

# Befremdliches Verhalten der Stadt Konstanz beim Bauprojekt Brunner

**Auflage der Baugenehmigung des Projekts Seaside war zunächst, 4 Aussenstellplätze für Besucher und Parteiverkehr der 49 Wohnungen bereitzustellen. Nun ermöglicht die Stadt, im Rahmen einer nicht öffentlich gemachten Nachgenehmigung kurzerhand, dass diese 4 Aussenstellplätze als Privatstellplätze umgenutzt werden können. Damit übergeht sie nicht nur intensive Bürgerinitiativen zur Verkehrsberuhigung in diesem Quartier, sondern widerruft auch, unter Ausschluß der Öffentlichkeit, die ursprüngliche Planung. Der Bauträger bekräftigt indessen, daß die Stellplätze weiterhin exklusiv für die Besucher des Objektes genutzt werden sollen.**

Mittlerweile stehen die Rohbauten von rund 5 der geplanten 7 Gebäude. Die Aushubarbeiten für weitere 2 Gebäude sind in vollem Gange.

Selbst die Projektleiter des Bauvorhabens der Deutschen Wohnwerte in Allmannsdorf klagen über die vielfältigen Schwierigkeiten, die aufgrund der beengten Verkehrssituation für das Bauprojekt Seaside entstehen.

Seit nunmehr fast 18 Monaten werden hier durch die engen Anliegerstrassen Aeschweg und Ruppenstrasse Bagger, Laster und Kräne gezwängt, die kaum Wendespielraum auf der Baustelle haben. Gleichzeitig bekräftigen die Verantwortlichen für das Projekt, Thomas Esslinger, Geschäftsführer der Deutschen Wohnwerte, sowie Sylvio Michelitsch, der seit kurzem als Projektleiter das Vorhaben steuert, in einem persönlichen Gespräch ausdrücklich ihre Unterstützung für die Lösung der Verkehrsprobleme, welche für die Anlieger durch das Neubauprojekt entstanden sind/ werden und demonstrieren ihr Verständnis für die Sorgen und die Frustration der Allmannsdorfer Anwohner, die sich - nicht nur hinsichtlich des abschabaren Verkehrs- und Parkchaos - übergeben fühlen.

Unterdessen führt die Art und Weise, in welcher die Stadt eine Maximierung des ohnehin gewaltigen Projektes – sozusagen in Salamtaktik und hinter vorgehaltener Hand – ermöglicht, zu großem Befremden.

**Dialog zwischen Stadt und Bürgern begann früh und scheinbar kooperativ...**

Dabei hatte der Dialog zwischen Bauträger, Stadt und den Bürgern bezüglich des Projektes im November 2008 kooperativ begonnen. Damals berichtete die 46ste Ausgabe des Blättle unter dem Titel „Zwischen Verantwortung und Rendite“ über das Bauvorhaben und forderte den TUA auf, die Erschliessung des „Brunner Areal“ aus dem Blickwinkel der begrenzten Belastungs-fähigkeit der Zufahrtstrassen Aeschweg und Ruppenstrasse zu diskutieren.

Im Rahmen des am 20. Oktober 2009 unter Beisein von Oberbürgermeister Horst Frank durchgeführten OB Gesprächs wurde das damals in Planung befindliche Projekt erstmals einer größeren Gruppe von Allmannsdorfer Bürgern als „Prestigeanlage von rund 40 Premiumwohnungen“ mit einer Quote von je 1,5 Tiefgaragenstellplätzen sowie 3 öffentlichen Besucherparkplätzen vorgestellt.

Bereits damals äußerten die Bürger ihre Sorgen hinsichtlich der beengten Parkplatzsituation rund um das Projekt und wurden von Seiten des Leiters des Amtes für Stadtplanung und Umwelt, Roland Jerusalem, in ihrer Kritik aktiv unterstützt. (Siehe hierzu auch Südkurier vom 21. Oktober 2009 „Bürger melden Kritik an Wohnprojekt an“).

Immerhin erreichten die Bürger damals ein kleines Zugeständnis des Bauträgers: Eine Erhöhung der Besucherstellplätze auf 4 Einheiten. In Anbetracht des zu erwartenden Besucher- und Parteiverkehrs für das Großprojekt und der bekannten Parkplatznot in den engen Anliegerstrassen schien dieser Erfolg zwar nicht üppig, jedoch immerhin ein kleiner Schritt in die richtige Richtung zu sein.

Kurz darauf wurde den betroffenen Anliegern im Rahmen des Genehmigungsprozesses bekannt, dass nicht „rund 40“ (wie auch Südkurier vom 9. April 2009 berichtet), sondern tatsächlich 42 bis 49 Wohnungen geplant seien. Etwas später erfuhr die Öffentlichkeit unter dem Titel „Bagger rollen im Herbst an“ im Südkurier am 23. Juni 2010, dass das Maximum des damals kommunizierten Genehmigungsumfanges von 49 Wohneinheiten realisiert werde.

