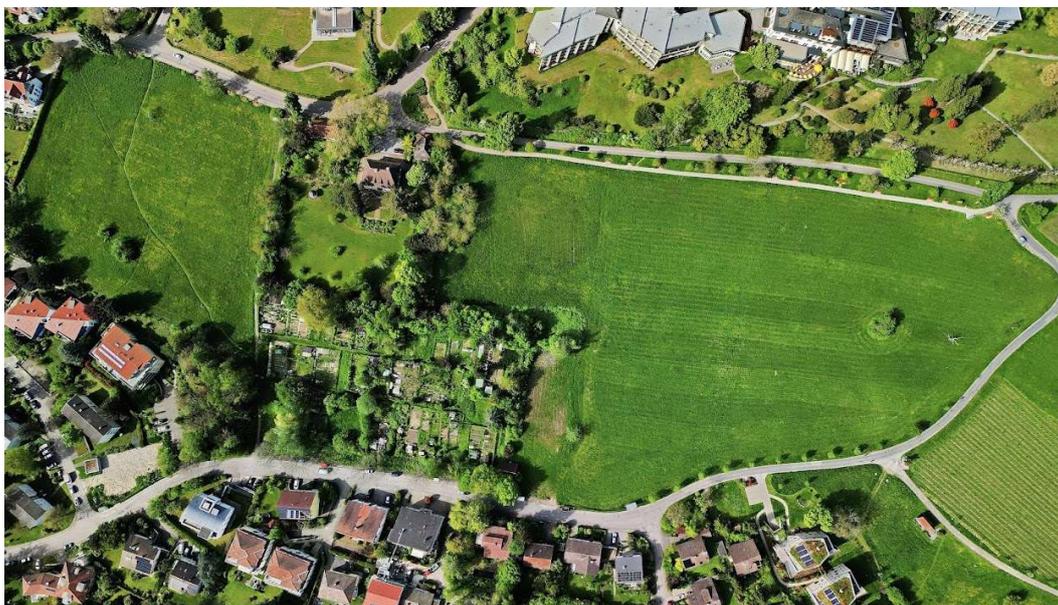




Landschaftspark St. Leonhard

Birkle-Wiese, Kleingärten mit Bachlauf, Wäldchen, Wildblumenwiese





25 Jahre Landschaftspark St. Leonhard

Als ein **Pilotprojekt der Naherholung** konzipierte der Naturschutzbund NABU 1997 das Gewann rund um St. Leonhard. An der Planung und Durchführung waren Landwirte, Umweltverbände, der Gemeinderat, die Verwaltung, Wirtschaftsunternehmen, Landschaftsplaner und Kunstschafter beteiligt. Der Landschaftspark St. Leonhard wurde am 14.3.1999 vom Gemeinderat der Stadt Überlingen beschlossen und am 24.6.1999 vom damaligen OB Klaus Patzel eröffnet. Der Landschaftspark St. Leonhard ist im aktuellen Flächennutzungsplan als „Grünfläche-Park“ ausgewiesen. Er beginnt im Westen mit der Birkle-Wiese, den Kleingärten und dem ehemaligen Reitplatz an der östlichen Rauensteinstraße. Später wurde er über die B31 hinaus bis in die Teilorte ausgeweitet.

Der Strukturreichtum von Wiesen und Feldern, Streuobstwiesen, Reben und Wäldern ist ein stadtnaher Hotspot der biologischen Vielfalt. Er bietet Lebensraum für zahlreiche Pflanzen, Insekten Amphibien und Reptilien, Vögel und Kleinsäuger. Diese Vielfalt dient auch der Erholung und Freude der Überlinger Bevölkerung, ihren Gästen und Patienten.

Die Stiftung Naturschutzfonds förderte das Projekt im 6-stelligen Bereich. Die Volksbank Überlingen hatte zum 75-jährigen Jubiläum in 75 Streuobstbäume investiert. Jetzt soll abgewogen werden, wie es weiter geht. Ein bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossener Aufstellungsbeschluss ist aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes in einem vergleichbaren Verfahren nichtig. Jetzt beginnt der Planungsprozess von neuem.

