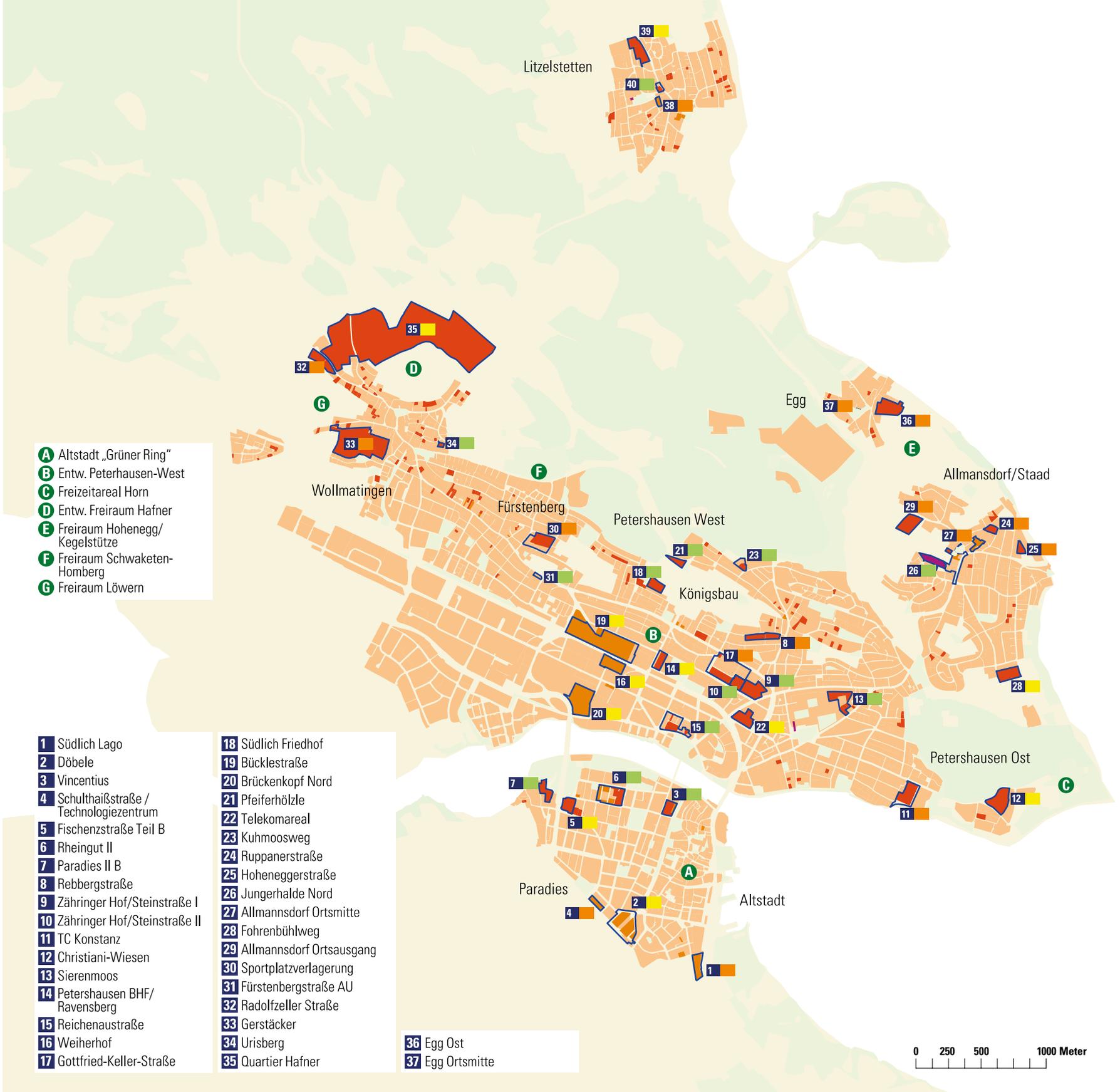


Handlungs- programm

Wohnen

Jahresbilanz 2019



- A** Altstadt „Grüner Ring“
- B** Entw. Peterhausen-West
- C** Freizeitareal Horn
- D** Entw. Freiraum Hafner
- E** Freiraum Hohenegg/ Kegelstütze
- F** Freiraum Schwaketen-Homberg
- G** Freiraum Löwern

- 1** Südlich Lago
- 2** Döbele
- 3** Vincentius
- 4** Schulthaißstraße / Technologiezentrum
- 5** Fischenzstraße Teil B
- 6** Rheingut II
- 7** Paradies II B
- 8** Rebbergstraße
- 9** Zähringer Hof/Steinstraße I
- 10** Zähringer Hof/Steinstraße II
- 11** TC Konstanz
- 12** Christiani-Wiesen
- 13** Sierenmoos
- 14** Petershausen BHF/ Ravensberg
- 15** Reichenaustraße
- 16** Weiherhof
- 17** Gottfried-Keller-Straße

- 18** Südlich Friedhof
- 19** Bücklestraße
- 20** Brückenkopf Nord
- 21** Pfeiferhölzle
- 22** Telekomareal
- 23** Kuhmoosweg
- 24** Ruppenerstraße
- 25** Hoheneggerstraße
- 26** Jungerhalde Nord
- 27** Allmandsdorf Ortsmitte
- 28** Fohrenbühlweg
- 29** Allmandsdorf Ortsausgang
- 30** Sportplatzverlagerung
- 31** Fürstenbergstraße AU
- 32** Radolfzeller Straße
- 33** Gerstäcker
- 34** Urisberg
- 35** Quartier Hafner

- 36** Egg Ost
- 37** Egg Ortsmitte





Handlungs- programm

Wohnen

Jahresbilanz
2019

Handlungs- programm Wohnen Jahresbilanz 2019

Impressum

Herausgeber:
Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Marion Klose

Konzept und Gestaltung:
envision+
Esther Mildenberger

Druck:
werk zwei Print+Medien
Konstanz GmbH

© Stadt Konstanz und Urheber
Dezember 2019

In den Umschlagsklappen dieser Broschüre befinden sich Übersichtskarten von Konstanz. Zur besseren Orientierung haben wir die Projektorte hier gelistet mit der Nummer, die sie auch auf der Karte haben. Bitte beachten Sie, dass die vordere Klappe die südliche oder untere Hälfte von Konstanz mit Altstadt und Petershausen und den Ziffern 1 bis 37 zeigt. Auf der hinteren Klappe befindet sich der nördliche Teil mit den Ortsteilen und den Ziffern ab 38 bis x.

Quartiere in Entwicklung und Realisierung

- Döbele (Altstadt, 2)
- Schottenplatz (Altstadt, 3)
- Fischenzstraße (Paradies, 5)
- Telekomareal (Petershausen West, 22)
- Weierhof (Petershausen West, 16)
- Bücklepark (Petershausen West, 19)
- Brückenkopf Nord (Petershausen West, 20)
- Sierenmoos (Petershausen Ost, 13)
- Jungerhalde Nord (Allmansdorf, 26)
- Hafner (Wollmatingen, 35)
- Marienweg (Litzelstetten, 39)
- Brühlacker (Dettingen, 45)
- Ortsmitte (Dettingen, 46)

Zukunftsstadt Konstanz

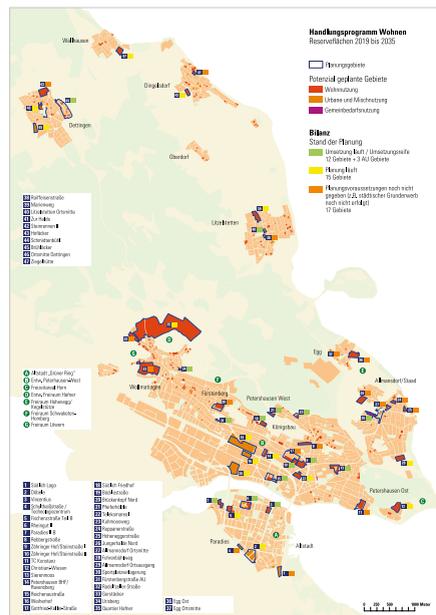
- Modellquartier Christiani-Wiesen (Allmansdorf / Staad, 12)

Planungsgebiete

- Blarerstraße (Paradies, 4)
- Ravensberg (Petershausen West, 14)
- Steinrennen (Dingelsdorf, 42)
- Ziegelhütte (Wallhausen, 47)
- Sportplatz (Fürstenberg, 30)

AU (Anschlussunterbringung)

