

# Themensammlung: Beteiligungsverfahren Jungerhalde West

## Zur Bebauung Jungerhalde West

*Wohnraumbedarf, Dichte, Höhe, städtebauliche Qualität, Nachhaltigkeit, Energie, Baumaterialien u.v.m.*

**Bedarf:** Bedarf ist da / bitte schnell bauen (5 Nennungen) / seit langem auf der Suche nach Wohnraum (35 Nennungen) / Erstellung der Wohnungen zu 100 % durch die WOBAK, nachhaltig, kein Wegfall der Sozialbindung / 8€/qm kalt / geförderte Wohnungen (2 Nennungen) / mind. 50 % für den sozialen Wohnungsbau und 40% im mittleren Preissegment / Struktur analog Bruder-Klaus-Straße / Bei steigenden Kosten für den Neubau von Wohngebäuden und erhöhten Anforderungen bzgl. Klimaschutz muss durch vernünftige Verdichtung eine Wirtschaftlichkeit für den sozialen Wohnungsbau erreichbar bleiben. / Ich wohne seit 15 Jahren in einer kleinen Wohnung, kostengünstig ist von Vorteil, Sie kennen den Mietspiegel, die Kostenzuwächse für Allgemeinbedarf wie Energie, Warmwasser geschickt managen und Energie sparen. Ökologische Technologien wie begrünte Wände, Solarmodule und Zimmerdämmung etc. / bezahlbarer Wohnraum für Rentner mit geringem Einkommen / Klare Definition des „Bedarfs“ in diesem Fall „Jungerhalde-West“ mit Ausschlusskriterien: keine Spekulationsobjekte, keine Zweitwohnungen, keine Ferienwohnungen, etc. / bezahlbar (5 Nennungen) / bezahlbare Wohnung für Familie (2 Nennungen) / Transparente Vergabe und Wiedervergabe der Wohnungen (Vorrang: berechnete Konstanzer Familien auf der Warteliste, Arbeitsplatz in Konstanz oder Einpendler) / Wir hoffen, dass die Wohnungen auch langfristig günstig bleiben, ältere Leute wollen im Alter nicht nochmal umziehen / günstige Miete für große Wohnung mit großen Familien / Unbestritten großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, deshalb positiv: Wobak baut auf städtischem Grund / Die Dichte der Bebauung muss „menschenwürdig“ sein und darf nicht als bedrückend empfunden werden, auch nicht im „Billigsegment“ / Wesentlich ist eine gute Durchmischung von gehobenen und einfacheren Wohnungen, um das Zusammenleben zu fördern und um eine interne Ghettobildung zu vermeiden („die da in Block 3“). / Senioren-WG oder Generationen-über-greifende WG-Wohnungen mit Zimmer mit WC und sonst Nutzung von Gemeinschaftsräumen in der Wohnung

**Nachhaltigkeit:** Holzfenster (geölt oder wie in den 1970er Jahre gebeizt, Schimmel) / keine Holzbauweise oder nur teilweise. besser: Beton, länger haltbar / gutes Baumaterial und nicht so viel Beton / effizientes Bauen / heute im Fernsehen gesehen: Sonnenenergie vom eigenen Balkon / kein Beton im Wohnbereich / nachhaltiges Bauen, wenn möglich auf Beton verzichten / Kann nachhaltiges Bauen (mindestens Nullenergie-Häuser) garantiert werden? Vermutung: Verzicht, wenn hohe Kosten bezahlbaren Wohnraum scheitern lassen.