Die im Mai 2024 gegründete Bürgerinitiative will den Landschaftspark als öffentliche Grünfläche für alle erhalten und vor einer geplanten Bebauung entlang der Rauensteinstraße Ost schützen. Das Gelände gehört der Stadt Überlingen, die dort einen Teil an einen Schweizer Investor im Tausch für das Löwen-Areal in Deisendorf (unter der Bedingung der Bebaubarkeit) veräußert hat sowie preisgedämpften Wohnraum schaffen will.



Herr Dr. Bernhard Bueb

Schirmherr Bürgerinitiative Landschaftspark St. Leonhard

„Als ehemaliges Mitglied des Gemeinderats weiß ich, wie schwer es ist, zwischen notwendigen Maßnahmen, in diesem Fall der Schaffung von Wohnraum, und dem Erhalt eines landschaftlich schönen und für die Lebensqualität der Bürger unentbehrlichen Landschaftsparks eine Entscheidung zu treffen.

Bei der Abwägung des Für und Wider in diesem Konflikt sollten wir an die Menschen in Überlingen denken, wie sie in zwanzig, dreißig ja vielleicht hundert Jahren diese Entscheidung werten.

Der Central Park in New York oder der Englische Garten in München wurden vor über zweihundert Jahren von weitsichtigen New Yorker Bürgern bzw. einem ebenso weitsichtigen König von Bayern gegründet. In diesen zweihundert Jahren gab es immer wieder Versuche, zugunsten von Wohnraum und aus anderen Gründen Teile dieser Parks zu opfern. Jedoch immer haben die Kräfte gesiegt, die für den langfristigen Nutzen kämpften, selbst als in den achtziger Jahren der Bürgermeister von New York aus Kostengründen Teile des Parks schließen wollte. Eine Bürgerinitiative hat dieses Vorhaben vereitelt.

Ich würde mir wünschen, dass der Gemeinderat den Interessen künftiger Generationen von Überlinger Bürgern gerecht wird, indem er für den Erhalt des Landschaftsparks St. Leonhard als grüner Lunge Überlingens stimmen wird.“



Bürgerinitiative zum Erhalt des Landschaftspark St Leonhard

Eckdaten Stand Juli 2024

Gegründet	Mai 2024
Aktive Mitglieder	10 Bürger
Stumme Mitglieder	95 Bürger (Stand 1. Juli 24)
Veranstaltungen	Rundgang durchs Gelände mit NABU am 4. Juni 2024, Teilnehmer ca 300 Personen Podiumsdiskussion mit Fraktionen aus dem Gemeinderat am 4. Juni 2024 im Parkhotel St. Leonhard Teilnehmer ca 200 Gäste (Kapazitätsgrenze Bankett-Saal)
Web-Blog	www.landschaftspark-st-leonhard.de (seit Mai 24) 2.600 Clicks (Stand 1. Juli 24)
Schirmherr	Dr. Bernhard Bueb
Unterstützer	Nabu / BUND / Dt. Umwelthilfe Birkle-Klinik Parkhotel St. Leonhard
Ansprechpartner	Elis Horn & Andrea Knorr Rauensteinstr. 80a, 88662 Überlingen www.landschaftspark-st-leonhard.de info@landschaftspark-st-leonhard.de 07551 93 84 94

