

Verdichtung II

Bauvorhaben „Bettengasse 18“ für den Stopp eines Wandels ohne Maß und Ziel –

Der Philosoph Heraklit schrieb bereits vor ca. 2500 Jahren, dass das einzig wirklich Stabile im Leben der Wandel sei. Wandel ist wichtig, oft notwendig. Städte und Quartiere wandeln sich und passen sich an – dem „Zeitgeist“, dem Geschmack, dem Bedarf. Wir sollten dem Wandel gegenüber offen, aber auch kritisch sein, insbesondere im Hinblick auf sein Maß. Und das sind wir bei den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen in Allmannsdorf auch. Nachverdichtung und effektive Flächennutzung sind vor dem Hintergrund eines akuten Wohnungsmangels sicher geeignete Maßnahmen „Lebensräume“ im wahrsten Sinne des Wortes zu schaffen – aber im Falle des geplanten Bauvorhabens zwischen Bettengasse 18 und der Jungerhalde ist der Wandel maßlos und für uns in dieser Form inakzeptabel. Inakzeptabel für uns als betroffenen Nachbarn, inakzeptabel aber auch für uns als Allmannsdorfer, was die Veränderungen des Quartiers anbelangt.

Wir sind 2008 aus beruflichen Gründen nach Konstanz gezogen. Ganz bewusst haben wir uns dafür entschieden, in Allmannsdorf zu wohnen – ein bezauberndes Quartier, viel Grün, viel Charme. Nach einigem Suchen konnten wir ein Haus in der Jungerhalde kaufen – damals ca. 15 Jahre alt und mit folgender Baubeschreibung aus dem Jahr 1992:



Abb.: Bestandsbauten Jungerhalde Zur Sonne ausgerichtete Fassade

„Konsequent nach Süden ausgerichtet und als „Sonnenfänger“ konzipiert: die Südseite ist verglast, die Nordseite geschlossen und die passive Solarenergienutzung optimal. Licht und taghell wohnen: dafür sorgen großzügige Wohnräume (sogenanntes Durchwohnen) mit Galerie und großen Fensterflächen“.

Wir hatten unser „Traumhaus“ gefunden. Und nun, im Jahr 2017, gab es eine Anwohneranhörung zu einem Bauprojekt, das direkt vor unserem Haus in Richtung Süden geplant ist – das Projekt „Bettengasse 18“. Die ersten Pläne für das Bauvorhaben gab es bereits 2015. Sie wurden damals im Beirat für Architektur und Stadtgestaltung diskutiert und es wurde daraufhin etwas nachgebessert – nur minimal, wohl weil dem Beirat leider falsche Pläne vorgelegt wurden, in welchen das Erdgeschoss unseres Hauses und das von zwei weiteren Häusern gar nicht eingezeichnet wurde (d.h. der Garten wurde auf Höhe der 1. Etage eingezeichnet) und somit die für uns Nachbarn inakzeptable Größe des Baus nicht ersichtlich war. Bis jetzt ist es uns nicht gelungen, dass das Vorhaben vor diesem Hintergrund noch mal politisch diskutiert wird.

Zudem erhalten wir von Gemeinderäten und der Pressestelle der Stadt widersprüchliche Informationen dazu, ob das Projekt noch mal in der politischen Diskussion aufgegriffen werden kann – was unseres Erachtens absolut notwendig wäre. Zu den Dimensionen: Ein Siedlerhäuschen soll abgerissen werden – dort wohnte ein Ehepaar, der Garten war groß, ca. 1350 qm. Entstehen sollte dort nun ein 6-Familienhaus und im ehemaligen Garten ein weiteres 4-Familienhaus. Aus 1 mach 10. Das „Gartenhaus“ mit 14,5 m breite und ca. 10 m Höhe rückt bis 3,5 m („untergeordnetes Bauteil“, Treppenaus) an unseren kleinen Garten heran.



Abb.: Bereich des geplanten Neubaus

Aus Licht mach Schatten. Wir haben ein Gutachten eingeholt, in welchem es heißt: „Nach der Errichtung des Gebäudes wird, gegenüber heute, die Sonne in den Räumen des Erdgeschosses im Zeitraum vom 20.10. bis 21.02. nicht mehr sichtbar sein“.

Durch die massiven Dachgaupen würde das Haus auf uns wie dreigeschossig wirken. Aus unserem kleinen Garten würde ein Hinterhof und unser „Sonnenfänger“ würde eher ein Schattendasein führen. Wie oben beschrieben, ist die Nordseite unseres Hauses geschlossen und da wir in einem Reihenmittelhaus wohnen, können wir uns auch nicht verstärkt Richtung Osten oder Westen orientieren. „Konsequent nach Süden ausgerichtet“ – ja so war einmal der Plan, als Richtung Süden in unmittelbarer Nähe keine 14 Meter breite und 10 m hohe Wand in Aussicht war.