- Schottenstraße (Paradies)
- Mühlenweg / Zergle (Wollmatingen)
- Flurweg (Egg)
- Sonnenbühl (Königsbau)
- Luisenstraße (Petershausen Ost)
- Alter Bannweg (Petershausen West)
- Stifterstraße / Längerbohl (Fürstenberg)
- Pfeiferhölzle (Petershausen West)



- 7 Vorwort Oberbürgermeister Uli Burchardt
- 9 Vorwort Bürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn
- 10 **Handlungsprogramm Wohnen**
- 12 Einleitung: Marion Klose, Leiterin Amt für Stadtplanung und Umwelt
- 14 10 Gründe für ein Handlungsprogramm Wohnen
- 16 **Handlungsprogramm Wohnen – Facts**
- 18 Factsheet Wohnen
- 24 Baugemeinschaften
- 26 **Handlungsprogramm Freiraum – Facts**
- 28 Einleitung
- 30 Factsheet Freiraum
- 34 **Handlungsprogramm Wohnen – Projekte**
- 38 **Quartiere in Entwicklung und Realisierung**
- 40 Projekte
- 90 **Zukunftsstadt Konstanz**
- Modellquartier Christiani-Wiesen
- 101 **Planungsgebiete**
- 102 Projekte
- 101 **Anschlussunterbringung für Geflüchtete**
- 102 Einleitung
- 103 Projekte
- 112 Ansprechpartner
- 2 Impressum



Vorwort: Oberbürgermeister
Uli Burchardt

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



Vorwort: Bürgermeister
Karl Langensteiner-Schönborn

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 Handlungsprogramms 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

Handlungsprogramm Wohnen – Intro

Warum benötigt Konstanz ein Handlungsprogramm Wohnen

Marion Klose, Leiterin Amt für Stadtplanung und Umwelt



Handlungsprogramm Wohnen
Marion Klose, Leiterin ASU

Konstanz gehört zu den sogenannten Schwarmstädten. Der Wohnungsmarkt in Konstanz ist wie in allen europäischen Groß- und Universitätsstädten angespannt. Viele Menschen finden in Konstanz keine passende Wohnung. Mit dem Handlungsprogramm Wohnen greift die Stadt in diese Marktsituation ein, um ausreichend bezahlbare Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen realisieren zu können.

Die Wohnungsfrage ist längst zur sozialen Frage geworden und damit ins Zentrum einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerückt. Das Handlungsprogramm Wohnen sichert den Bürgerinnen und Bürgern, die am Wohnungsmarkt keine Wohnung finden, langfristig Wohnraum. Über sog. Zielgruppenbindungen werden in allen Quartieren geförderte Wohnungen und Wohnungen für das mittlere Segment geplant. Auf den städtischen Grundstücken entstehen somit bis zu 80% geförderte Wohnungen. Zudem hat der Gemeinderat die Stärkung des „gemeinschaftlichen Bauens“ beschlossen. Jedes künftige Baugelände wird Grundstücke für Baugruppen beinhalten.

Nicht der gesamte Wohnungsmarkt ist steuerbar. Deshalb bleibt es neben der Steuerung wichtig, dass eine ausreichende Zahl an Wohnungen gebaut wird. Das Handlungsprogramm beinhaltet die künftigen Wohnquartiere, die erforderlich sind, um den Bedarf in Konstanz zu decken. Ein Bauen im urbanen Kontext wie in Konstanz trägt in erheblichem Maße zum Erhalt des Kulturräumlichen Bodensees bei. Jede Wohnung, die in Konstanz nicht gebaut wird, wird mit einem deutlich größeren Flächenbedarf z.B. als Einfamilienhaus in den Umlandgemeinden realisiert und produziert neue Pendlerbeziehungen. Eine nachhaltige Stadtentwicklung sieht die Quartiere in räumlicher Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. So gelingt es, einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken, Infrastruktur zu sichern und einem Bodenseeleitbild gerecht zu bleiben.

Konstanz baut auf die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK, die konstant günstige Mieten garantiert. Und die Stadt Konstanz geht den Weg des konsequenten Flächenmanagements weiter. Aus diesem Grunde wurde in den letzten Jahren auch deutlich mehr in den Grunderwerb investiert, um bei der Baulandentwicklung besser steuernd eingreifen zu können.

Die größte Entwicklungsfläche stellt der Hafner dar. Im Jahr 2018 veranstaltete die Stadt unter großer Beteiligung der Konstanzer Bürgerinnen und Bürger einen Planungsdialog zum neuen Stadtteil Hafner. Das Ergebnis des Dialogs ist ein innovativer und zukunftsweisender städtebaulicher Rahmenplan. Die Entwicklung des Hafners ist ein wichtiger Baustein des Handlungsprogramms Wohnen und ein Quartier für alle Konstanzerinnen und Konstanzer.

Mit dem vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ausgezeichneten „Premiumprojekt“ des Städtebaus „Zukunftsstadt Konstanz – Qualität statt Quadratmeter“ hat die Stadt gemeinsam mit den lokalen Hochschulen Uni und HTWG einen strategischen Ansatz entwickelt, dem seit Jahrzehnten steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf über einen flächeneffizienten Quartiersansatz zu begegnen. Die Umsetzung erfolgt nicht nur im Modellquartier Christiani-Wiesen sondern in allen neuen Wohnungsbauquartieren der Stadt. In dem Handlungsprogramm Freiraum findet das Handlungsprogramm Wohnen seine logische Ergänzung, damit der sensible Landschaftsraum mit dem Bodensee weiterentwickelt wird. Lebenswerte Quartiere zeichnen sich nicht nur durch den Wohnungsbau aus sondern durch das integrierte Miteinander von Wohnen und Freiraum.

Die Stadtverwaltung arbeitet zielgerichtet an der Umsetzung der beschlossenen Planungsgebiete. Dabei wird regelmäßig evaluiert, ob und inwieweit sich der Bedarf an Wohnraum verändert hat. Die Wohnraumvorsorge bildet einen zentralen Baustein der Daseinsvorsorge und Zukunftsfähigkeit dieser Stadt. Dies bedarf einer aktiven Steuerung, damit Konstanz eine lebenswerte Stadt bleibt.

10 Gründe für das Handlungsprogramm Wohnen

01 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 bis 2035 7.900 Wohnungen gebaut werden.

02 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.

03 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.

04 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.

05 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.

06 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.

07 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.

08 Betriebe unterstützen

Betriebe kommen nur nach Konstanz, wenn sie hier auch Wohnraum finden. Gerade im Zusammenspiel mit dem neuen Handlungsprogramm Wirtschaft und den Digitalisierungsbemühungen ist es wichtig, den Firmen eine entsprechende Perspektiven zu bieten. Universität mit Exzellenzcluster, Hochschulen, Arbeitsplätze in innovativen Branchen, neue Mobilitätslösungen und neue Formen von Arbeiten und Wohnen. Das Handlungsprogramm Wohnen sichert den Standort Konstanz auf dem Weg einer nachhaltigen Stadt voller Innovationskraft.

09 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 die Einpendlerquoten steigen deutlich.

„Mit dem Handlungsprogramm Wohnen schaffen wir den dringend notwendigen bezahlbaren Wohnraum, damit Konstanz eine attraktive und lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsschichten bleibt, gerade auch für junge Familien. Wir haben in den letzten Jahren viel erreicht, aber es liegen auch noch große Aufgaben vor uns. Jetzt muss es darum gehen, gute Planungsinstrumente zu schaffen, damit wir die Projekte zügig und möglichst spekulationsfrei voranbringen.“

Oberbürgermeister
Uli Burchardt

Handlungsprogramm Wohnen – Facts

Wohnen Facts

Botschaften:

- Wohnraum für Familien
- Bezahlbarer Wohnraum
- Soziale Mischung fördern
- Dauerhaft der Spekulation entzogen – gemeinschaftliches Bauen ermöglichen
- Im Einklang mit der Freiraumplanung
- Im Einklang mit Mobilitätskonzepten
- Klimafreundlich

Grundlagen:

Grundlagen: „Handlungsprogramm Wohnen“ (HaProWo) Beschluss 2014 im Gemeinderat, Nachjustierung 2018.