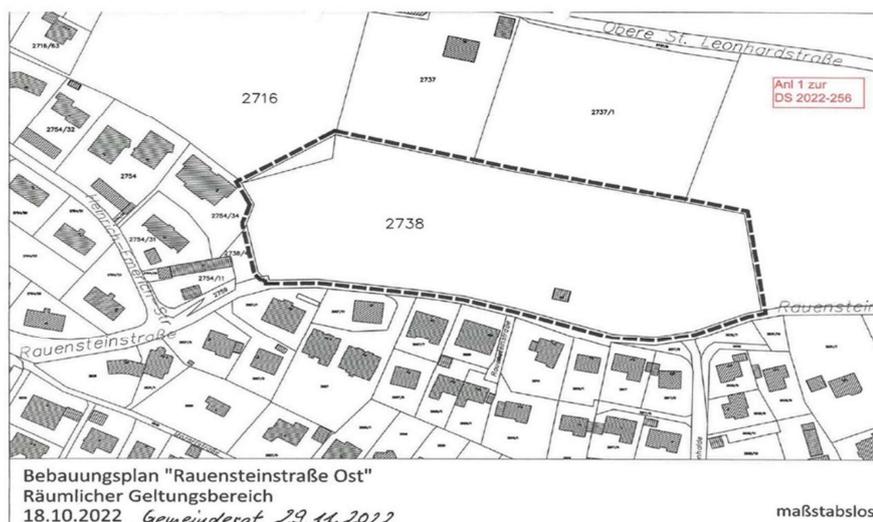


Bestrebungen der Stadt Überlingen, Kernbereiche des Landschaftsparks St. Leonhard zu bebauen:

1. Wohnraumlandentwicklung 2.5.2012 (wurde gem. Gemeinderat gestrichen)
2. Aufstellungsbeschluss 18. 12.2019 (wurde von OB Zeitler zurückgenommen)
3. Aufstellungsbeschluss 24.2.2021 (durch Aufstellungsbeschluss 29.11.22 erledigt)
4. **Aufstellungsbeschluss 29.11.2022**

„Rauensteinstraße Ost“ (§ 13b BauGB beschleunigtes Verfahren)

(Momentan durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes dadurch gestoppt, dass beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB nicht mit europäischem Recht vereinbar sind – Umweltprüfungen sind durchzuführen).



Dritter Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat mehrheitlich bei 12 Ja-Stimmen, 8 Gegenstimmen und einer Enthaltung am 29.November.2022 beschlossen.

Beschluss Gemeinderat Rauenstein Ost	29. November 2022
Beschluss Gemeinderat Notarieller Kaufvertrag (Löwenareal Deisendorf/Schweizer Investor)	19. Dezember 2022
Veröffentlichung im Hallo Ü	22. Dezember 2022
Notarieller Vertrag Stadt Überlingen/Investor	19. Januar 2023
Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslage Stadtplanung)	9. bis 23. Januar 2023



Beschluss des Gemeinderates am 29. November 2022 - **Entwurf Konzept 1, Anlage 2** als Grundlage für den Bebauungsplan mit dem Hinweis, den Plan noch hinsichtlich Erschließung und Entwässerung weiterzuentwickeln.



- Ca. 18.400 Quadratmeter versiegelte Fläche
- Davon ca. 3.300 Quadratmeter für Tauschgeschäft mit Investor (Bereich Kleingärten)
- Planentwurf mit mind. 20 Geschossbauten á 4 Etagen, ca 110 Wohneinheiten (Wendehammer, Verkehrssituation noch unberücksichtigt).

Fazit:

Ein Großteil des Kernbereiches des Landschaftsparks St. Leonhard wäre damit unwiederbringlich versiegelt und für immer zerstört!



Wie viele Wohnungen werden in Zukunft in Überlingen benötigt?

1. Bevölkerungsentwicklung Überlingen*

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg ist bis zum Jahr 2040 die Bevölkerungsentwicklung in Überlingen leicht rückläufig.

D. h. aufgrund der Altersstruktur geht man davon aus, dass in Überlingen im Jahr 2040 rund **22.502 Einwohner** leben werden. Im Vergleich hierzu lebten im Jahr 2021 in Überlingen 22 648 Personen.

2. Wohnungsbauentwicklung Überlingen (seit 2019)*/**

In der Zeit von 2019 bis 2023 sind 684 Wohnungen lt Stat. Landesamt Baden-Württemberg erstellt worden. Hiervon sind ca. 80 Wohnungen durch Rückbau weggefallen.

