Freiräume, die -verkehrsfreiden Bewohnern als Raum der Begegnung, als Plätze für die ungezwungene und spontane Kommunikation unter freiem Himmel zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Plätze sind nicht für solche Zwecke gestaltet. Solche Räume in Form von Höfen, Plätzen und Angern machten u. a. den Reiz mittelalterlicher und barocker Städte und Dörfer aus. Die Erhaltung, Pflege und Ergänzung der überkommenen Hofstruktur der privaten Anwesen im Altstadtkern zielt ebenfalls auf eine Raumstadt hin mit seinen unbeschränkten Möglichkeiten einer abwechslungsreichen, vielfältigen Gestaltung. Der Außenraum ist seit jeher das Urelement im Städtebau. Ihm sollte daher bei der Entwicklung von Königstein ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt werden.



Raumbildende Gruppierung von Gebäuden



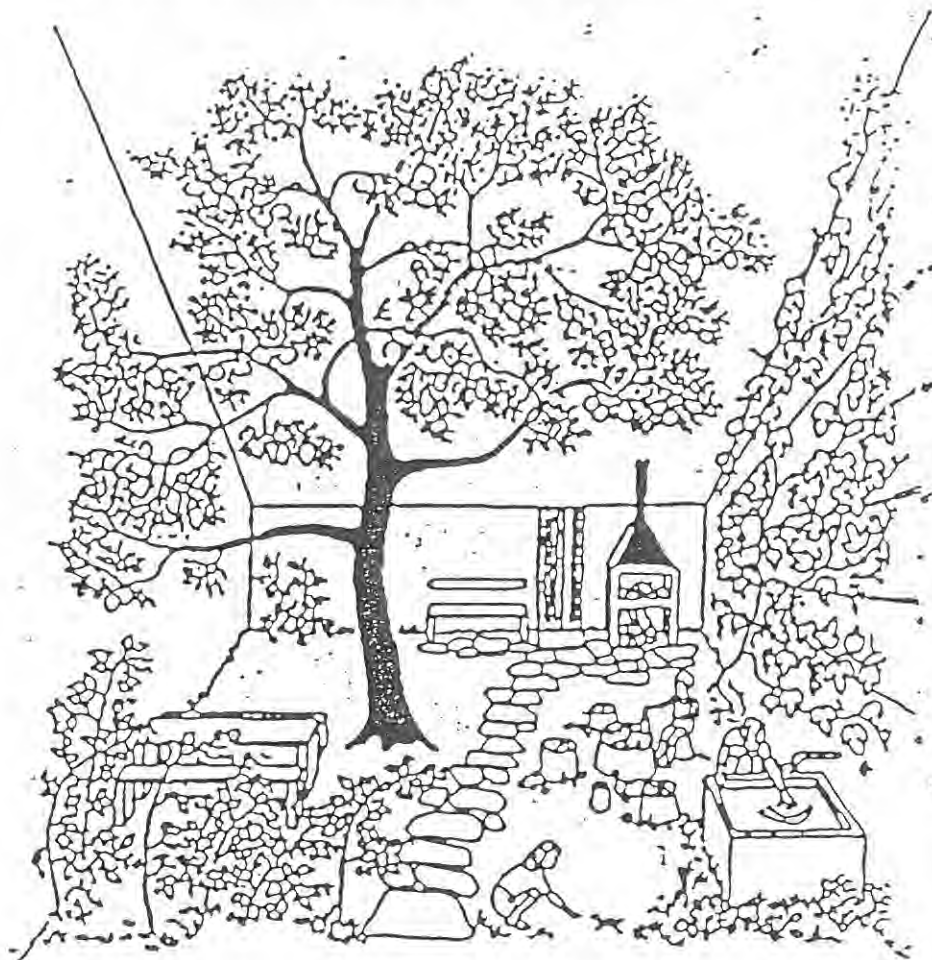
## Das Prinzip Raumbildung

Der Raum ist das Urelement allen Bauens. Der Innenraum wie der Außenraum ist das bergende Element, das sich der Mensch im Laufe seiner kulturellen Entwicklung schuf. Neben einer noch so liebevollen Detailgestaltung der Konstruktion, sollte dieses wesentliche Element unseres unmittelbaren Lebensbereiches nicht übersehen werden. Die "Freiräume" wie Höfe, Plätze und Anger prägten früher jedes Dorf.

Jeder Freiraum hatte seinen eigenen Charakter und seine besondere Aufgabe. Die Plätze vor Kirche und Rathaus und der Dorfanger waren die Stätten der Gemeinschaft, der Geselligkeit und der Begegnung.

Das Prinzip der Freiraumbildung ist bei den letzten Generationen in Vergessenheit geraten. Die monoton aneinandergereihten Wohnblöcke und Häuser vieler Neubausiedlungen lassen ein räumliches Gefüge vermissen.

Die Häuser stehen beziehungslos nebeneinander. Das soziale Nebeneinander anstatt Miteinander der Bevölkerung hat hier seinen Ausdruck gefunden.



Der kleinste Hof kann zu einem sympatischen Wohnhof gestaltet werden.

Demgegenüber soll in der Dorf- und Stadtentwicklung das Ziel verfolgt werden, möglichst viele unterschiedliche Freiräume in der Stadt zu schaffen, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Die Freiräume fordern uns heraus, die Stadt mit "Straßenmöblierung", wie Bänken, Tischen, Brunnen, Spielgeräten zu bereichern. Von diesen neuen Räumen aus, vom kleinsten Spielplatz und Ruhehof, bis hin zum großen Festplatz, kann die Stadt von Einheimischen wie von Gästen ganz neu erlebt werden. Wir können daher diese Freiräume auch Erlebnisräume nennen, denn hier wird Geselligkeit gefördert.



Kleiner Freiraum in der Größe eines Autoabstellplatzes; ein geschützter Treffpunkt für Alt und Jung. Für Behinderte sind solche Begegnungsräume in der Nähe ihrer Wohnung von besonderer Bedeutung.



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

Bestandsaufnahme und Analyse

Zustand der Bausubstanz, Gebäudealter und Geschößzahl

## Legende

Zustand der Bausubstanz

- guter Zustand
- geringe Mängel
- erhebliche Mängel
- ▲ sehr schlechter Zustand

Geschößzahl

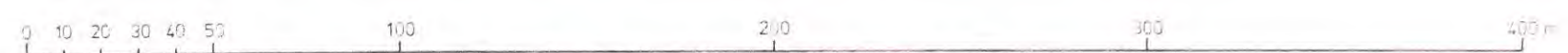
- I Eingeschößig
- I+D Eingeschößig + Dachgeschöß
- II Zweigeschößig
- II+D Zweigeschößig + Dachgeschöß
- III Dreigeschößig
- III+D Dreigeschößig + Dachgeschöß

Gebäudealter

- bis 1870
- 1870 bis 1945
- 1945 bis 1955
- 1955 bis 1989

Dachform

- Satteldach
- Walmdach
- Fultdach
- Flachdach



Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8b, 6242 Königberg/Ts. Tel.: 06173-4096 und 4097  
 Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schrapf, Dipl. Ing. J. Gröthe, J. K. Henrich



## Zustand der Bausubstanz, Gebäudealter, Geschoßzahl, Dachlandschaft

### Zustand der Bausubstanz:

Im Rahmen der Gebäudeaufnahmen wurde der Zustand der Bausubstanz jedes einzelnen Gebäudes im Untersuchungsgebiet differenziert bewertet. Im Mittelpunkt dieser Untersuchung steht nicht die gestalterische Qualität der Gebäude, sondern ihr technischer Zustand. Dieser wurde durch Besichtigung von außen erfaßt.

Zur Beurteilung wurde ein Bewertungsmaßstab festgelegt, der in vier Kategorien gegliedert und durch die nebenstehend angeführten Symbole im Plan dargestellt ist.

Die Altstadt von Königstein besitzt einen großen Teil denkmalgeschützter und schützenswerter Häuser. Einige dieser erhaltenswerten Häuser sind bereits vorbildlich restauriert worden, andere sollten saniert und restauriert werden, um die Qualität dieser historisch wertvollen Bausubstanz zu verbessern.

Die Auswertung der Untersuchung ergibt, daß sich 50 % der Hauptgebäude und 58 % der Nebengebäude in mittelmäßigem Zustand befinden und zum Teil mit geringen Mängeln behaftet sind.

11 % der Hauptgebäude sowie 16 % der Nebengebäude weisen dagegen größere, zum Teil erhebliche Mängel auf.

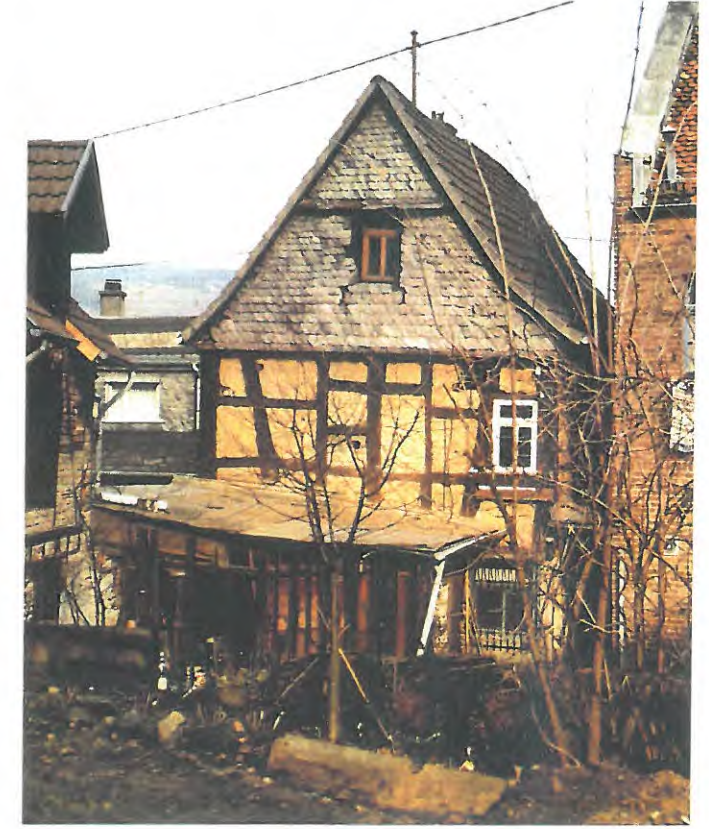
Die Anzahl der nachgewiesenen Bausubstanzmängel zeigt, daß - trotz der Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer - diese Mängel ohne eine gezielte, spürbare Förderung der Sanierungswilligen nicht beseitigt werden können.

Es lassen sich im historischen Stadtkern von Königstein keine räumlichen Schwerpunkte der einzelnen Klassifizierungen feststellen.

### Tabelle Gebäudezustand:

		Haupt- gebäude	Neben- gebäude
■	Gebäude in gutem Zustand	41 %	26 %
●	Gebäude in mittelmäßigem Zustand (zum Teil mit geringen Mängeln)	50 %	58 %
● ●	Gebäude mit erheblichen Mängeln	10 %	14 %
▲	Gebäude in sehr schlechtem Zustand	1 %	2 %





Beispiele von erhaltenswerter,  
aber mit Mängeln behafteter,  
historischer Bausubstanz.





## Geschoßzahl

Die Kartierung der Geschossigkeit gibt Auskunft über die Gebäudehöhe der Bebauung im alten Stadtkern von Königstein. Sie wiederum läßt Rückschlüsse zu auf Straßenprofil, Raumkanten, den Abschluß der Bebauung und den Übergängen zum Grünraum.

Das Bild wird geprägt von der maßvollen Höhenentwicklung der Gebäude. Vorherrschend sind die ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit oder ohne ausgebautem Dachgeschoß.

Die Königsteiner Burgruine überragt die Silhouette und ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadt weithin sichtbar.

Bei Umbau- oder Neubaumaßnahmen ist darauf zu achten, daß keine maßstabsprengenden Gebäude entstehen, sondern solche, die sich harmonisch in das Gefüge der Altstadt eingliedern.

## maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude



Blick in die Hauptstraße

## Dachlandschaft

Dachformen sind landschaftstypische Merkmale des Ortsbildes. Die Kartierung der Dachlandschaft zeigt die vorherrschenden Dachformen, die Stellung der Gebäude zum Straßenraum, die Verknüpfung mit rückwärtigen Gebäuden und den Abschluß der Bebauung zur freien Landschaft.



Die vorherrschende Dachform im historischen Stadtkern von Königstein ist das Satteldach. Bis auf wenige Ausnahmen ist die Bebauung traufständig, die Firste der Häuser verlaufen parallel zur Straße.



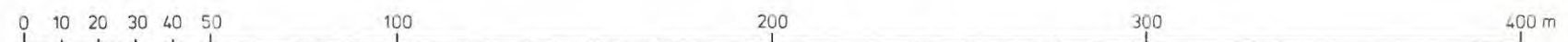
# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

## Bestandsaufnahme und Analyse

### Gebäudenutzung

#### Legende

- reine Wohngebäude
- Nebengebäude
- Scheunen
- Hütten
- Garagen
- leerstehendes Gebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Gaststätten und Cafés
- Handwerk und Gewerbe
- Dienstleistungsbetriebe
- mit Wohnungen
- öffentliche Einrichtungen
- Hof- und Garageneinfahrten



Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8 b, 6242 Kronberg/Ts., Tel.: 06173 - 4096 und 4097  
 Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schrap, Dipl. Ing. J. Grothe u. K. Henrich



## Gebäudenutzung, Wirtschaft und Infrastruktur

Tabelle:

		davon leerstehend:
reine Wohngebäude	153	2
Einzelhandelsbetriebe *	40	-
Gaststätten und Hotels *	15	-
Handwerk und Gewerbe *	11	-
Dienstleistungsbetriebe *	27	-
öffentliche Einrichtungen und religiöse Zentren	5	-

\* größtenteils mit Wohnungen im OG

Die Kartierung der Gebäudenutzung gibt Auskunft über die Art der Nutzung der einzelnen Gebäude. Unterschieden wird in Haupt- und Nebengebäude.

Hauptgebäude sind alle Wohngebäude, sowie Gebäude mit Handel, Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung, sowie Gaststätten und Bauten mit öffentlichen Einrichtungen.

Eine der wichtigsten Funktionen der Altstadt von Königstein ist heute das Wohnen und so wird die überwiegende Zahl der Hauptgebäude zu Wohnzwecken genutzt. Darüber hinaus haben viele Geschäfte, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Einrichtungen ihren Standort in der Altstadt gefunden.

Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich auf die Hauptstraße und die Kirchstraße und stellt größtenteils eine Mischnutzung dar; die Obergeschosse der Häuser werden zumeist bewohnt.

### - Hauptstraße/Parkplatz -

Durch ausgeprägte Nutzung als innerstädtischer Verkehrsbereich (zentraler Busbahnhof, Parkplatz) wird eine hohe Standortgunst erzeugt. Die anschließende Fußgängerzone bildet daher den Haupteinkaufsbereich mit gemischtem Angebot, Gaststätten, Stadtverwaltung usw. Die Einzelhandelsstruktur ist durch Kleinbetriebe und einige Filialbetriebe gekennzeichnet.

Die Georg-Pingler-Straße ist wegen der Lage des Busbahnhofs zwar von Fußgängern stark frequentiert, die Geschäftsnutzung ist aber doch von untergeordneter Bedeutung.

### - Hintere Hauptstraße/Kirchstraße -

Wenngleich beide Straßenzüge nicht den Charakter einer Fußgängerzone aufweisen, hat auch hier die Geschäftsnutzung einen großen Stellenwert. Die Standortgunst erscheint dagegen geringfügig niedriger, da die Haupteinfallrichtung des Fußgängerverkehrs im Osten der Hauptstraße liegt. Insbesondere die Kirchstraße liegt bereits abseits des Weges derjenigen, die z.B. lediglich Königsteiner Besucher sind. Auch der Bereich der "City-Arkaden" liegt eher im verborgenen. Andererseits steht dieser "Benachteiligung" die direkte Anfahrbarkeit mit Fahrzeugen gegenüber. Allerdings ist die Verkehrssituation als sehr problematisch zu bezeichnen, da Liefer- und Parksuchverkehr sowie die beengte Straßenführung ständig zu Konflikten führen.

### - Gerichtstraße -

In der oberen Gerichtstraße befinden sich zwar noch einige Läden bzw. Restaurants, doch kann hier bereits nicht mehr von einer Geschäftszone gesprochen werden. Vielmehr ist hier schon der Charakter des eigentlichen Altstadtkernes vorhanden, der ebenfalls durch sehr geringe gewerbliche Nutzung geprägt ist.

### - Altstadt kern -

Im Bereich des Altstadtkerns verstreut befinden sich meist alteingesessene Handwerksbetriebe, die bisher nicht zu übermäßigen Immissionsbelastungen geführt haben. Verlagerungen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände erscheinen daher auf absehbare Zeit nicht erforderlich zu sein.

Verschiedene Schulen in Königstein gewähren eine gute schulische Versorgung. Mehrere Kindergärten garantieren, daß Kleinkinder im Vorschulalter eine gute Betreuung finden.

Für ältere Mitbürger sind mehrere Altenwohnheime und Altenwohnungen erstellt worden.

In der Woogtalstraße besteht ein kleines Akutkrankenhaus mit ca. 50 Betten. Darüberhinaus sind einige Privatkliniken und viele Fachärzte in Königstein ansässig geworden.



Seiner Rolle als heilklimatischer Kurort wird Königstein u.a. durch eine Reihe von privaten und öffentlichen Einrichtungen des Kur- und Fremdenverkehrsgewerbes gerecht, die im wesentlichen die Wirtschaftsstruktur dieser Stadt prägen.

Im Zuge des Kurbadbaues wurde die Kur-GmbH 1975 als Eigengesellschaft der Stadt ins Leben gerufen. Die Einrichtung des Kurbades stärkte die Rolle Königsteins als Kurort und Fremdenverkehrsort. Da sämtliche Kur-einrichtungen auch den Königsteiner Bürgern zur Verfügung stehen, sind die entstehenden Kosten zu einem gewissen Grad der Versorgung der Bürger mit städtischen Dienstleistungen zuzurechnen.

Das Angebot der Restaurationsbetriebe reicht von einfacher Verpflegung bis hin zu Spitzenrestaurants. Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten sich in privaten Unterkünften, die oft Übernachtung mit Frühstück anbieten, aber auch in Nobelhotels. Auffällig ist die für eine Kur- und Urlaubsstadt geringe Anzahl an Cafés und an Bewirtung unter freiem Himmel.

#### Gäste- und Übernachtungszahlen 1971 - 1985

Jahr	Gäste	Übernachtungen	Ø Aufenthalt
1971	45.036	305.222	6,78
1972	45.406	305.617	6,73
1973	44.175	296.507	6,71
1974	41.102	287.508	6,99
1975	42.580	286.469	6,73
1976	46.666	273.232	5,86
1977	48.984	255.190	5,21
1978	49.661	235.307	4,74
1979	57.057	264.659	4,64
1980	55.282	266.703	4,82
1981	48.362	231.005	5,05
1982	43.096	256.612	5,96
1983	42.784	288.768	6,75
1984	41.756	300.751	7,21
1985	46.917	312.449	6,65

Quelle: Bericht der Kur-GmbH Januar 1986

Das rege gesellschaftliche Leben Königsteins spiegelt sich in vielen Vereinen und Verbänden wieder.

#### Zusammenfassung:

Da keine nennenswerten Gewerbeneuansiedlungen erfolgen werden und sollen, liegt die wirtschaftliche Zukunft Königsteins im Kur- und Fremdenverkehrsbetrieb mit einer teilweise davon beeinflussten Zunahme des Dienstleistungsangebotes. Im Interesse aller Bewohner sowie dieser ökonomischen Grundlage hat die Erhaltung und der Schutz der natürlichen Standortvorteile, d.h. der reizvollen Vortaunuslandschaft und der historischen Bausubstanz sowie die Unterstreichungen des charakteristischen Stadtbilds höchste Priorität. Natur, Umwelt und Stadtgestalt - natürliche und die vom Menschen geschaffene gebaute Umwelt - sind zu schützen und ihre Pflege und Erhaltung sicherzustellen.

In Bezug auf öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, Banken, Versicherungen, Nachrichten- und Verkehrseinrichtungen, Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann davon ausgegangen werden, daß die Ausstattung Königsteins nahezu vollständig ist und Königstein so eine unabhängige, selbständige Stadt darstellt. Lediglich einzelne Gewerbearten sind nicht besetzt, wie z.B. Kino, diverse Großhandelsbereiche, Möbelhaus, Sportgeschäft und Werkzeug-Bastelgeschäft. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum sind dies jedoch keine gravierenden Mängel.