Ziel: Konstanz so attraktiv und lebenswert wie möglich für alle Bevölkerungsschichten zu erhalten. Effiziente Flächenentwicklung im Innen- wie im Außenbereich. Umsetzung der prognostizierten Wohnungsnachfrage: 7.900 Wohnungen bis 2035

Zahlen & Fakten:

- Gesamtzahl der geplanten Wohnungen: 7900
- Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus in allen Quartieren: mind. 30%
- Segmentverteilung:
 - Unteres Segment 1/4 (2000 WE)
 - Mittleres Segment 2/4 (3900 WE)
- 47% der 7.900 Wohnungen erfolgen in direkter Steuerung der Preissegmente
- Gebaut 2011 - 2018: 2.887 Wohnungen, ca. 360 Wohnungen/Jahr

Maßnahmenpakete des Handlungsprogramm Wohnen:

- Umsetzung der prognostizierten Wohnungsnachfrage
- Festlegung der Zielgruppenanteile
- Rolle und Verantwortung der Akteure
- Konstanzer Modell der Baulandmobilisierung
- Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand
- Nachfragegruppen und deren Akzeptanzkriterien
- Quartiere für Jung und Alt – Berücksichtigung aller Bevölkerungsschichten bei der Quartiersentwicklung
- Qualifizierungsverfahren
- Barrierefreiheit
- Klimaschutz

Abgeschlossene Projekte:

- Zähringer Hof
- Reichenau / Markgrafenstraße
- Unterhardt
- Kuhmoosweg
- Jakob-Burckardt-Straße
- Petershausen Bahnhof
- Schmidtenbühl

Aktuelle Projekte:



- **Döbele:**
Areal: heutiger Döbeleparkplatz / Geplante Wohneinheiten: 300 / Segmente: mind. 40% geförderter Wohnungsbau, bis zu 60% Genossen- und Baugemeinschaften + mittleres Segment. / Größe: 3,6 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2024
- **Laubenhof:**
Areal: ehemaliges Areal des Vincentius / Geplante Wohneinheiten: 125 / Segmente: 20% geförderter Wohnungsbau, 10% preisgedämpfter Wohnungsbau, 70% ohne Bindung. / Größe: 0,8 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2020
- **Blarerstraße / Technologiezentrum:**
Areal: Fläche des Technologiezentrums als gemischt genutztes Quartier. Verlagerung des Technologiezentrums an die Bücklestraße. / Geplante Wohneinheiten: 70 / Segmente: min. 30% geförderter Wohnungsbau, 10% Baugemeinschaften + Mittleres Segment, 10% ohne Bindung / Größe: 0,4 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2024
- **Fischenzstraße:**
Areal: Fläche im Stadtteil Paradies / Geplante Wohneinheiten: 60-70 / Größe: 1,3 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: Teil A ab 2019, Teil B 2022
- **Ravensberg:**
Areal: letzter Wohnbauabschnitt der Gesamtentwicklung Bahnhof Petershausen. / Geplante Wohneinheiten: 100-140 Wohnungen. / Segmente: 100% ohne Bindung / Größe: 1,2 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2022

- **Weierhof:**
Areal: Quartier zum Leben und Arbeiten auf dem Areal Weiherhof. / Geplante Wohneinheiten: 175 Wohnungen und 86 Pflegeheimplätze. / Segmente: 30% geförderter Wohnungsbau, 70% ohne Bindung / Größe: 1,5 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2021
- **Bücklestraße:**
Areal: ehemaliges Siemensareal. Innerstädtisches Quartier zum Wohnen und Arbeiten. / Geplante Wohneinheiten: 600 Wohnungen / Segmente: 30% geförderter Wohnungsbau, 6% Baugruppen, 64% ohne Bindung / Größe: 7,0 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2022
- **Brückenkopf Nord:**
Areal: gemischt genutztes Quartier am Brückenkopf Nord der Eu-ropabrücke. / Geplante Wohneinheiten: 160 / Segmente: 30% geförderter Wohnungsbau, 50% im mittleren Segment, 10% Baugemeinschaften / Größe: 3,2 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: ab 2023
- **Fischenzstraße:**
Areal: Fläche im Stadtteil Paradies / Geplante Wohneinheiten: 60-70 / Größe: 1,3 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: Teil A ab 2019, Teil B 2022
- **Sierenmoos:**
Areal: Spitalareal / Geplante Wohneinheiten: 78 Wohnungen für Angestellte der Spitalstiftung/des Klinikums / Größe: 1,7 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2020



Aktuelle Projekte:



• Christiani-Wiesen:

Areal: Christiani Wiesen – Modellquartier, „Smart wachsen, Qualität statt Quadratmeter“ / Geplante Wohneinheiten: bis zu 160 Wohnungen I Segmente: 30% geförderter Wohnungsbau, 60% Genossen- und Baugemeinschaften (mittleres Segment), 10% ohne Bindung / Größe: 2,0 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2024

• Kuhmoosweg/Moorweg:

Areal: Kuhmoosweg/Moorweg / Geplante Wohneinheiten: 24 / Segmente: 60% geförderter Wohnungsbau, 40% mittleres Segment / Größe: 2,0 ha / Voraussichtl. Fertigstellung: 2020

• Jungerhalde Nord:

Areal: Jungerhalde Nord / Geplante Wohneinheiten: 60 Pflegeplätze / Segmente: Pflegeeinrichtung / Größe: 1,0 ha / Voraussichtliche Fertigstellung: 2020

• Gerstäcker:

Areal: Gerstäcker / Geplante Wohneinheiten: 490-550 / Segmente: 30% geförderter Wohnungsbau, ca. 10% Genossenschaften (mittleres Segment), 10% Baugemeinschaften, ca. 50% ohne Bindung / Größe: 7,5 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2025

• Hafner:

Areal: 60 ha Wohn- und gewerbliche Baufläche / Geplante Wohneinheiten: 3.300 I Segmente: 30% geförderter Wohnungsbau, ca. 40% Genossenschaften, Baugruppen, mittleres Segment, 30% ohne Bindung / Voraussichtlicher Baubeginn: 2025

• Marienweg:

Areal: 1,6 ha großes Gebiet in Litzelstetten / Geplante Wohneinheiten: 80 / Segmente: 30% geförderte Mietwohnungen, 10% mittleres Segment und 10% Baugemeinschaften, 50% ohne Bindung. / Voraussichtlicher Baubeginn: 2022

• Brühläcker:

Areal: Brühläcker Dettingen / Geplante Wohneinheiten: 60 Wohneinheiten, verteilt auf 29 Wohnungen, 22 Reihenhäuser und bis zu 9 Wohnungen für Baugruppen / Segmente: 25% geförderter Wohnungsbau, 10% preisgedämpfter Wohnungsbau, 15% Baugemeinschaften, 50% ohne Bindung / Größe: 1,0 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2020

• Ortsmitte Dettingen:

Areal: Ortsmitte Dettingen / Geplante Wohneinheiten: offen / Segmente: offen / Größe: 1,1 ha / Voraussichtlicher Baubeginn: 2022

• Ziegelhütte:

Areal: 1,2 ha großes Gebiet in Wallhausen / Geplante Wohneinheiten: 40-60 / Segmente: 30% geförderter Wohnungsbau, 50% mittleres Segment, 10% Baugemeinschaften, 10% ohne Bindung. / Voraussichtlicher Baubeginn: 2023

• Telekomareal:

Areal: Telekomareal Petershausen / Geplante Wohneinheiten: 280, davon 180 im Ideenteil / Segmente: mind. 30% geförderter Wohnungsbau / Größe: 13.270m² / Voraussichtlicher Baubeginn: 2020



Handlungsprogramm Wohnen – Baugemeinschaften

Im 2014 beschlossenen **Handlungsprogramm Wohnen** ist die Rolle von Baugemeinschaften als wichtiger Akteur bereits verankert, um auf einem angespannten Wohnungsmarkt für private Bauherren und Bauherren maßgeschneiderte Lösungen für ihre Wohn- und Lebensbedürfnisse umzusetzen und gegenüber den Angeboten rein profitorientierter Anbieter Kosten einzusparen.

Nachdem der Gemeinderat im Januar 2018 das Handlungsprogramm Wohnen nachjustiert und dabei eine Ausweitung der Markteingriffe bzw. Zielgruppenbindung im unteren und mittleren Segment von 1.800 auf 3.700 Wohnungen beschlossen hat, sollen in den kommenden Jahren rund **400 Wohnungen** alleine durch **Baugemeinschaften** entstehen.

Ebenfalls Anfang 2018 wurden mit Beschluss des „**Vergabeverfahrens Baugemeinschaften**“ durch die Politik besondere Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt für das gemeinschaftliche Bauen geschaffen: Auf allen geeigneten städtischen Flächen sollen Grundstücke für Baugemeinschaften vorgehalten und zum **Festpreis** vergeben werden. Ausschlaggebend ist dabei die **Konzeptqualität** der Projekte, die anhand eines umfangreichen Kriterienkatalogs geprüft und von einer Jury bewertet wird.