2024 sind in Überlingen ca. **926 Wohnungen** geplant bzw. bereits bezugsfertig. (siehe Aufstellung)

Das ergibt bereits heute – Stand 1. Halbjahr 2024 – eine Gesamtsumme von rund 1.530 Wohnungen seit 2019.

Das heißt, die von der Stadt Überlingen als Begründung für jegliche Bebauung angegebene Zahl von 916 benötigten Wohnungen (lt. Studie empirica, von der Stadt Überlingen 5.7.2018 in Auftrag gegeben) ist um ein Vielfaches realisiert – **es werden sogar zu viele Wohnungen gebaut.**

Fazit:

Aufgrund dieser Zahlen ist eine Bebauung des Landschaftsparks St. Leonhard in keinster Weise gerechtfertigt.



*Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022, empirica-Studie 2019 Stadt Überlingen

**Quellen: Internet-Recherchen Immobilienscout 24, Südkurier, Immobilienmakler, Stadt Überlingen (Flächen)

Baufertigstellungen Wohnungen 2019	105 Wohnungen
Baufertigstellungen Wohnungen 2020	202 Wohnungen
Baufertigstellungen Wohnungen 2021	46 Wohnungen
Baufertigstellungen Wohnungen 2022	225 Wohnungen
Baufertigstellungen Wohnungen 2023	106 Wohnungen
Zwischensumme 684 WE abzgl. ca. 80 WE Rückbau	604 Wohnungen

2024 in Planung/Realisierung

Angebote Immobilienscout 24, Stand 19.6.24, ca.	88 Wohnungen
Hildegardring (Aufstockung BGÜ), ca.	50 Wohnungen
Kramer Areal Nußdorfer Str. (städtische Bebauung), ca.	156 Wohnungen
Kramer-Areal, ca.	500 Wohnungen
Owinger Straße (Löffler), ca.	14 Wohnungen
Rauensteinstr (Löffler), ca.	11 Wohnungen
Heinrich Emmerich (Aufstockung lt CDU Webseite), ca.	42 Wohnungen
Kibler-Rauenstein (lt CDU Webseite), ca.	28 Wohnungen
St Johann Strasse (Sparkasse) (teils bereits in Vermietung), ca.	11 Wohnungen
Telekom Areal, (ca 33 abzgl 7 bereits im Angebot Internet), ca.	26 Wohnungen
Zwischensumme 2 (Jahr 2024), ca.	926 Wohnungen

Gesamtsumme, ca.	1.530 Wohnungen
-------------------------	------------------------

Zur Bebauung vorgesehene Flächen

Südlich Härten (80 Einwohner pro Hektar, Südkurier Nov 2019)	2,02 Hektar
Bergle Bambergen	1,14 Hektar
Torkel Bambergen	0,45 Hektar
Lehen Bambergen	1,8 Hektar
Öhmdwiese Deisendorf	1,97 Hektar
Südlicher Ortsrand Nesselwangen	1,2 Hektar
Summe Flächen	8,58 Hektar

Weitere (alternative) Flächen in städtischer Hand

- Bau- und Wertstoffhof Stadtmitte
- Zimmerwiese Stadtmitte
- Stadtgärtnerei Breitlestraße



Können im Bereich des Landschaftsparks St. Leonhard (Kleingärten) bezahlbare Wohnungen entstehen?

Notarieller Vertrag Stadt Überlingen / Interagenda AG

3.300 m² Grundstücksfläche Kleingärten

3.700 m² Wohnfläche Kleingärten

Verteilt auf 5 Baukörper (3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 Sockelgeschoss)

Baurecht 2025

Kostenermittlung nach DIN 276 Grundstück Kleingärten*

- Kaufpreis und Kaufnebenkosten
- Öffentliche Erschließung
- Besondere Gründungsmaßnahmen, Hangsicherung, wasserführender Hang
- Baukonstruktion
- Haustechnik
- ca. 60 Tiefgaragenstellplätze
- Außenanlagen
- Baunebenkosten (Honorare, Gebühren, Genehmigungen)
- Bauträger Kosten

▪ **ca. 36.746.000 Euro**

36.746.000 Euro / 3.700 m² Wohnfläche

ca. 9.931 Euro/m² Wohnfläche

Kostenstand (Baukostenindex 2024)

Hochrechnung bis Bezug 2027/2028

ca. 11.000 Euro/m² Wohnfläche

(Beispiel: eine Wohnung mit 60 m² würde bei Fertigstellung ca. 660.000 Euro kosten).