Quelle: teilweise aus "Stadtentwicklung Königstein" 1986



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

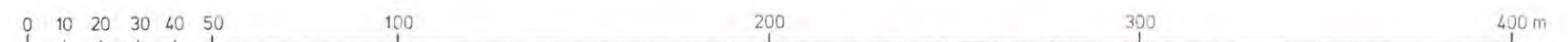
## Bestandsaufnahme und Analyse

### förmlich geschützte Kulturdenkmäler

Strasse Nr.:	Objektart:
Berggasse 2	Wohnhaus
Burgweg 14	Ev. Gemeindehaus
Gerichtstr. 2	Ehem. Mainzer Rentamt
Gerichtstr. 5	Wohnhaus
Gerichtstr. 15	Wohnhaus (ehem. Judenbad)
Gerichtstr. 17	Wohnhaus
Hauptstr. 21	Villa Borgnis (Kurhaus) + Nebengebäude
Hauptstr. 37	Wohnhaus
Hauptstr. 39	Wohn- und Geschäftshaus
Hauptstr. 43	Wohn- und Geschäftshaus
Herzog-Adolf-Str.	Brunnen
Herzog-Adolf-Str.	Wetterhäuschen
Herzog-Adolf-Str.	Standbild
Hintere Schloßgasse 2	Wohnhaus
Hintere Schloßgasse 10	Ev. Immanuelkirche mit Ausstattung
Karlstr. 1	Wohnhaus
Karlstr. 2	Wohnhaus
Kirchstr. 18	Kath. Kirche und Ausstattung und Kirchturm
Kugelherrenstr. 1	Altes Rathaus
Kugelherrenstr. 3	Wohnhaus
Kugelherrenstr. 4	Wohnhaus
Kugelherrenstr. 19/21	Wohnhaus Burghuislein
Pfarrgasse 2	Denkmal 1870/71
Sockgasse 8	Ehem. Pfarrhaus
Woogetalstr. 2	Wohnhaus
Woogetalstr. 1/3	Wohnhaus Kellergewölbe

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	GESCHÜTZTE GESAMTANLAGE
<span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	ERHALTENSWERTE, HISTORISCHE GEBÄUDE UND ENSEMBLES
<span style="border-top: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px;"></span>	ERHALTENSWERTE NATURSTEINMAUERN



Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8 b, 6242 Kronberg/Ts. Tel. 06173-4096 und 4097  
 Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schräps, Dipl. Ing. J. Grothe, u. K. Henrich



## Denkmalschutz

Denkmalpflege ist eine gemeinsame Aufgabe von Bürgern, Gemeinden und Staat. Sie genießt heute mehr denn je das öffentliche Interesse, die Aufmerksamkeit der Medien und die Wertschätzung durch private Eigentümer.

Pflege historischer Dokumente erfordert sachverständige Beratung und Schutz. Die fachliche Beratungstätigkeit wird durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen gewährleistet. Seine Aufgabenwahrnehmung wird durch Bereitstellung von Suventionshilfen unterstützt. Die schützende hoheitliche Aufgabe wird durch die Tätigkeit der Unteren Denkmalschutzbehörden und meines Hauses sichergestellt. Vor jeder öffentlichen und behördlichen Aufmerksamkeit steht aber die selbstverantwortliche Erhaltung und Pflege des einzelnen Kulturdenkmals durch den Eigentümer.

Kulturdenkmäler sprechen nicht immer selbst zu uns und können dies nicht selbst tun. Gerade die gefährdeten, vernachlässigten Objekte haben oftmals keine Lobby. Und gerade die nicht allgemein bekannten und anerkannten Kulturdenkmäler müssen in ihrer Eigenart bekannt gemacht werden, um mehr Verständnis zu wecken. Das Hessische Denkmalschutzgesetz hat deshalb dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als eine der wichtigsten Ziele die Unterrichtung der Öffentlichkeit, das Wecken und Fördern von Verständnis für Denkmalschutz und Denkmalpflege aufgegeben.

Quelle: "Denkmalschutz in Hessen"  
Dr. Wolfgang Gerhardt  
Hessischer Minister für Wirtschaft  
und Kunst und stellvertretender  
Ministerpräsident des Landes Hessen.



Das alte Rathaus  
- Tor zum Altstadtzentrum -



Wohnhaus Kugelhennstraße 19



Ehem. Mainzer Rentamt (jetzt Amtsgericht),  
Gerichtstraße 2



Ehem. Pfarrhaus, Pfarrgasse 2



In der Altstadt von Königstein wurden folgende Gebäude und Hofensembles vom Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde Hochtaunus als förmlich geschützte Kulturdenkmäler eingestuft:

Berggasse 2	Wohnhaus
Burgweg 14	Ev. Gemeindehaus
Gerichtstraße 2	Ehem. Mainzer Rentamt
Gerichtstraße 5	Wohnhaus
Gerichtstraße 15	Wohnhaus (ehem. Judenbad)
Gerichtstraße 17	Wohnhaus
Hauptstraße 21	Villa Borgnis (Kurhaus) und Nebengebäude
Hauptstraße 37	Wohnhaus
Hauptstraße 39	Wohn- und Geschäftshaus
Hauptstraße 43	Wohn- und Geschäftshaus
Herzog-Adolf-Straße	Brunnen
Herzog-Adolf-Straße	Wetterhäuschen
Herzog-Adolf-Straße	Standbild
Hinterere Schloßgasse 2	Wohnhaus
Hinterere Schloßgasse 10	Ev. Immanuelkirche mit Ausstattung
Karlstraße 1	Wohnhaus
Karlstraße 2	Wohnhaus
Kirchstraße 18	Kath. Kirche und Ausstattung und Kirchhof
Kugelherrnstraße 1	Altes Rathaus
Kugelherrnstraße 3	Wohnhaus
Kugelherrnstraße 4	Wohnhaus
Kugelherrnstraße 19/21	Wohnhaus Burghuislein Denkmal 1870/71
Pfarrgasse 2	Ehem. Pfarrhaus
Sackgasse 8	Wohnhaus
Woogtalstraße 2	Wohnhaus
Woogtalstraße 1/3	Kellergewölbe

Als Gesamtanlage wurden deklariert:

Altstadt: besteht aus Teilen der mittelalterlichen Ober- und Unterstadt in der Umgebung von Rathaus und Gericht und entlang der Ausfallstraße Richtung Osten. Umfaßt straßenbegrenzende Bebauung beidseitig der Hauptstraße. Ab Georg-Pingler-Straße 1 und Hauptstraße 17 folgt nach Norden die südöstliche Bebauung von Neu- und Pfarrgasse bis zum alten Pfarrhaus, an dessen nordöstlicher Grundstücksgrenze entlang.

Gradlinig bis zur Gerichtstraße 15, unter Einbeziehung von Haintürchenstraße 2 weiter entlang der nordwestlichen Bebauung der Gerichtstraße bis zur Woogtalstraße 2 verspringt dort bis zur Woogtalstraße 3, dann Richtung Südwesten bis zur Karlstraße 4 und 3, weiter zur Kugelherrnstraße 6 und Berggasse 2.

Bei der Begehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden und der Unteren Denkmalschutzbehörde Hochtaunus am 16.2.1990 wurden eine Reihe nicht förmlich geschützter, aber erhaltenswerter Gebäude und Hofgruppierungen als schützenswerte Objekte eingestuft. Diese sind im Plan mit der Farbe Lila belegt und im Nachfolgenden einzeln aufgelistet.

Alte Gasse 4, 11

Berggasse 6, 12

Burgweg 8, 10

Georg-Pingler-Straße 1

Gerbereigasse 3

Gerichtstraße 1, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 23

Haintürchenstraße 2, 4, 4a, 5, 5a, 6, 8, 10, 12

Hauptstraße 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22,  
23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32,  
33, 34, 35, 36, 38, 40, 41, 42, 44,  
45, 47

Herzog-Adolf-Straße 1, 5

Hinterere Schloßgasse 1, 3, 4, 6

Im Eck 1, 5, 7

Karlstraße 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 15

Kirchstraße 1, 3, 4, 5, 12, 16

Kugelherrnstraße 2, 6, 13, 15, 23, 25

Neugasse 2, alte Scheune 4, 6

Vordere Schloßgasse 1, 3, 4

Woogtalstraße 5, 6, zwei alte Scheunen



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

Bestandsaufnahme und Analyse

Städtebauliche und architektonische Mängel - Konflikte

## Legende

-  Verkehrsberuhigung dringend erforderlich, hohe Verkehrsbelastung
-  Fehlendes Grün
-  Gestaltungsbedürftige Plätze und Kreuzungen
-  Ungestalteter und ungenügend ausgenutzter Parkplatz
-  Ungestalteter Stadtrand
-  Fehlende Fußwegeverbindungen
-  Ungeordnete Bereiche
-  Erforderliche Parkplätze
-  Altstadtgerechte Gestaltung der Bausubstanz wünschenswert
-  Spielplatzgestaltung Ausstattung sollte neuen pädagogischen Gesichtspunkten entsprechen
-  Ungestaltete Fußgängertraverse
-  geringe Mängel
-  erhebliche Mängel
-  sehr schlechter Zustand





0 10 20 30 40 50 100 200 300 400 m


Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8b, 6242 Kronberg/Ts, Tel.: 06173-4096 und 4097  
 Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schräps, Dipl. Ing. J. Grothe u. K. Henrich





## Städtebauliche und architektonische Mängel und Konflikte


Die mit der Schraffur  gekennzeichneten Straßenbereiche werden durch überörtlichen Durchgangsverkehr sehr stark belastet. Dadurch werden Fußgänger und Radfahrer gefährdet und außerdem die Anwohner durch Lärm und Abgase belastigt. (Kirchstraße, hintere Hauptstraße, Gerichtstraße)


Öffentliche Straßenräume und Plätze, sowie private Höfe, weisen einen Mangel an Großgrün auf . Durch Pflanzaktionen sollte der Ortskern stärker begrünt werden. Verschiedene kleinere Maßnahmen wie z.B. Pflanzmulden, Fassaden- und Mauerberankungen und Gassenübereckungen mit Schlinggewächsen, sollten im gesamten Altstadtbereich Königsteins durchgeführt werden.


Die mit roten Punkten  gekennzeichneten Plätze und Straßenkreuzungen stellen ungestaltete und unwirtliche Bereiche dar. Diese Plätze sollten so gestaltet werden, daß sie zu Treffpunkten und Kommunikationsräumen gleichermaßen für Alt und Jung werden. Die Straßenkreuzungsbereiche sollten sowohl funktionell, als auch gestalterisch verbessert werden.

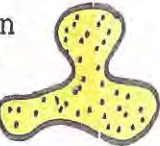
Zur besseren Einbindung Königsteins in die Umgebung sollte ein geschlossener Stadtrand in Form eines "grünen Gürtels" angelegt werden. 


Fehlende Fußwegeverbindungen sind durch rote Pfeile  dargestellt. Durch entsprechende Ergänzungen könnte ein attraktiver Rundweg entstehen und der Stadtbereich gleichzeitig besser mit der ihn umgebenden Landschaft verknüpft werden.


Die gekennzeichneten ungeordneten Bereiche  wirken negativ auf das Gesamtbild der Altstadt. Bauliche Erweiterungen und Neubauten, die maßstäblich und gestalterisch in die Umgebung behutsam eingefügt werden, sowie geeignete Bepflanzungen könnten zur städtebaulichen Ordnung beitragen.

Bausubstanz der Kategorien "erhebliche Mängel" und "sehr schlechter Zustand" sollte dann nicht abgerissen, sondern saniert werden, wenn sie einen für das Stadtbild prägenden Charakter hat oder historisch wertvoll ist. 

Gebäude, die in Proportion und Gestaltung nicht ins Stadtbild passen , sind durch bauliche Veränderungen oder (und) durch Begrünungsmaßnahmen ins Gesamtgefüge einzubetten.

Die Ausstattung und Gestaltung der Spielplätze sollte pädagogischen Gesichtspunkten entsprechen. Starke Eingrünung und attraktivere Ausstattung sollen die Kinder zu phantasievollerem Spielen animieren. 

In der Königsteiner Altstadt gibt es einige, wenig begrünte, monoton wirkende Parkplätze. Durch entsprechende Maßnahmen könnten hier ein eingegrünte Parkplatzbereiche entstehen und darüberhinaus eine größere Ausnutzung erreicht werden. 

Die Fußgängerzone in der Hauptstraße ist zur Zeit rein funktioneller Natur. Einladende Gestaltungsmaßnahmen zur Benutzung dieses Fußgängerbereiches als Erlebniszone fehlen. 

Zusammenfassend ist festzustellen, daß sich im Rahmen der Bestandsuntersuchungen Mängel und Konfliktpunkte in verschiedenen Bereichen zeigten, die in der nachfolgenden Rahmenplanung einzeln analysiert werden. Zu ihrer Behebung werden Vorschläge gemacht, die auf den Seiten 57 - 62 dargestellt sind.



# Bürgerbefragung

## Meinungsbild und Anregungen der Bürger

Parallel zur Bestandsaufnahme vor Ort, wurde im November 1989 bzw. im Januar 1990 eine intensive Bürgerbefragung durchgeführt, um die Einstellung der Eigentümer, Mieter oder Pächter, sowie deren Mitwirkungsbereitschaft zu erfahren. Die Bürger sollten so rechtzeitig in die Planung miteinbezogen werden.

Die Rücklaufquote der Fragebögen betrug 35 %, so daß Erkenntnisse über die Meinung der Bürger gewonnen werden konnten.

Der nachfolgende Fragebogen gibt Auskunft über Art und Ergebnis der Bürgererhebung. Die angegebenen Prozentzahlen beziehen sich auf die Anzahl der beantworteten Fragebögen.

## Bürgerbefragung zum Thema Stadterneuerung in Königstein im Taunus

Die Stadt Königstein im Taunus hat im Rahmen der "Einfachen Stadterneuerung in Hessen" beschlossen, städtebauliche Untersuchungen durchführen zu lassen, mit dem Ziel, die historische Bausubstanz zu erhalten.



Außerdem soll die Planung gewährleisten, daß sich Neubauten in die vorhandene Altstadtstruktur einfügen. Diese Untersuchung führt das Planungsbüro Dipl.Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8 b, 6242 Kronberg im Taunus, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Königstein aus.

Für die vorbereitenden Untersuchungen sind Erhebungen notwendig. Als Rechtsgrundlage hierfür dient das hessische Landesstatistikgesetz (§ 1, Abs. 1, Ziff. 4, 11, § 6, Abs. 2) in Verbindung mit dem Bundesdatenschutzgesetz (§§ 4, 23, 24).

Das Ausfüllen und die Abgabe des Fragebogens erfolgt freiwillig. Eine Weigerung zieht keine Rechtsnachteile nach sich. Wir bitten Sie jedoch höflich, diesen Fragebogen gewissenhaft auszufüllen, denn es geht um U N S E R E Stadt. Wir hoffen, in Ihrem Sinne zu arbeiten und dazu beizutragen, daß unsere Stadt attraktiver wird und in Zukunft Vorbild für weitere Stadterneuerungen ist.

*Antonius Weber*

Bürgermeister  
Antonius Weber

*Georg Gregori*

Erster Stadtrat  
Georg Gregori

*Tassilo Sittmann*

Beauftragter Architekt  
Dipl.Ing. Tassilo Sittmann

*Norbert Schrap*

Mitarbeiter  
Dipl.Ing. Norbert Schrap



### 1 Angaben zur Person

Eigentümer  bzw. Mieter

Anzahl der Familienmitglieder: .....

Alter:

Seit wann wohnen Sie hier ? .....

Wie kommen Sie zu Ihrem Arbeitsplatz ? .....

### 2 Angaben zum Grundstück

Straße, Hausnummer: .....

Baujahr: Haupthaus ..... Nebenhaus .....

Gibt es Mängel hinsichtlich der Erschließung, Größe und des Zuschnitts ?

Antworten:

- Kugelherrnstraße Gehweg in schlechtem Zustand
- Gerbereigasse befindet sich in schlechtem Zustand, zum Teil keine Versorgungsanschlüsse im Nebenhaus
- Keine Pkw-Abstellplätze (bzw. Garagen) für Altstadtbewohner
- Zu viele Autos in der engen Altstadt
- Keine Hofräume
- Keine Bürgersteige (bzw. Fußwege)
- Zum Teil keine Zufahrt zum Grundstück vorhanden
- Baulicher Zustand schlecht
- Kein Stromanschluß im Dachgeschoß
- Keine gute Schalldämmung
- Installationsmängel

### 3 Angaben zum Gebäude

Die Beantwortung der nachfolgenden Fragen ist für die Verteilung evtl. zu erwartender Zuschüsse wichtig !

Beabsichtigen Sie in kürze oder in den nächsten Jahren

Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen

Renovierungsmaßnahmen im oder am Haus

Gestaltungsmaßnahmen außerhalb des Hauses (z.B. Garten, Hof)

vorzunehmen ?

Wenn ja, wann und welche ? .....

Antworten:

- Hofgestaltung, Gartengestaltung
- Fachwerk freilegen
- Sanierung der Scheune
- neue Fenster
- Außenfassade erneuern
- Modernisierungsmaßnahmen im und am Haus
- Umbau des Haupthauses, Renovierung des Nebenhauses
- Aufstockung, Anbau, Unterkellerung
- Dachausbau und Isolierung
- Begrünungsmaßnahmen
- Anbau eines Wintergartens
- Ausbau einer Dachterrasse

Sind Sie an einer für Sie kostenlosen Beratung durch das Planungsbüro interessiert?



#### 4 Angaben zur Wohnung

Wieviele Räume stehen Ihnen zur Verfügung (nur Wohnräume) ? .....

Welche Nebenräume (Flur, Küche, WC usw.) haben Sie zur Verfügung ?

#### 5 Allgemeine Fragen zur Stadtentwicklung

Würden Sie es begrüßen und sind Sie daran interessiert, daß in Königstein Stadtсанierung betrieben wird ? ja 82 % nein 8 %

Würden Sie sich aktiv an der Stadtсанierung im Untersuchungsgebiet beteiligen, z.B. in Form von Renovierung, Modernisierung, Fassadengestaltung, Hof- und Gartengestaltung, Begrünung von Höfen und Toreinfahrten ... ja 46 % nein 28 %

Wo sollen Ihrer Meinung nach Schwerpunkte in der Stadterneuerung für das Untersuchungsgebiet liegen ?

Gestaltung der Straßen, Wege, Freiplätze:

60 % Begrünung in Form von Bäumen und Rankpflanzen

61 % Aufpflasterung, d.h. ein Straßenbelag, bei dem mehr Wert auf Gestaltung gelegt wird

57 % Platzgestaltung von ungestalteten Plätzen

63 % Verkehrsberuhigungsmaßnahmen stark befahrener Straßen

38 % Ausbau des Fußwegenetzes

40 % Renovierung, Modernisierung, Begrünung und äußere Gestaltung von städtischen Einrichtungen

Spielflächen für Kinder:

40 % Ausbau der vorhandenen Spielplätze

31 % Errichtung neuer Spielplätze und Spielstraßen

Privatgebäude und Höfe:

38 % Renovierung, Modernisierung

50 % Begrünung in Form von Fassaden- und Mauerberankungen Pflanzung von Hofbäumen

42 % Wären Sie mit einer Farbgestaltungsaktion einverstanden, nach einem Farbkonzept, das grelle und giftige Farben ausschließt ?

