

BGP Allmannsdorfer Str.53 78464 Konstanz

An die
Fraktionen der
Stadt Konstanz
Untere Laube 24
78459 Konstanz

zur Kenntnis: Baurechtsamt

Ihre Nachricht vom _____ unsere Zeichen, Nachricht vom _____
Betrifft: Torhaus, 2.Bauvoranfrage, Einwendungen BV -2014-852-2

Datum: 24.09.2014

Zusammenfassung:

Wegen der vielen Probleme, wie Nichteinhaltung der Bauordnung, Befreiungsanträgen, Nichteinhaltung der Anregungen des Gestaltungsbeirates, Vernichtung von Grünfläche und unersetzbarem Baumbestand, Verschandelung des Stadtbildes bitten wir um nochmalige Überprüfung, ob das Grundstück wirklich verkauft werden soll, im neue zusammengesetzten Gemeinderat.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen sicherlich bekannt ist, hat nun die Siedlungswerkstatt die 2. Bauvoranfrage gestellt.

Sie haben ja einem Verkauf des städtischen Grundstücks unter der Bedingung zugestimmt, dass die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates eingehalten werden.

Gemäß Schreiben des OB vom 30.1.2014 wird:

*„An den Verkauf wird die Bedingung geknüpft, dass das Vorhaben zunächst im Gestaltungsbeirat beraten wird“
und*

„ das Grundstück erst verkauft wird, wenn ein von der Stadt mitgetragener Entwurf vorliegt, auf dessen Grundlage ein Bauantrag eingereicht werden kann. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird ein Kaufvertrag geschlossen. Grundlage des Kaufvertrages ist die Baugenehmigung, sprich die eingereichte Planung.“

Damit wurde klargestellt, dass die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates eingehalten werden müssen.

Die derzeitige Bauvoranfrage entspricht diesen Vorgaben jedoch in mehreren Punkten nicht!

Zusätzlich werden jetzt schon 3 Befreiungen von der Bauordnung beantragt

Nach einer detaillierte Beschäftigung mit dem Projekt sehen wir noch viele weitere Unwägbarkeiten, welche ein Überdenken des Projektes sinnvoll erscheinen lässt:

1. Bauhöhe

1.1 Der Gestaltungsbeirat hat klar gefordert: „Gleiche Traufhöhe wie HG 1“ also 15,5 m und nicht 17 m. Im Lageplan des Bauherrn sogar eine Höhe von 17,5 m.

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. Geschoß. 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!

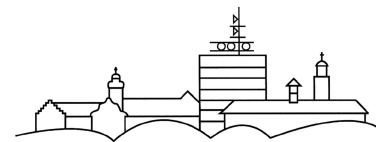
1.3 Eine begehbare Dachfläche wurde auch in den Hofgärten auf dem Dach nicht erlaubt; außer Wartungszugang wegen der bei HG 1 u 2 vorgeschriebenen extensiven Begrünung. Eine solche Begrünung sollte also auch hier zwingend gefordert werden.

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 – vorhersehbares Verkehrschaos--



Derzeitig bestehen schon viel zu wenige Parkplätze, und die Zufahrten zu 126 Wohnungen sind stark eingengt. 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 – jedesmal 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 Verkehrswege 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. Feuerwehraum

Der beanspruchte Feuerwehraum 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 kurzfristiger, kommerzieller Motivation ein endgültiger, unausgleichbarer städtebaulicher Schaden angerichtet. Es versteht sich zwangsläufig, dass die herrlichen großen Bäume gefällt werden müssten!

Diese haben in 1m Höhe einen Umfang von ca 2,8 m bzw. 4 m und sind u.E schützenswert. Sie sind Heimat von unzähligen Tieren, wie zu Fledermäusen, Rotschwänzchen usw.

Wo ist der Ersatz, bzw Ausgleich?

Wir bitten Sie unsere Einwendungen zu prüfen, den beantragten Befreiungen nicht zuzustimmen und auf die Einhaltung der bereits erfolgten Zusagen zu achten und mit den tatsächlichen Forderungen des Gestaltungsbeirats abgeglichen werden.

Wir sind jedoch 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! Deshalb bitten wir um nochmalige Vorlage vor dem neuen Gemeinderat! Mit freundlichen Grüßen in Erwartung Ihrer Antwort

Romen Link
Der gesch. Vorstand der Bürgergemeinschaft Petershausen

Dietmar Messmer

Dr. Christian Millauer