

# Allmannsdorf im Brennpunkt - wie sieht eine nachhaltige Stadtentwicklung aus?

In den letzten Jahren wurde sehr viel neuer Wohnraum geschaffen. In Petershausen sind mit über 700 Wohnungen neue Stadtbereiche entstanden, die Stadt am Seerhein ist ein prägendes Einfallstor - Petershausen hat sich zu einem urbanen Stadtteil gewandelt. Erhebliche Nachverdichtungen in vielen städtischen Bereichen, wie im Paradies, aber auch in Allmannsdorf haben zu Veränderungen der Stadt- und Ortsteile geführt.

Trotz dieser großen Anstrengungen übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot noch immer. Die Immobilienpreise sind auf Rekordniveau. Insbesondere Studenten und jungen Familien, sowie sozial schwächere MitbürgerInnen finden nicht den Wohnraum, den Sie sich wünschen. Einer aktuellen Studie zu Folge ist **Konstanz, gemessen an der örtlichen Kaufkraft die dritt teuerste Stadt Deutschlands** nach Freiburg und München (Quelle Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg (IREBS) März 2014).

Der TUA hat nun am 11.3.2014 fast einstimmig das Handlungsprogramm Wohnen (Stufe 1) beschlossen. Hierin wird aufgezeigt, wo bis zum Jahr 2030 über 5.000 neue Wohnungen in Konstanz entstehen sollen. In Allmannsdorf, Staad und Egg sind ca. 400 Wohneinheiten geplant (vgl. Plangebiete auf den nächsten Seiten).

**Die Fokussierung des Stadtrates auf dieses Brennpunktthema ist richtig, die reine quantitative Betrachtung (5.000 Einheiten) aber falsch.** Konstanz hat zwar eine Wohnraumknappheit, ein wirkliches Problem aber ist der Mangel an „bezahlbaren“ Wohnungen und Immobilien. Junge Familien wandern deshalb ins Umland, weil sie keine adäquaten (sprich „bezahlbaren“) Wohnungen/ Häuser finden.

Die Forderung daraus ist, dass jede getroffene Maßnahme das Ziel haben muss, den rasanten Anstieg der Immobilienpreise zu bremsen. Die schon vergleichbar sehr hohen durchschnittlichen Preise von Eigentumswohnungen in Konstanz sind seit 2009 noch einmal um 37 % angestiegen (Platz 2 in Baden Württemberg). Einflussfaktoren wie das niedrige Zinsniveau, mit Flucht der Investoren in Immobilien, oder der starke Franken können nicht mit immer mehr Wohnungsbau in Konstanz begegnet werden.

Die Stadt muss verhindern, dass für die relevanten Zielgruppen geeignete Objekte anderweitig genutzt werden. So gibt es aktuell viele Beispiele dafür, dass für Familien geeignete Objekte, wie am Staader Berg oder im Paradies nicht weiter als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden. Baugesellschaften entwickeln dort Mehrfamilienhäuser im oberen Segment für die Zielgruppe Singles, Ehepaare und Investoren. Diese Projekte werden international ver-

marktet und erreichen durch eine maximale Ausnutzung der Baufenster deutlich höhere Renditen als eine als Einzel-/ Doppelhaus Bebauung. Neben der architektonischen Wirkung dieser Objekte als Fremdkörper in den gewachsenen Stadtteilen (z.B. Brunner Bebauung Aeschenweg), gibt es auch die soziale Komponente, nämlich, die Bevölkerungsstruktur die sich in diesem Ortsteil verändert.

Diese Entwicklung ist auch in der Politik wahrgenommen worden, daher wurde zurecht über Erhaltungssatzungen diskutiert, die diese Entwicklungen vermeiden (vgl. Südkurier 18.1.2014 - Neubau im Paradies: Ein Haus spaltet die Gemüter). Leider hat sich der Konstanzer Stadtrat bislang nicht durchringen können, dieses Instrument zu nutzen. In Radolfzell hat der Stadtrat in 2013 zum Schutz des Quartiers zwischen der Jakob- und der Martinstraße genau aus diesen Gründen einen Bebauungsplan beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die „Erhaltung und die städtebaulich vertretbaren Weiterentwicklung des Gebietscharakters mit seinen vorhandenen Bebauungs- und Grünstrukturen sowie der gegebenen Besiedlungsdichte“ (Quelle Südkurier Bebauungsplan Radolfzell Artikel 29.10.2013).

Eine maßvolle Bautätigkeit in Konstanz ist richtig, eine nachhaltige Politik hinterlässt aber auch unseren Kindern und Kindeskindern Raum und Platz zu Erweiterung. Die Bodenseelandschaft ist einmalig, eine zu rasche und unabgestimmte Bautätigkeit führt zu deren dauerhafter Zerstörung.