Andere Vorschläge, Wünsche oder Verbesserungsvorschläge:

Antworten:

- Parkraum für Besucher des Krankenhauses und Bewohner der Altstadt
- Mehr Parkraum
- Parkplatzreservierung für Anwohner
- Dezentralisierung des Altstadtverkehrs

- Parkmöglichkeiten für Anwohner der Fußgängerzone
- Parkplatzsituation in der Altstadt verbessern
- Parkflächen gesammelt errichten (--> kurze Wege)
- Parkflächen für Personal und Inhaber der Geschäfte
- Parkhaus im Burgweg mit Zufahrt über die Kirchstraße
- Parkverbot in der gesamten Altstadt
- Parkplatzsituation für Anwohner verbessern
- Parkflächen für Anlieger
- Mehr Parkplätze
- Schaffen von Parkraum für Bewohner und Besucher
- Tempo 30 in der Neugasse --> starke Lärm- und Geruchsbelastung durch gegenüberliegende Parkplätze
- Ausreichende Parkplätze außerhalb des Kernbereiches
- Verkehrsberuhigung der Karlstraße (Kinder!, ältere Leute!)
- Gesamtkonzepterstellung für den Innenstadtbereich
- Sperrung der Altstadt für fahrenden Verkehr oder Einbahnregelung
- Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die gesamte Innenstadt
- Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für den Innenstadtbereich
- Maßnahmen zur Beseitigung des allmorgendlichen und allabendlichen Verkehrschaos in der Innenstadt; bessere Anbindung an Frankfurt
- Aussperrung des Durchgangsverkehrs aus der Altstadt
- Verlagerung des Verkehrs aus der Altstadt
- Alte Gasse --> Einbahnstraßenverkehr
- Altstadt --> verkehrsberuhigte Zone; Platzgestaltung vor dem Krankenhaus und vor dem alten Rathaus
- Gestaltung der Karlstraße als Spielstraße
- Verlängerung der Fußgängerzone; Aufstellen von Papierkörben am Burgweg
- Fußgängerzone hintere Hauptstraße und Gerichtstraße; Brücke zum Kurbad über B 8
- Fußgängerzone im hinteren Bereich der Hauptstraße
- Fußgängerzone im Altstadtbereich
- freie und bequeme Bürgersteige
- Aufhebung des Baumaterialienlagers am ehemaligen Milchhof / Burgweg
- Straßenbelag mit mehr Wert auf Begehrbarkeit
- Zuschüsse für vorgeschlagene (vorgeschriebene) Materialien bei Sanierungsmaßnahmen
- Aufstellen von Bänken
- Altstadtsubstanz erhalten, nicht abreißen
- Nachbau eines Hofbrunnens, den es in Königstein einmal gab (nach Vorbild eines Gemäldes oder Druckes von Radl)
- Reparieren der Fenster im Stadtmuseum
- Freie und bequeme Bürgersteige
- Bessere Ausschilderung öffentlicher Einrichtungen
- Bau von öffentlichen Toiletten
- Einrichtung von Biergärten
- Pflanzen von Bäumen statt Aufstellen von Pflanzkübeln
- Renovierung des Judenbades
- Hilfe von städtischer Seite für Körperbehinderte bei der Gestaltung von Gärten und Höfen
- Befreien der Häuser von Hausschwamm



Wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation im Untersuchungsbereich ?

Anzahl	ausreichend	17 %	nicht ausreichend	50 %
Erreichbarkeit	gut	24 %	schlecht	49 %

Wie beurteilen Sie die Anzahl und Erreichbarkeit von Einkaufsläden, Gewerbebetrieben und öffentlichen Einrichtungen in Ihrer Nähe ?

Anzahl	ausreichend	61 %	nicht ausreichend	17 %
Erreichbarkeit	gut	69 %	schlecht	9 %

Welche Art von Läden, Gewerbebetrieben und öffentlichen Einrichtungen vermissen Sie in Ihrer Nähe ?

Antworten: Kino, Biergarten, Café, Straßencafé, Werkzeug, Bastelläden, Haushaltswaren, Baustoffhandel, Feinkostgeschäft, Supermarkt, Familiencenter, Warenhaus, Restaurants, Bürgerhaus, Theater, Bistro, Sportgeschäft, Junge Mode, Lebensmittelgeschäft, Fischladen, Tanzlokal, Imbißstände, Fahrradgeschäft, Tennishalle

#### 6 Fragen zum Fremdenverkehr

Führen Sie einen Restaurationsbetrieb ? ja nein

Haben Sie Fremdenzimmer zu vermieten ? ja nein

Wenn ja, Kapazität (Bettenzahl) .....

Planen Sie in nächster Zeit einen Ausbau Ihrer Kapazität ? ja nein

Art des Betriebes:

Ferienwohnung ohne Verpflegung

Garni

mit Restauration

#### Datenschutz

Ich bin damit einverstanden, daß die gemachten Angaben für statistische Zwecke im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung verwendet werden. Die erhobenen Daten unterliegen der Geheimhaltung und werden nach einem Jahr gelöscht.

.....  
Datum und Unterschrift

Wir bitten Sie, den Fragebogen möglichst bis 31.01.1990 in dem beiliegenden Freiumschlag, ausgefüllt an das Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8b, 6242 Kronberg i.Ts., zurückzusenden oder den Mitarbeitern des Büros bei ihrem Rundgang am 29./30. Januar 1990 persönlich zu übergeben.



## Sozialstruktur

Im Rahmen der Bürgerbefragung wurden auch die wichtigsten Sozialdaten der in der Altstadt von Königstein lebenden Bevölkerung ermittelt, um als Grundlage der Planung einen Einblick in das soziale Gefüge zu erhalten. Problembereiche können so frühzeitig erkannt werden.

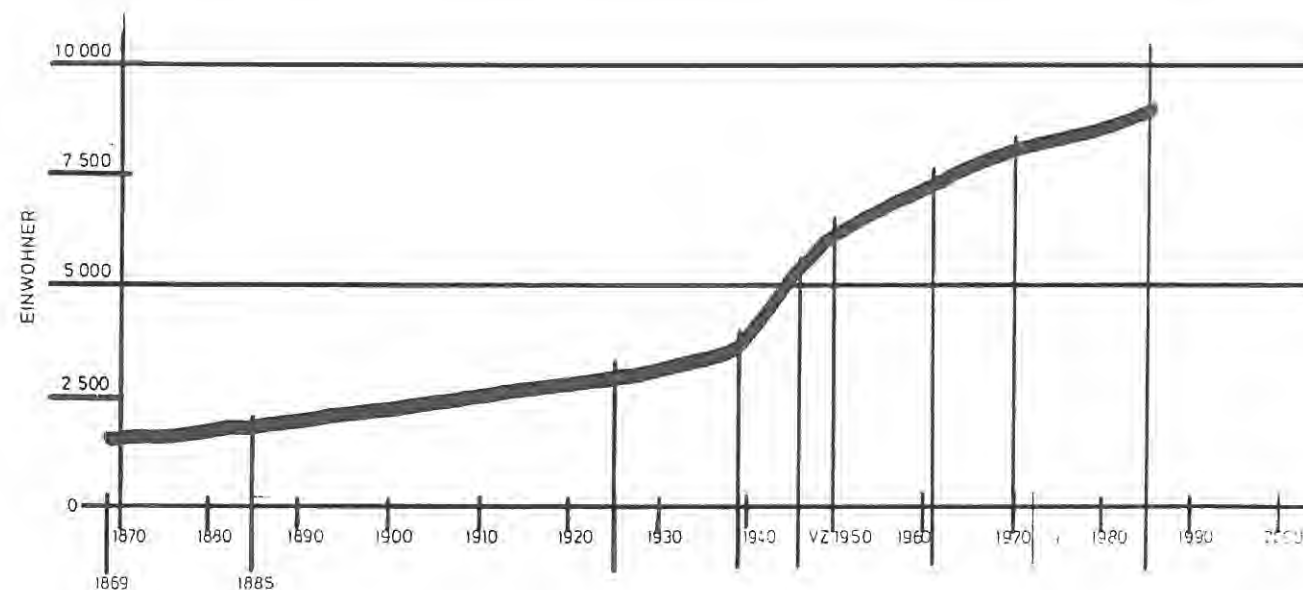
Weitere Daten wurden der Untersuchung "Stadtentwicklung Königstein" aus dem Jahre 1986 und der Volkszählung \* von 1987 entnommen.

### Einwohnerentwicklung seit 1869

Jahr	Königstein	Falkenstein	Mammolshain	Schneidhain	gesamt
1869	1411	-	-	-	
1885	1714	720	274	223	2931
1925	2903	939	515	428	4785
1939	3658	960	673	463	5754
1950	6140	1631	1005	815	9591
1961	7278	2344	1567	1286	12475
1970	7992	3158	1786	1588	14524
1984	8745	3210	1956	2473	16445
1987*	7982*	2680*	1786*	2322*	14770*

davon 6192 erwerbstätig (41,9%)

Seit 1978 ist die Einwohnerzahl Königsteins und seiner Ortsteile, von geringfügigen Schwankungen abgesehen, rückläufig.



## Altersaufbau Gesamtkönigstein\*

	insgesamt	%	männlich	weiblich
UNTER 3 JAHRE	391	2,6	205	186
3 BIS UNTER 5 JAHRE	243	1,6	120	123
5 BIS UNTER 6 JAHRE	127	0,9	66	61
6 BIS UNTER 10 JAHRE	517	3,5	264	253
10 BIS UNTER 15 JAHRE	688	4,7	361	327
15 BIS UNTER 18 JAHRE	565	3,8	279	286
18 BIS UNTER 20 JAHRE	484	3,3	252	232
20 BIS UNTER 25 JAHRE	1 103	7,5	537	566
25 BIS UNTER 30 JAHRE	928	6,3	444	484
30 BIS UNTER 35 JAHRE	900	6,1	458	442
35 BIS UNTER 40 JAHRE	1 027	7,0	487	540
40 BIS UNTER 45 JAHRE	1 106	7,5	514	592
45 BIS UNTER 50 JAHRE	1 452	9,8	717	735
50 BIS UNTER 55 JAHRE	1 146	7,8	561	585
55 BIS UNTER 60 JAHRE	876	5,9	449	427
60 BIS UNTER 63 JAHRE	523	3,5	237	286
63 BIS UNTER 65 JAHRE	348	2,4	148	200
65 BIS UNTER 70 JAHRE	647	4,4	252	395
70 BIS UNTER 75 JAHRE	585	4,0	216	369
75 UND MEHR JAHRE	1 114	7,5	383	731

## Haushaltsstruktur Gesamtkönigstein\*

Privathaushalte	insgesamt	%
	6.329	100
mit 1 Person	1.979	31,3
darunter weiblich	1.276	--
mit 2 Personen	1.800	28,4
mit 3 Personen	1.198	18,9
mit 4 Personen	986	15,6
mit 5 und mehr Personen	366	5,8

## Haushaltsstruktur Altstadtgebiet (Ergebnis der Bürgerbefragung Nov. 89/Jan. 90)

Privathaushalte	
mit 1 Person	26 %
mit 2 Personen	34 %
mit 3 Personen	16 %
mit 4 Personen	15 %
mit 5 und mehr Personen	9 %

Typisch für die Bevölkerungsstruktur alter Stadtkerne ist der sehr hohe Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten (26 % bzw. 34%). Die Quote der 3-, 4-, 5- und Mehrpersonenhaushalte beträgt zusammen lediglich 40 %.



### 3. Der Rahmenplan

Der Rahmenplan beinhaltet die Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse und Ziele aus der Bestandsaufnahme. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt von Königstein werden darin dargestellt. Er ist als Planungsstufe zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu verstehen. Er dient der Stadt als Steuerungsinstrument, das ohne größere Verfahrensprobleme korrigiert, ergänzt, überarbeitet und fortgeschrieben werden kann, sobald sich neue Gesichtspunkte ergeben.

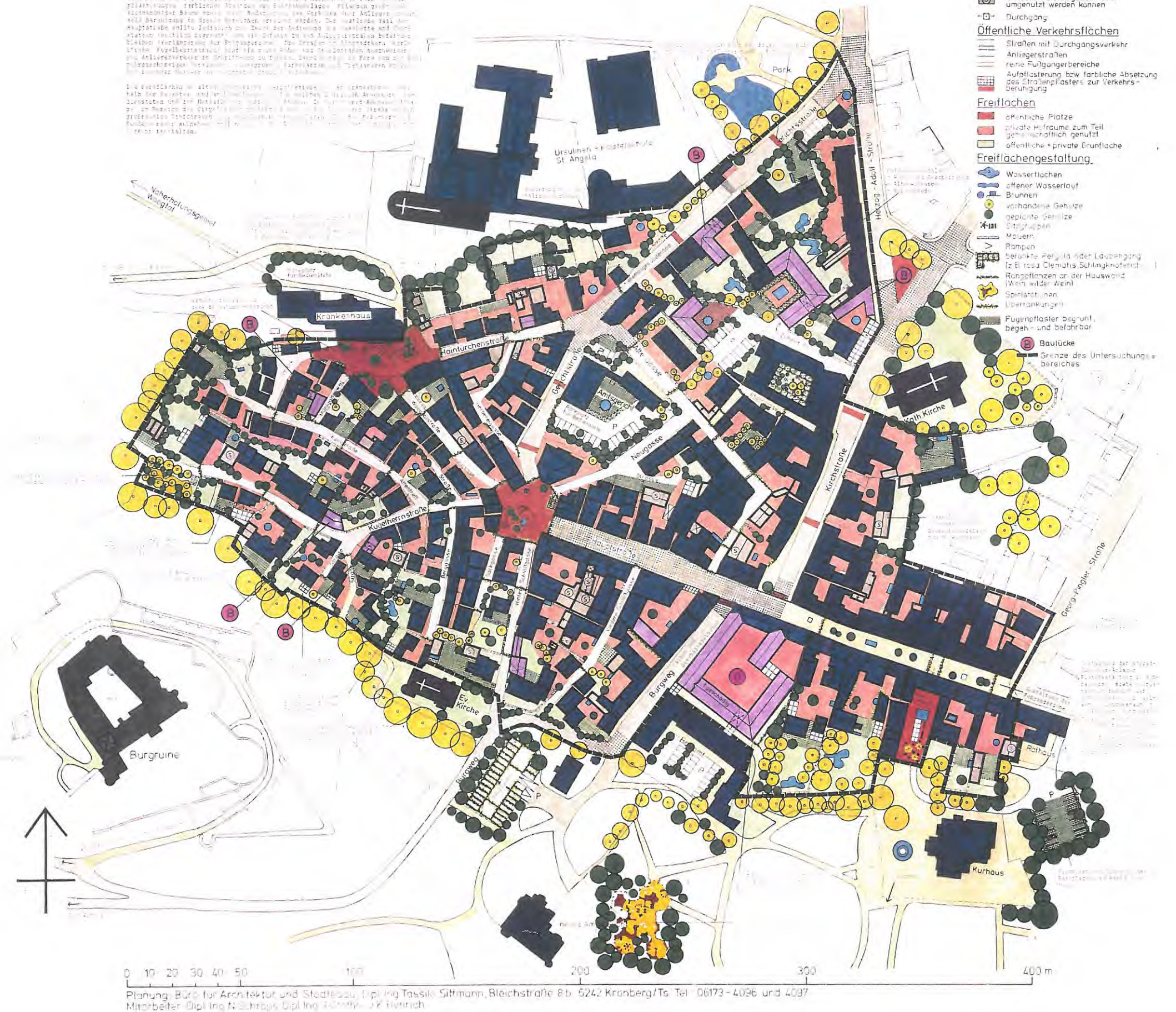
Dieser Plan soll vor Fehlinvestitionen schützen, so daß öffentliche und private Finanzierungsmittel gezielt und wirkungsvoll eingesetzt werden können.

Zunächst werden übergeordnete Aussagen über das baulich-räumliche Nutzungskonzept und das Verkehrs-, Grün-, Freiflächenkonzept gemacht und anschließend werden die Zielsetzungen im Detail erläutert.

## Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

### Rahmenplan

Die Kernstadt der Stadt Königstein ist ein wertvolles Kulturgut der Nation und steht im Zentrum der Stadt. Die Stadt Königstein ist ein Ort mit einer reichen Geschichte und Kultur. Die Stadt Königstein ist ein Ort mit einer reichen Geschichte und Kultur. Die Stadt Königstein ist ein Ort mit einer reichen Geschichte und Kultur.



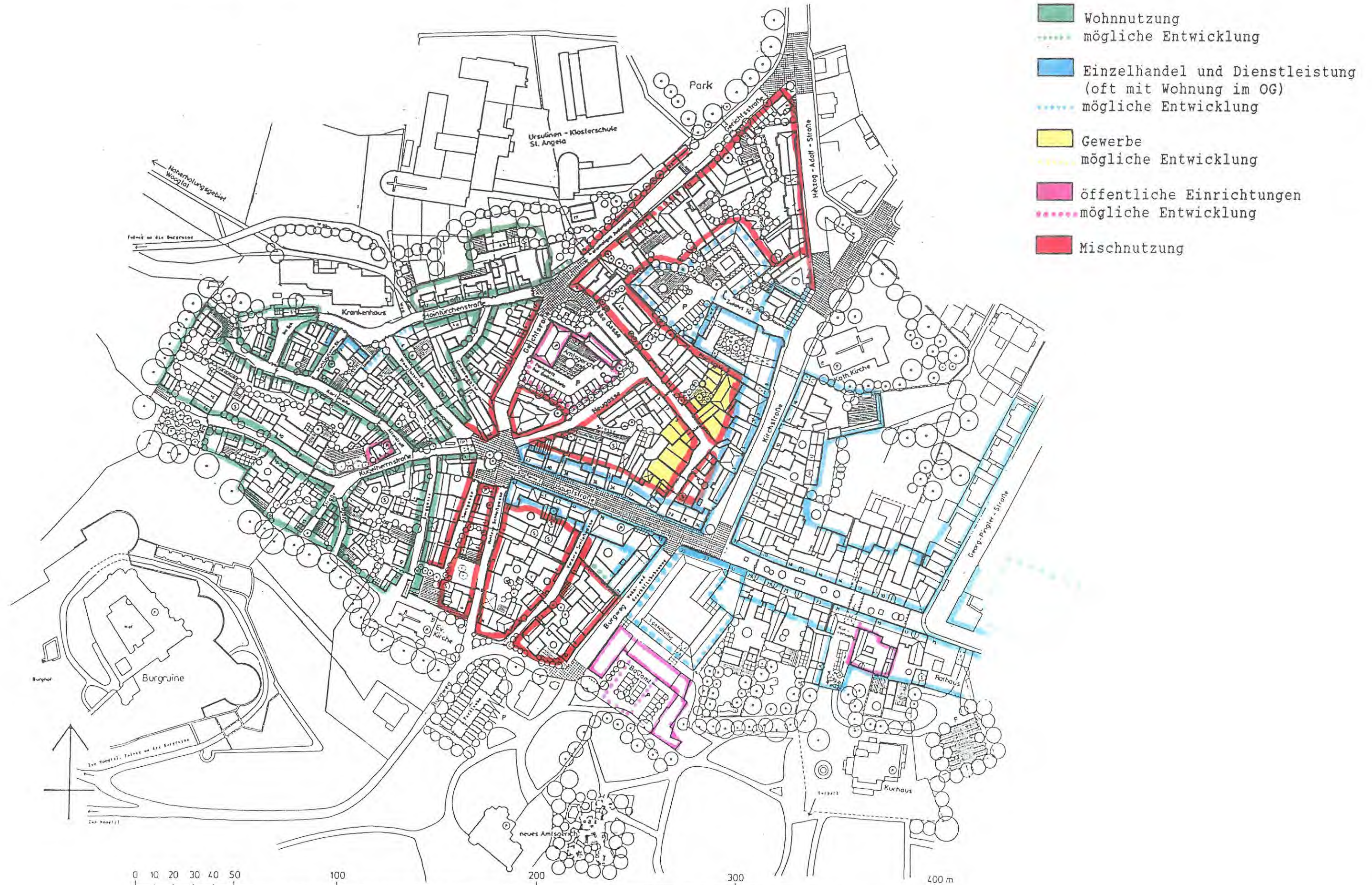
- Legende**
- ortsbildprägende Gebäude
  - Hauptgebäude
  - Neugebäude (Scheunen Garagen)
  - mögliche Neubauten
  - Wintergärten, Gewächshäuser
  - Scheunen die umgebaut oder umgenutzt werden können
  - Durchgang
  - Öffentliche Verkehrsflächen**
  - Straßen mit Durchgangsverkehr
  - Anliegerstraßen
  - reine Fußgängerbereiche
  - Aufpflasterung bzw farbliche Absetzung des Straßenflasters zur Verkehrsberuhigung
  - Freiflächen**
  - öffentliche Plätze
  - private Hofräume zum Teil gemeinschaftlich genutzt
  - öffentliche + private Grünfläche
  - Freiflächengestaltung**
  - Wasserflächen
  - offener Wasserlauf
  - Brunnen
  - vorhandene Gehölze
  - geplante Gehölze
  - Sitzgruppen
  - Mauern
  - Rampen
  - barrierefreie Pergola oder Laubengang
  - (z.B. rosa Clematis Schlingkletterer)
  - Rumpflanzungen an der Hauswand (Wein wilder Wein)
  - Spielplätze
  - Lieberkungen
  - Fugentpflaster begrünt, begeh- und befahrbar
  - Baulücke
  - Grenze des Untersuchungs-bereiches

Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl.-Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8 b, 5242 Kranberg/Ts. Tel. 06173-4096 und 4097  
 Mitarbeiter: Dipl.-Ing. N. Schrag, Dipl.-Ing. J. K. Henrich



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

Rahmenplan  
Nutzungskonzept



0 10 20 30 40 50 100 200 300 400 m







Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8 b, 6242 Kronberg i.Ts., Tel.: 06173 - 4096 und 4097  
Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schrops, Dipl. Ing. J. Gralhe u. K. Henrich



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

Rahmenplan

Nutzungskonzept, Neubauten und Umnutzung bestehender Gebäude

-  Scheunen, die zu Wohnzwecken oder zu gewerblicher Nutzung umgenutzt werden können
-  Neubebauungsvorschlag, Einzelhandel und Dienstleistung
-  Neubebauungsvorschlag, Wohnnutzung
-  Wintergärten, Gewächshäuser
-  Momentane Nutzung bleibt bestehen
-  Baulücken (förderungsfähig)



0 10 20 30 40 50 100 200 300 400 m

Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Gleichstraße 6b, 6242 Kronberg/Ts., Tel.: 06173 - 4096 und 4097  
 Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schräps, Dipl. Ing. J. Gröthe u. K. Henrich





Vor dem Umbau: Leerstehende Werkstatt über einem Stall

Nach dem Umbau: Kleines Einfamilienwohnhaus für eine vierköpfige Familie

### Baulich-räumliches Nutzungskonzept

Der Rahmenplan "übergeordnetes Nutzungskonzept" ist mit dem Bestandsaufnahmeplan "Gebäudenutzung" zusammen zu lesen. Er zeigt mögliche Entwicklungen für Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe und für Wohnflächen.

