

Großes Projekt im Ortsteil Vinxel

## Das ist im Neubaugebiet in Königswinter geplant

25. Mai 2022 um 05:00 Uhr | Lesedauer: 6 Minuten



In Vinxel sind 142 Wohneinheiten geplant. Der Investor hofft auf den Baubeginn im Jahr 2024. Foto: Frank Homann

**Königswinter. Im Neubaugebiet im Königswinterer Ortsteil Vinxel sollen ab 2024 Wohnhäuser entstehen. Nach Kritik am ursprünglichen Konzept hat der Investor reagiert. So sehen die neuen Pläne aus.**

---

Von Hansjürgen Melzer

---

142 Wohneinheiten sind im Königswinterer Ortsteil Vinxel geplant, und zwar im Neubaugebiet auf dem Hobshofgelände, an der Holtorfer Straße und am Kapellenweg. Mindestens 30 Prozent davon sollen öffentlich geförderter Wohnraum sein. Die Energie der neuen Wohnanlage soll aus Wärmepumpen und Fotovoltaik gewonnen werden. Die Dachbegrünung auf allen Flachdächern soll einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Investor Stefan Pröpper, Geschäftsführer der SHP Vinxel GmbH, stellte die Planungen jetzt dem General-Anzeiger vor.

Als die Politik sich letztmals im März 2020 im Ausschuss mit dem städtebaulichen Konzept des Investors befasste, gab es viel Kritik. Wesentliche Mängel waren dabei aus Sicht der Politiker die Gestaltung und die fehlende Aufenthaltsqualität der Gemeinbedarfsfläche auf dem Hobshofgelände, die Größe der Grundstücke für die Einfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus am Kapellenweg, fehlende Tiefgaragen und zu wenig geförderter Wohnungsbau.

## LESEN SIE AUCH

---



**Bauprojekt startet im März**

### **Wohnen auf der Vinxeler Höhe**

Im Königswinterer Höhenort entstehen 16 Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser.



**Ittenbacher Verein erleiden Rückschlag in der Grundstücksfrage**

### **Neues Bürgerhaus ist nicht in Sicht**

Die Menschen in Ittenbach, die für ihr neues Bürgerhaus eigens einen Verein gegründet haben, der der größte im Ort geworden ist, warten noch immer vergebens auf einen neuen Versammlungsort. Insbesondere die Grundstücksfrage gestaltet sich schwierig. Die Lösung in Aegidienberg könnte als Vorbild dienen.

---

## **Das Neubaugebiet ist in drei große Bereiche aufgeteilt**

„Wir haben sehr, sehr viele Dinge umgesetzt, die der Bürgerverein, die Bürgerinitiative und die Bürger wollen“, sagt Pröpfer nun. In die Ausschusssitzung gehe er mit drei verschiedenen Varianten, die in Nuancen verschieden seien und über die nun die Politik entscheiden müsse. Ein wesentlicher Punkt sei dabei der Standort für den „Multifunktionsraum“, wie Pröpfer den von den Bürgern gewünschten Versammlungsraum nennt.

Das Neubaugebiet ist in drei große Bereiche aufgeteilt. Im Kapellenweg sind statt Reihenhäusern, wie ursprünglich geplant, nun 34 Einfamilienhäuser vorgesehen, die meisten als Doppelhäuser mit Satteldach und vier frei stehend mit Flachdach. Die Grundstücke sind alle mindestens 250 Quadratmeter groß. Fünf Sichtachsen sollen den Blick vom Kapellenweg in Richtung der umliegenden Felder ermöglichen.

## **In unmittelbarer Nähe zur Kapelle ist ein Quartiersplatz geplant**

Im zentralen Bereich – am Hobshofgelände – wurden aus zwei Baufeldern drei Baufelder mit insgesamt rund 70 Wohneinheiten. Im hinteren Baufeld, auf der heutigen Wiese hinter dem Hobshof, der wegen der maroden Bausubstanz abgerissen wird, sind jetzt nicht mehr fünf Mehrfamilienhäuser geplant. Als Alternativen schlägt der Investor stattdessen entweder acht Reihenhäuser und zwei Doppelhäuser mit Flachdach oder acht Doppelhaushälften mit Satteldach vor. „Wir präferieren die acht Doppelhaushälften, um einen besseren Übergang zur Bestandsbebauung hinzubekommen“, sagt Pröpper. Alternativlos seien für ihn die jenseits der geplanten Erschließungsstraße mit Wendehammer geplanten beiden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern im zweiten Baufeld.