**Dichte/Höhe:** sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch 3- bis 5-geschossige Bebauung / Platz in die Höhe nutzen / Flachdach, Rasendach mit Solaranlage / flächenmäßige Beschränkung von reinen Rasenflächen / Vielgliedrige Architektur (Qualität), keine Blöcke (wie z.B. andere Straßenseite, Pfeifferhölzle, etc.) / keine Reihen-, Doppel- oder Einfamilienhäuser / keine Hochhäuser / intelligente Grundrisse, Qualität trotz großer Fläche / Ich wünsche mir ein Reihenhauses, wäre das in der Bebauung möglich? / Es entstehen in Hanglage vor einer Mulde neu versiegelte Flächen. Es sind Vorkehrungen zu planen, die Schäden durch zu erwartende zunehmende starke Regenfälle nach neusten Erkenntnissen minimieren. Entsiegelungen sollten auch an anderer Stelle ersatzweise vorgenommen werden. / Feuerwehr Rettungswege und -aufstellflächen sind durch entsprechende Grundrissgestaltung zu vermeiden (Treppenhäuser und Fluchtwege) / Der Standort liegt exponiert in Richtung Hockgrabenental. Er ist nicht vergleichbar mit der Lage der Hochbauten auf der anderen Seite der Mainaustraße, die in eine Art Mulde gebaut wurden. Die Baumasse muss sich „geduckt“ in die Landschaft einfügen. Es sollte keine Art „Festung“ entstehen. Die Höhe sollte vermutlich auf 3 Stockwerke beschränkt werden. / Baumasse: Am Ortseingang bzw. Ausgang entstünde, in der Landschaft für den Betrachter überraschend, ein prägender Gebäudekomplex. Die Baumasse muss sich am bestehenden Ortsbild des gesamten Ortsteils in Art und Qualität orientieren und darf keinen Fremdkörper vor dem Ort darstellen. / Ich habe an der ersten virtuellen Infoveranstaltung zum Baugebiet Jungerhalde West im Frühjahr teilgenommen. Das dort vorgestellte Projekt und die Ideen mit nachhaltigem Holzbau und 5 Geschossen finde ich sehr gut und würde das als quasi Anlieger unterstützen. Ich finde 5 Geschosse gut, da es dadurch mehr Wohnraum gibt. Ich finde das auch nicht zu hoch, da gegenüber ja auch "Hochhäuser" stehen. Die 5 Geschosse in der Jungerhalde wirken m.E. bei der Einfahrt nach KN nicht so hoch, da das Gelände ja abschüssig ist und die Häuser nicht direkt an der Straße stehen. Ich finde auch gut, dass es eine Durchmischung der Wohnangebote gibt und auch bezahlbaren Wohnraum. Da

das Gebiet an ein naturschutznahes Gelände anschließt, ist die nachhaltige und natürliche Bauweise auch sehr gut.

**Wohnungen:** Jede Wohnung in Jungerhalde soll möglichst viele Zimmer haben, um kinderreiche Familien zu bevorzugen und Spekulanten ohne Kinder abzuwehren. / Mindestens 2 Kinderzimmer, besser 3 Kinderzimmer und 1 Elternschlafzimmer / Wohnzimmer / ca. 60 qm für 2-Zimmer-Wohnung / lieber mehr Zimmer bei weniger qm (2 Nennungen) / Familienfreundlich (Wohnungen, die insbesondere für junge Familien ausgelegt sind... (2 Nennungen) / Dass die Wohnungseinheiten flexibel sind z.B. wenn sich ein Paar findet, eine Familie vergrößert etc. ich denke an Tauschmöglichkeiten. / Zimmeraufteilung und Badbenutzung auch für Familien mit 4 Kindern (lieber zwei Bäder als Badewanne) / Raumaufteilung: Wohnzimmer und Küche extra. "Standardmäßige Wohnung", keine Durchgangszimmer. Für Familien mit großen Kindern, Raum für Privatsphäre / 4- oder 3-Zimmer- Wohnung (8 Nennungen) / 2-Raum-Wohnung (3 Nennungen) / 5 Personen Platz zum Wohnen (2 Nennungen) / auch größere Wohnungen einplanen für Familien mit mehr als zwei Kindern / Kinderzimmer angemessene Größe / Kinderzimmer > 10 qm / nicht möbliert / Eingangsbereich der Wohnung sollte Platz bieten für Garderobe/Schuhe.. einer Familie / Abstellräume in der Wohnung (Größe der Wohnung entsprechend) (2 Nennungen) / vor den Wohnungen, also innerhalb, einen Vorraum (mit Schränken z.B.), so dass der Wohnraum durch zwei Türen vom Treppenhaus geschützt ist. Das vermeidet evtl. Streitereien / Zugangs-Garderobenbereich mit 2. Tür / Platz für Waschmaschine/Trockner oder Wasch/Trockenraum / separater Abstellraum (Waschmaschine) / Abstellkammer (z.B. für Mülltrennung "gelber Sack", Papier./Koffer.) / Tiefgarage (platzsparend) Terrasse/Balkon Rollläden Müllsammelplatzkäfig Waschmaschinen-Anschluss / ruhige Balkone / Balkon oder Terrasse (6 Nennungen) / Balkon oder Terrasse nicht so wichtig / kein Ausblick vom Balkon auf Hausmauer/ weitere Bebauung "vernünftiger" anordnen / nicht direkt die Straße vor der Tür / Zugang zum Balkon über mehrere Zimmer