Es soll eine maßvolle Entwicklung des privaten Einzelhandels und der Dienstleistung vornehmlich entlang der Hauptstraße und der Kirchstraße gefördert werden. Mögliche Neubauf Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, aber auch für Wohnungen oder Altenheime bieten sich im Burgweg, hinter den City-Arkaden und in der Konrad-Adenauer-Anlage.

Die öffentlichen Einrichtungen liegen zentral und weisen Erweiterungsflächen in den rückwärtigen Bereichen auf.

Wohnnutzung ist überwiegend in den Bereichen "Wohnnutzung" und "Mischnutzung" zu finden. Da die Baulandreserven sehr knapp sind, sollten im Altstadtbereich vorhandene Gebäude als Wohnbauten erhalten bzw. zum Teil dazu umgestaltet, saniert, restauriert und modernisiert werden. 20 Gebäude befinden sich dabei in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. Baulücken sollten geschlossen, Anbauten in Form von Wohnhäusern oder als Wintergärten ermöglicht, und Scheunen (10) zur Umnutzung freigegeben werden, um die Kapazität an Wohnraum und Gewerbefläche zu erhöhen.

Die wichtigste Funktion eines Ortskerns im ländlichen Raum am Rande von Verdichtungsbereichen ist heute das Wohnen. Zusätzlich zu den um den Ortskern gewachsenen Siedlungen könnten landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Gebäude zu zeitgemäßen Wohnhäusern umgebaut werden. Die zu Wohnhäusern ausgebauten und modernisierten Gebäude haben meist einen höheren Wohnwert als die Durchschnittswohnungen in Neubaugebieten.

Damit diese Umbauten ebenso charakteristisch und eigenständig wie die sie umgebenden historischen Gebäude sind, müssen sie mit gediegenen, natürlichen Materialien errichtet werden und einfach und schlicht in ihren Formen sein, was jedoch einem nach modernen Gesichtspunkten ausgeführten technischen Innenausbau nicht widerspricht. Neu- und Umbauten sind in Form, Materialwahl und Proportion dem Ortsbild anzupassen. Die Neubauten sollten Geschößzahl, Baukörperform, Firstrichtung, Straßenbaufluchten, aus der alten Bebauung entwickelt, aufnehmen. Werden sie an der Stelle abgebrochener Nebengebäude bestehender Hofanlagen errichtet, sollten sie den Umrissen und der Anordnung der abgebrochenen Gebäude folgen, um die geschlossene Form der für das Dorfbild typischen Hofräume zu bewahren.

Die Rahmenplanung sieht vor, daß entgegen dem starren Konzept der Bebauungspläne jeder Haus- und Hofbesitzer nach Bedarf Anbauten und Umbauten vornehmen kann. Alle Maßnahmen werden von dem von der Stadt Königstein beauftragten Sanierungsbüro betreut und beraten. Bis hin zur Materialwahl bei Dächern, Wänden, Fenstern, Putzsorten und der Farbgebung werden den Bewohnern des Altstadtkerns von Königstein in Beratungsgesprächen vor Ort und in Beratungsskizzen Vorschläge erarbeitet. Dabei sollten die ortstypischen baulichen Elemente aufgegriffen und mit den Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen verbunden werden. Dachneigungen, die Stellung der Gebäude zueinander, der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden, werden in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen festgelegt. Der Erhalt der Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter wird hierbei genauso berücksichtigt, wie das Bedürfnis, zusätzliche Wohnungen zu schaffen.

Eines der wichtigsten Ziele für Königstein muß es sein, die vorhandenen Gebäude als Wohnbauten zu erhalten oder zum Teil dazu umzugestalten, da die Baulandreserven der Stadt Königstein nahezu erschöpft sind. Expandieren ist nicht möglich und so müssen die vorhandenen Bauten saniert, restauriert und modernisiert werden.



Nicht nur die äußere Form und Gestaltung sind wichtige Ziele der Stadtsanierung, sondern vor allem muß als erstes die Funktion der Gebäude optimal gewährleistet sein.

Wichtigste Aufgaben bei der Sanierung und Gestaltung historischer Stadt- und Ortskerne sind die Verbesserung der Baustruktur und des Baugesüges, das Ausräumen von Bauschäden und der Nachweis der Standsicherheit.

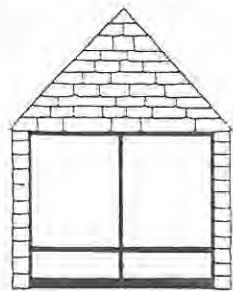
Die Vorbedingungen für architektonisches Gestalten ist, daß bei allen zu verwirklichenden Details die Forderungen der Bauphysik hundert Prozent erfüllt werden.

Das Trockenlegen der Mauern und Fundamente, das Dichten der Dächer mit ihren Kehlen, Gärten und Regenrinnen, das Sichern der Außenhaut gegen Wetterschlag, aggressive Emissionen wie saurer Regen, saurer Nebel, Maßnahmen gegen Hausschwammbildung und ähnlichen Pilzbefall und der Schutz vor Ungeziefer (Hausbock etc.) sind hier als erste Schritte zu nennen.

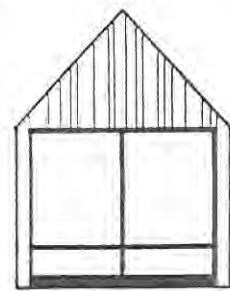
Anschließend sollte an die Verbesserung der hygienischen Verhältnisse, an bessere Belüftung, Belichtung und Besonnung und an die Raumbildung (Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse) der alten Gebäude gedacht werden.



Die Dachneigung der Dächer und Gauben, die als Giebelgauben oder Zwerchhäuser auszubilden sind, soll mindestens 45° betragen und der Dachüberstand möglichst gering sein. Schleppegauben und in der Dachfläche liegende Fenster sind zu vermeiden. Dachgauben sollten mit Schiefer oder mit Holz verkleidet werden. Bei Dacheindeckungen sollten naturrote Ton- oder Betonbiberschwänze, naturrote Ton- oder Betonfalzziegel oder echter Schiefer verwendet werden.



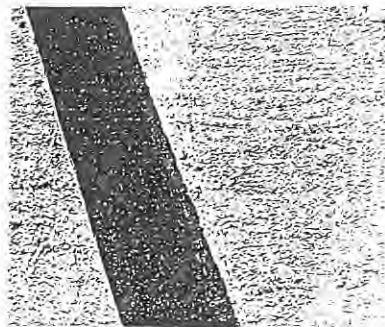
Giebel einer Gaube mit Verschieferung in "englischer Deckung"



Giebel einer Gaube mit senkrechten Holzbrettern verkleidet

Der Wechsel von giebelständigen und traufständigen Gebäuden sollte in jedem Falle bei baulichen Veränderungen aufgenommen werden, wobei die Dachlandschaft aus Satteldächern durch Pultdächer und begehbaren Dachterrassen ergänzt werden kann.

Für eine historische Altstadt sind handwerklich aufgetragene lebendige Putze angemessen. Sie sollen nach dem Auftrag mit gedämpften, harmonisch aufeinander abgestimmten Farben gestrichen werden.



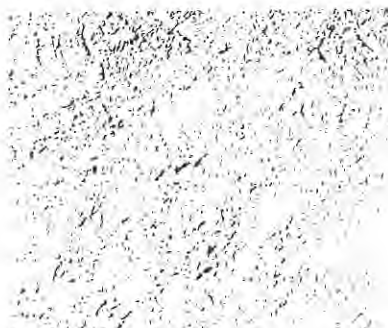
Kellenputz



Kellenputz mit dem Quast abgezogen

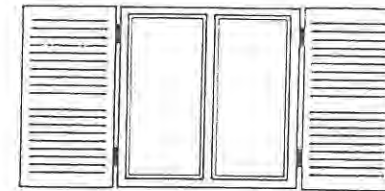


Kieselwurfputz

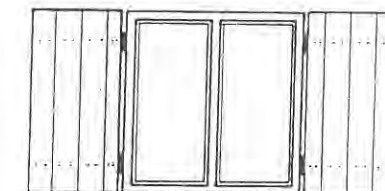


Grobkörniger, handwerklich aufgetragener Putz

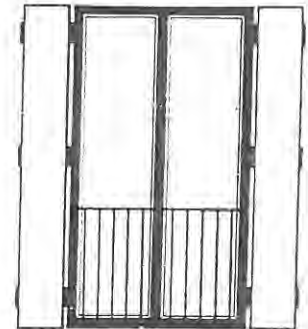
Neue Fenster sollen eine senkrechte symmetrische Teilung erhalten, so daß "hochkant rechteckige" Formate der Fensterflügel entstehen. Fensterläden bereichern die Hausfassade wesentlich. Die bestehenden Fensterklappläden sollten nicht entfernt werden. Rolläden sind keine Gestaltungselement für historische Ortskerne. Farblich abgesetzte Fensterfaschen oder Naturstein-Fenstergerände rahmen das Fenster ein und geben der Fassade ein Gesicht.



Fensterläden mit horizontalen Lüftungslamellen



Fensterläden aus senkrechten Brettern



Fenstertüre Gitter in Brüstungshöhe

Es sollten keinesfalls vorgefertigte Haustüren aus Kunststoff, Stahl oder Leichtmetall eingebaut werden. Vorhandene, historische Hauseingänge sind zu erhalten und auszubessern. Glasbausteine sollten auf keinen Fall in obere oder seitliche Belichtungsfenster eingebaut werden. Vordächer und Anbauten sollten aus Holz- oder leichten Stahlkonstruktionen hergestellt werden.

Balkonbrüstungen sollten aus Holzbrettern oder Eisenstäben hergestellt werden. Auf keinen Fall dürfen sie mit Kunststoffplatten oder Ähnlichem verkleidet werden.

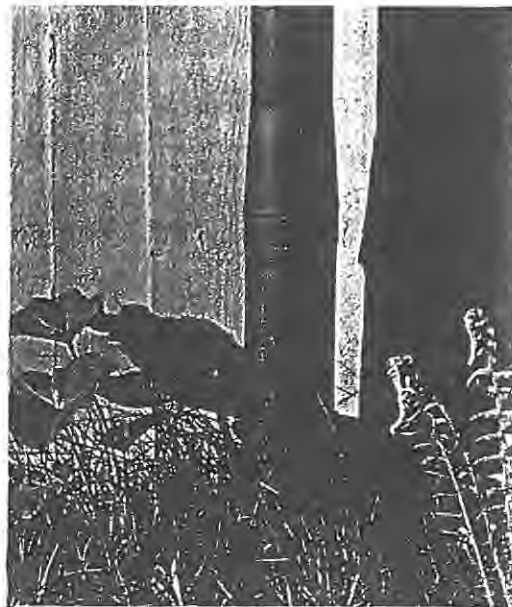
Die meist hohen Sockel ländlicher Bauten sind, ebenso wie die Stütz- und Gartenmauern, ein typisches ortsbildprägendes Element. Sie sollten in ihrem ursprünglichen und für die historische Bauweise charakteristischen Zustand belassen bzw. wieder hergestellt werden. Typische Baustoffe sind hier Bruchsteinmauerwerk und Putz, die auch bei Neubauten Berücksichtigung finden sollten.

Bei förmlich geschützten Gebäuden ist das Landesamt für Denkmalpflege (Schloß Biebrich, Westflügel, 6200 Wiesbaden) hinzuzuziehen.



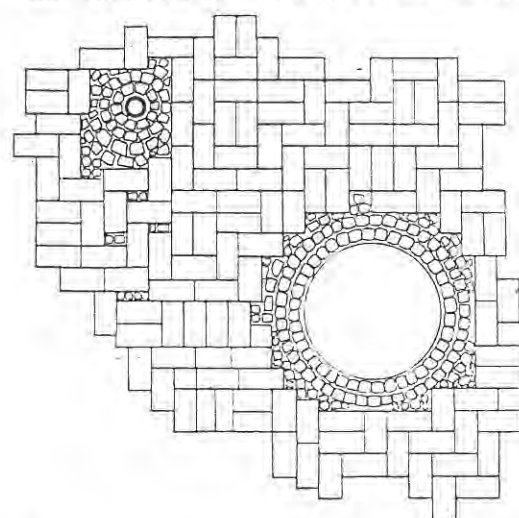
Zäune und Tore sollten aus Holz mit senkrechten Latten oder Staketen hergestellt, vorhandene Steinpfosten, Radabweisersteine, schmiedeeiserne alte Zäune, Gitter usw. sollten erhalten und instandgesetzt werden.

Alle außen sichtbaren Stahl- und Blechteile (Regenrinne und Fallrohr, Hausnummer, Hausbeleuchtung, Zäune, Geländer ...) sollten in Graphitglimmer gestrichen werden.



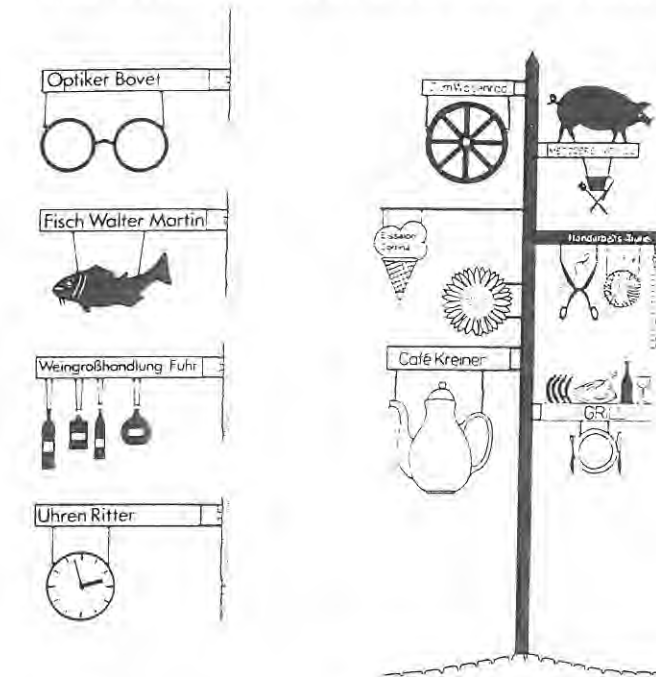
Regenabfallrohr und anschließendes Standrohr mit Graphitglimmer gestrichen; wichtig ist der elegante Übergang vom Fallrohr zum Standrohr ohne Muffen und Absätze

Die alten Pflasterungen verbinden die vorhandene Bebauung harmonisch mit dem Freiraum. Ist für notwendige Ergänzungen oder Neubauten Naturstein-Material nicht möglich, so ist graubuntes oder rotbuntes Betonpflaster in quadratischen oder rechteckigen Formaten unregelmäßig zu verlegen. Verbundsteinpflaster und asphaltierte Flächen sind im historischen Ortskern auszuschließen.

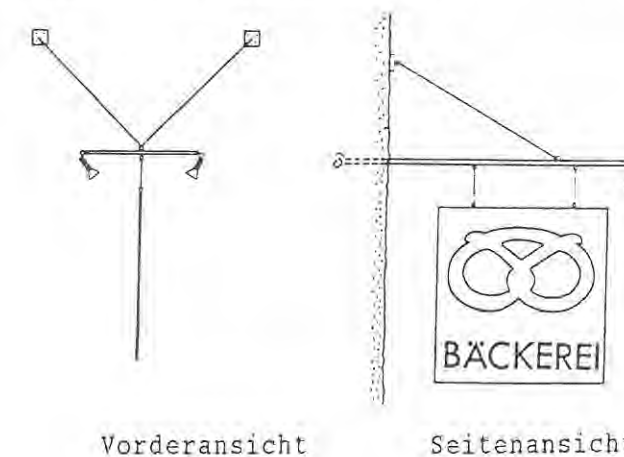


Rechteckpflaster im unregelmäßigen Verband. Beipflasterungen der Schachtdeckel und Lampenmasten mit Naturstein-Mosaikpflaster.

Läden und Dienstleistungsbetriebe sollten durch dezente Schaufenster und unaufdringliche Reklameschilder auf sich aufmerksam machen, nicht durch Neonreklame und überdimensionale aufdringliche Werbeträger, die das Bild des historischen Ortskernes stören.



Reklameschilder sollten durch liebevolle Gestaltung den Straßenraum bereichern. Sie sind mit Piktogrammen zu versehen, die auf das jeweilige Gewerbe hinweisen. Besondere Wünsche der Geschäftsinhaber und architektonische Gegebenheiten werden berücksichtigt. An exponierter Stelle könnte ein Werbebaum aufgestellt werden, der mit Werbeschildern behängt ist. Er gibt dem Straßenraum, in dem Läden und andere Betriebe liegen, eine besondere Note.



Reklameschild mit aufgemaltem Symbol und aufgemalter Beschriftung. Es kann durch zwei kleine Scheinwerfer auf beiden Seiten angestrahlt werden.



# Grundlegende Gestaltungsdetails für Gebäude und ihr Umfeld

Dachneigung der Dächer mind. 45°  
geringer Dachüberstand am Giebel max. 16 cm (1 Spanne)

Fensterläden bereichern die Fassade - Fenster mit senkrechter  
Teilung - Hochkant-rechteckige Formate der Fensterflügel

Regenrinne, Regenfallrohr und Schneefanggitter  
mit Graphitglimmeranstrich

Handwerklich aufgetragener mineralischer Putz;  
Farbanstrich in harmonischen, warmen, aufein-  
ander abgestimmten Farbtönen

Dezente Schaufenster- und Reklameschildgestaltung

Berankung von Fassade und Zaun

Sockel aus Naturstein oder Putz

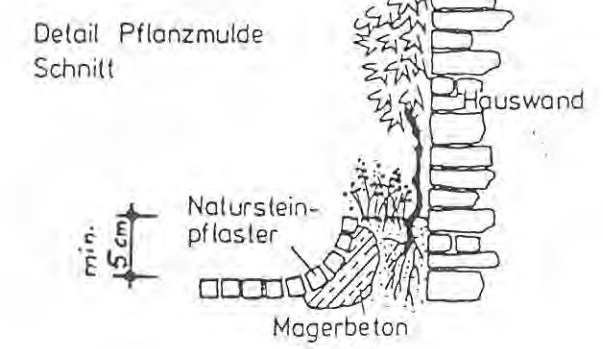
Ortstypische Vorgartengestaltung

Anlegen von Pflanzbeeten oder Pflanzmulden, auch in öffentlichen Bereichen  
(siehe Skizze)

Mauer aus Naturstein

Straßenflächen mit ortsgerechter Pflasterung aus Natursteinpflaster oder  
quadratischem oder rechteckigem Kunststeinpflaster im unregelmäßigen Verband  
gestalten

Beschränkung in der Wahl der Materialien





Beispielhafte Sanierung in Königstein



Neugasse 2



Hauptstraße 39



Ehemaliges Spritzenhaus  
Kugelherrnstraße 6  
nach dem Umbau im  
Jahre 1988 Altentreff



