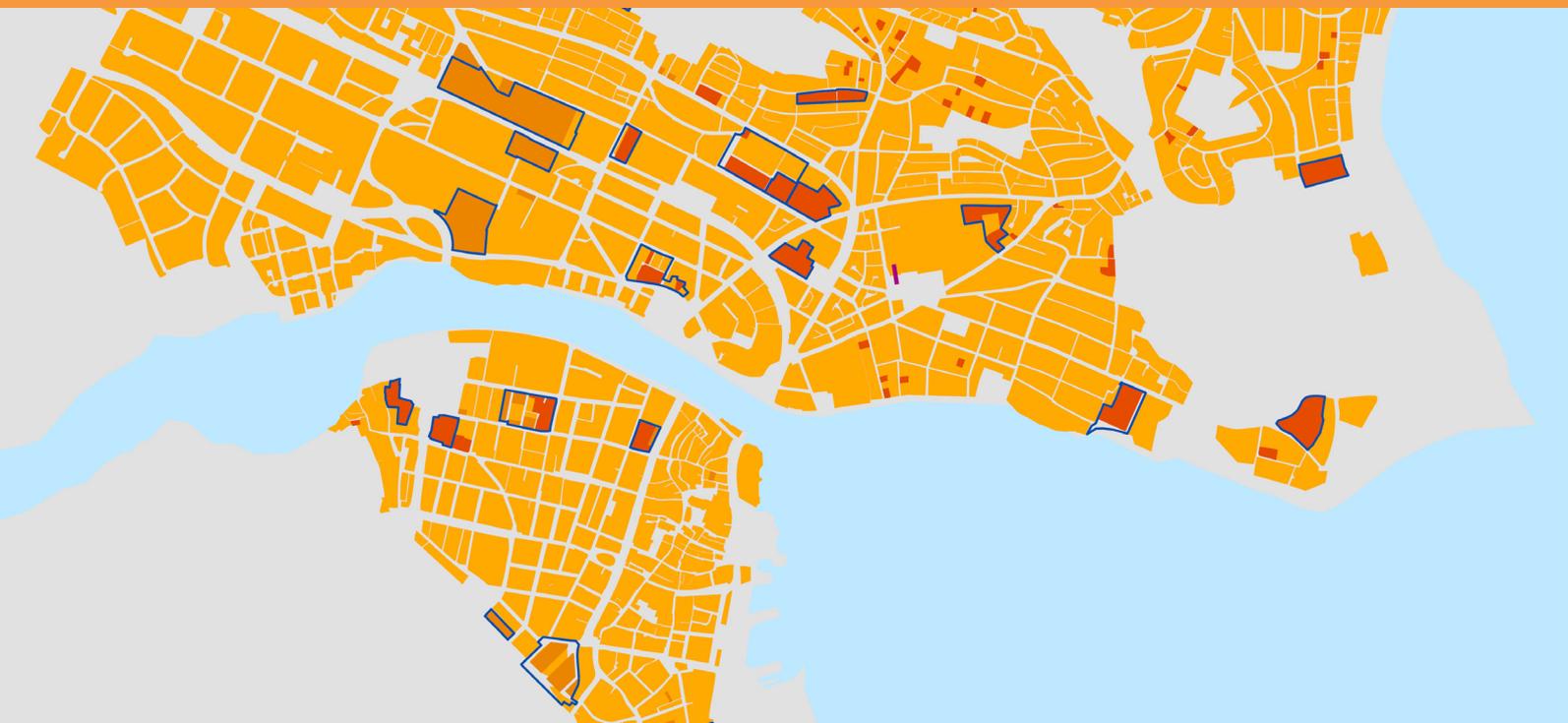




Stadtentwicklung der Stadt Konstanz



Handlungsprogramm WOHNEN

Maßnahmen für neuen Wohnraum
Erste Evaluierung

Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,
Konstanz soll eine lebenswerte Stadt für jeden sein, unabhängig von Alter, Herkunft oder Einkommen. Damit wir diesen Anspruch auch in Zukunft einlösen können, muss das Wohnen in unserer Stadt bezahlbar bleiben. Es war deshalb ein wichtiger Meilenstein, dass der Gemeinderat 2014 das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen hat.

Mit unserem Handlungsprogramm Wohnen haben wir den letzten Jahren große Schritte nach vorne gemacht. Wir haben eine Wohnraumoffensive gestartet, die bis ins Jahr 2035 reicht. Mit dem Bau von 300 bis 400 Wohnungen jährlich setzt es heute schon beachtliche Akzente. Unser Ziel ist, bis 2035 bis zu 7.900 neue Wohnungen für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung zu stellen. Dabei spielen der geförderte Wohnungsbau und Angebote für mittlere Einkommen eine große Rolle.