**Wohnungen/ Bad:** Toilette mit Dusche, Bad + Gäste-WC (2 Nennungen) / in jede Wohnung eine Badewanne / keine Badezimmer ohne Fenster (2 Nennungen) / runde Lukenfenster fürs Badezimmer/WC / Bad: anstatt Badewanne, große Dusche -> mehr Flexibilität / zusätzliches Gäste-WC (3 Nennungen) / 1 Bad mit WC, 2 Waschbecken und Dusche 1 separates WC (mit Dusche wäre super) / Fußbodenheizung / Wir brauchen nicht unbedingt: Badewanne

**Wohnungen/ Küche:** Küche platzsparend / große (Wohn)küche / große Küche / offene Wohnküche (2 Nennungen) / Wohnzimmer und Küche getrennt / große

Küche auch bei kleiner Wohnung / Küche im extra Raum / Küche mit Platz für einen Esstisch

**Barrierefreiheit:** altersgerechte Wohnung / Ausstattung der Wohnungen ohne Türschwellen, ebene Dusche, Müllschlucker auf der Etage, Zugang ohne Treppen, Waschmaschinen-Anschluss in der Wohnung oder auf der Etage / Aufzug nötig (2 Nennungen) / großer Balkon barrierefrei / Fahrradabstellplätze ebenerdig, ohne Stufen / barrierefrei (2 Nennungen)

**Mobilität:** Vor allem auch überdachte Fahrrad- und Motorroller-unterstellplätze, evtl. auch zum Abschließen! / Fahrradstellplätze (2 Nennungen) / überdachte Fahrradstellplätze / Garage oder Keller / Kellerraum, TG-Stellplatz (5 Nennungen) / PKW Stellplatz / Tiefgarage / Verbot von privaten oberirdischen Stellplätzen / Carsharing-Angebote: z.B. Rahmenvertrag für alle Mieter / Kann der Verzicht auf individuelle Parkplätze (außer Carsharing) durchgesetzt werden? Wenn ja, dann Vermutung: Ausweichen in den öffentlichen Raum mit vorhersehbaren Problemen / Räumlichkeiten und Platz für Roller, Reifen, etc. oder Tiefgarage mit Wänden, um Sachen lagern zu können, Kellerraum an Größe der Wohnung angepasst / Kellerraum / Abstellplätze für Croozer und Roller / Stellplätze vor dem Haus / Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen / Car-Sharing für WOBAK-Mieter zu attraktiven Konditionen bzw. automatischer Zugang mit Mietvertrag (= Rahmenvertrag Carsharing-Anbieter – WOBAK)

**Lärmschutz:** Lärmpegel benachbarter Wohnungen in Grenzen halten / Schallschutz im Auge haben / Ein wirksamer Lärmschutz ist für die Wohngebiete beidseits der Mainaustraße vorzusehen. / Aktuell wohnen wir in einem sehr hellhörigen Haus. Das schafft Probleme. Das sollte beachtet werden bei der Bauplanung. / Sonstiges: Hausmeister, Ansprechpartner\*in vor Ort / Mögliche Hilfs.- oder Ausleihangebote ( z. B. : Bohrmaschine ... etc.) unter den Mieterparteien, auf einem Magnetboard bei den Briefkästen innen! / schön wäre auch eine kleine Ecke für dies und das zum Verschenken (aber kein Sperrmüll o.ä.)

