

Vorbemerkungen:

Ziel des Manifestes

Formulierung eines Leitbildes zur künftigen Stadtentwicklung: Stadt im Einklang/ als Teil des Bodensee Landschaftsraums

Zielgruppe des Manifestes:

Politisch Verantwortliche: Gemeinderat, Stadtspitze und Verwaltung der Stadt Konstanz – im zweiten Schritt weitere Bodenseeanlieger-Kommunen

Verbindlichkeit des Manifestes

Selbstverpflichtung des neuen Gemeinderats und der Verwaltung auf das Leitbild – z.B. in Form der Verabschiedung einer Präambel ggfs. in Ergänzung zum Bodenseeleitbild

Weiteres Vorgehen

- Veröffentlichung/ Presse
- Veranstaltung mit allen Unterzeichnern im September / Oktober 2019 mit dem neuen Gemeinderat

Initiatoren und Unterstützer des Manifestes

Naturschutzverbände

- BUND
- Nabu

Bürgervereinigungen:

- Bürgervereinigung Allmannsdorf Staad (BAS)
- Bürgervereinigung Petershausen
- Hafner Initiative
- BürgerInnen für eine lebenswerte Stadt
- Bürgerpark Büdingen e. V..
- Bürgerinitiative Pappelallee, Baumschutz für Konstanz
- Bürgerinitiative Ortsmitte Dettingen
- Bürgerforum Bauen Radolfzell - BBR -/ Radolfzell

Konstanzer Manifest für eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Stadt Konstanz sollte von Werten geleitet werden. Daher fordern wir von den politischen Verantwortlichen der Stadt, sich zu gemeinsamen Werten zu bekennen und diese in einer Präambel für zukünftiges Handeln festzuschreiben:

Welche Stadtentwicklung wollen wir?

Die Politik des Gemeinderates führt in absehbarer Zeit zu der 100.000-Einwohner Stadt. Zusätzlich pendeln täglich ca. 10.000 Menschen nach Konstanz ein. Eine Diskussion über ein Gesamtkonzept für diese Entwicklung gab es bisher weder im Stadtrat, noch in der Bevölkerung. Die Entwicklung zur 100.000-Einwohner Stadt darf kein Selbstzweck sein. Voraussetzung vor weiterer Verdichtung und Ausweisung neuer Baugebiete ist ein Gesamtkonzept, das aufzeigt, welche Konsequenzen diese Entwicklung für Klima, Flächenverbrauch, Landschaft, kulturelle und architektonische Identität, soziale Zusammensetzung sowie Verkehr hat.

Für eine qualitative Stadtentwicklung im Einklang mit der Region. Für ein funktionierendes/ vorbildliches Ökosystem Bodensee als Maßnahme gegen den Klimawandel. Für eine verantwortungsvolle Politik, die die Identität der Stadt und der Region auch für kommende Generationen bewahrt!

Wem gehört die Stadt?

Das Handlungsprogramm Wohnen führt zu höheren Miet- und Immobilienpreisen und damit zu einer beschleunigten Gentrifizierung der Stadt. Es fördert den verstärkten Zuzug sehr wohlhabender Menschen. In dem für die Mittelschicht so wichtigen mittleren Segment wurden hingegen, nur wenige Wohnungen geschaffen. Viele BürgerInnen können sich das Leben in ihrer Stadt Konstanz nicht mehr leisten und werden verdrängt.

Für einen Stopp des Handlungsprogramms Wohnen und dessen Überarbeitung! Eine weitere Bautätigkeit darf nur im Einklang mit dem Landschaftsraum/ Klima erfolgen und auch nur wenn ein positiver Effekt auf das Preisniveau nachgewiesen werden kann!

Welche Planungspolitik wollen wir?

Derzeit bestimmen Einzelprojekte die Stadtentwicklung. Projekte wie der Neubau des Vincentius Krankenhauses, oder die Bebauung entlang der Bahnlinie in Petershausen verändern das Stadtbild. Der öffentliche Raum – der Lebens- und Begegnungsraum der Bewohner entsteht derzeit, wenn überhaupt, eher zufällig. Eine aktive Planungspolitik beginnt die Entwicklung neuer Quartiere / die Verdichtung bestehender Quartiere mit der aktiven Gestaltung des öffentlichen Raums. Dieser sollte sich aus einer Verpflichtung für eine nachhaltige (CO₂-neutrale) Stadt und deren Stadtteile herleiten und die gewachsene Identität der Stadt stärken.