**... und entwickelte sich desolat...**

Zu diesem Zeitpunkt diskutierten die Allmannsdorfer bereits mit Befremden, wie das großstädtisch anmutende Projekt in eine gewachsene, dörfliche Verkehrsanbindung gepresst wird. Im Zuge der zunehmenden Unruhe sah sich die BAS unter der Leitung von Alexander Gebauer veranlasst, am 9. November 2010 eine Bürgerversammlung unter Einbeziehung des Bauträgers und Vertretern der Stadt einzuberufen, die durch einen regen Zulauf von über 200 Teilnehmern gekennzeichnet war.

Der darauf am 11. November 2010 veröffentlichte Artikel im Südkurier „Heftige Debatte um Neubauprojekt“ verdeutlicht die Sorgen und Ängste der Bürger vor der abzusehenden Verkehrsüberlastung.

Wie groß die Sorgen der Bürger tatsächlich sind, zeigt auch ein im Oktober 2010 an die Stadtverwaltung adressierter öffentlicher Brief von Dr. Friedemann Taut zum Thema ›Verkehrssituation Aeschenweg / Renkenweg‹ mit einer mehr als 350 Personen zählenden Unterschriftenliste. In dieser Stellungnahme der Allmannsdorfer Bürger wurde sowohl ausführlich auf die neuralgischen Verkehrsprobleme als auch auf die durch Überlastung entstehende Parkplatznot hingewiesen und um die Schaffung einer Verkehrsberuhigten Zone (Spielstrasse) geworben.

In Folge, wurde auf Veranlassung der BAS, eine öffentliche Begehung im Februar 2011 unter Beteiligung von Vertretern des Verkehrsamtes der Stadt Konstanz, Herr Stefan Fuchs sowie dem verantwortlichen Projektleiter der Deutschen Wohnwerte, Herr Achim Geisbauer durchgeführt. Die im Rahmen der Begehung begutachtete Straßensituation in Aeschenweg und Ruppener Strasse mündete in eine Sitzungsvorlage im TUA am 7. April 2011. (Siehe Kasten am Ende des Artikels)

Weitere Südkurierberichte zu den Sorgen der Bürger bezüglich der ausgesprochen unbefriedigenden Verkehrs- und Parksituation rund um das Bauprojekt Seaside folgten in kurzen Abständen unter den Titeln „Allmannsdorfer Bauprojekt weiter umstritten“ (22. Januar 2011), „Anwohner fühlen sich allein gelassen“ (27. Januar 2011), „Bürger fordern Mitsprache“ (16. April 2011), „Debatte um Allmannsdorfer Neubaugebiet“ (13. Juli 2011), „Neues Quartier wächst langsam“ (18. November 2011 - hier wurde übrigens nebenbei bekannt, dass die Stadt im Rahmen einer nicht öffentlichen Nachgenehmigung die Erhöhung



eines der Baukörper um einen Meter zugestimmt hat), sowie „Neubau gerät in Verzug“ (20. Januar 2012). Weiter berichtete die BAS unter dem Titel „Wahrnehmung einer Anwohnerpartei zum Bauprojekt Seaside“ (Ausgabe Nr. 49; Juni 2011).

#### **... in Form einer nicht öffentlich bekannt gemachten Nachgenehmigung ....**

Doch scheinen die Sorgen der Bürger für die Stadt offensichtlich nicht von Interesse: Im März 2012 wurde zufällig bekannt, dass die Stadt Konstanz im Rahmen einer nicht öffentlich gemachten Nachgenehmigung die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten auf 51 erhöht habe. Noch befremdlicher erscheint, dass im Zuge der Erhöhung der Wohnungen keine Veränderung der vorgesehenen Tiefgeragenstellplätze erfolgte, womit die gemäß § 37 LBO vorzuhaltende Quote von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit über die Tiefgarage nicht mehr realisiert werden kann.

Bezugnehmend auf eine Rückfrage teilte das Baurechts- und Denkmalamt dazu lapidar mit, dass eine Nutzungsbeschränkung der Außenstellplätze auf Besucher damit nicht mehr möglich sei. Bitteres Ergebnis ist also, dass es für die Deutschen Wohnwerte nun also rechtlich möglich wäre, die von den Allmannsdorfer Bürgern mühsam erkämpften Besucherparkplätze gegen zusätzlichen Profit als Privatparkplätze zu verkaufen. Würde dies geschehen, dann würde das Parkplatzproblem, welches durch die Allmannsdorfer Initiative verringert hätte werden sollen, sogar noch verstärkt.

