



Sven Martin
Bürgervereinigung Allmannsdorf Staad (BAS)
Am Schmerzenmösle 4
D-78 464 Konstanz

An Herrn Oberbürgermeister Uli Burchardt

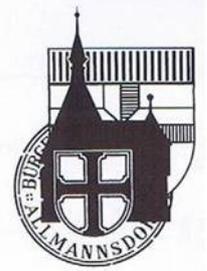
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Sehr geehrter OB Uli Burchardt, anbei unsere Stellungnahme / Einsprüche zur Änderung des FNP Nr. 41 - Plangebiet Jungerhalde West (Aufstellungsbeschluss §2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung § 3 Abs 1 BauGB – **Bitte bestätigen Sie den Eingang dieser Stellungnahme.**

- 1. Eine Bürgerbeteiligung im Sinne der vom Gemeinderat beschlossenen Mitwirkung fand nicht statt** - Bezüglich der Bürgerbeteiligung wurde von der Stadtverwaltung nur die „gesetzlich notwendige Beteiligung“ beschlossen. Diese berücksichtigt aber nicht die vom Gemeinderat beschlossene Bürgerbeteiligung in Form der „Mitwirkung“ vom 20.5.2021 (Vorlage 2019-0182/1).

Fakten: Am 24.3.2021 hat die BAS Herrn Schröpel über 400 Unterschriften übergeben. Beantragt wurde, dass der Gemeinderat der Stadt Konstanz eine erweiterte Bürgerbeteiligung (detailliert definiert als „Mitwirkung“; Anlage) zum Vorhaben „Jungerhalde-West“ im Sinne der „Leitlinien für Bürgerbeteiligung der Stadt Konstanz“ beschließt. Dieser Beschluss wurde am 20.5.2021 vom Gemeinderat gefasst und bislang nicht umgesetzt (Vorlage 2019-0182/1). Die „Mitwirkung der Bürger“ ist daher ein notwendiger, aber bisher fehlender Verfahrensschritt. Mitwirkung bedeutet, dass die Bürgerschaft aktiv an der Entscheidungsfindung mitwirkt. Vgl. Zitat aus der Richtlinie: *Die Stadtverwaltung soll gemäß diesem definierten Verfahren die Beteiligung mit der Absicht durchführen, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zu berücksichtigen. Das „ob“ und „wie“ der Berücksichtigung kündigt die Verwaltung vorab an. Es erfolgt eine Rückmeldung an die Bürgerschaft über die (Nicht-) Berücksichtigung der Ergebnisse.* • Workshop • Zukunftswerkstatt • Planungszelle • BürgerInnenrat.

Die Aussage im Brief von BM Langesteiner vom 27.1.2023, es hätte eine Bürgerbeteiligung am 24.7.2021 stattgefunden, muss zurückgewiesen werden, da diese Bürgerbeteiligung nicht den Anforderungen der o.g. Mitwirkung entsprochen hat. Vgl. dazu die ausführliche Analyse von Jochen Schneider vom Sept 2021 (S'Blättle Nr. 59 S. 8 -11). Diese Einschätzung wird von Alexander Gebauer und Sven Martin geteilt – beide waren im Prozess der Erstellung der Konstanzer Leitlinien für Bürgerbeteiligung aktiv involviert - und ebenso geteilt auch vom Beauftragten für Bürgerbeteiligung der Stadt Konstanz Martin Schröpel.



- 2. Klimaschutz – Auswirkungen auf den Klimaschutz –Die Vorlage bewertet das Vorhaben mit „negativ“ und sagt aus, es bestünden keine Handlungsoptionen – dies ist aber nicht richtig** - es gibt sowohl innerhalb von Allmannsdorf als auch ausserhalb von Allmannsdorf in Konstanz Alternativen, die vergleichbar schnell erschlossen und genutzt werden können.

