

Hans Sauerbruchstrasse 7

78467 Konstanz

An die

Stadt Konstanz Baurechtsamt

Zu Händen Frau Berger

Untere Laube 24

78459 Konstanz

19.9.2014

Betrifft: Einwendungen BV -2014-852-2

Sehr geehrte Damen und Herren des Baurechtsamtes,

hiermit möchte ich fristgerecht Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben aus nachfolgenden Gründen erheben, und bitte die beantragten Befreiungen nicht zu erteilen. Wir bitten um Berücksichtigung, zumal ja der Gestaltungsbeirat entsprechende Vorgaben gemacht hat, welche gemäß Gemeinderat und OB vor einem Verkauf in der Baugenehmigung zu beachten sind, (Erfahrung Kompetenzzentrum) und welche nun nur teilweise berücksichtigt wurden. Außerdem besteht m.E noch dringender Klärungsbedarf gemäß untenstehender Fragen.

1. Bauhöhe

- 1.1** Der Gestaltungsbeirat hat klar gefordert: „Gleiche Traufhöhe wie HG 1“ **also 15,5 m und nicht 17 m. Der Lageplan des Bauherrn gibt sogar eine Höhe von 17,5 m an.**
- 1.2** Die technischen Anlagen auf dem Dach haben eine **zusätzliche Höhe von 3 m also insgesamt Höhe 20 m statt 15. 5m** und sind in der Länge wesentlich größer als das ursprüngliche 6. Geschöß. Breite unbekannt.

Haustechnische Anlagen (Lüftung, Kühlung) sollten nicht auf das Dach, sondern könnten auch in einem der überhohen Geschoße oder im Keller untergebracht werden.

Solche Anlagen verschandeln nur das Bild. Negativbeispiele siehe: HTWG, Hotel 47°, Kompetenzzentrum, Bürogebäude Reichenaustrasse) und sind auch in den HG`s nicht installiert. Außerdem sind diese Anlagen üblicherweise geräuschintensiv - und das neben reinen Wohngebäuden! Im HG 1 u. 2 sind keine Gewerbebetriebe untergebracht!

- 1.3** Eine begehbare Dachfläche wurde auch in den Hofgärten auf dem Dach nicht erlaubt; außer Wartungszugang wegen der bei HG 1 u 2 vorgeschriebenen extensiven Begrünungen. Eine solche Begrünung sollte also auch hier zwingend gefordert werden.
- 1.4** Die vorgeschriebene östliche 3 -Geschoßigkeit wird durch die 3 geschoßige Lounge umgangen, verstößt jedoch gegen den Bebauungsplan, welche echte 3 Geschoße vorsieht, da auch die Nachbargebäude abgesetzt ausgeführt werden mussten. Die Stadt muss nicht einem Bauherrn verkaufen, wenn dieser sich über Ihre Vorgaben hinwegsetzt, bezw mit Tricks die Lücken des Baugesetzbuches ausnützt und damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterläuft.

2. Pläne

Die nun neu im Netz zur Verfügung gestellten Pläne sind noch unvollständig. Es wurde vom OB zugesagt, dass erst nach Baubewilligung das Grundstück verkauft wird, wenn die Einwendungen des Gestaltungsbeirates berücksichtigt sind. Hierzu sind jedoch alle Pläne incl. der endgültigen Gestaltung zu berücksichtigen (siehe schlechtes Beispiel Kompetenzzentrum)

3. Parkplätze

Derzeitig bestehen schon viel zu wenige Parkplätze, und die Zufahrten zu 126 Wohnungen sind stark eingeengt. Wie kann die Situation verbessert werden, statt verschlechtert, wie geplant? (Nachweis der jetzigen Überbelegung kann bei der Ortspolizei eingeholt werden)

3.1 Der Nachweis der Stellplätze weist 45 geplante aus – vergisst jedoch, dass für die geplanten neu 11 oberirdischen PP 11 jetzt vorhandene öffentliche PP entfallen sollen. Es kann nicht angehen, dass die gesamte Fläche öffentlichen Grundes für die Zufahrt und PP des Bauherrn ersatzlos in Anspruch genommen wird.