Nicht nur wir, auch die anderen Nachbarn sind in Aufruhr – vermuten wir doch hinter dieser Anhörung einen Startschuss für weitere Bauvorhaben in diesem Ausmaß. Die beiden geplanten Gebäude sind völlig überdimensioniert. Sven Martin sprach bei diesem Bauvorhaben bereits 2015 von einer „dreisten Nachverdichtung“. Heinrich Fuchs sagte 2015: „Man muss allerdings davon ausgehen, dass an dieser Stelle hinterher mehr steht als vorher“. Es wurde, wie gesagt, seit 2015 etwas nachgebessert – aber immer noch ist das Vorhaben ohne Maß und das geplante „Mehr“ weit mehr, als dass es akzeptable wäre. 40 Anwohner haben sich anhand einer Unterschriftenliste gegen das Ausmaß des geplanten Bauvorhabens ausgesprochen. Gerhard Sigloch, Mitbegründer der Bürgergemeinschaft Allmannsdorf-Staad, bezeichnet das, was hier entstehen sollte und hoffentlich in dieser Form niemals entstehen wird als „unzumutbar“ und fügt hinzu: „Wir schlucken vieles, aber alles dürfen wir uns nicht gefallen lassen“.

Das Bauvorhaben ist nicht nur maßlos, sondern auch ziellos. Quartiersentwicklungen sollten städtebaulichen Zielvorstellungen folgen, in welchen die Charakteristika der Quartiere erhalten oder in bestimmte Richtungen weiterentwickelt werden. Für das Gebiet zwischen Bettengasse und Jungerhalde gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan – so wird das Quartier zum Spielball der Investoren und generelle Richtlinien zur Bebauung werden in vielerlei Hinsicht einer gezielten Weiterentwicklung der Quartiere nicht gerecht. Nur ein Bebauungsplan könnte und sollte einer zielführenden und „wirklich“ geplanten städtebaulichen Entwicklung gerecht werden.

Ganz individuell als Anwohner des geplanten Neubaus, aber auch als Menschen, die bewusst nach Allmannsdorf wegen seines Charakters gezogen sind und diesen einzigartigen Quartierscharakter erhalten möchten, bitten wir die Verantwortlichen der Stadt, das geplante Vorhaben in dieser Form nicht Wirklichkeit werden zu lassen und unser Quartier mit Maß und Ziel derart weiterzuentwickeln, dass es im Kern der einzigartige Lebensraum bleibt, der er seit Jahrzehnten war.

Alexandra Forster
Thomas Götz

Verdichtung III

Rahmenplanentwurf Staaderberg

– Die enorme Veränderung wird sichtbar –

Im November 2014 fasste der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Gebiet Schiffstraße/Staaderstraße. Dies wurde notwendig, da im Plangebiet eine verstärkte Bautätigkeit aufgrund des Generationenwechsels und des Siedlungsdrucks zu verzeichnen ist. Aktuelle Neubauten übersteigen immer wieder deutlich das Maß der gebietstypischen Bebauung, so dass mächtige Baukörper entstehen mit entsprechend negativen Wirkungen für die Anwohner und für die vorhandenen Grünflächen.

Mit dem am 21.7.16 vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der gleichzeitig beschlossene Veränderungssperre zur Sicherung der Planung, sollte dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Vom 12.09.16 bis zum 12.10.16 konnten die Bürger den Rahmenplanentwurf einsehen und Stellung nehmen. Besonders begrüßenswert war die Informationsveranstaltung zu diesem Thema am 21.09.16, die aber auch deutlich machte, dass die im Rahmenplanentwurf bisher festgelegten Kriterien auch ein großes Potential für die Nachverdichtung bieten.

Die Stadtplaner der Fa. Wick + Partner haben zunächst eine Bestandsanalyse für dieses Gebiet durchgeführt. Wick+Partner sieht die Entwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung des „**quartierstypischen architektonischen und freiraumbezogenen Charakters**“¹ als wesentliches Ziel an. Herrn Haag von Wick+Partner betont immer wieder in seinen Präsentationen zum Rahmenplanentwurf, dass das Wohnquartier eine einzigartige Struktur besitzt von Eigentümers genutzten Einfamilienhäusern an Wohngassen mit üppigem Grün (Vorgarten-/hintere Grünzone), sowie durchgrünte Gärten zwischen den Häusern. Diese Wohnqualität ist lt. Herrn Haag in heutigen Neubaugebieten nicht mehr realisierbar. Daher gilt es diese **ursprüngliche Qualität des Wohngebietes zu schützen und das Wohnumfeld zu erhalten**. Zumal die engen Wohngassen in diesem Quartier die durch eine stärkere Verdichtung ggf. auftretenden steigenden Anwohnerzahlen sowie dem damit verbundenen **vermehrten Verkehrs- und Stellplatzaufkommen** nicht mehr gerecht werden können. Weiterhin heißt es in der Studie: „Mit den aktuellen Baumaßnahmen auftretende flächige Parkieranlagen und **vollkommene Versiegelungen von Vorgartenzonen zerstören diesen wertvollen Wohngassencharakter** und stellen keine neue anzustrebende Qualität dar“¹.

Im Anschluss wurden von dem Stadtplanungsbüro Wick+Partner drei mögliche Konzeptstudien erarbeitet. Studie I

¹ Rahmenplan Schiffstraße – Staader Straße Wick + Partner 24. Juni 2016