Für eine aktive Planungspolitik! Für ein Gesamtkonzept: Wohnen, Leben, Verkehr, Arbeiten!

Welchen Rahmen und welche Grenzen braucht die Planungspolitik?

Grenzen der aktuellen Planung ist der Flächennutzungsplan. Aktuelle Bauprojekte gehen aber weit über diesen hinaus. Wir brauchen in Konstanz daher ein Freiflächenentwicklungs- und ein Klimaschutzkonzept. Baum- und Naturschutz (heimische Arten) sollten im städtischen Raum eine größere Rolle spielen, ebenso wie Selbstversorgung/Urban Gardening.

Für Haltelinien bei der baulichen Entwicklung. Keine seezugewandte Bebauung (wie im Bodenseeleitbild definiert) und Freihalten von definierten Grünzügen und Biotopvernetzungsstrukturen. Für flächenmäßige Ausgleichsmaßnahmen (so viel entsiegeln wie versiegelt wird)!

Welche Investoren wollen wir?

Konstanz ist Ziel von Immobilienunternehmen. Das Siemensareal (ca. 600 Wohnungen) wurde bespw. an i+R/ Lindau, das Vincentiusgelände (126 Wohnungen) an die LBBW (Landesbank Baden Württemberg), die Wohnungen in der Schwaketenstrasse an Vonovia verkauft. Viele Beispiele zeigen, dass hier selten Investoren, sondern auch Spekulanten, teilweise sogar „Heuschrecken“ am Werk sind, deren Handeln auf kurzfristige, maximale Rendite ausgerichtet ist.

Für (lokale und) langfristig orientierte Investoren, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Einrichtungen!

Welche Bodenpolitik wollen wir?

Andere Städte betreiben eine alternative Bodenpolitik und erreichen dadurch, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Amsterdam z.B. verkauft keine Grundstücke sondern vergibt diese nur in Erbpacht. Wien betreibt seit Jahrzehnten erfolgreich ein konsequentes Grundstücksmanagement, was dazu führt, dass 60 % der Wiener Mietwohnungen in der Hand der Stadt oder von Genossenschaften sind und in Konsequenz die Medianmiete inkl. Nebenkosten bei 8,50 EUR liegt. Das Deutsche Institut für Urbanistik fordert in seiner ›Bodenpolitischen Agenda 2020-2030, öffentliche Grundstücke nur noch an gemeinwohlorientierte Bauträger abzugeben und das Vorkaufsrecht für Kommunen zu stärken.

Für eine alternative Bodenpolitik!

Welche Architektur wollen wir?

Die Bautätigkeit der letzten Jahre hat zu uniformen Baukörpern geführt, die so oder ähnlich überall in Deutschland zu finden sind. Gute Architektur lässt einen Gesamtbezug zum regionalen Umfeld und zur eigenen Identität erkennen und schafft Orte, an denen wir gerne leben, anstatt nur zu schlafen und zu konsumieren.

Für eine menschengerechte Stadtentwicklung mit regional interpretierter, rücksichtsvoller Architektur, die echte Lebensräume schafft und auch für künftige Generationen positiv wahrnehmbar bleibt!

Welche Zusammenarbeit wollen wir?

Das Bodenseeleitbild setzt der Verstädterung, dem Verkehr, dem Tourismus und somit dem Wachstum in der Region Bodensee Grenzen. Alle Kommunen rund um den See sehen sich derzeit einem hohen, ungebremsten Siedlungs- und Wachstumsdruck ausgesetzt. Die regionale und überregionale Zusammenarbeit muss ganz neu gedacht und umgesetzt werden.

Für einen Paradigmenwechsel in der regionalen und überregionalen Zusammenarbeit!

Die Grenzen des quantitativen Wachstums der Bodenseeregion sind erreicht. Für einen Stopp der weiteren Bodenversiegelung und der Zersiedelung. Für eine Modellregion Bodensee mit einer nachhaltigen umwelt- und klimafreundlichen Entwicklung!