**Löblich: Bauträger bekräftigt, dass sämtliche 4  
Besucherparkplätze erhalten bleiben**

Angesichts dieser Entwicklung stellt sich die Frage, wie es möglich sein kann, dass die Stadt die Anliegen der Bürger bezüglich eines Themas, welches alle angeht, so mit Füßen treten kann.

Gleichzeitig ist es als äußerst positives Zeichen zu werten, dass der Bauträger gegenüber der BAS - schriftlich zugesagt, die Besucherparkplätze weiterhin als solche zu verwenden.

Schreiben von Herrn Michelitsch vom 27.4.2012 an die BAS: „Gemäß Baugenehmigung vom 19.03.10 wurden 49 Wohnungen genehmigt und gemäß Nachtragsgenehmigung vom 09.03.11 wurde uns erlaubt aus einer großen Wohnung zwei kleinere Wohnungen zu bauen. Wodurch unterm Strich eine Wohnung zusätzlich realisierbar wurde. Somit wären insgesamt maximal 50 Wohnungen realisierbar. Tatsächlich jedoch bauen wir nach wie vor 49 Wohnungen. Insgesamt haben wir 73 Tiefgaragenstellplätze und realisieren 4 weitere private (nicht öffentliche) Außenstellplätze um diese den Besuchern auf unserem Grundstück vorzuhalten. Diese werden auch nicht verkauft sondern stehen genau zu diesem Zweck, wie beabsichtigt, zur Verfügung. Der Stellplatzschlüssel laut Baugenehmigung von 1,5 wird damit erfüllt und sogar überschritten.“

Wenn man bedenkt, dass das Projekt Seaside als Prestigeanlage mit Referenzcharakter vermarktet wird, ist auch einsichtig, dass der Bauträger nicht nur ein Interesse an schnellen und satten Verkaufsgewinnen hat, sondern sich auch einer Lösung der Zugangs- und Parksituation nicht verschliesst. Wie langfristig die zu erwartende Verkehrszunahme abgefangen werden soll, scheint dennoch derzeit nicht absehbar.

Mögliche Kaufinteressenten scheinen aufgrund aktueller Parkverbotsbeschilderung die tatsächliche Parkplatznot nicht wahrzunehmen, denn die Strasse ist derzeit im Zuge des Baustellenverkehrs von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Auch das Oberflächenprofil der Strasse hat sich im Zuge der Bauarbeiten nicht verbessert. Diverse Risse in der Strasse haben sich zwischenzeitlich bereits vertieft und der Asphalt zeigt deutliche Beschädigungen.

Die BAS fordert die Stadt sowie die Deutschen Wohnwerte auf, sich konstruktiv mit einer Lösung der entstehenden Verkehrsproblematik zu widmen. Diese sollte bei der Behebung der entstandenen Strassenschäden beginnen und sich an den Erfordernissen einer sicheren Erschliessung der neuen Anliegerschaft durch eine verkehrsberuhigte Zone orientieren.

ELISABETH FUCHS

**Sitzungsvorlage des TUA zum Bürgeranliegen zur Errichtung eines verkehrsberuhigten  
Bereiches am 7. April 2011**

*(Auszug aus dem Protokoll): Eine Prüfung hinsichtlich der Ausweisung des Aeschenwegs als verkehrsberuhigten Berich ergibt, dass von Seiten der Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich keine Einwände bestehen. Dafür müssen bauliche Voraussetzungen nach der Straßenverkehrsordnung bzw. der hierzu erlassenen Verwaltungsvorschrift erfüllt sein. So muss unter anderem ein niveaugleicher Ausbau bestehen. Derzeit befindet sich entlang der Ostseite ein baulich abgegrenzter Gehweg, was somit einen Umbau des Aeschwegs notwendig macht. Nach Kostenermittlung durch das Tiefbau- und Vermessungsamt würden sich die Kosten für die Baumaßnahme auf ca. 235.000 Euro belaufen. Hierbei sind auch die Kosten für eine Aufpflasterung am Beginn der alten Schiffstraße berücksichtigt, da die Straße sinnvollerweise mit in den verkehrsberuhigten Bereich einbezogen werden sollte. Der hier anfallende Betrag von ca. 6.000 Euro ist jedoch marginal.*

*„Derzeit sind alle betroffenen Straßen in eine 30km/h Zone eingebunden. Bereits jetzt schon weitergehende verkehrsrechtliche Maßnahmen im Hinblick auf den Endausbau der Wohnhäuser auf dem Areal „Brunner“ anzuordnen, ist nicht zielführend und wäre dem Verkehrsteilnehmer auch keinesfalls sinnvoll zu vermitteln. Vielmehr scheint es sinnvoller, im sogenannten Echtbetrieb, nach Fertigstellung der Wohnhäuser, eine realitätsbezogene Würdigung der Verkehrsverhältnisse vorzunehmen, um dann in der Folge zu prüfen, welche Maßnahmen rechtlich möglich und in der Praxis wirksam erscheinen, ...“*