Innerhalb von Allmannsdorf gibt es den Rahmenplan Ortsmitte und Jungerhalde (Perspektivenwerkstatt Ortsmitte Allmannsdorf vom 30.11.2013 – vgl. auch Blättle 52 S. 6-7). Hier wurde von der Stadt zugesagt, dass nach Realisierung des Kindergartens an der Jungerhalde (abgeschlossen in 2022), die Fläche des bestehenden Kindergarten St. Georg zu einem Ortsplatz und einer Bebauung weiterentwickelt wird. Diese Option liegt mitten im Zentrum von Allmannsdorf, das Grundstück ist in kommunaler Hand und kurzfristig erschliessbar und ein Wohnprojekt realisierbar. Die Klimawirkung ist deutlich positiv. Hier wird eine bereits bebaute Fläche neu gestaltet. Dagegen wird für das Gebiet Jungerhalde West, eine wertvolle Grünzone in direkter Nachbarschaft eines FFH-Gebietes und diverser Feuchtbiotope, freier Landschaftsraum verbraucht. Die Planung in der Ortsmitte wird von der Bürgerschaft unterstützt und als sinnvolle städtebauliche Entwicklung angesehen, wohin gegen die Planung Jungerhalde West von weiten Teilen der Bürgerschaft abgelehnt wird. Neben den ökologischen Auswirkungen, wird insbesondere die Erweiterung des Siedlungsraumes an einer wenig geeigneten Fläche kritisiert. Eine offene Diskussion, an welcher Stelle eine Ortserweiterung sinnvoll ist, wurde von der Stadt, trotz mehrmaliger Aufforderung, unterdrückt. Von einer Arrondierungsfläche kann hier keinesfalls die Rede sein, da dieser Bereich mit der Gärtnerei Spiegel bereits ideal arrondiert ist. Nun soll ein neues Quartier in deutlicher Höhenentwicklung entstehen, das mehr oder weniger «isoliert» als überdimensionaler Fremdkörper das Ortsende markiert. Auch die im FNP 2010 an dieser Stelle als wichtig für das Klima des Ortes markierte Luftschleuse würde blockiert.

Auch ausserhalb Allmannsdorf gibt es Gebiete/ Flächen, die sehr wohl besser geeignet sind und auch weiter in der Erschliessung sind. Allen voran ist das Gebiet ehemaliges Siemens Areal zu nennen, an der Bücklestrasse (Bückleareal). Hier sind ca. 700 Wohnungen geplant. Hier wird ebenfalls im Bestand gebaut und derzeit versiegeltes Gelände sogar aufgewertet. Hier erfolgt nicht nur Neubau sondern auch Umbau. Die Klimabilanz ist erheblich günstiger als bei dem Gebiet Jungerhalde West, wo eine wertvolle Grünzone und Ackerland bebaut werden soll, freier Landschaftsraum verbraucht werden soll. Die Planung Jungerhalde West wird von weiten Teilen der Bürgerschaft abgelehnt. Ein weiteres Gebiet, was besser geeignet ist, ist das Döbele Areal, wo 250 Einheiten entstehen soll. Auch dieses Gelände ist bereits versiegelt und wird nun umgestaltet. Weitere Gebiete, die derzeit weit in der Planung sind, sind Ravensberg (Wettbewerb hat stattgefunden), Gebiet hinter dem Lago, Pfeifferhölzle (48 Einheiten, Fertigstellung 2025), Sierenmoos Süd (40 Einheiten, Fertigstellung 2025), etc.

- 3. Wohnbauflächenbedarf 2021 bis 2026** – die von der Stadtverwaltung angegebenen Werte sind veraltet und die darauf basierende Schätzung ist viel zu hoch.

Dem **Wohnbauflächenbedarf 2021 bis 2026** liegt die „Baulandvariante 1“ der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Konstanz (Institut Empirica) für den Zeitraum

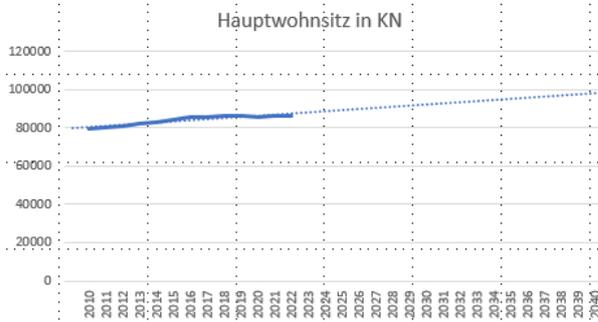


2020 bis 2040 zugrunde (Gesamt prognostizierter Wohnungsbedarf von 7.900 Wohnungen im Zeitraum 2020-2040). Dies ist von 2018. Die Baulandvariante 1 prognostizierte, dass die Konstanzer Wohnbevölkerung bis 2040 auf rd. 98.000 EinwohnerInnen ansteigt. Diese Schätzung ist veraltet und berücksichtigt nicht wesentlichen Effekte, wie die Corona Pandemie (2020-2022); den Zinsanstieg und Verteuerung der Baukosten (2020-2023) und die Folgen des Ukraine Krieges (2022).

