

Kapitaloptimierung

zum Bauvorhaben in der Schiffstraße

Wenn es in Konstanz um Bauvorhaben geht, ist das Maß-Halten als allgemeine Tugend gründlich abhanden gekommen, wie das Beispiel Schiffstrasse wieder einmal zeigt. Qualität und Intensität der Bebauung spiegelt hier – wie auch an anderer Stelle – weniger die tatsächliche Nachfrage an Wohnraum wieder als vielmehr die Absicht, Grund und Boden maximal gewinnbringend zu verwerten. Die Qualität einer fast zum Stil gewordenen „Konstanzer Investoren-Architektur“ würde hierbei bei unseren gestaltungsbewussten Vorarlberger Nachbarn häufig kaum den Ansprüchen eines Ziegenstalls genügen. Dass die ausgegebene Devise einer maximalen Bautätigkeit zur Verhinderung weiterer Preisexplosion auf dem Wohnungsmarkt nicht greift, lässt sich am Investoren-Projekt Eisenbahnstraße belegen, wo bislang erschwinglicher Wohnraum im großen Stil verschwindet (der SK berichtete). Es ist illusorisch, zu glauben, es könne eine Bedarfsdeckung an Wohnraum geben, solange Grund und Boden zur Vermehrung des reichlich vorhandenen Kapitals dient. Eine „Willkommenskultur“ für Investoren mit der Botschaft, Hauptsache, es wird gebaut, sollte daher durch eine politische Willensbekundung ersetzt werden, welche Art von Investitionen für unsere Stadt als Ganzes verträglich und somit dem Gemeinwohl dienlich ist. Das „Handlungsprogramm Wohnen“ sollte sonst lieber „Handlungsprogramm Kapitaloptimierung“ heißen.

Lutz E. Krause, Konstanz

Institut der deutschen Wirtschaft (Juni 2017)

Keine neuen Bauflächen!

Das renommierte Institut der deutschen Wirtschaft in Köln hat im Juni 2017 eine Studie zum Immobilienmarkt vorgelegt. Darin werden die Kommunen aufgerufen, gegen ausufernde Bautätigkeit folgende Maßnahmen zu ergreifen. Sie fordern die Politiker auf, vor allem den Leerstand an Wohnraum in den Kommunen zu erheben und in die Zukunftsplanung konsequent einzubeziehen:

- Keine Ausweisung neuer Bauflächen. Das Flächensparen ist verstärkt in das Bewusstsein der politischen Akteure gerückt. Jedoch ist es immer noch schwer durchsetzbar, weil es starke Interessen gibt und die Kommunen im Wettbewerb untereinander stehen. Allerdings muss allen Beteiligten bewusst sein, dass der Abbau von Leerstand deutlich schwerer ist als die Begrenzung des Neubaus.
- Neubau nur bei Abbau von Leerstand: Wer neu bauen möchte, muss im Gegenzug Leerstand abbauen. Solche Maßnahmen sind etwa in den Niederlanden bereits im Büromarkt erprobt worden, sie bieten sich jedoch auch im Wohnungsmarkt an, um Leerstand zu vermeiden und um den Bestand attraktiver zu machen.
- Aufwertung der Bestände: Das Ziel von Kommunen mit rückläufiger Bevölkerung muss darin bestehen, die Innenentwicklung zu befördern. Hierzu müssen die Zentren durch unterschiedliche Maßnahmen attraktiver gestaltet werden. Hier sind auch Bund und Land gefordert, die Kommunen zu unterstützen.



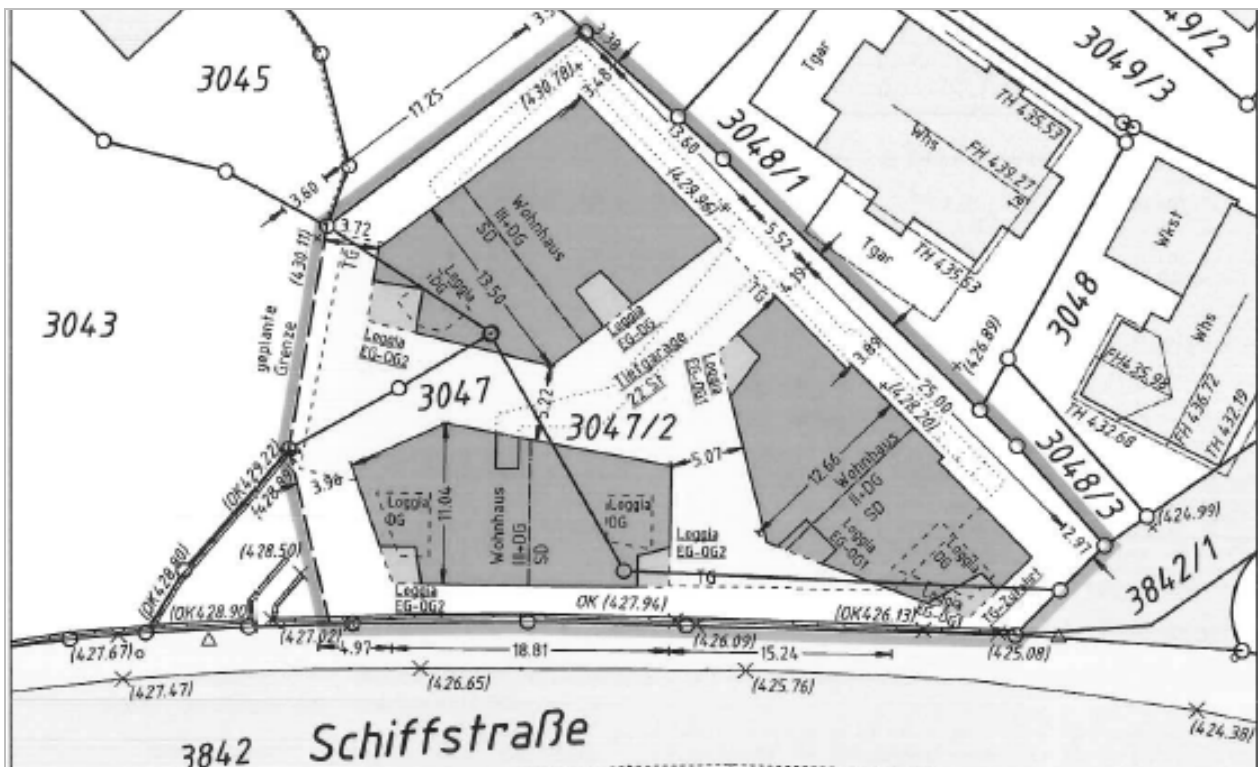


Abb.: Geplante Bebauung Schiffstr

Verdichtung in Allmannsdorf I

In der Schiffstraße, Ecke Alte Schiffstraße ist ein grösseres Bauprojekt geplant. Hier sollen auf einem 1450qm Grundstück 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 20 Wohnungen und einer Tiefgarage errichtet werden. Hochstämmige Bäume sind allenfalls am Rand möglich. Bislang stehen auf dem Grundstück 2 kleinere Häuser.

Gemäß Baurechtsamt ist die Planung genehmigungsfähig, eine Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Ein Bebauungsplan existiert nicht, beurteilt wird nach §34 Landesbauordnung.

Der Antrag auf einen Bebauungsplan im TUA am 20.6.2017 wurde abgelehnt.



Abb.: Bestandsbauten Schiffstr., die für den Neubau abgerissen werden.