Zu Sicherung der Prozessqualität für Baugemeinschaften durch Kompetenz vor Ort wurde im Frühjahr 2018 von der Stadt Konstanz eine **3-tägige Fortbildungsreihe** für lokale Interessierte durch das IfBau zur Qualifizierung als **Baugruppen-Projektsteuerer** durchgeführt, die für **Teilnehmenden kostenfrei** war! Die Fortbildung wurde gefördert vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.



Eine **Projektgruppe** unter Federführung des ASU führt zudem bereits seit 2016 zahlreiche öffentliche **Informationsveranstaltungen** durch, zuletzt zwei **Baugemeinschafts-Foren** im Juni 2018 und Oktober 2019 mit mehr als 100 Teilnehmenden. Die jeweiligen Mottos lauteten: „Vernetzen und Zusammenfinden“, wobei 7 Baugemeinschaftsprojekte ihre Werte und Ziele präsentierten und sich Projektsteuerer für Baugemeinschaften vorstellten bzw. „*Projektberichte und Interessensbeurkundung*“, mit Werkberichten und Plakaten zu 11 HaProWo-Gebieten sowie einer Interessensabfrage unter den Akteuren und Interessierten.

Auch wird anlassbezogen ein **Newsletter** an Interessierte versendet und es gibt die Möglichkeit sich nach Abgabe einer Einverständniserklärung in eine **Kontaktliste** eintragen zu lassen, um direkten Kontakt unter Baugemeinschaften, Projektsteuerern oder anderen Interessierten zu knüpfen.

Erstmals erfolgte Anfang des Jahres für ein knapp 1.000 Quadratmeter großes Grundstück im Neubaugebiet „**Brühlacker**“ in Dettingen eine **Optionsvergabe** an eine private Baugemeinschaft, die dort 6 Wohnungen für Familien in Form von Reihenhäusern sowie gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum realisieren möchte und demnächst den Bauantrag einreichen wird.

Die jüngste **Interessensabfrage** hat das große Interesse am gemeinsamen Bauen und Wohnen in Konstanz bestätigt: **15 Baugemeinschaften** mit insgesamt über 500 Personen möchten mehr als 160 Wohnungen realisieren, wobei die stärkste Nachfrage bei den Quartieren „Döbele“ und „Christiani“ besteht, gefolgt von „Technologiezentrum“ und „Fohrenbühlweg“. Von Seiten zahlreicher **Familien bzw. Einzelinteressenten**, die noch keiner Baugruppe zugehören, wurde weitere Nachfrage von 75 Personen nach rund 30 Wohnungen überwiegend im Einzeleigentum signalisiert. „Christiani“ und „Fohrenbühlweg“ sind auch hier am stärksten nachgefragt, aber auch „Technologiezentrum“ und „Döbele“ häufig genannt. In den Ortsteilen besteht ebenfalls Interesse.

„Die Strategie der doppelten Innenentwicklung soll gewährleisten, dass die hohe Lebensqualität in unserer Stadt beibehalten und die sensible Bodenseelandschaft als Ökosystem erhalten bleiben.“

**Bürgermeister
Karl Langensteiner-Schönborn**

Handlungsprogramm Freiraum – Facts

Handlungsprogramm Freiraum

Zahlreiche Faktoren machen Konstanz zu einer der attraktivsten Städte Deutschlands. So spielen für viele Menschen, die hier leben oder die hierher ziehen möchten, das lebendige und vielfältige Umfeld sowie die zahlreichen Infrastruktureinrichtungen in den Bereichen Wissenschaft, Bildung, Wirtschaft, Kultur, Freizeit und Sport eine große Rolle. Zwei der größten Vorzüge von Konstanz sind jedoch die historische Altstadt und ganz besonders die landschaftlich einmalige Lage am See und Seerhein.

Deshalb gehen bei der Konstanzer Stadtentwicklung die Planungen für Wohnbebauung und Freiraum Hand in Hand, sodass sich ein stimmiger Einklang zwischen urbaner Dichte und ansprechenden Grün- und Erholungsflächen ergibt. Die Strategie der doppelten Innenentwicklung soll gewährleisten, dass die hohe Lebensqualität in unserer Stadt beibehalten und die sensible Bodenseelandschaft als Ökosystem erhalten bleiben.

Was bedeutet der Begriff „Freiraum“?

Mit „Freiraum“ sind alle offenen, nicht mit Gebäuden bebauten Flächen im urbanen Raum und unmittelbaren Umfeld einer Stadt gemeint, z.B. Straßen, Plätze, Parkanlagen, Gärten, Gewässer, Wälder, Felder, etc.

Neue Herausforderungen im Blick

Die Aufgabe der Stadtplanung ist es, die Siedlungsentwicklung einer Stadt insgesamt zu definieren. Dabei geht es nicht nur darum, die Art und das Maß von baulichen Entwicklungen zu bestimmen, sondern auch festzulegen, wo Räume weitestgehend freibleiben. So bilden in der Konstanzer Stadtentwicklungsplanung das Freiraumkonzept und das Dichtemodell die beiden Seiten derselben Medaille einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Ziele des Handlungsprogramms

Die Freiraumplanung hat das Ziel, die Lebensqualität für die Menschen in der Stadtgesellschaft zu sichern und auszubauen. Deshalb wird die grüne Infrastruktur gleichwertig zum Wohnraum entwickelt. Außerdem werden die Übergänge zwischen Stadt und Landschaft definiert und gestaltet.

Bei allen Planungen ist zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung
- Vernetzung von Wegen und Grünstrukturen
- Verbesserung des Stadtklimas
- Naturnahe Behandlung von Regen- und Oberflächenwasser

Hin zu den Bürgerinnen und Bürgern

Für die weitere Umsetzung der Freiraumplanung wurden 45 Handlungsfelder identifiziert. Die detaillierten Profile für acht Stadtteile bilden eine gute Grundlage für die Priorisierung der Arbeiten und die weitere Entwicklung von Konstanz als „grüner Stadt“. Die Freiraumplanung ermöglicht hier Perspektiven bis in die einzelnen Quartiere hinein und trägt damit wesentlich dazu bei, die Lebensqualität in der Stadt auch zukünftig zu verbessern.

Maßnahmen für Stadt, Land, Mensch

- Sicherung der hohen Lebensqualität in Konstanz und Schaffung hochwertiger und neuer Freiräume in Quartieren.
- Sicherung, Aufwertung und Entwicklung von Freiflächen für die Erholung; gute Erreichbarkeit der die Kernstadt umgebenden Freiräume
- Berücksichtigung des veränderten Freizeitverhaltens.
- Vernetzung der Freizeitaktivitäten mit der freien Landschaft.
- Entwicklung von mehr Grün in der Stadt, um dem Klimawandel gerecht zu werden.
- Berücksichtigung von Extremniederschlägen bei der Planung.

Sensible Weiterentwicklung des Stadtbilds und behutsame Gestaltung der Stadtränder als Ansichten vom See, vom Seerhein und vom Bodanrück.

Freiraum Facts



Grundlagen:

Im April 2019 wurde das Freiraumkonzept 2019 vorgestellt, eine Fortschreibung des Freiraumkonzeptes von 2006. Definition der grundsätzlichen Ausrichtung der Freiraumplanung in der Stadt, sowie Schwerpunktsetzung für die nächsten Jahre.

Ziele der Freiraumplanung:

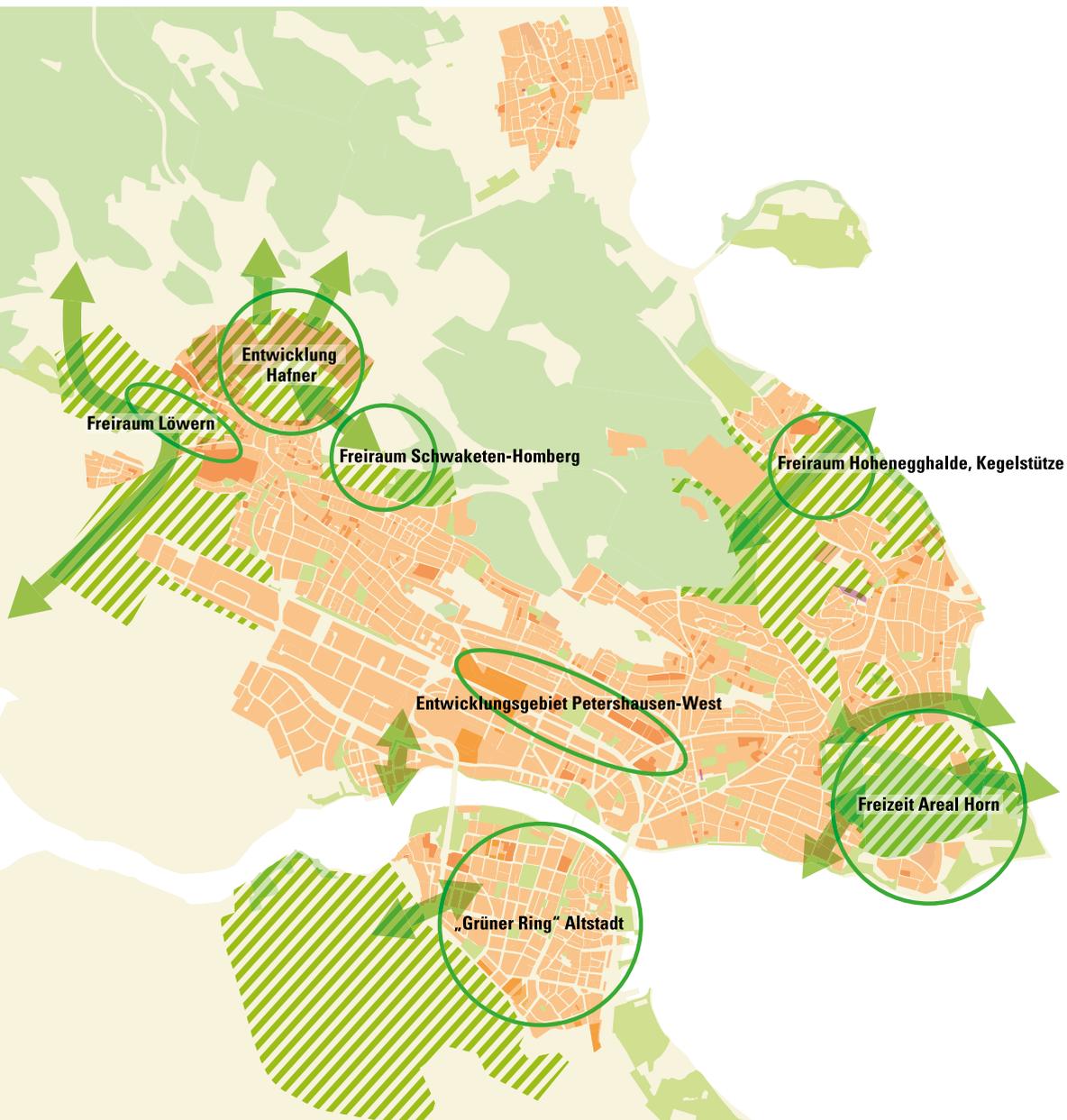
- Sicherung und Ausbau der Lebensqualität in der Stadtgesellschaft.
- Entwicklung der grünen Infrastruktur nachhaltig und gleichwertig zum Wohnraum
- Definition und Gestaltung der Übergänge zwischen Stadt und Landschaft

Aktuelle Planungsschwerpunkte:

- **Entwicklungsgebiet Petershausen-West:**
Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im hochverdichteten Stadtraum.
- **Entwicklung des Hafners:**
Umsetzung der freiraumplanerischen Ziele bei der städtebaulichen Entwicklung.
- **Grüner Ring Altstadt-Paradies:**
Sicherung und Entwicklung von Freiräumen und Grünstrukturen in einem „Grünen Ring“ um die Altstadt.
- **Freizeitareal Horn:**
Sicherung und Entwicklung von Freiraum und Freizeitanlagen, Erhalt einer Grünverbindung vom Lorettowald zum Bodensee.
- **Freiraum Hohenegghalde/Kegelstütze:**
Sicherung und Entwicklung von Freiräumen sowie Verbesserung von Wegbeziehungen.
- **Freiraum Schwaketental-Homberg:**
zeitnahe landschaftsverträgliche Sicherung und Entwicklung für die stadtrandnahe Erholung
- **Freiraum Löwern:**
Sicherung und Entwicklung des Freiraums für die landschaftsbezogene Naherholung.

1140 Sitzmöglichkeiten
22 Brunnen &
4 Trinkwasserbrunnen
72 öffentliche Spielplätze
26 Sportplätze und
Kleinspielfelder
4 Leichtathletikanlagen
22 Beachsportfelder
28 Wassersport- und Steganlagen
4 Reitsportanlagen
8 Skate-Anlagen
2 Dirt-Bike-Anlagen

Freiraum Facts



Beispiele abgeschlossener Projekte:

- Sanierung des Münsterplatzes und der Hofhalde
- Neugestaltung des Herosé-Parks und der Uferpromenade
- Aufwertung des Freizeitareals Schänzle
- Renaturierung und Gestaltung des Hockgrabens
- Realisierung des *Grünen Bogens* in Wollmatingen

Bei allen Planungen zu berücksichtigen:

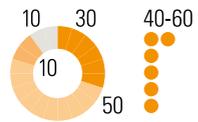
- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung.
- Vernetzung von Wegen und Grünstrukturen
- Verbesserung des Stadtklimas
- Naturnahe Behandlung von Regen- und Oberflächenwasser

Zahlen & Fakten:

- Seit 2006 wurden 32 größere Maßnahmen umgesetzt.
- Für die weitere Umsetzung wurden 45 Handlungsfelder identifiziert.
- Alle 5 Jahre werden die Maßnahmen dokumentiert und die Handlungsfelder neu definiert und priorisiert.
- 5.410 Hektar Gesamtfläche, davon sind:
 - 66% Landwirtschafts- und Waldfläche
 - 12% Wohnbaufläche
 - 8% Verkehrsfläche
 - 4% Industrie- und Gewerbefläche
 - 4% Sport- und Erholungsfläche
- 45 Hektar öffentliche Rasenflächen
- 3.200 Quadratmeter Stauden- & Blumenbeete
- 17 Hektar friedhöfliche Pflegeflächen
- Rund 210 neue Bäume werden von der Stadt jährlich im Stadtgebiet gepflanzt. Seit 2000 wurden 4.124 Bäume gepflanzt.

Handlungsprogramm Wohnen – Projekte

Anschauungsbeispiel:



- 40 bis 60 Wohnungen
- 30% geförderte Mietwohnungen
- 50% mittleres Segment
- 10% Baugemeinschaften
- 10% ohne Bindung

In Konstanz entstehen unterschiedlich große Quartiere für verschiedene Zielgruppen mit jeweils anderen Bau- und Finanzierungskonzepten. Für einen besseren Überblick, sind für alle Projekte im folgenden Kapitel zwei Kriterien ausgewiesen:

- 1) die Anzahl der Wohnungen (Punkte)
- 2) die Beteiligung / Verteilung der Segmente (Kreisdiagramm)

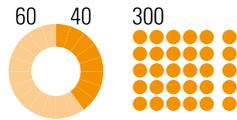
Siehe hierzu auch das Beispiel oben.

Die Farben stehen für die in der Infografik rechts dargestellten Bereiche.

-  5% Anteil
-  geförderter Wohnungsbau
-  mittleres Segment oder Baugemeinschaften, Baugruppen
-  mittleres Segment oder Baugemeinschaften
-  privat oder ohne Bindung
-  10 Wohneinheiten
-  geplante Wohnungen
-  Pflegeplätze oder Mikroapartments

Quartiere in Entwicklung und Realisierung in Konstanz

Altstadt Döbele



100% Zielgruppenbindung
Rund 300 Wohnungen
Mind. 40% geförderte Mietwohnungen
Bis zu 60% Genossen- und Baugemeinschaften
+ Mittleres Segment
Größe: 3,6 ha
Eigentümer: Stadt Konstanz
Geplanter Baubeginn: ab 2024

Wettbewerbsgewinner:

- **Bächlemeid Architekten, Konstanz**
- **Stoetzer Landschaftsarchitekten, Freiburg**
- **Verkehrsplaner Hans Billunger, Stuttgart**

Diese innerstädtische Fläche ist aus städtebaulicher Sicht deutlich untergenutzt und bietet die Chance, die Innenentwicklung zu stärken und ein zukunftsfähiges und lebendiges Stadtquartier zu schaffen. Der innovative Quartiersentwicklungsprozess ist die Antwort der „Zukunftsstadt Konstanz“ auf die Frage nach flächeneffizientem, bezahlbarem, nachhaltigem und sozial stabilem Wachstum. Vor diesem Hintergrund soll das Döbele-Areal zu einem zukunftsfähigen und attraktiven Wohnquartier für verschiedene Generationen und Bevölkerungsgruppen entwickelt werden.