Spannungsfeld: Bauen vs. Umwelt- und Klimaschutz

1. Konstanz hat eine besondere Verantwortung für den Erhalt des Bodenseeraums

Der Landschaftsraum Bodensee ist von herausragender ökologischer Bedeutung für ganz Mitteleuropa, Trinkwasserspeicher für Baden Württemberg und ein wertvoller Naherholungsraum für die umliegenden Ballungsräume. Diese Bedeutung wird, insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels, dessen Folgen mit extremem Niedrigwasser im vergangenen Jahr und dem drastischen Rückgang der Insekten, deutlich sichtbar.

2. Verantwortungsvolle Politik bewahrt die Identität der Stadt und der Region auch für kommende Generationen

Einer verantwortungsvollen Stadt- und Regionalentwicklung muss der Erhalt der Bodenseeregion ein übergeordnetes Ziel sein, Wachstum und die Weiterentwicklung müssen sich daran ausrichten, so dass für kommende Generationen der besondere Wert der Region erhalten und die besondere Identität gestärkt wird. Beschädigungen sind oft irreparabel.

3. Eine weitere Bautätigkeit darf nur im Einklang mit dem Landschaftsraum erfolgen und auch nur, wenn ein positiver Effekt auf das Preisniveau nachgewiesen werden kann

Konstanz ist aufgrund dieser attraktiven Lage, in Verbindung mit seiner wirtschaftlichen Stärke und seinen exzellenten Hochschulen, in besonderem Masse Ziel von Zuzug und Investoren. Miet- und Immobilienpreise erreichen immer neue Höchststände. Um dieser Situation zu begegnen, wurde von der Stadt Konstanz in 2014 das „Handlungsprogramm Wohnen“ lanciert – Ziel ist es bis 2035 7.900 neue Wohnungen zu bauen (Fortschreibung 2018). Leitlinie ist hierbei, dass die Erhöhung des Angebots einen dämpfenden Effekt auf die Miet- und Immobilienpreise hat.

4. Studien zeigen die Wirkungslosigkeit der Bauprogramme

Immer mehr Studien weisen darauf hin, dass mehr Bauen nicht automatisch zu niedrigeren Miet- und Immobilienpreisen führt sondern genau das Gegenteil bewirken kann. In einer aktuellen, im Dez. 2018 von dem Schweizer Investmentmanager Empira vorgelegten Studie für den deutschen Markt wird nachgewiesen: Mehr Wohnungsneubau lässt die Durchschnittsmieten eher steigen. (*Basis: 80 deutsche Städte ab 70.000 Einwohnern über einen Zeitraum von zehn Jahren/ Prof Dr. Steffen Metzner, Head of Research der Empira AG*). Hubert Weiger/ Ehrenvorsitzender des BUND spricht sogar von einer staatlich „organisierten Umverteilung“.

5. Auch in Konstanz zeigt sich, dass nicht die „richtigen“ Wohnungen gebaut wurden und, dass das Bauprogramm (HPW) preistreibend wirkt

Das Handlungsprogramm Wohnen (HPW), hat nach dem Bau von ca. 2.500 Wohnungen (2011-2016) nicht die gewünschte Wirkung erzielt. Gebaut wurde im unteren Segment (geförderter Wohnraum) und im oberen Segment (Luxuswohnungen). In dem für die Mittelschicht so wichtigen mittleren Segment wurde fast keine Wohnung geschaffen. Der Preisanstieg von Miet- und Eigentumswohnungen wurde nicht verlangsamt, sondern beschleunigt. Nach einer aktuellen Studie von Immowelt vom 4.12.2018 wurde Konstanz 2018 zur teuersten Mittelstadt (50.000-100.000 Einwohner) – Deutschlands.

6. Das Handlungsprogramm Wohnen (HPW) muss dringend gestoppt und überarbeitet werden. Das Festhalten am Handlungsprogramm Wohnen in seiner derzeitigen Form ist nicht verantwortungsvoll. Eine weitere Bodenversiegelung ist nicht zu rechtfertigen. Eine weitere Bebauung kann nur gerechtfertigt werden, wenn sie eine positive klimapolitische Bilanz hat und nachweisbar zu bezahlbarem Wohnraum führt.