Wichtig ist uns, Baugebiete wie zum Beispiel das Döbele oder den Hafner möglichst spekulationsfrei zu entwickeln. Wir setzen bei unserem Engagement auf innovative Modelle, die mehr auf Qualität statt auf Quadratmeter zielen. Ich bin überzeugt, dass wir damit eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt in Konstanz erreichen werden.

Ihr

*Uli Burchardt
Oberbürgermeister*



Liebe Konstanzerinnen und Konstanzer,
die landschaftlich einmalige Lage am See und die hochwertige Infrastruktur machen Konstanz zu einer attraktiven Stadt mit hoher Lebensqualität und wirtschaftlichem Erfolg. Dies trägt zu dem natürlichen Bevölkerungswachstum bei, das bereits seit Jahrzehnten zu verzeichnen ist. Die zunehmende Haushaltsverkleinerung sowie steigende Wohnflächenansprüche erhöhen die Wohnungsnachfrage. Dieser Entwicklung begegnen wir mit dem Handlungsprogramm Wohnen und der Zukunftsstadt - „Smart wachsen - Qualität statt Quadratmeter“, lautet unser Motto.

Das Handlungsprogramm Wohnen erfordert, dass die Stadt, die Grundeigentümer und die Akteure der Wohnungswirtschaft gemeinsam an der Umsetzung der ehrgeizigen Ziele zur Sicherung der Quantität, sozialen Stabilität und Qualität arbeiten. Dass wir auf dem richtigen Weg sind, zeigt sich neben der guten Bilanz auch in der sehr positiven Resonanz von Akteuren, die sich mit Wachstumsfragen beschäftigen: Bund, Land sowie Städte und Gemeinden bewerten unser Handlungsprogramm oft als vorbildlich. Unser Ziel ist es, bezahlbaren, sozial gemischten und ökologisch vorbildlichen Wohnraum zu schaffen, damit diese Stadt auch in Zukunft lebenswert für die Konstanzer Bevölkerung bleibt.

*Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister*

Wohnungen für alle

Das aktualisierte Handlungsprogramm Wohnen

Das Handlungsprogramm Wohnen hat das Ziel, den Wohnungsmarkt zu entspannen und Einfluss auf die Preisentwicklung der Wohnungsimmobilien und Mieten zu nehmen. Es soll eine ausgewogene Wohnungsentwicklung stattfinden, die alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt, unabhängig von der Höhe der Einkommen. Die kommunalen Einflußmöglichkeiten sind allerdings begrenzt. Dennoch kann die Stadt durch verschiedene Maßnahmen versuchen, die Entwicklung zu steuern.

Mehr bauen und bezahlbar bauen

Im Jahr 2014 hat die Stadt Konstanz das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen. 2018 hat sie das Handlungsprogramm aktualisiert und fortgeschrieben. Ziel ist im Zeitraum 2016 bis 2035 insgesamt 7.900 Wohnungen zu bauen. Grundlage für diese Zielzahl ist die Wohnungsbedarfsprognose des Instituts empirica. Zur Deckung der Wohnungsnachfrage werden rund 40 Planungsbereiche im Innen- und Außenbereich entwickelt, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Ein Teil der Wohnungen wird im Rahmen der allgemeinen Bestandsentwicklung gebaut. Die prognostizierte Wohnungsnachfrage kann im Wesentlichen mit den vorhandenen Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und den im Handlungsprogramm Wohnen beschlossenen zusätzlichen Baugebieten gedeckt werden.

Neben diesen quantitativen Zielen beinhaltet das Handlungsprogramm qualitative Ziele. Für alle Bevölkerungsgruppen ist bezahlbarer Wohnraum mit Qualität zu schaffen bzw. im Bestand zu erhalten. Dafür hat die Stadt gute Instrumente entwickelt. Diese können auch die Spekulationsspirale stoppen. Es geht darum ausgewogene Bevölkerungsstrukturen zu erhalten und in den neuen Baugebieten gut durchmischte Quartiere zu ermöglichen.

Niedrige und mittlere Einkommen im Blick

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen schafft die Stadt neuen Wohnraum, damit Konstanz attraktiv und lebenswert für alle Bevölkerungsschichten und Familien bleibt. In den neuen Quartieren sind eine Vielfalt an Bauformen und die Mischung unterschiedlicher Zielgruppen und Preissegmente vorgesehen. Der Mix wird konkret festgelegt.