Schwerpunkt der Quartiersentwicklung liegt in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung des gemeinschaftlichen, flächensparenden und energieeffizienten Bauens: Der Gemeinschaftsgedanke zieht sich durch sämtliche Aufgabenbereiche, denn gelebte Nachbarschaften fördern das Miteinander und stärken die Identität der BewohnerInnen

mit dem Quartier. Fläche sparen steht gleichzeitig für einen schonenden und sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und die Verringerung des individuellen Flächenverbrauchs sowie der Pro-Kopf-Wohnfläche zur Entwicklung eines nachhaltigen Quartiers.

Als zentral gelegener Standort profitiert das Döbele-Areal von den vorhandenen günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen im Innenstadtbereich. Diese sollen in die gesamthafte Quartiersentwicklung mit einbezogen werden.

Der neue Döbeleboulevard wird künftig den zentralen Eingang in die Innenstadt von Süden her darstellen. Der zukünftige Boulevard wird die bestehende Verbindung von der Grenzbachstraße zum Schnetztor-knoten ersetzen und durch leistungsfähige Knotenpunkte, die auf das Verkehrskonzept Altstadt (C-Konzept) abgestimmt sind, die Verkehrssituation im Bereich des Döbele-Areals neu ordnen.



Entwicklung und Realisierung
Döbele



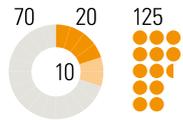
Oben: Modell
Links: Grünverbindungen
Unten: Luftbild Planungsgebiet





Altstadt

Schottenplatz / ehem. Vincentius (Laubenhof)



30% Zielgruppenbindung
Ca. 125 Wohnungen
20% geförderte Wohnungen
10% preisgedämpfte Wohnungen
70% ohne Bindung
Größe: 0,8 ha
Eigentümer: privat
Baubeginn: 2020

Bauherr:
LBBW Immobilien Development GmbH, Stuttgart
Planungsbüro (Preisträger):
Jo. Franzke Generalplaner GmbH, Frankfurt am Main

Mit der Integration des Vincentius Krankenhauses in das Klinikum Konstanz und der zukünftigen Verlegung des Standortes nach Petershausen sollte das Grundstück an der Unteren Laube im Stadtteil Paradies vermarktet werden. Deshalb wurde für die Umsetzung durch die Vincentius Krankenhaus AG in Abstimmung mit der Stadt Konstanz von Januar 2015 bis Juni 2016 ein Investoren- und Planungswettbewerb durchgeführt, bei dem von den beteiligten Teams ein detailliertes Planungskonzept in Kombination mit einem Kaufpreisangebot an den Grundstückseigentümer zu entwickeln war.

Das Nutzungskonzept sieht überwiegend Wohnnutzung in unterschiedlichen Wohntypologien mit ergänzender gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss des Neubaus entlang der Unteren Laube und des neuen Frieda-Siegrist-Weges vor. Entsprechend dem Handlungsprogramm Wohnen sind die Segmente des geförderten und preisgedämpften Wohnraums vorgesehen.

Der Abriss des alten Vincentius Krankenhauses ist erfolgt. Der Baubeginn ist 2019 mit dem Abriss erfolgt.

Das Quartier sieht eine 4 bis 6-geschossige Bebauung im Blockrand mit gestaffelten Flachdächern südlich der Schottenkapelle vor. Das denkmalgeschützte Vincentius-Stift bleibt erhalten und wird durch den Abbruch des Vincentius-Krankenhauses freigestellt.



Links: Frei- und Grünflächenplan
Unten: Lageplan
Abb: LBBW Immobilien
Development GmbH

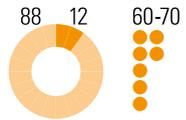




Oben: Ansicht Frieda-Siegrist-Weg
 Rechts: Ansicht Untere Laube
 Unten: Innenhof
 Abb.: LBBW Immobilien Development GmbH



Paradies Fischenzstraße



60 bis 70 Wohnungen
Größe: 1,3 ha
Eigentümer: 12% Stadt, 88% privat
Geplanter Baubeginn: Teil A
ab sofort, Teil B 2022

Beteiligte:
private Bauherren

Für das Gebiet in der Fischenzstraße im Stadtteil Paradies erfolgt eine städtebauliche Planung, die eine geordnete Entwicklung des Gebiets zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht und die notwendige Erschließung sichert. Die Planung ist unter Beteiligung der Eigentümer und Bürgerschaft in einem Workshopverfahren erfolgt.

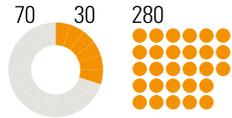
Für ein Teilgebiet ist das Planungsverfahren abgeschlossen und die Bebauung sofort möglich, mit einem Teil der Bebauung wurde begonnen. Der Teil B ist in Planung, der Bau der Gebäude ab 2022 möglich.



Oben und linke Seite: Workshop
Unten: Luftaufnahme



Petershausen West Telekomareal



Ca. 280 Wohnungen, davon 180 im Ideenteil
Mind. 30% Geförderte Wohnungen (Ideenteil)
Mittleres Segment (Ideenteil) noch offen
Größe: 13 270 m²
Eigentümer: Stadt 24%, privat 76%

Bauherr:
BPD Immobilienentwicklung GmbH
Planungsbüros (Preisträger):
• Sauerbruch Hutton Gesellschaft
von Architekten mbH
• Sinai Landschaftsarchitekten GmbH

Das ehemalige Telekomareal soll umgestaltet und aufgewertet werden. Das Hochhaus wird umgenutzt und erhält eine neue Fassade. Sowohl im Hochhaus als auch auf dem Telekomareal sollen neue Wohnungen entstehen, ergänzt werden diese durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hochhauses, einem vorgelagerten Pavillon und eine Kita. Insgesamt entstehen auf dem Areal rund 280 neue Wohnungen. In die Planung einbezogen werden auch die Freianlagen („Gebhardswiese“) mit dem Ziel, diese aufzuwerten.

Für das Areal hatte die Stuttgarter BPD Immobilien in Abstimmung mit der Stadt einen Wettbewerb durchgeführt. Das Architekturbüro Sauerbruch Hutton hat den Wettbewerb gewonnen. Der Architekturwettbewerb war in einen Realisierungsteil zum Umbau des Fernmeldehauses und einen Ideenteil zur Entwicklung des

westlich angrenzenden Areals aufgeteilt. Im Ideenteil sollen anteilig 180 Wohnungen, davon 30% im geförderten Wohnungsbau, realisiert werden.

Der Baubeginn für das Hochhaus ist in 2020, die Fertigstellung in 2022 geplant. Die Entwicklung im angrenzenden Areal setzt zunächst die Verlagerung der vorhandenen Sporthalle voraus. Erste Fertigstellungen sind für 2024 vorgesehen.



Entwicklung und Realisierung
Telekomareal



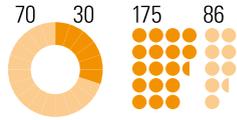
Rechts, von oben nach unten:
Überflug, Lageplan, Ansicht



Oben: Modellfoto
Unten: Ansicht Wiese



Petershausen West Weiherhof



30% Zielgruppenbindung
Ca. 175 Wohnungen und Pflegeheim mit 86 Plätzen
30% geförderte Wohnungen
70% ohne Bindung
Größe: 1,5 ha
Eigentümer: 76% privat, 24% Spitalstiftung
Geplanter Baubeginn: 2021

Bauherren:

- **Businesspark Konstanz GmbH**
- **Spitalstiftung Konstanz**

Planungsbüros (Preisträger):

- **bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH**
- **Stautner und Schäf Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB**

Es ist ein Quartier zum Leben und Arbeiten mit Bürogebäude und Wohnungsbau für verschiedene Bevölkerungsgruppen wie Familien, Paare, Singles geplant. Der städtebauliche Wettbewerb wurde erfolgreich mit einem innovativen Konzept als Ergebnis abgeschlossen. Der Bau einer Pflegeeinrichtung durch die Spitalstiftung und die Schaffung von Service-Wohnangeboten für zeitweise in Konstanz wohnende Firmen- und Hochschulmitarbeiter sind ebenfalls vorgesehen. Das Bauleitplanverfahren läuft, erste Baufertigstellungen sind für 2022 vorgesehen. Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen, grünen Quartiers mit guter Vernetzung zu Petershausen. Die De-Trey-Straße soll in Verlängerung durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg mit dem „Bodenseeradweg“ verbunden werden.