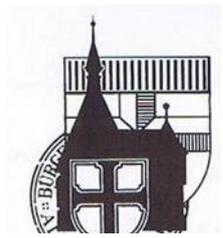
Legt man die Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2022 zugrunde, so wächst die Bevölkerung tatsächlich auf ca. 98.000 Einwohner (lineare Extrapolation). Diese Extrapolation ist aber aus o.g. Gründen nicht mehr aktuell, da sie die Zeit vor 2020 überproportional berücksichtigt.

Prognose Bevölkerungsentwicklung Konstanz - Lineare Extrapolation auf Basis Entwicklung 2010 bis 2022

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hauptwohnsitz in KN	79390	80100	81139	82557	83179	84290	85478	85892	86190	86332	85837	86164	86164		
													87355		
													1191	ohne Ukrainer	

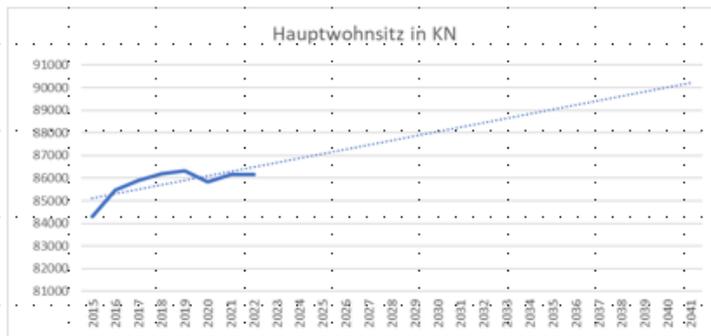


Aktuelle Prognose müssen also die mit der Corona-Pandemie geänderte wirtschaftliche Lage, sowie die Auswirkungen des Ukraine Konfliktes und dem daraus resultierenden Zinsanstieg berücksichtigen, durch welche eine grundlegend neue Situation entstanden ist. Diese Rahmenbedingungen haben erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung - insbesondere auch in Konstanz. Die Extrapolation der Daten 2015 bis 2022 zeigt den Trend.



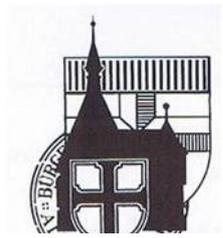
Prognose Bevölkerungsentwicklung Konstanz - Lineare Extrapolation auf Basis Entwicklung 2015 bis 2022

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hauptwohnsitz	84290	85478	85892	86180	86332	86637	86164	86164	
								87355	
								1191 ohne Ukraine	



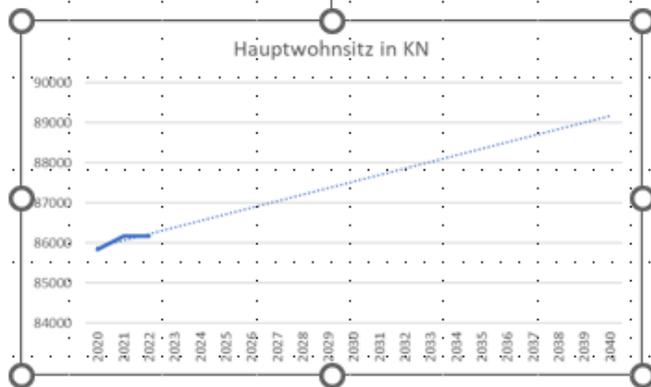
Aus den Erfahrungen 2015 (Zuzug syrische Flüchtlinge) zeigt sich, dass diese nicht (1:1) zu einer dauerhaft höheren Bevölkerung geführt haben. Nach Erhalt des Aufenthaltsstatus / Arbeitserlaubnis sind diese meist in andere Städte weitergezogen. Ziel waren Städte mit einer an die Kompetenzen angepassten Arbeitsnachfrage. Diese Entwicklung ist auch bei den ukrainischen Flüchtlingen wahrscheinlich und bereits heute in Konstanz zu beobachten. Dazu kommt wahrscheinlich eine grössere Rückkehrquote (diese wird zumindest aufgrund von Befragungen erwartet). Insofern sollte für eine seriöse Bevölkerungsprognose der Sondereffekt, ukrainische Flüchtlinge, herausgerechnet werden. Dies wurde in der folgenden Berechnung berücksichtigt.