Auf der Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose von empirica beschloss der Gemeinderat 2014 eine Segmentverteilung, die mit der Evaluierung des Handlungsprogramms Wohnen 2018 angepasst wurde. Die Zielgrößen lauten aktuell:

Unteres Segment: 1/4 (2000 Wohneinheiten), Mittleres Segment 2/4 (3900 Wohneinheiten), Oberes Segment 1/4 (2000 Wohneinheiten).



Heimat Hafner



Das Quartier Weiherhof

So steuert die Stadt den Wohnungsmarkt

Eingriffe in den Wohnungsmarkt zur Steuerung der Zielgruppenanteile sind einer Stadt nur möglich, wenn sie entweder Eigentumsrechte oder Planungsrechte geltend machen kann. Daher beinhaltet das Handlungsprogramm Wohnen das sogenannte Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung. D.h. abhängig vom jeweiligen Gebietstyp gelten konkrete Zielgruppenbindungen in den geplanten Wohnquartieren für den geförderten Wohnungsbau und das mittlere Preissegment / Genossenschaften/ Baugruppen. Besitzt die Stadt kein Eigentum in den Quartieren werden die Planungsbegünstigten über städtebauliche Verträge zum Wohnungsbau für die jeweilige Zielgruppe verpflichtet. Um verstärkten Einfluß zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für die unteren und mittleren Einkommenschichten nehmen zu können wurde mit Beschluss des Handlungsprogramm Wohnen die städtische Grunderwerbspolitik erheblich intensiviert. Mit dieser Vorgehensweise sind von den bis 2035 geplanten 7.900 Wohnungen 47 % in den Preissegmenten direkt steuerbar. Damit ergeben sich für rund 3.700 Wohneinheiten direkte Steuerungsmöglichkeiten für Zielgruppen.



Wohnen im Bücklepark

Die Zielgruppenbindungen erfolgen ausschließlich im unteren und mittleren Segment. Innerhalb dieser Zielgruppenbindungen (also den 3.700 Wohnungen) sind 54% für den geförderten Wohnungsbau incl. der Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt, 11% für Baugemeinschaften und Modellprojekte sowie 35% für das mittlere Segment Miete und Eigentum, Genossenschaften und Konzeptvergaben vorgesehen. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke hat der geplante (begünstigte) Zielpreis der Miet- oder Eigentumswohnung einen hohen Stellenwert und ist entsprechend der Preissegmente zu realisieren. Neben den begünstigten Preisen ist auch der zeitliche Horizont festgeschrieben. Es besteht die Verpflichtung, die Mietpreise für einen Zeitraum von 25 Jahren zu halten. Ziel ist weiterhin, dass die WOBAK den Großteil der geförderten Wohnungen erstellt.

Freiräume sichern Lebensqualität

Ergänzend zum Handlungsprogramm Wohnen wurde das Freiraumkonzept für die Kernstadt 2019 aktualisiert und als Handlungsprogramm Freiraum beschlossen. Die Siedlungsentwicklung der Stadt Konstanz beinhaltet somit das Leitbild der doppelten Innenentwicklung. Die Flächenreserven im Siedlungsbestand und der Siedlungsbestand sind nicht nur baulich sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln. Der Siedlungsraum ist durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung zu qualifizieren.

Grundsätzlich hat die Freiraumplanung das Ziel, die Lebensqualität für die Menschen in der Stadtgesellschaft zu sichern und auszubauen. Deshalb wird die grüne Infrastruktur gleichwertig zum Wohnraum entwickelt. Nur mit beiden Programmen zusammen wird die Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung geschaffen und gesichert.



Modellquartier Christiani-Wiesen

Warum Konstanz wächst

In der öffentlichen Diskussion zum Bauen ist gelegentlich auch die Forderung nach einem Wachstumsstopp vernehmbar. Damit, so die Ansicht, könnte der Flächenverbrauch gestoppt und die Einwohnerzahl gehalten werden. Doch löst ein Wachstumsstopp die Probleme wirklich?

Werden die notwendigen Neubauwohnungen nicht gebaut, können sich folgende Konsequenzen ergeben:

- Die Preise werden deutlich weiter steigen;
- Wohnungsmarktakeure weichen ins Umland aus - davon werden vor allem Familien betroffen sein;
- dabei verdrängt die Zunahme des überregionalen Zuzugs wohlhabender Haushalte Konstanzer Bewohner ins Umland;
- vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen finden keine Wohnung in Konstanz;
- die Sozialstruktur „entmischt“ sich: der „Mittelbau“ wird vertrieben;
- Gefahr der Abwanderung von Wirtschaftsunternehmen, wegen des ungünstigen Verhältnisses von Einkommen zu Wohnkosten.