Ecke Woogtalstraße/Kugelherrnstraße



Karlstraße 4 und 6





Sackgasse 8



Kugelherrnstraße 23



Burgweg 8



Burgweg 14



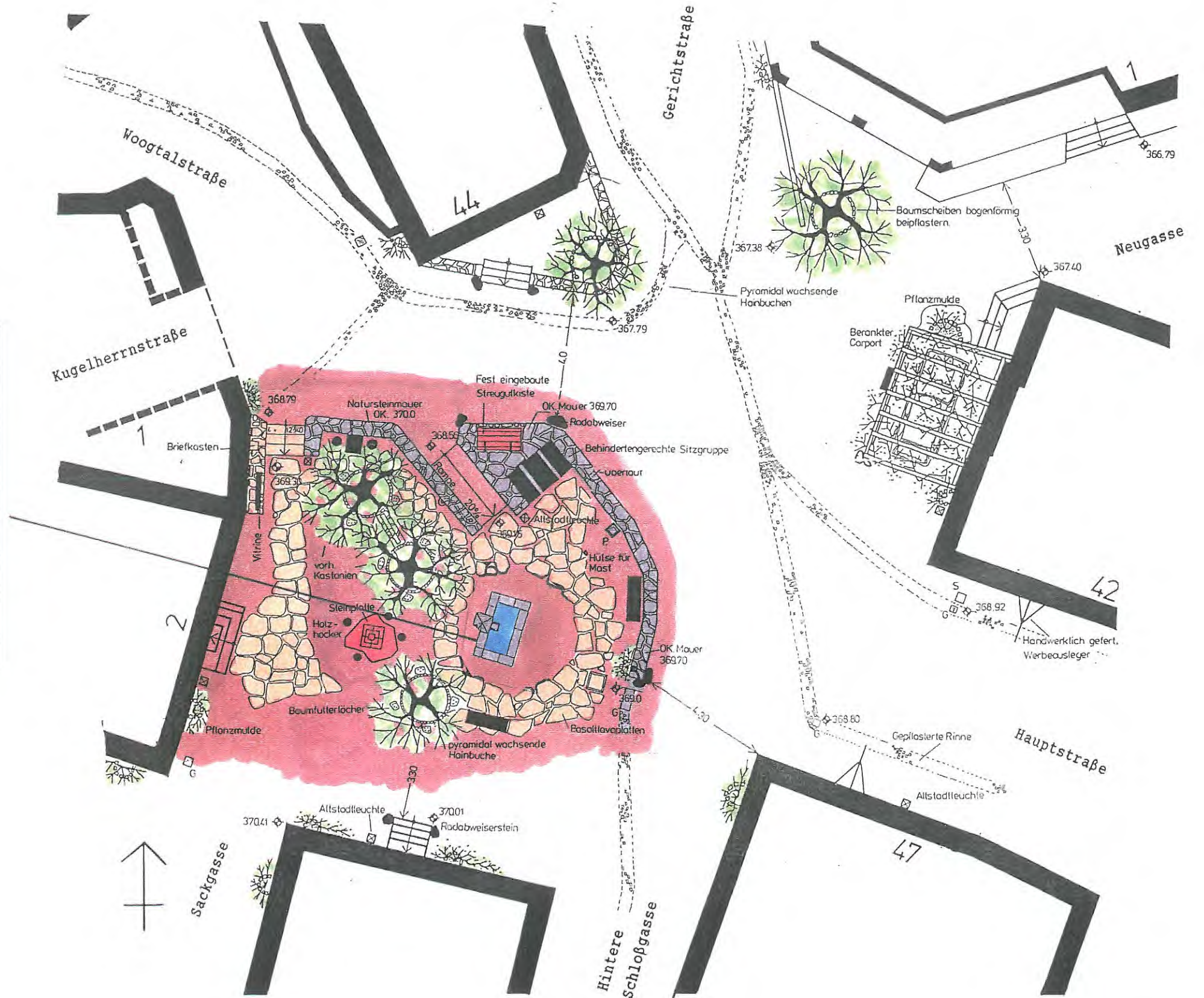
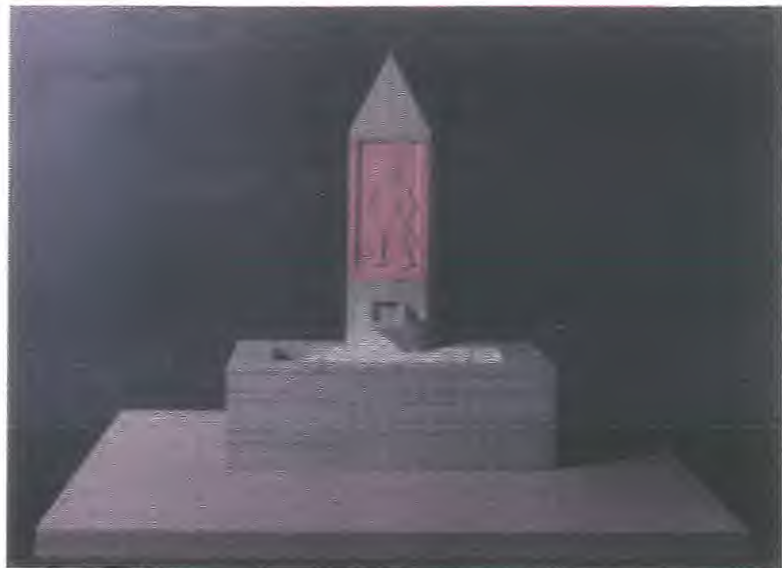
Burgweg 7



Platz an der Kurverwaltung

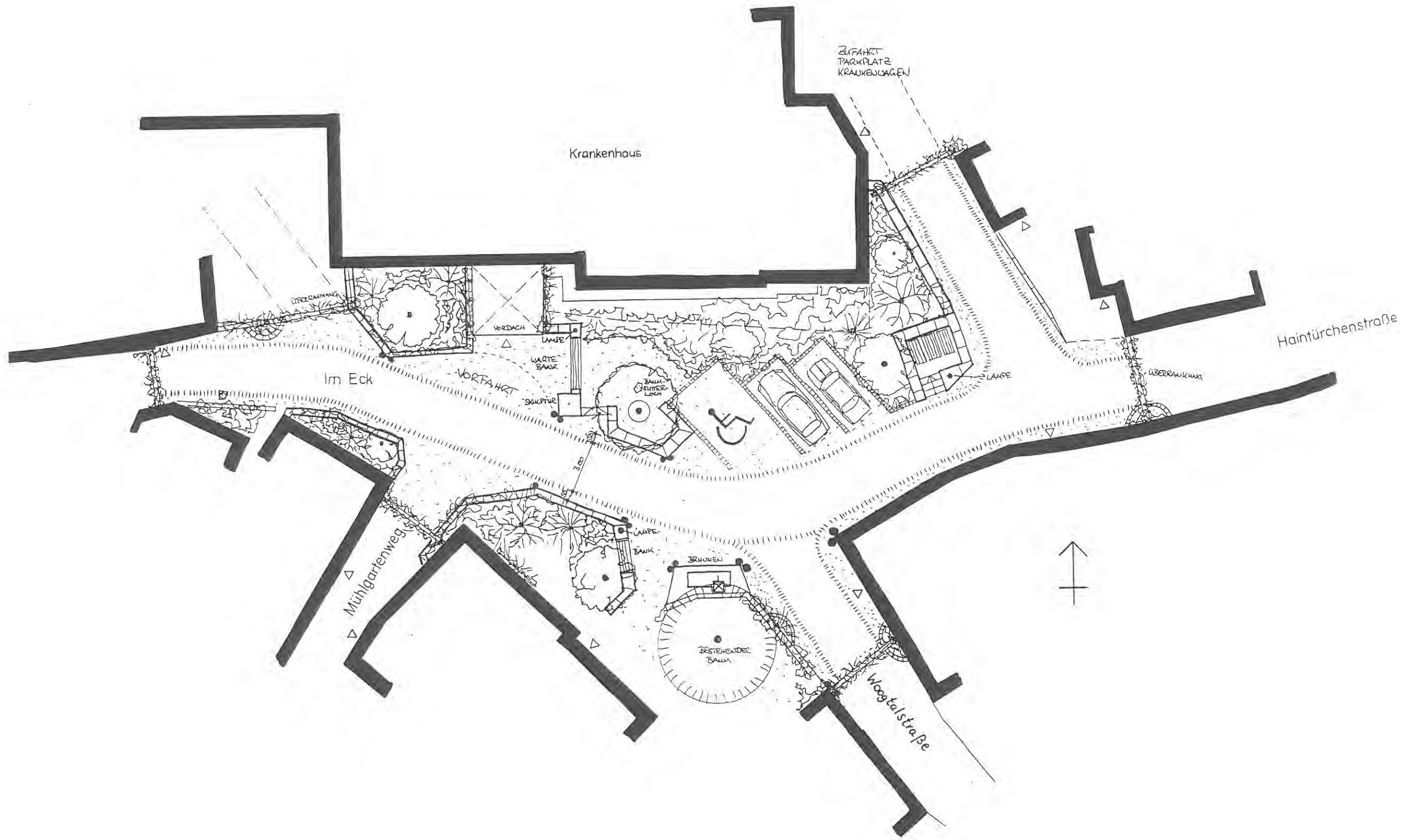


# Gestaltung des Platzes vor dem alten Rathaus





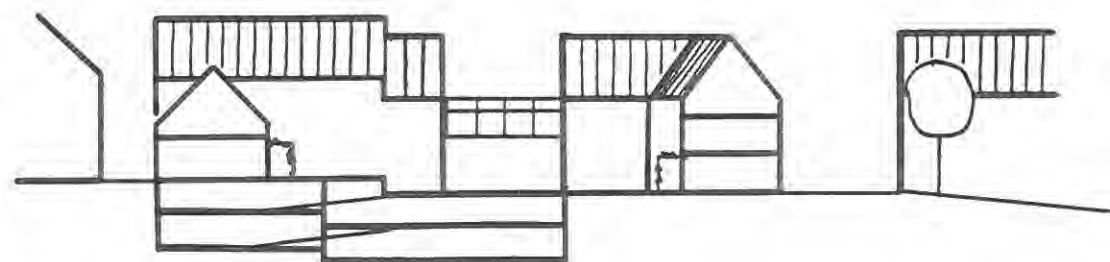
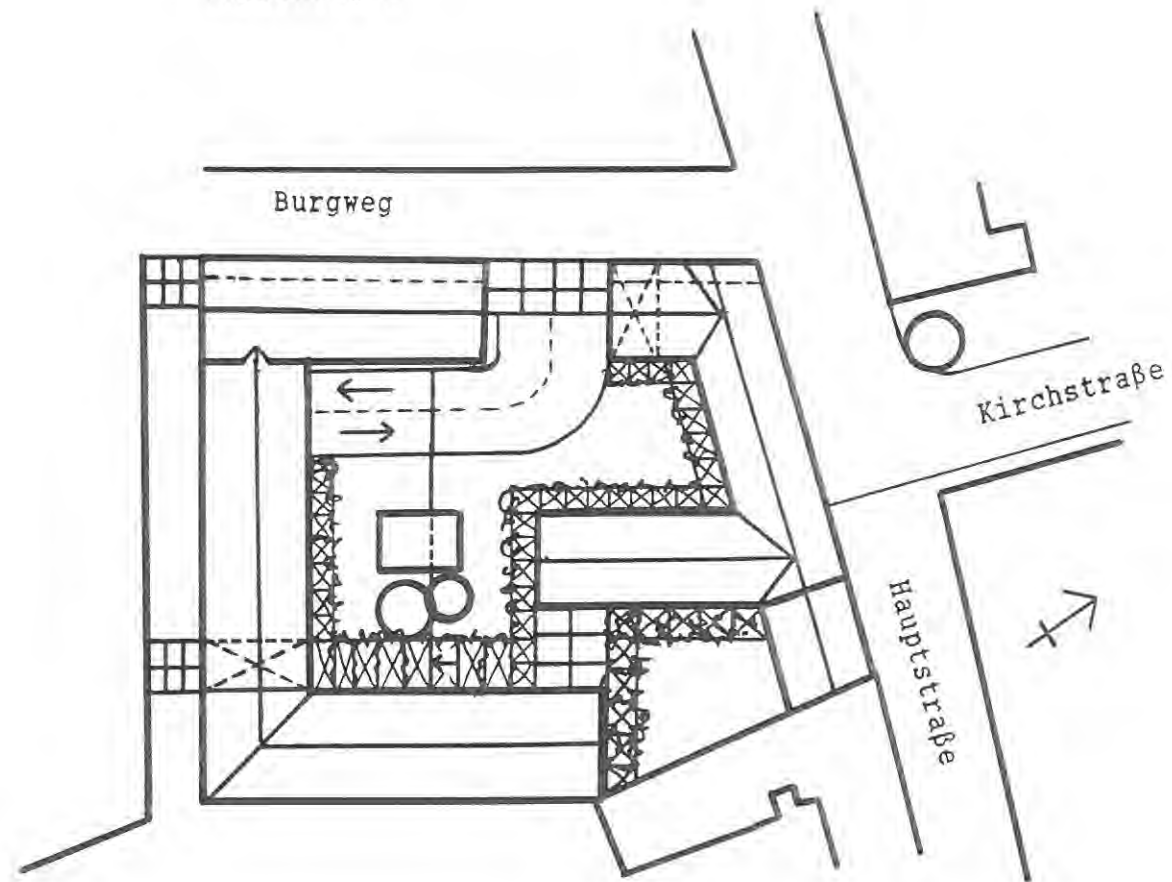
- Gestaltung des Platzes vor dem Krankenhaus





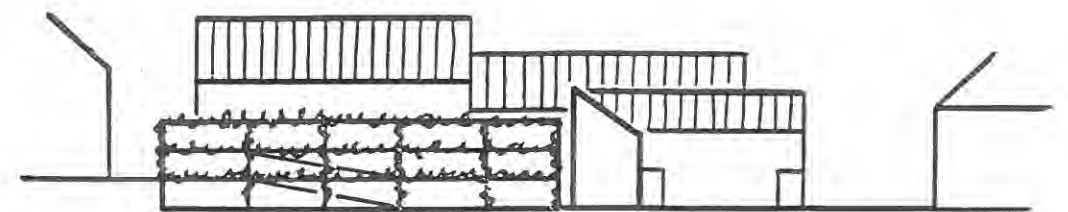
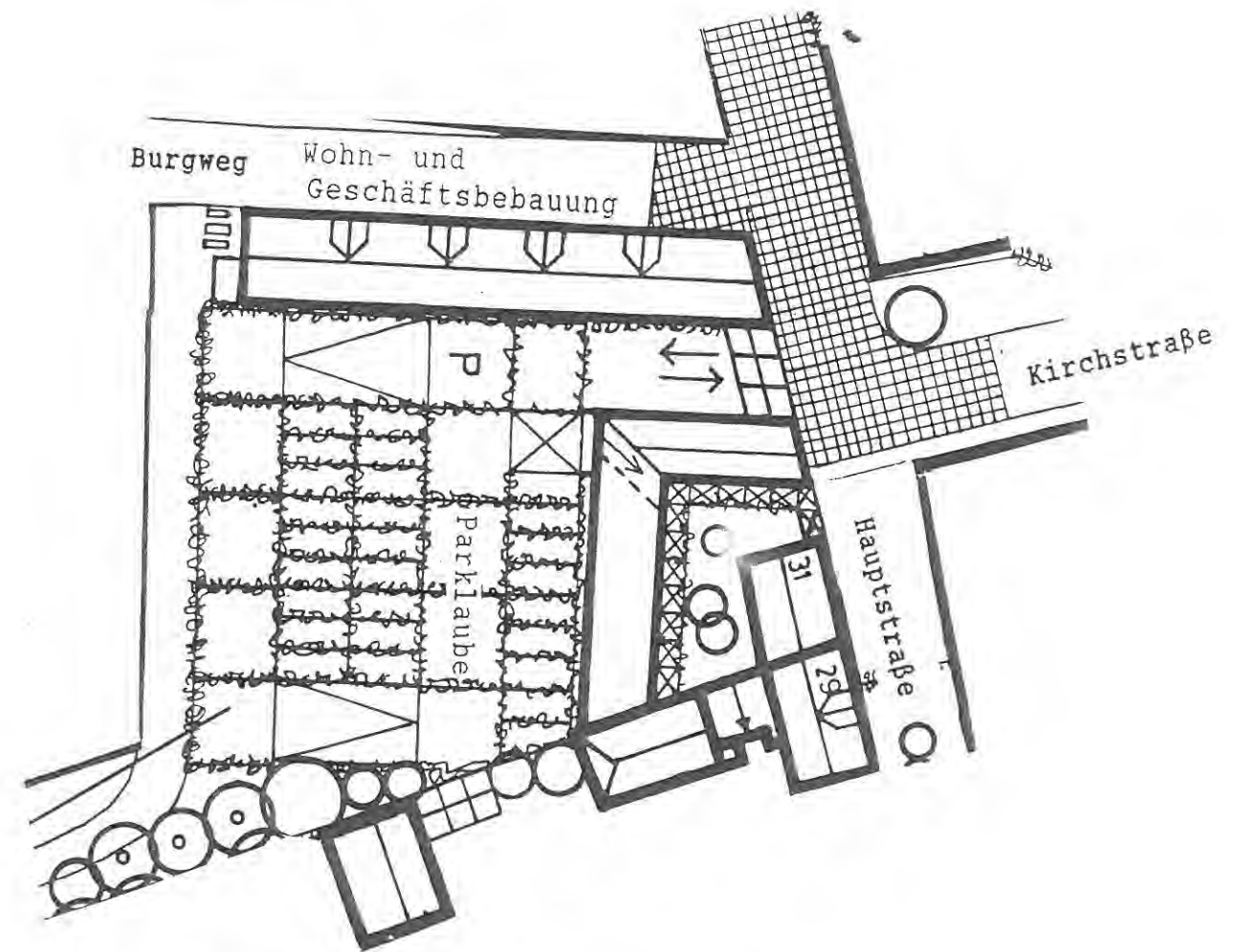
Gestaltung des Platzes am Bauamt - Burgweg

Vorschlag 1



Systemskizze

Vorschlag 2



Systemskizze



Gestaltungsvorschlag für das ehemalige Judenbad in Königstein, Gerichtstr. 15



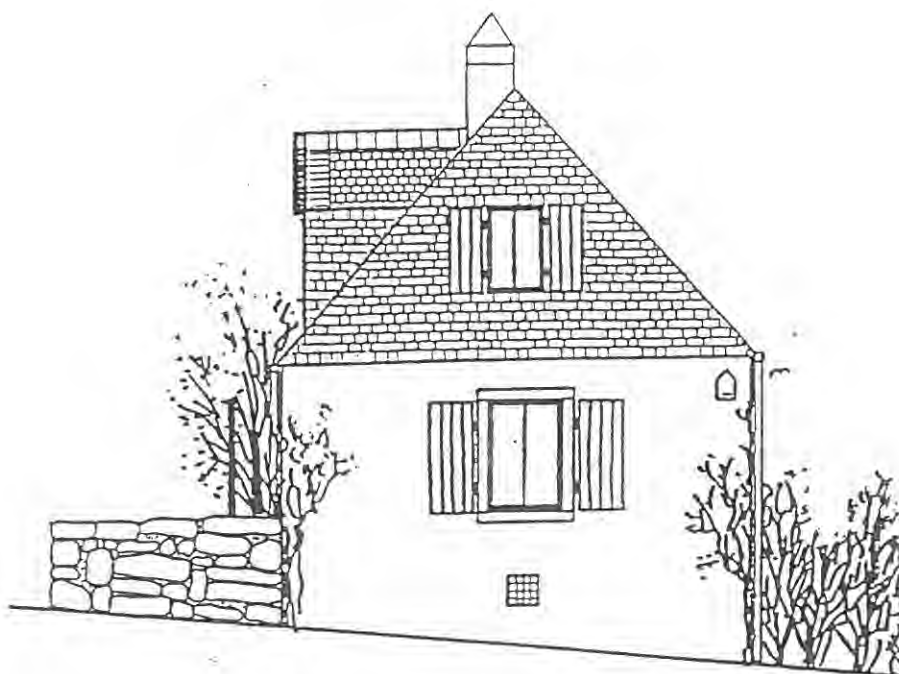
Heutiger Zustand



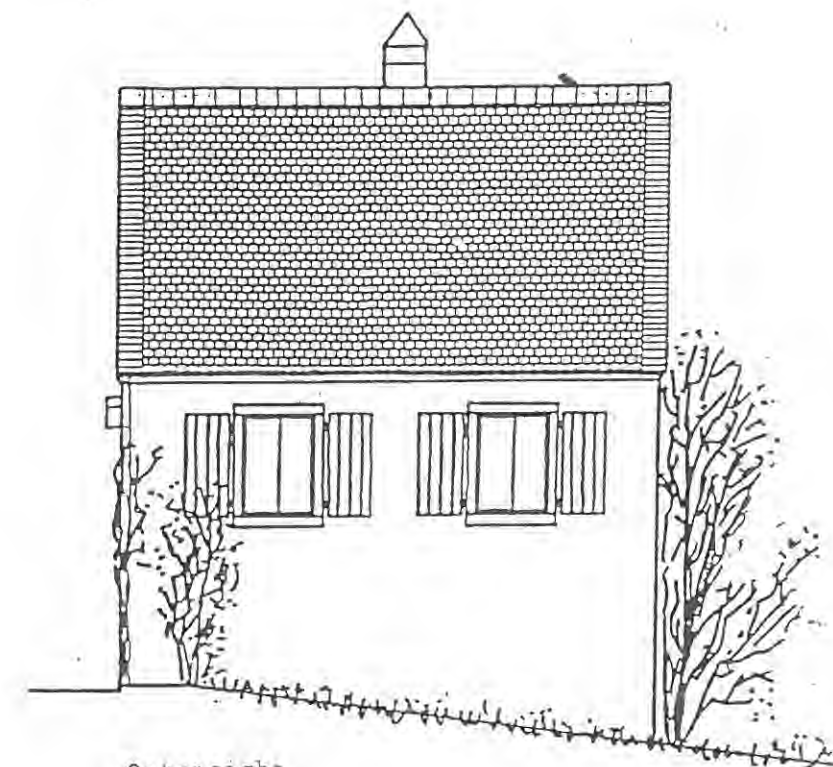
Foto um 1900, die abgebildete Familie nutzte zu dieser Zeit das ehemalige Judenbad als Wohnhaus

Bei der Sanierung des ehemaligen Judenbades wird großer Wert darauf gelegt, die Feinmaßstäblichkeit der Königsteiner Altstadt zu bewahren.