Berücksichtigt man nur die Zeitraum 2019 bis 2022, zeigt sich, dass die Bevölkerung bis 2040 nur auf ca. 89.000 Einwohner wachsen wird.



Prognose Bevölkerungsentwicklung Konstanz - Lineare Extrapolation auf Basis Entwicklung 2019 bis 2022

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Hauptwohnsitz	85837	86164	86164		
			87355		
			1191 ohne Ukrainer		



Der abgeleitete äusserer Bedarf von (Wachstum von 2021 bis 2026 um 4.526 Einwohner = 50 ha) ist also viel zu hoch geschätzt. Wahrscheinlich ist eher ein Wachstum um 800 Einwohner (2021 bis 2026), was einem äusseren Bedarf von 8,9 ha entspricht (90 Einwohner/ha).

Auch die Berechnung des **inneren Bedarfs** ist veraltet. Angesetzt wurden 0,3% pro Einwohner und Jahr. Dies berücksichtigt nicht, die überproportional ältere Bevölkerung, die tendenziell in grossen Wohnungen lebt und auch nicht, dass es u.a. aufgrund gestiegener Energiekosten eine Trendumkehr zu kleineren Wohnflächen gibt. Ergänzend muss man hier Bemühungen und Projekte der Stadt Konstanz nennen, die darauf abzielen insbesondere ältere Menschen zum Wohnungstausch hin zu angepassteren Wohnungsgrößen zu motivieren und Projekte wie «Wohnen für Hilfe», bei denen Wohnraum z.B. für Studenten geschaffen wird und somit die durchschnittliche Wohnfläche / den inneren Bedarf reduzieren. Gleiches gilt für Umbauprogramme, bei denen Eigenheim Besitzer motiviert werden Häuser zu teilen oder in Form von Einliegerwohnungen, Wohnraum zu schaffen.

Rechnet man mit 0,15% ergibt sich ein innerer Bedarf von 7 ha.

Der Gesamt Wohnflächenbedarf in Konstanz (2012 bis 2026 äusserer und innerer Bedarf) liegt also eher bei 16 ha als bei 65 ha.

Was das Wohnflächenreservepotential angeht, weist die Stadt derzeit 79 ha aus, wovon ca. 35 ha als kurzfristig verfügbar eingeschätzt werden (bis 2026).

Auf Basis der o.g. Berechnung –Zahlengrundlage und Schätzungen von 2023 – erscheint das Wohnflächenreservepotential deutlich ausreichend: Einem Bedarf von 16 ha stehen 35 ha kurzfristig verfügbare Fläche gegenüber!

Die Änderung des FNP Nr. 41 ist damit nicht sinnvoll und deutlich zurückzuweisen!



Insbesondere die sogenannten Arrondierungsflächen die ausserhalb des FNP liegen, wie Jungerhalde West 1,3 ha und Am Horn 2 ha sind auf Basis dieser aktualisierten Bedarfsrechnung nicht nötig und daher muss auf deren Bebauung verzichtet werden.

Deren Bebauung wäre eine zusätzliche Versiegelung von Flächen, welche vor dem aktuellen Wohnflächenbedarf und der im Bestand verfügbaren Flächen als nicht akzeptabel angesehen wird. Zumal der Flächenverbrauch der Stadt Konstanz lt. Landesamt für Statistik bereits heute weit über dem Landesdurchschnitt liegt. Würden alle geplanten Massnahmen umgesetzt, läge der Flächenverbrauch mit einem Faktor 3,2 über dem Landesdurchschnitt.