**Fazit: Das Handlungsprogramm Wohnen muss dringend ergänzt werden und sich daran messen lassen, welche Wirkung die Maßnahmen auf das Immobilien- und Mietpreinsniveau haben. Ferner müssen vor dem Hintergrund des Leitbildes Bodensee klare Grenzen des Bevölkerungswachstums der ganzen Region definiert werden und die weitere Siedlungsentwicklung entsprechend mit den Nachbar-Kommunen abgestimmt werden. Nur so ist zu gewährleisten, dass auch den nächsten Generationen unsere einmalige Kulturlandschaft erhalten werden kann.**

Sven Martin

## Handlungsprogramm Wohnen (Auszug)

(Quelle: Beschlussvorlage ö 2014-0188 vom 11.3.2014)

Die Abbildungen auf den nächsten Seiten beinhalten die Planungsgebiete mit den Rahmenbedingungen und Zielen. Die Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten sind als Orientierungswerte zu betrachten.



**Planungsgebiet Allmannsdorf Ruppanerstrasse (5/1)**

- 11 Grundstücke/ 0,96 ha
- 100% Private Eigentümer
- Verfügbarkeit mittelfristig
- 60 Wohneinheiten



**Planungsgebiet Staad Im Tal (5/3)**

- 138 Grundstücke/ 10,1 ha
- 90% Private Eigentümer
- Verfügbarkeit kurzfristig



**Planungsgebiet Allmannsdorf Ortsmitte (5/5)**

- 4 Grundstücke/ 0,3 ha
- 10% Private, 38% Öffentliche Eigentümer
- Verfügbarkeit kurzfristig
- 25 Wohneinheiten



**Planungsgebiet Staad Fohrenbühlweg (5/6)**

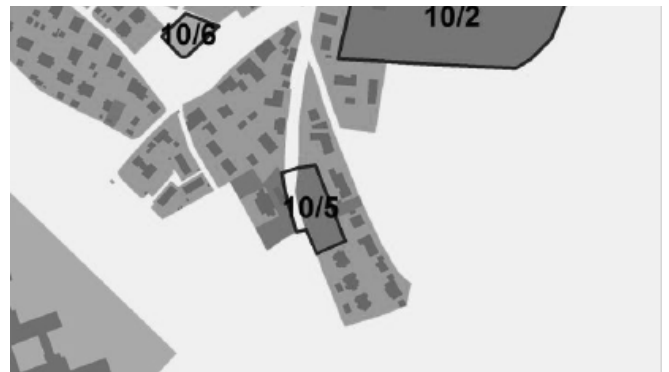
- 8 Grundstücke/ 1,4 ha
- 66% Private, 21% Öffentliche Eigentümer
- Verfügbarkeit mittelfristig
- 70 Wohneinheiten

**Planungsgebiet Egg Ost (10/2)**

- 15 Grundstücke/ 1,9 ha
- 100% Private Eigentümer
- Verfügbarkeit mittel-/langfristig
- 70 Wohneinheiten

**Planungsgebiet Egg Bogen (10/5)**

- 4 Grundstücke/ 0,2 ha
- 100% Private Eigentümer
- Verfügbarkeit mittelfristig

**Planungsgebiet Egg Mitte (10/6)**

- 1 Grundstücke/ 0,1 ha
- 0% Private Eigentümer
- Verfügbarkeit mittelfristig

**Ablauf des Verfahrens**

Der Gemeinderat hat die Verwaltung am 18.07.2013 mit dem Handlungsprogramm Wohnen beauftragt und am 19.09.2013 das Handlungsgerüst mit den einzelnen Bausteinen beschlossen. Grundlage des Programms ist die vom Institut empirica erstellte Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 für die Stadt Konstanz.

**Handlungsfeld I:**

**Beschluss im Gemeinderat vorgesehen für 27.3.2014** - Bausteinen zur Deckung der quantitativen Wohnungsbedarfe - Themen: die Umsetzung der Innenentwicklung und Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, die Prüfung kleinerer Siedlungserweiterungen, das strategische Flächenmanagement sowie die regionale Zusammenarbeit.

**Handlungsfeld II****Beschluss im Gemeinderat vorgesehen für Juli 2014**

- Bausteine für die soziale Stabilität und Qualitätssicherung  
Themen: Neubau und Erhalt von preisgünstigem Wohnen, Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen, soziale, verkehrliche und technische Infrastruktur, Fortschreibung Dichtemodell und Freiraumkonzept sowie die baulandpolitischen Grundsätze.