Wichtig sind auch gute Details (Geradschnitt-Biberschwänze, Verschieferung von First und Ortsgang...), die zukünftig Musterdetails für Umbauten, Anbauten und Neubauten in alter Umgebung darstellen.



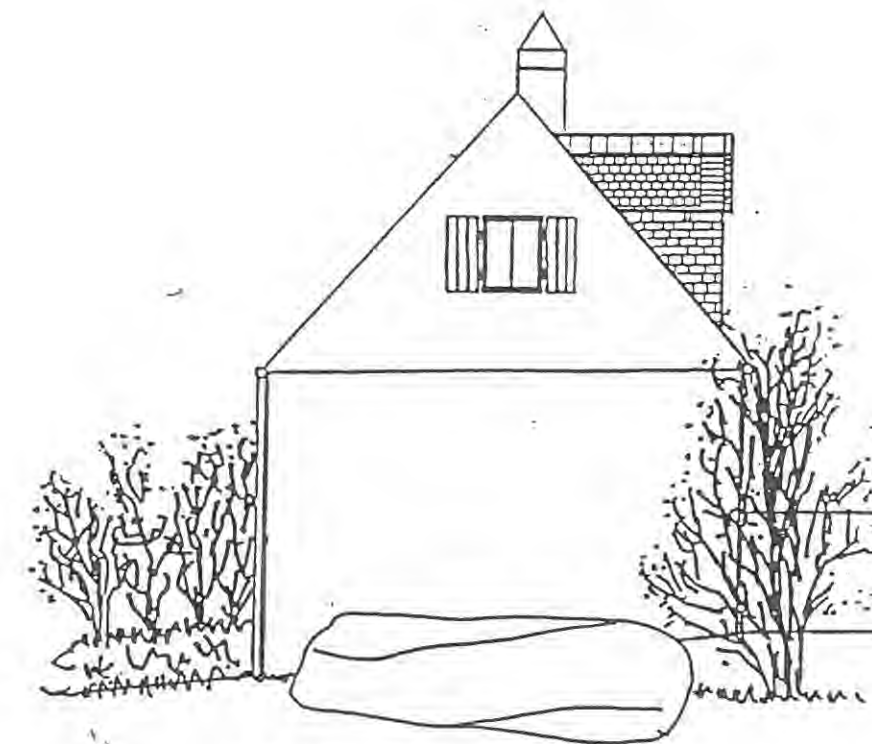
Südansicht



Ostansicht



Westansicht



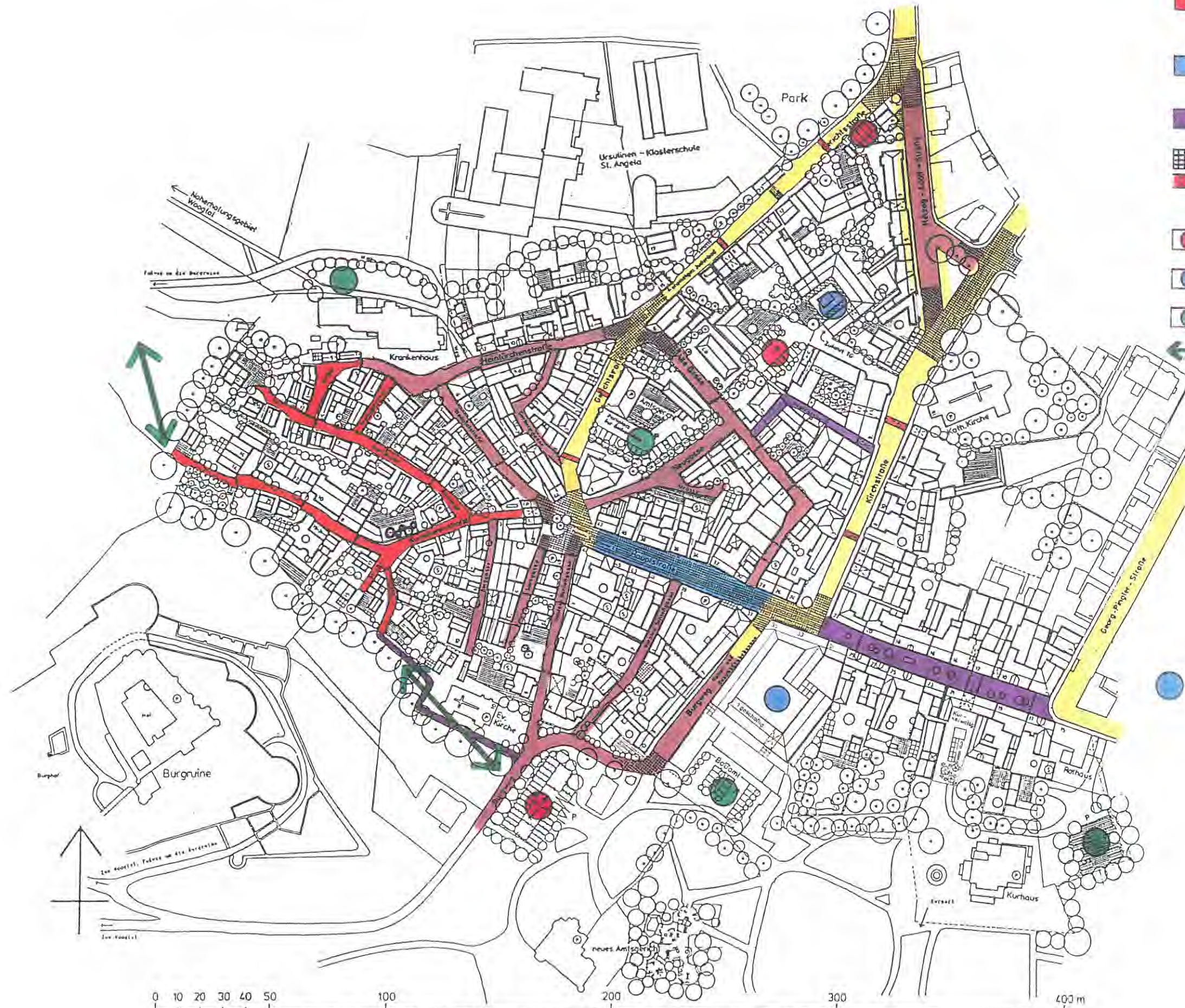
Nordansicht



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

Rahmenplan  
Verkehrskonzept

- Straßen mit Durchgangsverkehr
- untergeordnete Straßen
- Anliegerstraßen als Wohn- und Spielstraße
- Geschäftsstraße mit eingeschränkter Nutzbarkeit für fahrenden Verkehr
- Fußgängerbereiche
- Aufpflasterung bzw. farbiges Absetzen des Straßenbelages zur Verkehrsberuhigung
- öffentliche Parkplätze (oberirdisch)
- Tiefgaragen
- P nur für Bedienstete und Behinderte
- gewünschte Fußwegverbindungen



0 10 20 30 40 50 100 200 300 400 m  
 Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8b, 6242 Kronberg i.Ts., Tel.: 06173-4096 und 4097  
 Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schrops, Dipl. Ing. J. Grothe u. K. Henrich



## Verkehrskonzept

Die Kirchstraße, die Gerichtstraße und der westliche Abschnitt der Hauptstraße sind stark vom Durchgangsverkehr belastet. Durch Maßnahmen in Form von Aufpflasterungen, farblichem Absetzen des Fahrbahnbelages, Pflanzen groß- und kleinkroniger Bäume sowie durch Reduzierung des Verkehrs (nur Anliegerverkehr) soll Beruhigung in diesen Bereichen erreicht werden. Der westliche Teil der Hauptstraße sollte lediglich zum Zweck der Andienung der Geschäfte und Gaststätten (zeitlich begrenzt) und als Zufahrt zu den Anliegerstraßen befahrbar bleiben (Verlängerung der Fußgängerzone). Die Straßen im Altstadtkern (Karlstraße, Kugelherrnstraße) sind als reine Wohn- und Spielstraßen auszuweisen, der Anliegerverkehr im Schrittempo zu führen. Sammelparker in Form von zum Teil mehrgeschossigen Parklauben, eingegrüntem Parkplätzen und Tiefgaragen sollen den ruhenden Verkehr an geeigneten Stellen aufnehmen.

Die Parkflächen am alten Amtsgericht (Gerichtstraße 2), am Krankenhaus, oberhalb des Bauamtes und am Luxemburger Schloß sollten lediglich Anwohnern, Bediensteten und für Notfälle zur Verfügung stehen. In der Konrad-Adenauer-Anlage, im Bereich der City-Arkaden, im Burgweg und in der Limburger Straße werden großräumige Tiefgaragen oder Parklauben vorgeschlagen. Tagsüber sollen sie den Besucher- und Kundenverkehr aufnehmen und so die Altstadt weitgehendst vom Durchgangsverkehr freihalten. In den Nachtstunden können sie den Anliegern als Parkraum dienen.



Hauptstraße, teilweise als Fußgängerzone ausgewiesen



Die Erhaltung der Gestalt und der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns ist im wesentlichen abhängig von guten, verträglichen Lösungen im Bereich der Verkehrsplanung.

Ein Ziel ist es, den Stadtkern von unnötigem Verkehr freizuhalten und die Freiräume wie Straßen, Gassen und Plätze so zu gestalten, daß das sonst auf öffentlichen Straßen geltende Trennungsprinzip, zugunsten eines Mischprinzips aufgehoben wird. Fußgänger, Fahrradfahrer und Autofahrer sollen gleichberechtigt sein. Die Trennung von Fahrbahn und Gehweg soll aufgegeben werden. An ihre Stelle tritt eine Pflasterung der gesamten Straßenbreite von Hauskante zu Hauskante. Eine Neuorientierung der Stadt- und Verkehrsplanung ist notwendig: Nicht mehr das Auto steht im Vordergrund, sondern die Gemeinsamkeit von Mensch und Auto. Daraus folgt: Die Stadt braucht eine umweltfreundliche Organisation des Verkehrs. Das Ziel ist die umweltgerechte Stadt - eine Stadt, die mit dem Auto lebt, aber nicht vom Auto bestimmt wird. Eine Stadt, in der man gerne lebt, braucht nicht nur eine lebendige Stadtmitte, öffentliche Einrichtungen, Arbeitsplätze und gute Wohnungen, sondern die gestaltete Straße als Lebensraum für alle Bürger. Eine neuartige Straßenraumgestaltung zielt auf die Verkehrsberuhigung ab. Nur so sind ruhige Wohnquartiere möglich und der Straßenraum wird für Fußgänger und Radfahrer neben den Pkw-Fahrern zurückgewonnen.

Eine Stadt kann nur eine bestimmte Menge fließenden und ruhenden Verkehr aufnehmen. Die Kapazität vieler Stadtstraßen wird heute überschritten. Das Ergebnis sind Umweltbelastungen, die nicht mehr zu vertreten sind. Vor allem der Durchgangsverkehr gehört nicht in die dichtbesiedelten Stadtteile. Eine sinnvolle Lösung, ihn der Stadt fernzuhalten, wäre der Bau einer Umgehungsstraße.

Der Durchgangsverkehr in der Kirchstraße, im westlichen Teil der Hauptstraße und in der Gerichtstraße zerschneidet die Wohnquartiere und macht ein ruhiges Wohnen an diesen Straßen zur Zeit unmöglich. Der fließende und ruhende Verkehr in diesen Bereichen muß eingeschränkt werden.

Der Verkehr, der dennoch durch die Altstadt geleitet werden muß, sollte durch verkehrsberuhigende Maßnahmen wie optisch abgesetzte Aufpflasterungen, Bepflanzungen oder bestimmte bauliche Anlagen, zur Herabsetzung der Geschwindigkeit veranlaßt werden.

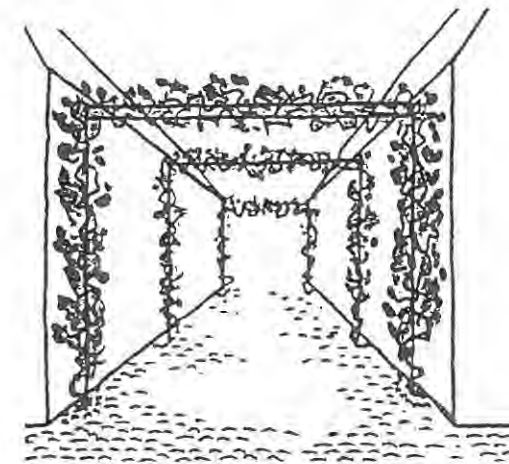
Um den PKW-Verkehr einzuschränken wird vorgeschlagen, das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln in Richtung Frankfurt, Frankfurt-Höchst und Bad Homburg zu erweitern und die Busse bzw. Bahnen in regelmäßigen, geeigneten Abständen einzusetzen. Parkflächen für PKWs nahe der Haltestelle sind eine wichtige Voraussetzung für ein gut funktionierendes Park and Ride System, das die Straßen entlastet und eine schnelle und sichere Verbindung zu den Ballungsräumen herstellt.



Bei der Gestaltung des Straßennetzes in der Altstadt von Königstein sollten neue Erkenntnisse der Verkehrsberuhigung befolgt werden.

- Niveaugleicher Boden aus verschiedenfarbigem Natursteinpflaster oder Kunststeinpflaster aus Beton- oder Ziegelsteinen in Rechteck- oder Quadratform in unregelmäßigem Verband verlegt.
- Die weiterführenden Straßen werden an ausgewählten Stellen durch unterschiedliche, sich farblich absetzende Pflasterstreifen optisch unterbrochen.
- Die wenigen Nischen und Ausweitungen der sonst engen Straßen werden mit kleinkronigen oder säulenförmig wachsenden Laubbäumen bepflanzt.
- Um den schmalen Straßenraum zu begrünen, werden die Hauswände mit Rankgewächsen versehen.
- Der Bodenbelag aus Bitumen oder steril wirkenden Verbundsteinpflaster sollte ersetzt werden durch Straßenpflasterungen aus Natursteinpflaster im harmonischen Zusammenspiel mit lebendig wirkendem Betonrechteckpflaster oder Ziegelrechteckpflaster im unregelmäßigen Verband. Der Straßenraum wird durch entsprechende Gestaltung wieder zum öffentlich genutzten Vielzweckraum und trägt dadurch zur Identitätsfindung der Anwohner bei.
- Alle im Rahmenplan eingetragenen Kreuzungsbereiche sollen Zug um Zug verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Wechsel im Material des Straßenbelages, die Begrünung mit ortstypischen, großkronigen Laubbäumen, wie Platanen, Kastanien- und Walnußbäume sollen diese Bereiche wieder zu Kommunikations- und Verweilräumen für die Allgemeinheit werden lassen.
- Die schmalen Gassen sollen konsequent mit Straßenüberrankungen versehen werden, um ihnen den unpersönlichen Fahrstraßencharakter zu nehmen. Durch die Überrankungen mit echter Weinrebe und blühenden Kletterpflanzen werden die Straßentrassen in Straßenräume verwandelt.

Das nur in Rudimenten vorhandene innerstädtische Fußwegesystem sollte erweitert und die Altstadt mit dem ausgeprägten Wegesystem der Umgebung verknüpft werden.



Der Wert eines Stadtquartiers ist sehr entscheidend mit der Lösung der Parkprobleme verknüpft. Die Grenze des Erträglichen ist in vielen Fällen überschritten. Straßen und Plätze ähneln heute mehr einer Ansammlung von Blech als einem historisch gewachsenen Stadtquartier. Das Ziel muß sein: die berechtigten Wünsche der Anlieger und der Stadtnutzer nach naheliegender Parkraum in Einklang zu bringen mit der Qualität des Stadtbildes. Es gibt heute neue Formen der Platzgestaltung, die sich wohltuend in das Gesamtbild eines Ortskerns integrieren lassen:

- Helle und übersichtliche Parkklauen
- Fußgängerfreundliche Erschließung
- Ökologische Aufwertung
- Teilweise verschiedenartig nutzbar.

Die engen Gassen und Nebenstraßen der Altstadt von Königstein sind, soweit wie möglich, von parkenden Autos zu befreien. Dort, wo unumgänglich Parkplätze ausgewiesen werden müssen, sind diese mit einer sich vom angrenzenden Straßenbelag absetzenden Pflasterstruktur deutlich zu kennzeichnen. Es soll damit erreicht werden, daß in den schmalen Wohngassen nicht willkürlich geparkt wird.

Der bestehenden Parkplatznot im gesamten Altstadtbereich und dem unschönen Anblick der parkenden Autos, ist mit Anlage neuer Sammelparkplätze, an geeigneten Stellen zu begegnen. Diese Parkplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen oder, wenn überirdisch, aus mikroklimatischen und gestalterischen Gründen mit berankten Wänden und mit einer berankten Abdeckung zu umhüllen. Diese Autoparkklauen können langfristig z.T. durch ein zweites Laubengeschoß aufgestockt werden.

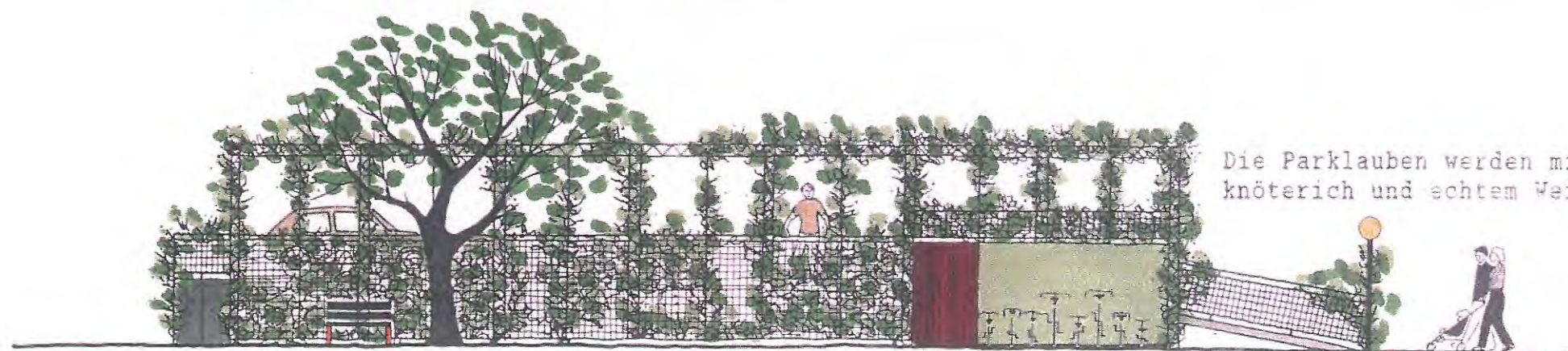
Der Bedarf an Parkraum wird von einem Ingenieurbüro ermittelt, welches derzeit ein Verkehrsgutachten für Königstein erstellt. Zahlen für Bestand, Bedarf und Planung an Parkraum werden dementsprechend auf diesem Wege nachgereicht.