## Zu den Auswirkungen auf Allmannsdorf/Staad

*Infrastruktur, Versorgung, Schulen, Kitas, Verkehr, Natur, Lebensqualität u.v.m.*

**Infrastruktur:** Die Auswirkungen des neuen Wohngebiets u.a. auch die Kapazitäten der Grundschule und der Kitas müssen geprüft und bewältigt werden. / Verträgt die Infrastruktur (Kita, Kiga, Schule, Schulbusse) den Einwohnerzuwachs? Vermutung: 210 Wohnungen = ca. 800 Einwohner sind zu viel. / Einkaufsmöglichkeiten

**Verkehr:** Die Ein- und Ausfahrt in Richtung Mainaustraße darf nicht zu weiteren Staus führen. Bereits heute sorgt die in sich begrüßenswerte Pförtnerrampe zu Staus bis zur Meidkurve. Ggf. muss die Pförtnerrampe in Richtung Mainau verlegt und angemessen getaktet werden. / Das Fuß- und Radwegenetz muss vernünftig in den Ort geführt werden unter Vermeidung der Nutzung weiterer Grünflächen außerhalb des Areals. / Auch der Einfluss auf den Verkehr an der Kreuzung Mainaustraße/ Schiffstraße ist zu prüfen.

**Landschaft:** Beinhaltet das Projekt Verstöße gegen Naturschutzverordnungen? / Einhaltung der 2020 beschlossenen Zielvorgaben in Städtebau, Mobilität, Freiraum und Artenschutz / Die wichtigen besonderen Funktionen des Hockgrabentals sind zu beachten: Frischluftschleuse für das ganze Gebiet inkl. Wohngebiete Durchgängigkeit für Wildtiere Etc. / Generelle Notwendigkeit: Die Stadt Konstanz bearbeitet aktuell mehrere größere Projekte zur Beschaffung von Wohnraum, die sich in unterschiedlichen Phasen befinden. Trotz dieser Projekte wird nun auch die Jungerhalde-West, für mich überraschend, zum Planungsgebiet. Ich hätte gerne eine plausible, verständliche Erklärung, warum dieses Projekt nun in dem sensiblen Landschaftsraum gestartet wurde. Auf der Landkarte ist u.a. klar zu ersehen, dass das Hockgrabental in unserer Halbinsellage Bodanrück (ca. 10 % eines Kreises, Entwicklungsraum sonst nur „in den See“) praktisch der einzig größere offene „Central-Park“ der Stadt ist und von Mensch und Tier auch so genutzt wird und in der Vergangenheit auch so benutzt wurde. Er ist, wie der Mainauwald, von allen Stadtteilen her zu erreichen. Frage: Warum wird nicht nach besseren Alternativen gesucht? / Die Beleuchtung war für den Hockgraben immer wieder ein Thema (insb. Insekten). Es wurden wohl Lösungen gefunden (auch mit der Uni). Jungerhalde-West wird sicher auch in dieses Gebiete ausstrahlen. Die Ausstrahlung hat mit Blick auf die bisherigen Erfahrungen umsichtig dezent zu erfolgen (ggf. mit Bepflanzung kaschieren). / Landwirtschaft: Wir haben noch zwei landwirtschaftliche Betriebe, die auch für die Landschaftspflege in Konstanz von Bedeutung sind (z.B. Beweidung von Feuchtbiotopen, es wäre sicher teuer, wenn das die Stadt/EBK machen