Das dritte Baufeld ist von besonderem Interesse für die Bürger. In unmittelbarer Nähe zur Kapelle ist ein Quartiersplatz geplant, auf dem auch größere Veranstaltungen stattfinden können. Umrahmt wird der Platz von zwei Gebäuden in offener U-Form, sodass eine Sichtachse von der Kapelle und vom Quartiersplatz in den zentralen Bereich entsteht. Der eine Querriegel soll dreigeschossig mit Staffelgeschoss werden, das andere Gebäude dreigeschossig mit einem begrünten Flachdach. „Wir bevorzugen für den Querriegel eine Variante, die mit einer Kombination aus Flach- und Mansarddach spielt, weil sie sich dem Ortsbild besser anpassen würde“, so Pröpper. Im Erdgeschoss des Querriegels am Quartiersplatz könnte der Versammlungsraum für die Bürger angesiedelt werden, für den es allerdings einen Träger wie den Bürgerverein geben müsse. Hier sei demnächst ein Gespräch geplant. Dazu könnte er sich ein Café und eine Bäckerei vorstellen. Alternativer Standort für den Versammlungsraum ist die geplante Kita auf der anderen Seite des Kapellenwegs. „Es gibt für beide Varianten Vor- und Nachteile. Am Quartiersplatz könnten jedoch die Bedürfnisse der Bürger am besten umgesetzt werden“, so Pröpper. In dem Querriegel sind außerdem zwei bis drei weitere Gewerbeeinheiten wie eine Tagespflegeeinrichtung möglich. Im zweiten und dritten Obergeschoss sind 20 seniorengerechte, öffentlich geförderte Wohneinheiten vorgesehen. In dem zweiten Gebäude am Quartiersplatz sind weitere zehn seniorengerechte, frei finanzierte Wohnungen geplant.

### **Etwa die Hälfte der Dachflächen wird begrünt sein**

Am Ortseingang soll ein dreieinhalbgeschossiges Gebäude mit weiteren 36 öffentlich geförderten Wohneinheiten entstehen. Hiermit macht der öffentlich geförderte Wohnungsbau mehr als das von der Stadt vorgegebene Drittel aus. Das Gebäude wird über die Holtorfer Straße erschlossen und hat eine große Tiefgarage. Zum höher gelegenen Kasseler Weg hin wird es zwei Meter tief in den Hang gebaut, sodass die Firsthöhen der Umgebungsbebauung nicht überschritten werden.

Alles in allem wird rund die Hälfte der Dachflächen begrünt sein. „Wir hätten gerne alle Häuser mit Flachdach gebaut und begrünt, aber der Wunsch aus dem Workshop war, die Dächer der Umgebungsbebauung anzupassen“, sagt Pröpper. Die Kita hält er für erforderlich. Selbst wenn man die Seniorenwohnungen abziehe und nur von einem Kind pro Wohneinheit ausgehe, seien die drei Gruppen notwendig. Auf allen Gebäuden sind Fotovoltaik-Anlagen vorgesehen. „Wir haben uns bei unseren Projekten seit Jahren von Gasheizungen verabschiedet und setzen auch hier auf Wärmepumpentechnik“, sagt Pröpper. Im zentralen Bereich des Neubaugebietes soll es eine zentrale Wärmeversorgung geben. Über 100 Stellplätze in Tiefgaragen stehen 32 oberirdische Parkplätze gegenüber. Nicht mitgerechnet sind dabei die Garagen und Stellplätze der Einfamilienhäuser.

## **Investor rechnet mit 18 Monaten Bauzeit**

Pröpfer hofft, dass nach einem positiven Votum des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 8. Juni bis Ende nächsten Jahres der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden könnte. 2024 könnte dann gebaut werden. Die Bauphase kalkuliert er mit mindestens 18 Monaten.

Bürgerverein und Bürgerinitiative äußerten sich zu ihren Wünschen an den Investor. „Die Grundidee ist die Förderung der Dorfgemeinschaft in einem städtebaulich dafür geeigneten Umfeld, bei dem sich eine maßstäbliche Bebauung in die Charakteristik des Ortes einfügt“, teilte John Peter mit. Wichtige Bestandteile seien der Dorfplatz um die Kapelle mit attraktiver Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit, auch für Festivitäten genutzt werden zu können, sowie einer Räumlichkeit, in der gemeinsames Dorfleben erfahrbar werden könne.

Dazu wünsche man sich eine Gastronomie und Wohnraum für Junge bis Alte, zum Beispiel auch für diejenigen, die ihre Häuser für junge Familien freigeben möchten. „Bürgerinitiative und Bürgerverein würden es daher sehr begrüßen, wenn sie ihre Ideen direkt in die Planungen des Investors mit einbringen könnten. Wir können nur wieder betonen, dass es uns nicht um die Verhinderung einer Bebauung geht, sondern um die Realisierung zum beiderseitigen Vorteil. Der Investor soll in Vinxel erfolgreich sein.“

### **| 23.000 QUADRATMETER GROSSE FLÄCHE**

#### **Stadt wollte Areal kaufen**

Der Erzbischöfliche Schulfonds hat die rund 23.000 Quadratmeter große Fläche im Jahr 2018 an die SHP Vinxel GmbH mit Sitz in Düsseldorf verkauft. Die Stadt war vorher mit dem Versuch gescheitert, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kapellenweg West/Holtorfer Straße“ vorgesehene 3400 Quadratmeter große Gemeinbedarfsfläche, für die ein Vorkaufsrecht bestand, zu erwerben, weil der Schulfonds nicht von den geforderten 180 Euro pro Quadratmeter abwich. An einem Bürgerworkshop im November 2019 nahmen 120 Dorfbewohner teil.

---