3.2 der Stellplatznachweis enthält Berechnungszahlen, welche der ursprünglichen Planung bzw. Baubeschreibung - welche dem Gemeinderat & Gestaltungsbeirat vorgelegt wurden – widersprechen:

- Büroflächen nun 425 m² früher 800 m² (da 44 Arbeitsplätze),
- Hotel nun 106 Betten – früher 120 Betten,
- Verkauf nun 120m²– früher 300 m².

Wo sind die Restflächen??? Siehe Punkt 2 die Pläne müssen vollständig vorgelegt und der früheren Baubeschreibung entsprechen.

3.3 Die geplante Gastronomie fehlt nun in der Berechnung völlig!

3.4 Die neu eingeplante zusätzliche Bürofläche fehlt in der Aufstellung.

3.5 wie wird die geplante Mobilitätszentrale mit Miet-Kfz berücksichtigt?

3.6 wie sollen Busse anfahren, wo wenden, wo parken? Der Einwand es kämen keine müsste garantiert bzw. sanktioniert werden. (siehe Ibis – jedes Mal Verkehrsbehinderung, da kein Platz vorhanden)

3.7 nun sind beide ÖPNV Haltestellen berechnet worden, welche muss herangezogen werden?

4. Zufahrtsänderung

Eine Tiefgaragenzufahrt mit Aufzug ist sicher platzsparend, jedoch hier voll zu Lasten der Anwohner, da die Einfahrt direkt rechtwinklig an der Hans Sauerbruch Straße liegt –ohne Stauraum davor. Damit wäre jeweils die Durchfahrt der Straße komplett blockiert bei Warten auf Einfahrt. Die Einfahrt war von Osten her mit dem Gestaltungsbeirat

abgesprochen. 35 frequentierte TG Parkplätze bedürfen einer Aus- und Einfahrt mit Stauraum, welcher nicht auf Verkehrsflächen liegen darf – falls die Zufahrt versperrt ist.

5. **GFZ (GRZ)- Baulinie**

Eine Erhöhung der GRZ ist bei der bereits viel zu engen Bebauung des Gesamtgeländes keinesfalls zu befürworten.

Die Ausführung der TG bis auf die Grundstücksgrenzen Nord (Bundesstraße) und Süd und somit direkt an öffentlichen Verkehrsweg kann insbesondere in der Bauphase nicht hingenommen werden, da es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen wird und stark befahrener öffentlicher Raum als Baueinrichtung dienen muss.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes nimmt sowohl durch die vergrößerte Tiefgarage, der Technik auf dem Dach als auch der Höhe der Lounge, an welcher abgesetzt 3 geschoßig geplant war, unzumutbar zu.

6. **Feuerwehrraum**

Der beanspruchte Feuerwehrraum geht wiederum zu Lasten der Anwohner und Öffentlichkeit, obwohl eigene Flächen zur Verfügung stünden. Z.B. könnte auf der gegenüberliegenden Straßenseite Hans Sauerbruch-Straße kein Ersatzparkplatz eingerichtet werden. Zudem ist die Reichenaustrasse Bundesstraße!

7. **Grünfläche - Bäume**

Es würde angesichts des Wegfalls einer zwar kleinen, aber als Fenster zum Herosé - Park bedeutsamen weiteren Grünfläche aus kurzsichtiger, kommerzieller Motivation ein endgültiger, unausgleichbarer städtebaulicher Schaden angerichtet. Es versteht sich zwangsläufig, dass die herrlichen großen Bäume gefällt werden müssen! Diese haben in 1m Höhe einen Umfang von ca 2,8 m bzw. 4 m und sind u.E schützenswert. Wo ist der Ersatz, bezw Ausgleich?

Ich bitte Sie unsere Einwendungen zu prüfen, den beantragten Befreiungen nicht zuzustimmen und auf die Einhaltung der bereits erfolgten Zusagen zu achten. Ich setze voraus, dass meine Bedenken und Anregungen dem Gemeinderat und dem beschließenden Ausschuss des Gemeinderates (Bauausschuss) zur endgültigen Beschlussfassung über das Baugesuch vorgelegt und entschieden werden und mit den tatsächlichen Forderungen des Gestaltungsbeirats abgeglichen werden.

Ich bin nach wie vor der Meinung, dass –im Sinne eines grünen umweltverträglichen Stadtbildes und vor allem der obengenannten vielen Unwägbarkeiten auf die weitere Verdichtung dieses schon überbelegten Gebietes verzichtet werden sollte!

Mit freundlichen Grüßen in Erwartung Ihrer Antwort