müssten). Die wegfallende Fläche ist an anderer Stelle zu ersetzen (auch Streuobstwiesen), um die bäuerlichen Betriebe zu unterstützen. / Die Integration in die Landschaft sollte auch durch die begleitende Bepflanzung, die Farbgebung und die Materialien der Fassaden bewirkt werden. / verbindliche Pflanzliste für Bäume und Sträucher entspr. Biodiversität / Es sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um das umliegende Gebiet ökologisch aufzuwerten und nicht zu beschädigen. Es darf um das Areal keine Art „Zerstörungsgürtel“ entstehen. / Anregung: Beachtung dieser besonderen Gegebenheit (Stichwort „Central Park“). Keine unnötige Nutzungen über diesen nachhaltige Wert auch für die kommenden Generationen hinaus. Es gibt zu diesem Freiraum m.E. keine Alternative. / Frage: Will die Stadt wirklich eine, wenn auch reduzierte Fortschreibung der unsäglichen Luz-Planung (sicher bekannt). Die groben Vorgaben lassen das nicht ausschließen.

**Außenflächen:** Viel Grün (5 Nennungen) / Selbstversorgungsmöglichkeit, Platz zum Gärtnern / großer Garten für Gemüseanbau / Nachbarschaft Anlegebeete, bienenfreundliche Gestaltung / Gemeinschaftsgärten für Mieter\*innen / Spielflächen für Kinder im Freien / Spielplatz (4 Nennungen) / Besonderen Spielplatz, nicht 0815!! Der einen Eyecatcher und Unterhaltungsmoment hat, der aus der Reihe der vielen Spielplätze fällt / Spielplatz für ältere und jüngere Kinder (Turngeräte etc.) (2 Nennungen) / zentraler Kinderspielplatz / Neben und ergänzend zum Wohnen plus Feuerwehr müssen weitere Funktionen berücksichtigt werden, und zwar im Planungsareal und nicht (später) daneben. So ist ein attraktiver Spielplatz vorzusehen (nicht nur irgendwo ein Spiralwackelpferd, junge Familien stehen ja im Fokus). / Schachspiel draußen für alle Nachbarn / Eine Art "Treffpunkt" vor Ort KITA/Krippe im EG/im Quartier / Chill-Ecke aus Bambusbänken oder Hängematten / Anlegung eines Nachbarschaftbeets mit Naturgarten (Insekten und Bienenfreundliche Blumen (2 Nennungen) / Gartenanlage / Für die heißen Sommertage eine Wassertrinkstelle/-Wasserspeicher? (3 Nennungen) / Sinnespfad

**Gemeinschaftsflächen:** ein Gemeinschaftsraum wäre toll, eine Gartenanlage mit Grillmöglichkeit für die Bewohner (2 Nennungen) / Raum für zentrale Funktionen im Ortsteil: Hier gibt es immer wieder vielfältige Anregungen: Bewohnerzentrum, Kleinkultur, Ausstellungen. Begegnungen, Lesungen, Vorträge, kleine Bibliothek, Café, etc. / Gemeinschaftsraum Aufwind e.V. / Laubengänge, die Gebäudeteile verbinden und auch als "Treffpunkt" von den Bewohnern genutzt werden können / Quartierstreff, Gemeinschafts-, Nachbarschaftsraum, WOBAC-Büro – als Anlaufstelle für alle Bewohner\*innen an geeigneter Stelle im Quartier einplanen / Gemeinschaftsraum (2 Nennungen) /

Gemeinschaftsraum drin und draußen für Veranstaltungen / Raum für Jugendliche / Begegnungsmöglichkeit (im Innenhof)