Vergleich – Preise Neubauwohnungen Überlingen derzeit auf dem Markt**

Zum Kauf angebotene Neubauwohnungen in Überlingen	59 Wohnungen
Fläche	rund 5.300 m ²
Durchschnittlicher Preis Überlingen	9.100 Euro/m ²

Die teuersten Städte Deutschlands 2024***

Platz 1 München 11.000 Euro/m²

(**ÜBERLINGEN Kleingärten ca 9.931 Euro/m² Stand 2024**)

Platz 2 Stuttgart 8.750 Euro/m²

Platz 3 Berlin 8.375 Euro/m²

Platz 4 Freiburg 7.200 Euro/m²

Platz 5 Hamburg 7.100 Euro/m²

Fazit:

Im Bereich des Landschaftsparks kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen!

*Quelle: Fachberatung

**Quelle: Immobilienscout 24, Stand 19.6.2024 – weitere 29 Wohnungen flossen nicht in die Berechnung, da keine Angabe zu m² und Angebot sichtbar waren, diese Angaben sind über den Makler direkt abfragbar

***Quelle: Das Haus, die 10 teuersten Städte Deutschlands 2024



Das Tauschgeschäft, Stadt Überlingen/Investor

Stadt kauft vom Investor

Löwen Deisendorf für

3.700 m² à 237 Euro/m²*

876.900 Euro

Stadt verkauft Teilfläche Kleingarten-Anlage

an Investor

3.300 m² à 1.050 Euro/m²*

3.465.000 Euro

Differenz: Gewinn Stadt Überlingen

rund 2,6 Millionen Euro

*Quelle Südkurier vom 24.5.23 „Zahlungsnoté, Gläubiger, Tauschgeschäft: Neues Kapitel im Handel um Grundstück in Luxuslage“

Trotz der Verlockung des Gewinns jeglicher Bebauung – ob durch Investor oder durch die Stadt – sie steht nicht im Verhältnis zum NaturSCHATZ!



Visionen Landschaftspark St Leonhard

Neu-Konzeption der Schrebergärten (gemeinsam gärtnern, alt und jung, deutsch und nicht-deutsch, Menschen aus Randgebieten wie Burgberg/Schatzberg bevorzugt, Einbezug von Tafel, Imkerverein, Schulveranstaltungen etc) – Gründung eines Vereins

Freilegung des Bachlaufs und Renovierung des Holzstadels

Wildkamera Wäldchen mit Direktübertragung in Kindergarten, Schulen

Und vieles mehr..... Ideenbrainstorming folgt!



Entlang der Rauensteinstrasse könnte eine leichte Mulde zu einem landschaftsprägenden Feuchtraum womöglich mit Bach ausgestaltet werden.

- Biotop für Biodiversität
- Raum bedrohter Flora & Fauna
- Retentionsraum zur Pufferung & Speicherung bei Regen
- Mikroklima zur Kühlung bei Hitze und Trockenheit
- Staubbindung und Luftfilter
- Schönheit des Landschaftsraums zur Lebenswertigkeit
- Biophilia Aspekte

H. Dreiseid





Kleingärten im Donnrösch-Schlaf,
Landschaftspark St Leonhard



Insektenhotel garvi *****



Winterpark für Schneehasen



Frühlingszauber Landschaftspark St Leonhard

Alle angegebenen Zahlen, Daten und Rückschlüsse dieser Informationsbroschüre wurden nach bestem Wissen recherchiert und entsprechen dem Stand 1. Juli 2024.