Zu dieser möglichen Entwicklung schreibt das Institut Empirica: „Wenn wir nicht ausreichend neu bauen, werden im Zweifelsfall die einheimischen Geringverdiener sowie junge Familien schlicht aus der Stadt gedrängt. Für die Stadt Konstanz stellt sich daher die Frage, welche Strategie für die Zukunft gelten soll. Soll nach dem Motto ‚Das Boot ist voll‘ agiert werden oder ist es das Ziel, Konstanz zukunftsfähig zu gestalten? Denn wirtschaftlich funktioniert ‚studentisch, alt und reich‘ auf Dauer nicht“ (Empirica, Wohnbedarfsprognose 2035 für die Stadt Konstanz).

Der geförderte Wohnungsbau

Seit Jahren steht die städtische Wohnbaugesellschaft WOBAK im Landesvergleich an der Spitze beim Bau geförderter Wohnungen. Wie ist hier die weitere Entwicklung? Konstanz hat zur Zeit rund 1.250 geförderte Wohnungen. In den nächsten Jahren kommen im Handlungsprogramm Wohnen ca. 2.000

geförderte Wohnungen hinzu. Das bedeutet also mindestens eine Verdoppelung zu heute. Auch wenn Wohnungen aus der Förderung herausfallen, bedenkt dies nicht, dass die Mieten hier erheblich steigen werden. Denn: Diese Wohnungen gehören zum größten Teil der WOBAK. Aufgrund ihres sozialen Auftrags

wird die Mieten auch bei den Wohnungen, bei denen die Sozialbindung ausläuft, auf einem preisgünstigen (mittleren) Niveau halten. Die durchschnittliche Miete der WOBAK beträgt 6,70 €/qm.

Das mittlere Preissegment

Wie greift das Handlungsprogramm Wohnen im mittleren Bereich? Über städtische Grundstücksvergaben sind 1.300 Wohnungen im mittleren Segment zuzüglich 400 Wohnungen für Baugemeinschaften und Modellprojekte geplant. Über Konzeptvergaben soll dieses Ziel erreicht werden.

Darüber hinaus hat das Institut Empirica weitere 3.900 Wohnungen im mittleren Segment

prognostiziert. Dieses Ziel kann nur dann erreicht werden, wenn ausreichend Wohnungen bis 2035 gebaut werden, da über die Menge an Wohnungen ein Entlastungseffekt eintritt. Hier einige Beispiele zum mittleren Bereich: Marienweg rund 20 Wohnungen im mittleren Segment und rd. 8 Wohnungen für Baugemeinschaften, Der aktuelle Entwurf am Brückenkopf Nord sind rund 160 Wohneinheiten

geplant, hiervon sind 30% im geförderten, 50% im mittleren Segment und 10% für Baugruppen vorgesehen.

An Standorten wie z.B. Schulhaißstraße/ Technologiezentrum, Christiani Wiesen, Ziegelhütte, Sportplatz Wollmatingen, Quartier Hafner ist die Umsetzung ähnlicher Zielgruppenbindungen vorgesehen.

Die „Zukunftsstadt“

Mit dem Modellquartier „Zukunftsstadt Christiani-Wiesen“ werden visionäre und nachhaltige Wege in der Stadtentwicklung besritten. Die zentrale Frage lautet: wie lassen sich eine hohe Lebens- und Wohnqualität und gestei-

gerte Flächeneffizienz in Einklang bringen – nach dem Motto „Smart Wachsen – Qualität statt Quadratmeter“. Der Fokus liegt dabei auf Konzepten zur Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf. Die Erfahrungen, die mit diesem

Modellquartier gemacht werden, sollen auch auf andere Quartiere übertragen werden. Innovative Ideen greifen auf diese Weise in der gesamten Stadt.

10 Gründe für das Handlungsprogramm Wohnen

1. Bedarf decken

Der Konstanzer Wohnungsmarkt steht seit Jahren unter hohem Druck. Konstanz zählt zu den sogenannten „Schwarmstädten“, also zu den Städten wie zum Beispiel Heidelberg, Karlsruhe oder Freiburg, die mit einer wachsenden Zunahme der Bevölkerung konfrontiert sind. Viele finden nur schwer oder eine zu teure oder gar keine Wohnung. Um den Bedarf zu decken, sollen im Zeitraum 2016 bis 2035 7.900 Wohnungen gebaut werden.