Quelle:

Texte teilweise aus der Broschüre  
Stadt und Verkehr  
Rhein Main Zement Marketing GmbH



# Parklauben mit zwei Parkebenen



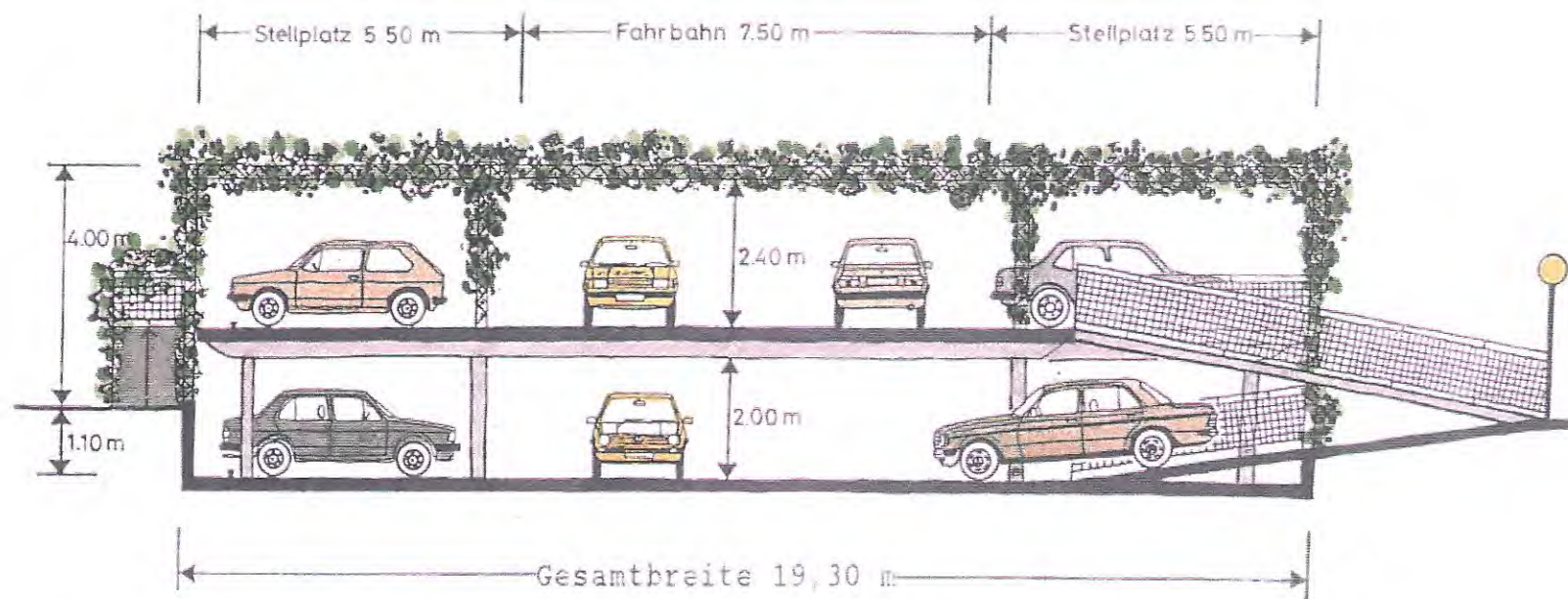
Die Parklauben werden mit Glyzinien, Schlingknöterich und echtem Wein begrünt.

Rampe zum Oberdeck

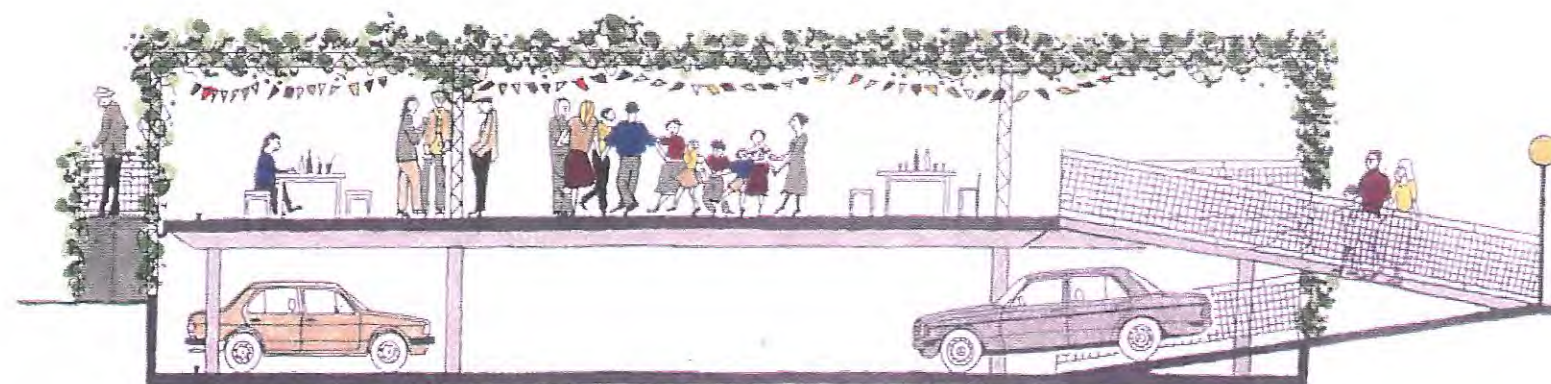
Müllbox

Fahrradbox

Ansicht



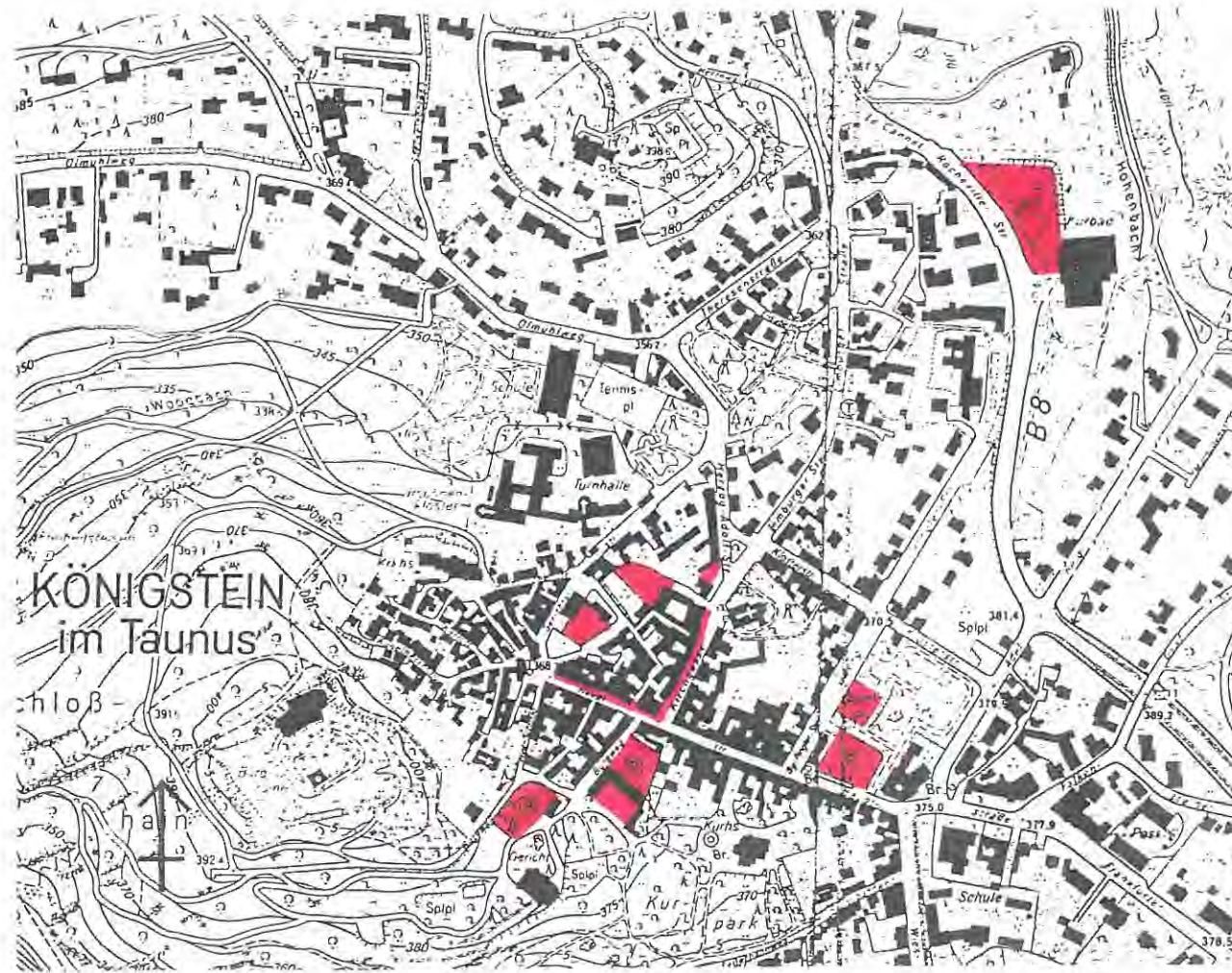
Schnitt



Schnitt

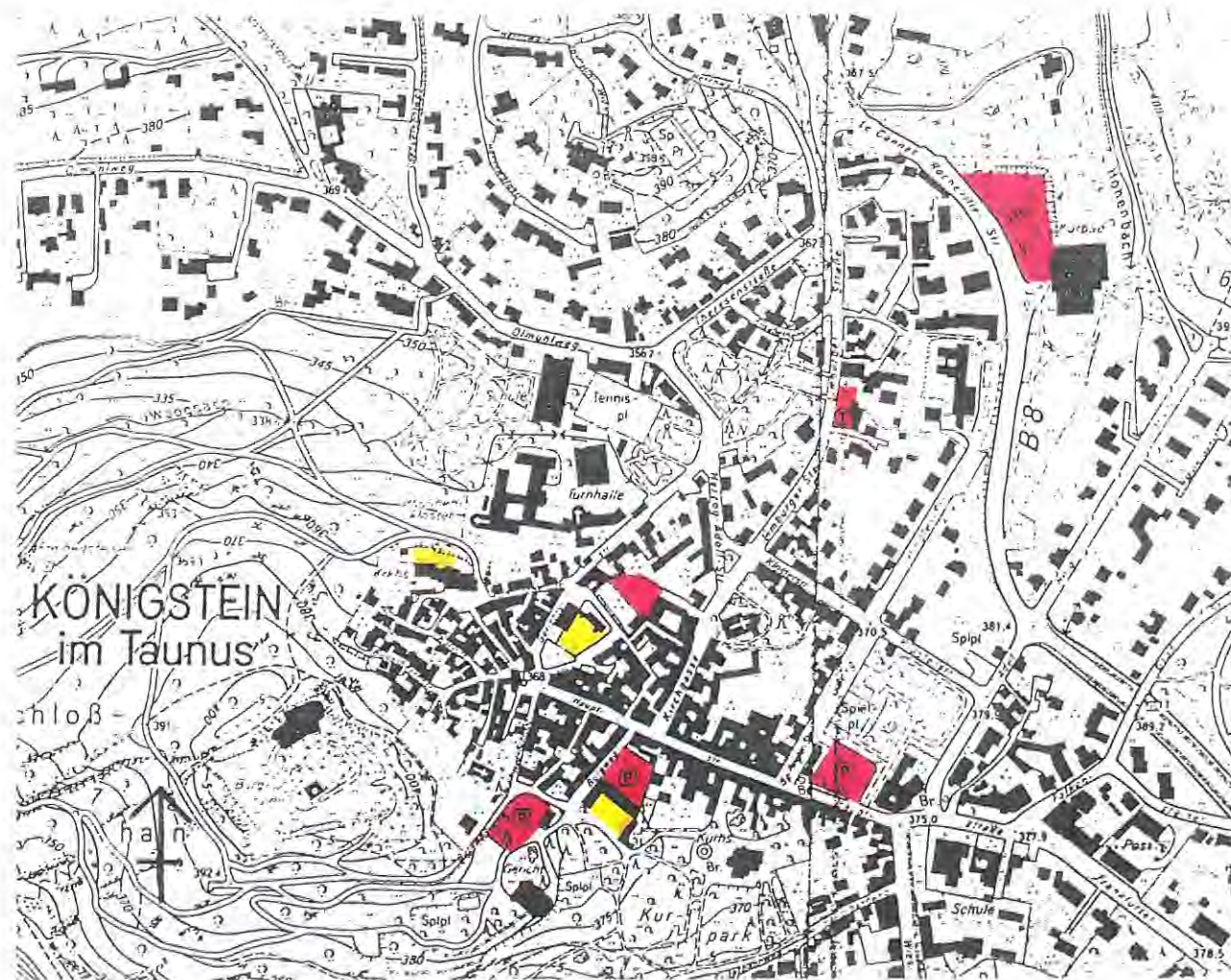
Die Oberdecks der Parklauben können auch für Feste, Flohmärkte, Go-kart-Rennen, zum Rollschuhlaufen und viele weitere Veranstaltungen genutzt werden.





— Vorhandene Parkflächen

Unbegrünte, monoton wirkende Parkplätze ohne Gestaltung und ohne Ausnutzung der möglichen Kapazität.



Vorgeschlagene Parkplätze

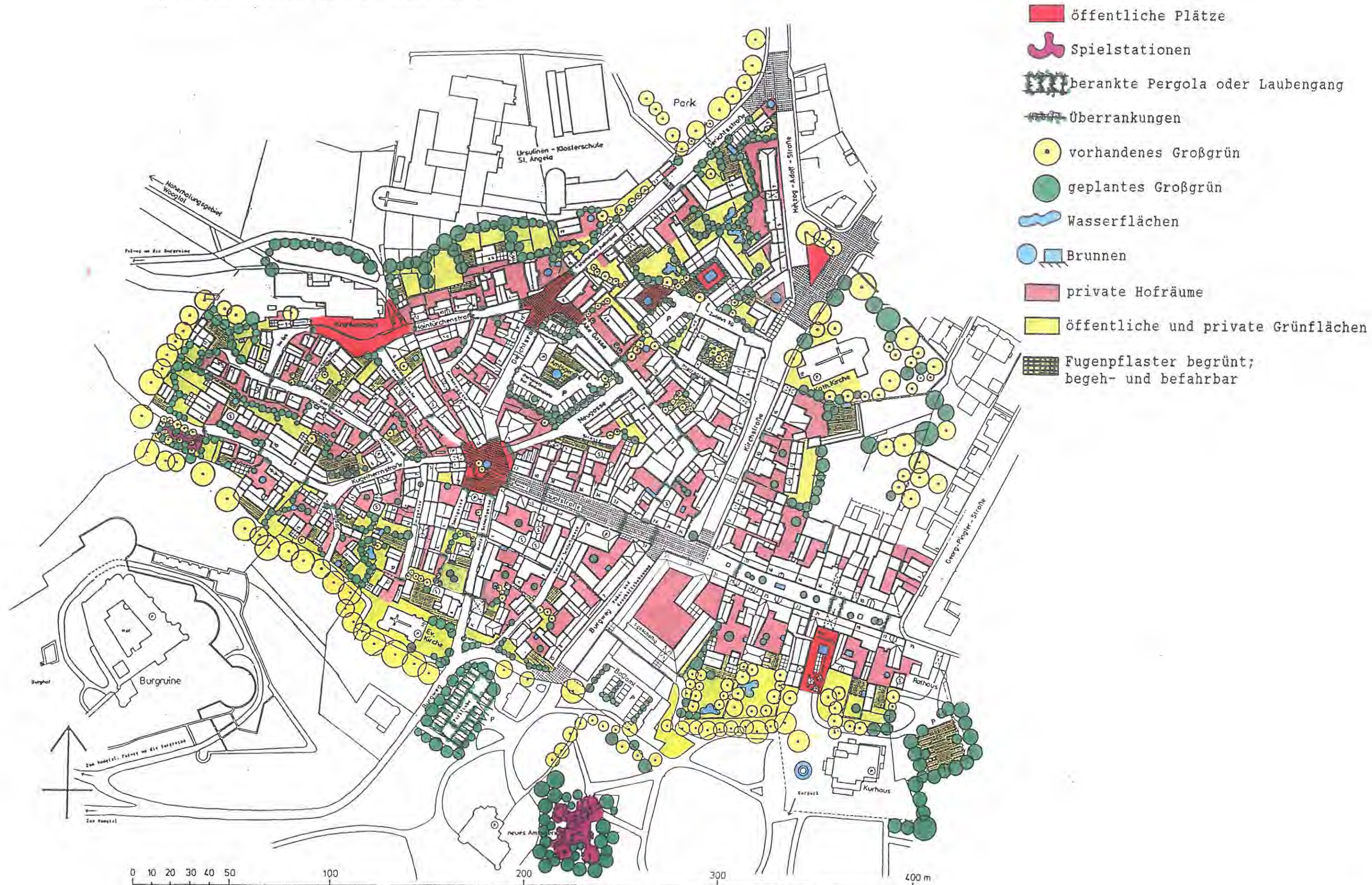
— Parkplätze für den öffentlichen Verkehr  
 — Parkplätze für Bedienstete

Gliederung und Abgrenzung der Parkflächen durch Anpflanzen von großkronigen Bäumen und intensive Eingrünung. An geeigneten Stellen wird empfohlen, aus mikroklimatischer, aus rationeller und aus gestalterischer Sicht, eingegrünte, berankte Parklauben zu erstellen. Diese Autoparklauben können, je nach Bedarf, durch weitere Laubengeschosse aufgestockt werden, so daß man die Stellplatzkapazität beliebig erweitern kann.



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

Rahmenplan  
Freiflächenplan und Grünstruktur



Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl.Ing.Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8 b. 6242 Kronberg/Ts. Tel.: 06173-4096 und 4097  
Mitarbeiter: Dipl.Ing.N.Schraps, Dipl.Ing.J.Grothe u.K.Henrich



## Grün- und Freiflächenkonzept

Das Bild eines Ortes oder einer Stadt wird wesentlich von Anzahl und Art der Grünelemente sowie von ihrer Anordnung bestimmt. Die Grünordnung dient der Verbesserung des Wohnumfeldes, der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Gestaltung des Ortes und des Landschaftsbildes.

Ohne einen stark begrünten Stadtrand würde eine Stadt unvermittelt in der Landschaft liegen. Ein Grüngürtel faßte in historischen Zeiten meistens die menschlichen Ansiedlungen ein und verband sie optisch mit der umgebenden Landschaft. Großkronige Bäume übernahmen zusätzlich die Aufgabe des Windschutzes. Diese Grüngürtel sollten aus Obstgehölzen bestehen.

Durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Straßen wird die unpersönliche Fahrtrasse zur Allee verwandelt und trägt so einerseits zur Verkehrsberuhigung, andererseits zur Verbesserung des Sauerstoffhaushaltes bei.

Neben den Bäumen bilden die Berankungen der Gebäude ein wirkungsvolles begrünendes Element, das auch im Rahmen der Dorf- bzw. Stadterneuerung gefördert werden soll.

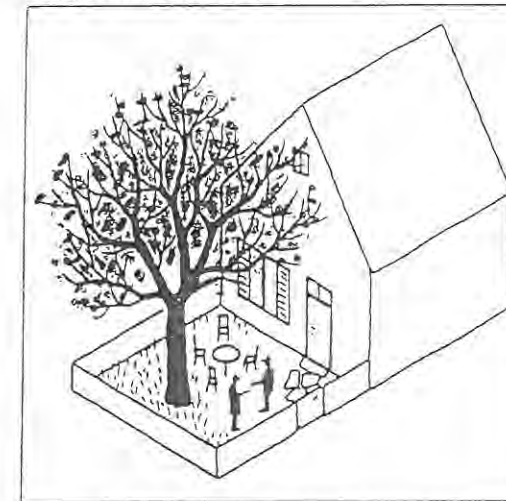
Auf privaten Grün- und Freiflächen sollen in verstärktem Maße wieder heimische Laubbäume gepflanzt werden. Koniferen und exotische Baum- und Straucharten sind zu vermeiden, weil sie das Stadtbild verfremden. Kernobst, Steinobst, Schalenobst wie Walnußbäume und Edelkastanien sowie Sommerlinden sind bei Neuanpflanzungen zu bevorzugen.

Neuanpflanzungen sollten so angelegt sein, daß sie Räume bilden. Jeder Hof sollte einen "Hofbaum" erhalten.

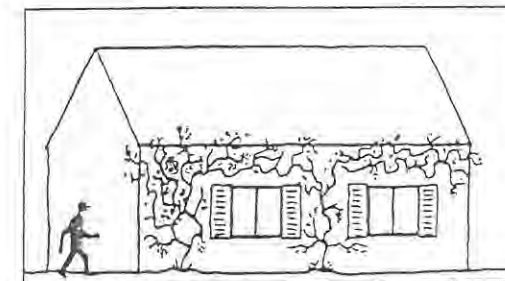
Bausubstanz, die in Proportion, Dachform und ihrer formalen Gestalt störend wirkt, ist durch eine starke Begrünung besser ins Stadtbild einzufügen.

Für die praktische Umsetzung dieser Maßnahmen könnte es hilfreich sein, wenn die Stadt durch Bereitstellen des Pflanzgutes unterstützend mitwirkt und die Bürger dadurch aktiviert, daß sie Patenschaften für einen oder mehrere Bäume übernehmen. Der Bürger übernimmt die Bewässerung und die Pflegeschritte.

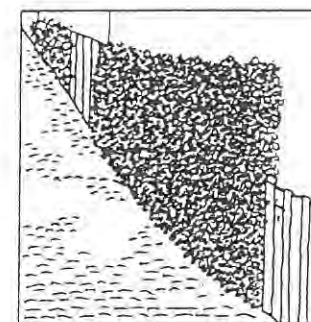
Grün in der Stadt



Zu jedem Hof gehört ein Hofbaum



Die Hausweinrebe am Spalier auf der am längsten von der Sonne beschienenen Hauswand.