Oben: Luftaufnahme
Unten: Ansicht Gebäude D

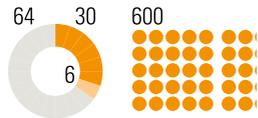


Oben: Flächenplan
Unten: Perspektive
Abb.: Businesspark Konstanz GmbH,
Spitalstiftung Konstanz





Petershausen West Bücklepark



30% Zielgruppenbindungen
 600 Wohnungen + 170 Mikorapartements
 30% geförderte Wohnungen
 6% Baugruppen
 64% ohne Bindung
 Größe: 7,0 ha
 Eigentümer: privat
 Geplanter Baubeginn: 2022

Bauherr:
 I+R Wohnbau Lindau GmbH
Planungsbüros (Preisträger):
 • Gohm, Hiessberger Architekten, Feldkirch
 • Innauer, Matt Architekten, Bezau
 • Planstatt Senner, Überlingen

Mit dem Umzug von Siemens auf das Campus-Gelände bot sich die Chance, das 7 Hektar große Gelände an der Bücklestraße für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Eigentümer des Geländes war Asset Manager VALAD Europe, als Käufer kam in einem Bieterwettbewerb Konstanz Invest GmbH aus Lindau, hinter der die Vorarlberger Unternehmensgruppe i+R steht, zum Zuge. Auf dem ehemaligen Siemensareal an der Bücklestraße ist die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers zum Wohnen und Arbeiten mit öffentlichen Grünflächen für Petershausen geplant. 2018 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und entschieden. Fünf Gebäude des ehemaligen Siemensareals bleiben in ihrer Substanz erhalten, da sie – wie die Shedhalle – als denkmalgeschützt oder erhaltenswert eingestuft wurden. In diesen Gebäuden entstehen gewerbliche Flächen für Büros, Praxen, Kleingewerbe oder Gastronomie, aber auch für das Konstanzer Innovationsareal „farm“ sowie das

Technologiezentrum, das von der Blarerstraße in die Bücklestraße umziehen wird.

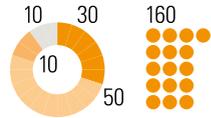
Ein Viertel des Grundstücks bleibt öffentliche Freifläche und weitgehend autofrei. Eine große Bedeutung wurde dem Thema „attraktive Grünflächen“ beigemessen. So wurde in der Überarbeitung des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfs die westlichste Gebäudegruppe um ein Haus reduziert und die damit entfallende Geschossfläche auf die anderen Gebäude verteilt. So entsteht ein zusätzlicher Park und damit eine zusammenhängende öffentliche Freifläche aus Grünanlagen, Plätzen und wichtigen Verbindungsachsen für Fußgänger und Radfahrer. Mit insgesamt 21.000 m² entspricht dieser etwa 30% der gesamten Fläche. Erste Fertigstellungen sind ab 2023 geplant.



Oben: Freiflächenplan
 Unten: Innenhof
 Abb.: I+R Wohnbau Lindau GmbH



Petershausen West Brückenkopf Nord



Rund 160 Wohnungen
30% geförderte Mietwohnungen
50% mittleres Segment, 10% Baugemeinschaften
10% ohne Bindung
Größe: 3,2 ha
Eigentümer: Stadt Konstanz
Geplanter Baubeginn: noch offen ab 2023

Bauherr:
Activ Immobilien GmbH & Co. KG
Planungsbüros (Preisträger):
• **Schautd Architekten GmbH, Konstanz**
• **W+P Landschaften**



Links: Lageplan
Unten: Perspektive
Abb.: Activ Immobilien
GmbH Co. KG

Am Brückenkopf-Nord wurde ein Investorenwettbewerb mit Vertiefungsphase und anschließendem Verhandlungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen. Auf der 3,9 ha großen städtischen Fläche ist zur Entlastung der Innenstadt wie im „Masterplan Mobilität 2020“ vorgesehen, ein Mobilpunkt mit ca. 800 Stellplätzen, ein Fernbusbahnhof, Reisebusstellplätze, Carsharing, Bikesharing, ein Fahrradparkhaus usw. geplant. Damit können die Fernbusse zur baulichen Entwicklung des Döbele an diesen Standort verlagert werden. Aktuell wird bereits eine Testphase für einen Wasserbusbetrieb durchgeführt.

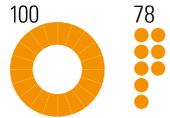
Neben diesem Mobilpunkt entsteht hier ein neues urbanes Quartier für Leben und Arbeiten. Es entsteht ein Quartier der kurzen Wege und Nachbarschaften mit verbindenden qualitätsvollen Freiräumen, ein Quartier, das den Bedürfnissen der wissens- und technologiebasierten Unter-

nehmen und ihrer Mitarbeiter entspricht. In diesem Quartier sind rd. 160 Wohnungen vorgesehen. Außerdem ist die Errichtung eines 360-Grad-Panormas des Künstlers Yadegar Asisi auf einer benachbarten Fläche geplant.





Petershausen Ost Sierenmoos



**100% für Personal
Spitalstiftung und Klinikum
78 Wohnungen
Größe: 1,7 ha
Eigentümer: Spitalstiftung
Geplanter Baubeginn: 2020**

Bauherr:
Spitalstiftung Konstanz (mit WOBAK)
Planungsbüros (Preisträger):
Lanz-Schwager Architekten BDA PartG mbB,
Markus Lanz, Nicolas Schwager, Konstanz



Entwicklung und Realisierung
Sierenmoos

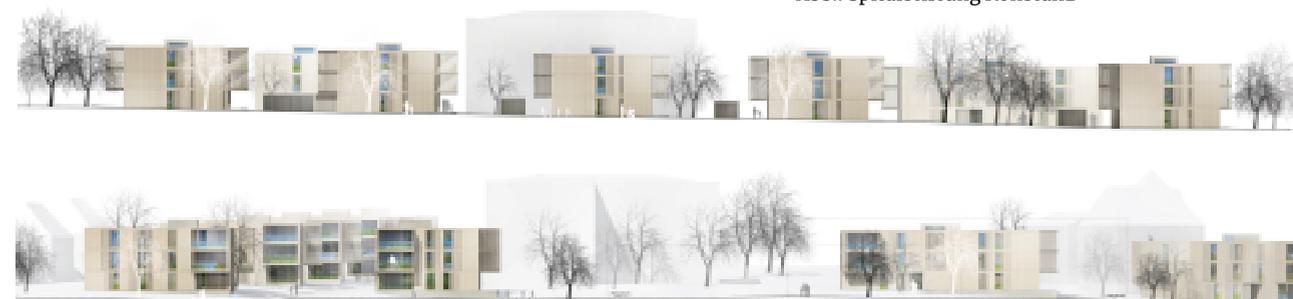
Oben: Grundriss, Lageplan
Mitte: Ansichten Nord und West
Unten: Schwarzpln und Ansicht
Abb.: Spitalstiftung Konstanz

Auf dem Spitalareal wurde ein städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen. Hier entstehen Wohnungen für Angestellte der Spitalstiftung und des Klinikums. Das Bauantragsverfahren für den ersten Bauabschnitt mit 46 Wohnungen läuft, Fertigstellung ist für 2021 vorgesehen. In einem zweiten Bauabschnitt werden weitere 32 Wohneinheiten realisiert.



Wettbewerb Sierenmoos Süd:
Realisierungsteil und Wettbewerbsteil

Der Entwurf besteht mit einem klaren und schlüssigen städtebaulichen Konzept, dem die Vermittlung im heterogenen Umfeld – zwischen kleinteiliger Wohnbebauung und großmaßstäblichen Klinikbauten – gelingt. In Kombination mit einer versierten Grundrissorganisation und wohlgestalteten Fassaden, erfüllt er in besonderer Weise die wesentlichen Anforderungen für ein zeitgemäßes Wohnen, sowohl bezogen auf die Identität des Standortes als auch hinsichtlich der Verwertung der bestehenden baulichen Strukturen.“





ANSICHT WÄNDEN N 1:100

ANSICHT WÄNDEN O 1:100



GRUNDRISS ERDGESCHOSS N 1:100

GRUNDRISS ERDGESCHOSS O 1:100

GRUNDRISS KELLER 1:100

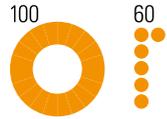


QUERSCHNITT 1:100

Linke Seite: Grundriss Erdgeschoss
Rechts: Grundrisse, Ansichten und Fassade

Allmannsdorf

Jungerhalde Nord



60 Pflegeplätze
Größe: 1,0 ha
Eigentümer: Stadt Konstanz
Baubeginn: 2019 erfolgt
Betreiber Pflegeeinrichtung: AWO

Bauherr: WOBAK, Konstanz
Architekt (Preisträger):
Johannes Kaufmann Architektur, Dornbirn
Landschaftsarchitekt (Preisträger):
Silands Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten
PartG mbB, Ulm
Generalunternehmer:
i+R Dietrich Wohnbau GmbH, Lindau

Die Pflegeeinrichtung ist ein Baustein der städtischen Rahmenplanung für die Ortsmitte von Allmannsdorf, welche das Ziel verfolgt, verschiedene Entwicklungsbausteine in einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu setzen und als Leitlinie für Einzelmaßnahmen zu dienen.