2. Familien unterstützen

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen unterstützt die Stadt vor allem Familien. Seit Jahren ist ein Wegzug von Familien ins Umland zu verzeichnen, weil sie in Konstanz oftmals keine adäquaten Wohnungen finden. Dieser Trend soll gestoppt werden.

3. Wohnraum für alle

Das Handlungsprogramm Wohnen schafft Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. Es werden neue Wohnmodelle explizit gefördert. Durch Wohnvielfalt wird Wohnraum für unterschiedliche Wohnansprüche gebaut – ob Familien, Singles oder ältere Bevölkerungsgruppen. Zur Umsetzung dieser Ziele sind neue Planungsgebiete erforderlich.

4. Wohnungsmarkt steuern

Mit den Instrumenten des Handlungsprogramms Wohnen ergeben sich für 3.700 Wohneinheiten direkte Steuerungsmöglichkeiten. Hier kann die Stadt die Preissegmente verbindlich festlegen. Das kommt dem geförderten Wohnungsbau und dem mittleren Preissegment zu Gute.

5. Soziale Durchmischung fördern

Durch das Handlungsprogramm Wohnen entsteht Wohnraum für verschiedene Lebensentwürfe. Es fördert die soziale Durchmischung unserer Stadt und die Vielfalt in den Quartieren.

6. Gemeinschaftliches Bauen ermöglichen

Durch die Berücksichtigung von Baugruppen und Modellprojekten bietet das Handlungsprogramm Wohnen Alternativen zum „klassischen“ Erwerb von Wohneigentum. Hier sind markante Einsparungen an Kosten möglich und auch die Realisierung neuer Modelle, wie zum Beispiel das Mehrgenerationenwohnen.

7. Kreative Lösungen umsetzen

Mit dem Projekt „Zukunftsstadt“ werden im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen neue Lösungen für das Wohnen erprobt und umgesetzt. Nach dem Motto „Smart wachsen – Qualität statt Quadratmeter“ werden Modellprojekte für einen geringeren Flächenverbrauch entwickelt.

8. Betriebe unterstützen

Betriebe kommen nur nach Konstanz, wenn sie hier auch Wohnraum für ihre Beschäftigten finden. Gerade im Zusammenspiel mit dem neuen Handlungsprogramm Wirtschaft und den Digitalisierungsbemühungen ist es wichtig, den Firmen entsprechende Perspektiven zu bieten. Das Handlungsprogramm Wohnen sichert den Wirtschaftsstandort Konstanz als nachhaltige und innovative Stadt.

9. Dienstleistungen sichern

Was für die Betriebe gilt, gilt auch für die Fachkräfte: Sie kommen nur nach Konstanz, wenn sie hier bezahlbaren Wohnraum finden. Finden sie diesen nicht, bleiben Stellen unbesetzt. Das hat zur Konsequenz, dass Dienstleistungen, zum Beispiel im Bildungs- oder Gesundheitsbereich, womöglich nur noch eingeschränkt oder erschwert angeboten werden können.

10. Gesundes Wachstum ermöglichen

Ein gesundes Wachstum im Wohnungsbau verhindert negative Entwicklungen. Orientiert man sich an der Devise „Das Boot ist voll“, werden die Preise deutlich weiter steigen, Familien und Einkommen mit niedrigem und mittlerem Einkommen finden keine Wohnung und werden ins Umland verdrängt. Die Sozialstruktur entmischt sich, im Umland werden große Flächen verbraucht und das Verkehrsaufkommen steigt durch erhöhte Pendlerströme.

Zahlen, Daten, Fakten

- Bis zu 7.900 Wohnungen bis 2035
- Rund 40 Planungsgebiete verteilt auf das Stadtgebiet (6.460 WE / 82 %) + Bestandsentwicklungen (1.440 WE / 18 %)
- 2012 – 2018 wurden 2.560 Wohnungen gebaut
- Ca. 360 neue Wohnungen jährlich

Projektleitung & Kontakt

Marion Klose

Leiterin Amt für Stadtplanung und Umwelt

Untere Laube 24

78459 Konstanz

Tel.: 07531 900-2535

Marion.Klose@konstanz.de

Herausgeber

Stadt Konstanz / Pressereferat

Stadt Konstanz

Kanzleistr. 15

78459 Konstanz

www.konstanz.de

Redaktion

Dr. Walter Rügert

Marion Klose

Mechthild Kreis

Fotos

Stadt Konstanz, i+R Wohnbau GmbH, KCAP,

Feld72 Architekten und Urbane Strategien,

Bogevischs Buero Architekten und Stadtplaner

Gestaltung

Stadt Konstanz, Mediaprint

Druck

werk zwei Print+Medien Konstanz GmbH

12.01.2020