Gartenzäune und Gartenmauern begrünen mit: Efeu, Clematis, Schlingknöterich, wildem Wein oder echter Weinrebe.





### Der grüne Pelz ...

... am Haus ist nicht nur schön, sondern auch zweckmäßig. Bedeckt er die gesamte Wand, kann er das Klima im Haus entscheidend beeinflussen, da er wie eine Wärmedämmung wirkt: im Winter hält er die Kälte draußen, im Sommer die Hitze.



Textquelle:  
Dorferneuerung in Hessen  
Hessischer Minister für  
Landwirtschaft, Forsten  
und Naturschutz



Der Rahmenplan mit den Beschreibungen des baulichen Konzepts, des Verkehrskonzepts, des Grün- und Freiflächenkonzepts zeigt erforderliche öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen auf. Die Maßnahmenvorschläge reichen von einfacher Objektsanierung bis hin zu umfassenden Maßnahmen wie Ordnungsmaßnahmen, Nutzungsänderungen, durchgreifenden Modernisierungen und ergänzender Bebauung.

Eine Aufstellung aller Einzelmaßnahmen wurde zur Ergänzung des Rahmenplanes und seiner Konzepte in tabellarischer Form erstellt.

Bezeichnung, Lage	Jetziger Zustand	Zielvorstellung
Gesamter Untersuchungsbereich	Teilweise Defizit an Grün	Konsequente Begrünung in Form von Straßen- übrerrankungen (echte Weinrebe, blühende Kletterpflanzen), Anlegen von Pflanzmulden und Rankgerüsten an nackten Hauswänden, sowie durch Anpflanzung großkroniger Bäume als räumlich wirksames Grün - Straßentrassen werden in Straßenräume verwandelt - anheimelnde, belebende Atmosphäre
	Teilweise Fahrbelag aus Asphalt	Straßenpflasterung aus Natursteinpflaster, Betonrechteckpflaster oder Ziegelrechteck- pflaster, im unregelmäßigen Verband verlegt.
	Fehlende oder untypische Straßen- und Gehwegbeleuchtung	Aufstellen passender Beleuchtungskörper
Abschluß des Untersuchungsgebietes nach Norden	Teilweise Defizit an Grün	Pflanzen eines "grünen Bandes" aus Bäumen, Sträuchern, sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Bereich





Gestaltungsbedürftige Plätze

Bereiche ohne Gestaltung, Begrünung und räumliche Abgrenzung

Gestaltung von Plätzen als Kommunikationsbereich für Jung und Alt  
 - Freiraummöblierung, Bepflanzung, räumliche Abgrenzung, Brunnen und andere belebende Elemente

Im Einzelnen:

Parkplatz zwischen evangelischer Kirche und Luxemburger Schloß

Ungestalteter, ungliedertart. mono-toner Parkplatz

Abgrenzung durch intensive Eingrünung; Gliedern der Parkfläche durch Pflanzen von großkronigen und kleinkronigen Bäumen;  
 - Variante: Bau einer eventuell mehrgeschossigen, eingegrünten Parklaube (siehe S. 52)



Parkplatz im Burgweg

Ungestaltete, unversiegelte, unbegrünte Fläche (Störfaktor!)

Vorschlag 1:  
 Hofartige, raumbildende Bebauung mit Arkaden; Wohnungen, Geschäfte, Altenwohnungen usw. P in Tiefgarage, Zufahrt über Burgweg

Vorschlag 2:  
 Bau einer mehrgeschossigen, eingegrünten Parklaube, Zufahrt über die Kirchstraße; Abgrenzung zu den angrenzenden Straßenräumen --> raumkantenbildende Wohn- und Geschäftsbebauung mit Platzgestaltung

Vorschlag 2 und 3:  
 Platzgestaltung in Hofbauweise, Wohn- und Geschäftsbebauung, evtl. Altenwohnungen, P in Tiefgarage in Untergeschossen --> Zufahrt über die Kirchstraße



Platz vor dem alten Rathaus

Unbefriedigende Gestaltung

Schaffen eines zentralen Altstadtmitelpunktes: Gestaltungsvorschlag siehe S. 44





Krankenhausvorplatz



Ungestalteter Platz

Gestaltungsvorschlag siehe S. 45  
P im rückwärtigen Bereich des Krankenhauses  
für Bedienstete und für Notfälle

Platz am alten Amtsgericht  
(Gerichtstraße)



Ungestalteter Parkplatz

Eingrünen und Gliedern der Parkflächen.  
P für Bedienstete;  
Abgrenzung eines Kommunikationsplatzes mit  
Freiraummöbeln, Brunnen und Percolen

Platzbereich hinter den City-Arkaden



Ungestalteter, monotoner Parkplatz

Erweitern des Platzes durch Abriß der Scheu-  
nen im östlichen Bereich; Neubebauung in  
Hofbauweise. Nutzungsvorschläge: Wohn- und  
Geschäftshof. Altenwohnungen, Bürogebäude,  
P in Tiefgarage in Untergeschossen und zum  
Teil auf dem, in die Platzgestaltung inte-  
grierten, eingegrüntem Parkplatz



Konrad-Adenauer-Anlage

Ungestalteter, monotoner Platz



Platzgestaltung in Form von hofartig angelegter Bebauung; Außenbereich: Arkaden, Pergolen, Freiraummöbel, Brunnen (siehe Vorschläge hinter den City-Arkaden und im Burgweg) Nutzungsvorschläge: Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Kulturzentrum (Stadthalle), Altenwohnungen;  
P in Tiefgarage in Untergeschossen

"Parkplatz" am Kurhaus

Ungeordnete, unversiegelte Parkfläche



Intensives Eingrünen und Gliedern des Parkplatzes, Pflastern mit fehlfarbigem Rechteckpflaster;  
P für Bedienstete und Behinderte

Spielplatz im Kurpark

Spielplatzgestaltung unzureichend



Ausstattung und Durchgrünung nach heutigen pädagogischen Anforderungen fördert kreatives Spielen der Kinder und macht den Spielplatz zum Erlebnisraum

Westliches Ende der Kugelherrnstraße

Ungenutzter Bereich

Neugestaltung eines Spielplatzes für Kinder aus dem Altstadt kern



Anwohnerstraßen im Altstadtzentrum

Keine Funktion als Fahrstraße

Gestaltung der Straßen im Altstadtzentrum zu Wohn-, Spiel- und Kommunikationsbereichen, der Fahrverkehr soll untergeordnete Funktion haben (Schrittempo)

Kreuzungsbereiche

Keine optische Abgrenzung der Kreuzungsbereiche

Funktionale und gestalterische Verbesserung der Kreuzungsbereiche durch Aufplasterung, farbliches Absetzen des Fahrbahnbelages sowie durch Abpflanzungen und Überbrückungen

Kirchstraße, westlicher Teil der Hauptstraße, Gerichtstraße

Durchgangsverkehr mit hoher Belastung durch den hohen Grad an Emission und durch die Vibration von zu schnell fahrenden Pkws und Lkws wird die Bau- substanz angegriffen; der zum Teil gerade Ausbau verleitet zu hohen Fahrgeschwindigkeiten.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung; durch Aufplasterungen und durch farbliches Absetzen des Straßenbelages entstehen optische Bremsen, durch Bepflanzung mit großkronigen Bäumen optische Einengungen; der Durchgangsverkehr sollte durch Sammeln des ruhenden Verkehrs an geeigneten Stellen weitgehend aus dem Altstadtbereich ferngehalten werden



Altstadtkern

Keine Anbindung an das umgebende Fußwegesystem

Fußwegeverbindung zwischen Altstadtkern und dem umgebenden Fußwegesystem herstellen; mündet in Höhe der evangelischen Kirche in den Burgweg



Fußgängerzone

Ungestalteter Bereich

Bereichern der Fußgängerzone durch Pflanzen von Bäumen, Aufstellen von Plastiken und Brunnen, sowie durch Überbrückungen über den Straßenraum hinweg



Ungeschlossene Raumkanten

Durch Baulücken entstandene Unterbrechung in der Straßenkante

Die Raumkanten könnten durch Neubebauung geschlossen werden, die sich in Proportion, Geschoßzahl und Gestalt ins Dorfbild einfügt; die farbige Gestaltung sollte den Angaben des "Farbenleitplanes" für Königstein entsprechen.



Gerichtstraße 15  
(ehemaliges Judenbad)

Historisch wertvolles Haus in sehr schlechtem Zustand (z.Zt. leerstehend)

Sanierung und Umnutzung des Gebäudes; Vorschläge S.



Bushaltestellen Georg-Pingler-Straße

Mangelhafte Gestaltung

Neugestaltung der Bushaltestellen



97 Objekte im Untersuchungsbereich

Bausubstanz mit geringen Mängeln

Beseitigung der geringen Mängel um gute Wohnverhältnisse zu schaffen.

20 Objekte im Untersuchungsbereich

Bausubstanz mit erheblichen Mängeln

Von Schwamm befreien und schützen; Freilegen des Fachwerks und Gestaltung der Fassade mit sympatischen, harmonisierenden Farben; Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungsmaßnahmen um die Bausubstanz zu erhalten bzw. um Wohnraum zu schaffen.

4 Objekte im Untersuchungsbereich

Bausubstanz in sehr schlechtem Zustand

5 Objekte im Untersuchungsbereich

Keine altstadtgerechte Gestaltung

Verbesserung durch Aufsetzen eines Schrägdaches und intensive Begrünung der Fassaden- und Dachflächen; typische Fassadengestaltung

10 Objekte im Untersuchungsbereich

Leerstehende, ungenutzte Scheunen

Erhalten der Bausubstanz; Umbau zu Wohnraum oder anderen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung)



## Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung

Die Durchführung der Maßnahmen richtet sich nach den entsprechenden Gesetzen und Richtlinien, die den jeweils in Frage kommenden Förderungsprogrammen zugrunde liegen. Die Reihenfolge der Maßnahmen (Prioritäten) wurde vom Planungsbüro mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

## Öffentliche Maßnahmen:

	Gesamtkosten	Anteil Stadt Königstein 45 %	Anteil Land Hessen 55 %
Planungskosten Rahmenplanung	100.000,00	45.000,00	55.000,00
1 - Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Judenbades in der Gerichtstraße	400.000,00	180.000,00	220.000,00
2 - Gestalten und Begrünen des Platzes vor dem Krankenhaus	500.000,00	225.000,00	275.000,00
3 - Gestalten des Platzes vor dem alten Rathaus	350.000,00	157.500,00	192.500,00
4 - Verkehrsberuhigter Ausbau der Kirchstraße, Gerichtstraße und des westlichen Teils der Hauptstraße	800.000,00	360.000,00	440.000,00
5 - Gestaltung der Straßen im Altstadtkern zu Wohn-, Spiel- und Kommunikationsbereichen	200.000,00	90.000,00	110.000,00
6 - Sanierung des städtischen Wohnhauses im Burgweg	500.000,00	225.000,00	275.000,00
7 - Sanierung des städtischen Wohnhauses Hintere Schloßgasse 4	400.000,00	180.000,00	220.000,00
8 - Begrünungsmaßnahmen im ges. Stadtkern (Pflanzmulden, Rankgerüste, Straßenübrerrankungen und Pflanzen von Bäumen)	100.000,00	45.000,00	55.000,00
9 - Gestalten des Platzes am alten Amtsgericht (auch mit Parkflächen für Angestellte)	300.000,00	135.000,00	165.000,00
10 - Außenraumgestaltung in der Fußgängerzone (Hauptstraße)	80.000,00	36.000,00	44.000,00
11 - Neubau eines Spielplatzes am westlichen Ende der Kugelherrnstraße	180.000,00	81.000,00	99.000,00

	Gesamtkosten	Anteil Stadt Königstein 45 %	Anteil Land Hessen 55 %
12 - Neugestaltung des Spielplatzes im Kurpark	150.000,00	67.500,00	82.500,00
13 - Fußwegeverbindungen zwischen Altstadtkern und dem umgebenden Fußwegesystem herstellen	120.000,00	54.000,00	66.000,00
14 - Neubebauung im Bereich des Burgweges	4.500.000,00	2.025.000,00	2.475.000,00
15 - Funktionelle und gestalterische Verbesserung der Kreuzungsbereiche in Form von Aufpflasterungen und Übrerrankungen	800.000,00	360.000,00	440.000,00
16 - Gestalten von Parkflächen im rückwärtigen Bereich des Krankenhauses für Bedienstete und für Notfälle	80.000,00	36.000,00	44.000,00
17 - Aufstellen von Beleuchtungskörpern (Altstadtleuchten)	160.000,00	72.000,00	88.000,00
18 - Neugestaltung der Bushaltestellen Georg-Pingler-Straße	50.000,00	22.500,00	27.500,00
19 - Gestalten u. Begrünen des Parkplatzes zwischen evangelischer Kirche und Luxemburger Schloß (evtl. Bau einer Parklaube)	300.000,00	135.000,00	165.000,00
20 - Gestalten des Platzes Ecke Kirchstr./Herzog-Adolf-Str.	200.000,00	90.000,00	110.000,00
21 - Eingrünen und Gliedern der Parkflächen im Kurpark (für Bedienstete und Behinderte)	50.000,00	22.500,00	27.500,00
22 - Begrünen, Farbgestalten und Aufsetzen eines Schrägdaches bei stadtbildstörenden öffentlichen Gebäuden	200.000,00	90.000,00	110.000,00
	10.520.000,00	4.734.000,00	5.786.000,00



# Einfache Stadterneuerung Königstein i.Ts. 1990

Öffentliche Maßnahmen, Stand Mai 1990



Planung: Büro für Architektur und Städtebau, Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Bleichstraße 8b, 6242 Kronberg i.Ts., Tel.: 06173 - 4096 und 4097  
Mitarbeiter: Dipl. Ing. N. Schräps, Dipl. Ing. J. Grothe u. K. Henrich



## Private Maßnahmen:

- 1 - Beseitigung von geringen Mängeln an privaten Gebäuden  
97 Objekte (siehe Plan "Zustand der Bausubstanz", Förderung bis zu 30 %)
- 2 - Sanieren, Renovieren, Modernisieren von privaten Gebäuden der Kategorien "erhebliche Mängel" und "sehr schlechter Zustand"  
24 Objekte (siehe Plan "Zustand der Bausubstanz", Förderung bis zu 30 %)
- 3 - Umnutzung alter Scheunen zu Wohnzwecken oder für andere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung)  
10 Objekte (siehe Rahmenplan, Förderung bis zu 30 %)
- 4 - Schließen von Baulücken durch Neubebauung (siehe Rahmenplan)  
5 Objekte (siehe Rahmenplan, Förderung bis zu 10 %)
- 5 - Begrünungsmaßnahmen, teilweise Aufsetzen eines Schrägdaches und teilweise Beseitigung von untypischen Fassadenverkleidungen bei störender Bausubstanz hinsichtlich Gestaltung und Proportion  
4 Objekte (siehe Mängelplan, Förderung bis zu 30 %)

Gesamtkosten	Eigenanteil	Anteil Stadt Königstein 45 %	Anteil Land Hessen 55 %
1.940.000,00	1.358.000,00	261.900,00	320.100,00
7.200.000,00	5.040.000,00	972.000,00	1.188.000,00
5.000.000,00	3.500.000,00	675.000,00	825.000,00
2.500.000,00	2.250.000,00	112.500,00	137.500,00
600.000,00	420.000,00	81.000,00	99.000,00
17.240.000,00	12.568.000,00	2.102.400,00	2.569.600,00



## Weitere Vorgehensweise

Die vorbereitenden Untersuchungen haben die Notwendigkeit einer Sanierung zur Behebung architektonischer und städtebaulicher Mängel aufgezeigt. Diese Rahmenplanung wurde durchgeführt, um Zielvorstellungen zu erhalten, nach denen die kommenden Entwicklungs-, Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten durchgeführt werden können. Mit dieser Ausarbeitung hat die Stadt Königstein eine planerische Grundlage in der Hand, mit der sie sich um den Einstieg in ein geeignetes Förderprogramm des Landes bewerben kann (Einfache Stadterneuerung).

Die Rahmenplanung ist ein Teil der städtischen Entwicklungsplanung. Sie bereitet die künftige Entwicklung und Struktur von Königstein vor.

Die im Rahmenplan entwickelten Ideen und Vorschläge sollten zielstrebig verwirklicht werden. Dazu müssen zunächst die notwendigen politischen Entscheidungen getroffen werden, damit die Verwaltung eine Richtschnur für ihr weiteres Vorgehen erhält.

Die Bürger sollten über die Zukunft ihrer Stadt informiert werden, damit auch sie ihre privaten Investitionen in ein sinnvolles Gesamtkonzept einfügen können. Für die privaten Maßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet wird ein Bedarf von DM 17.240.000,00 geschätzt.

Die öffentlichen Maßnahmen sind in einem Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung aufgeführt. Für alle vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich ein vorläufig geschätzter Gesamtbetrag von DM 10.520.000,00.

Öffentlichkeitsarbeit ist ein wichtiger und entscheidender Bestandteil einer erfolgreichen Stadterneuerung. Hierzu gibt es eine vielfältige Palette von Maßnahmen, so zum Beispiel:

- Drucken einer Baufibel mit Detailvorschlägen, die an die Betroffenen, Handwerker und Mandatsträger verteilt wird (nicht zu verwechseln mit einer Ortssatzung) - ist 1987 herausgegeben worden
- Herausgabe einer Sanierungszeitung
- Ausstellung mit Schautafeln, Plänen und Vitrinen mit vorbildlichen Material- und Konstruktionsmustern in den Räumen des Rathauses
- Lichtbildervorträge vor Bürgerschaft und Handwerkern
- Besichtigungsfahrten zu ausgeführten Beispielen
- Bürgerberatung
- Gründung eines Sanierungsvereins
- Durchführung von Pflanzfesten und Farbgestaltungsaaktionen
- Durchführung eines Fassadenwettbewerbs (siehe 1. Fassadenwettbewerb der Stadt Königstein in Laufe des Jahres 1990)

Alle diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, eine möglichst große Zahl von Bürgern für die Ziele der Stadterneuerung zu gewinnen und ihre Bereitschaft zur Beteiligung zu wecken.

Darüberhinaus können planungsrechtliche Folgerungen aus den Planaussagen gezogen werden, mit denen die ortstypische Bau- und Siedlungsstruktur gesichert werden soll. Dazu gehören:

- Erhaltungssatzung nach § 39 Baugesetzbuch
- Altstadtgestaltungssatzung (siehe Satzung in Königstein aus dem Jahre 1986)
- Wege- und Gewässerplan
- Bauleitpläne (Teilbebauungspläne)



## Impressum

Anschriften der Beteiligten, Planer und Berater

Magistrat der Stadt Königstein  
Hauptstraße 15  
6240 Königstein i.Ts.  
Tel.: 06174 / 2020

Bürgermeister Antonius Weber  
Erster Stadtrat Georg Gregori

Stadtbauamt:  
Stadtbaumeister Dipl.Ing. Günther Vossebein  
Dipl.Ing. Friederike Schmitz

Stadtarchiv:  
Beate Großmann  
Heinz Sturm

Katasteramt  
Luisenstraße 148  
6380 Bad Homburg  
Tel.: 06172 / 44021

Planung und städtebauliche Betreuung  
im Auftrag der Stadt Königstein:

Büro für Architektur und Städtebau  
Dipl.Ing. Tassilo Sittmann, Architekt BDA  
Bleichstraße 8b  
6242 Kronberg im Taunus  
Tel.: 06173 / 4096 und 4097  
und Praunheimer Weg 122  
6000 Frankfurt 50  
Tel.: 069 / 57 02 85

Mitarbeiter: Dipl.Ing. Norbert Schraps  
Dipl.Ing. Jürgen Grothe  
Kurt Henrich  
Waltraud Jochem  
Elke Korn

Kreisbauamt Hochtaunuskreis  
Taunusstraße 5  
6380 Bad Homburg  
Tel.: 06172 / 178-0

Bauaufsichtsbehörde:  
Baudirektor Dipl.Ing. Günter Bündgen

Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Schloß Biebrich  
6200 Wiesbaden  
Tel.: 06121 / 6 90 60

Dr. Hans Teubner, Bezirkskonservator

Untere Denkmalschutzbehörde  
Dipl.Ing. Günther Gärtner  
Helmut Rispler

Regierungspräsidium Darmstadt  
Rheinstraße 62  
6100 Darmstadt  
Tel.: 06151 / 121

Bauberrat Bernd Rohrmann

Hessisches Ministerium des Innern  
Friedrich-Ebert-Allee 12  
6200 Wiesbaden  
Tel.: 06121 / 353-1

Ltd. Ministerialrat Friedrich Gilbert