**Gemeinschaftlich Wohnen:** Das Wohngebiet „Tannenhof“ neben der Maria-Hilf-Kirche ist sicher bekannt. Es hat einige interessante Features u.a. zum Thema Zusammenleben; da entstand wohl etwas Neues und es gibt inzwischen Erfahrung bei den Bewohnern und bei der Stadt. Was sind die wesentlichen besonderen Features (bitte prüfen)? Kann man aus ihnen für Jungerhalde-West lernen? / Gutes Verhältnis zwischen an Mietern mit deutschem Hintergrund und Migrationshintergrund / in Gemeinschaft wohnen / für jung und alt (2) / Ein freundlicher Gruß erhellt den Tag: das Klima sollte freundlich, aber nachbarschaftlich sein, Freundschaften bilden sich vielleicht auf lange Sicht, ständiger Anwohnerwechsel ist auch nicht so das Ziel / von vornherein gemeinschaftlich denken, generationenübergreifend voneinander profitieren (Senioren passen auf Kinder auf), Beziehungen pflegen, gemeinsame öffentliche Plätze / ruhiges Wohnumfeld / Quartiersbüro einrichten für gemeinschaftliche Aktivitäten unter Einbezug der Nachbarn/Bewohnern neben dem Gebiet Jungerhalde, ev. auch Gemeinschaftsraum für Feiern mit Küche / Nachbarschaftswatching, -kontrolllauf im abwechselndem Modus z.B.: abends, an den Wochenenden, an Urlaubszeiten!



## Zum Beteiligungsverfahren

Beteiligung wichtig und gut / bitte weiterhin angeschrieben werden bzgl. Ergebnissen bzw. Stand (für Leute die nicht teilnehmen können) / Ich halte die Themensammlung und -Sortierung im Vorfeld einer zentralen Veranstaltung für hilfreich. Die zentralen Veranstaltungen mit Diskussion sollten aber als Präsenz-Veranstaltungen stattfinden. Viele Bürger ist der Prozess so nicht zugänglich (Ausrüstung, IT-Kenntnisse, etc.), das sorgt für starken Frust (wir werden abgehängt). Das ist m.E. ein sehr wichtiger Punkt! Lernprozesse bei den Teilnehmern in der Sache und in der Argumentation, die im Präsenz-Austausch möglich sind, werden beim angestrebten Tempo kaum stattfinden. Es besteht keine Möglichkeit, die komplexen Informationen zu „verdauen“ und erst dann zu reagieren; eine Abstimmung der Bürger mit ihren Vertretern im Entscheidungsprozess (Gemeinderäte) ist nicht möglich (spricht für eine zweite Veranstaltung nach Auswertung/Zusammenfassung der ersten). Stimmungen werden kaum wahrnehmbar. / Einige würden ja gerne Beiträge liefern, kommen aber mit der Technik nicht klar. Das ist nicht gut! / Der Projektablauf ist sehr (zu!) gedrängt. Es besteht kaum Möglichkeit, sich mit anderen Bürgern auszutauschen oder z.B. konstruktiv auf andere Eingaben zu reagieren. / Gesprächsformat gut (Zettel aus dem Verwaltungsgebäude) / Bürgerinitiative die sich entgegenstellt, hat keinerlei Mandat der Bürger aus Allmansdorf / Gibt es eine Print-Version der Pinnwand, mit der man sich die Anregungen nach Themen sortiert als Liste für die Diskussion anschauen und ausdrucken kann. Die Argumente liegen ja wohl einzeln als Dateien vor, es sollte möglich sein. Den großen „Lappen“ wird wohl kaum einer lesbar ausdrucken können. Auf dem Bildschirm ist ein „wildes“ Hin und Her-Gesuche erforderlich (bei welchem Punkt sind wir jetzt; wo war doch noch ...). Anregung: Bieten Sie eine Printversion an: einfache Liste, nach Themen sortiert, ggf. nummeriert, DIN A4 (wir sprechen jetzt zum Thema X, dort Anregung Y). / Anregung: Erstellung eines Modells als Grundlage für weitere Überlegungen / Übernahme der erarbeiteten Werkzeuge der Zukunftsstadt „Horn“