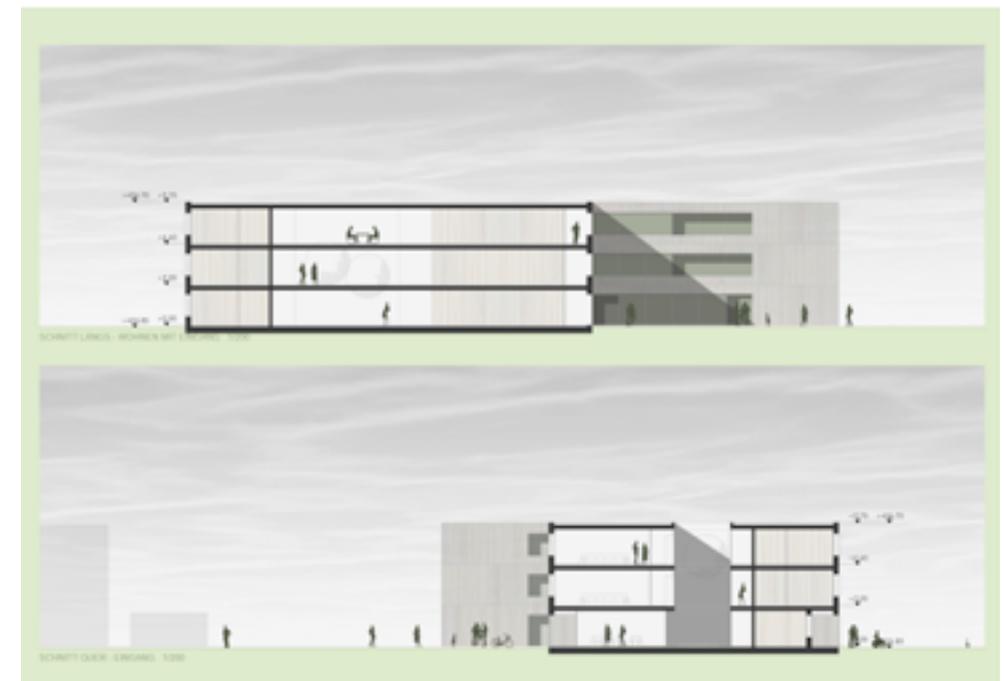
Spatenstich WOBAK



Der Entwurf bietet durch seinen Baukörper, charakterisiert durch in sich überlagernde Quader, städtebauliche Vorteile, da die Vor- und Rücksprünge einen angenehmen Vorplatz und eine harmlose Verzahnung mit der Landschaft anbieten.



Oben: Lageplan
Unten: Querschnitt,
Schnitte längs und quer
Abb.: WOBAK



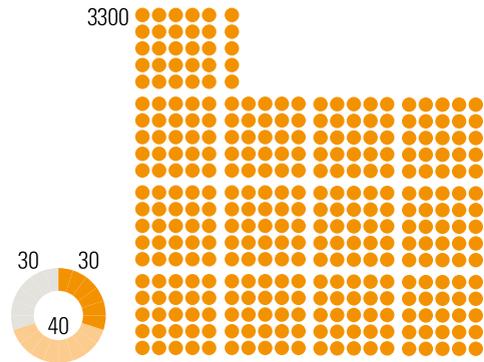
Wollmatingen Quartier Hafner

Planungsbüros (Preisträger):

- **KCAP Architects and Planners, Zürich**
- **Ramboll Studio Dreiseitl, Überlingen**
- **ARGUS Stadt und Verkehr, Hamburg**

und fünf Kindertagesstätten) komplettieren mit weiteren sozialen Infrastrukturen (Quartierszentrum, Jugendzentrum, Stadteilbibliothek) das breite und hochqualitative Angebot des gesamten Quartiers.

Das Quartier soll zukunftsfähig und nachhaltig gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden. Dies schließt eine mögliche Entwicklung in Stufen sowie ein Angebot flexibel nutzbarer Baufelder („hybride Strukturen“) ein – orientiert am realen Bedarf der Bewohner. Gleichzeitig ist eine kleinteilige Entwicklung vorgesehen, damit die vielen Bauherren und Grundstückseigentümer mitwirken können. Deshalb bietet der vorliegende Rahmenplan eine flexible und anpassbare Struktur und ist damit auch ein wichtiger Baustein für eine spekulationsfreie Entwicklung und den Bau bezahlbarer Wohnungen.



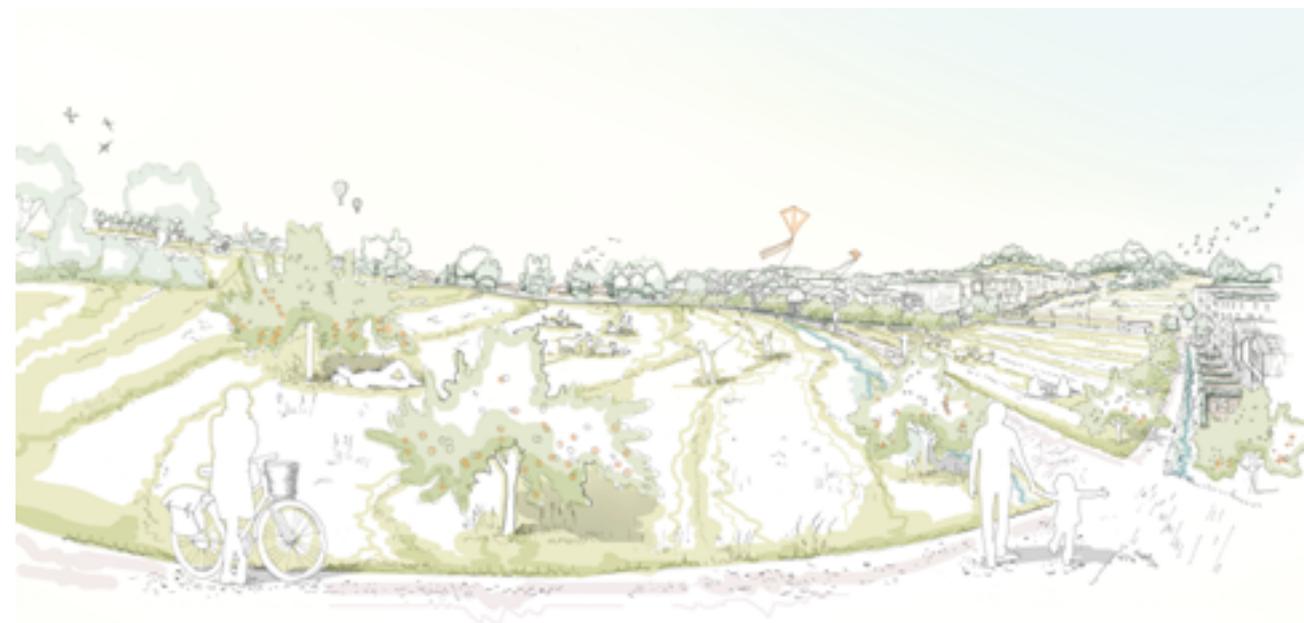
Ca. 3.300 Wohneinheiten
Mind. 30% geförderte Mietwohnungen
Ca. 40% Genossenschaften,
mittleres Segment, Baugruppen
Ca. 30% ohne Bindung
Voraussichtlicher Baubeginn: 2025

Im Jahr 2018 veranstaltete die Stadt unter großer Beteiligung der Konstanzer Bürgerinnen und Bürger einen Planungsdialog zum neuen Stadtteil Hafner. Das Ergebnis des Dialogs ist ein innovativer und zukunftsweisender städtebaulicher Rahmenplan.

Der Entwurf geht sehr sensibel mit dem vorhandenen Landschaftsraum um: Es gibt eine Vielzahl von Biotopen und freiräumlichen Verbindungen und bindet wichtige Landschaftselemente in das Freiraumkonzept ein. Das Konzept schafft auf ca. 60 ha Siedlungsfläche rund 3.300 Wohneinheiten und bietet auf 15 ha Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe. Das für das Konzept zentrale grüne Band mit im Schnitt ca. 50 m Breite bietet Raum für eine Vielzahl freiräumlicher und sozialer Aktivitäten, sieben Mobilitätsstationen und eine Vielzahl von Bushaltestellen und Radwegeverbindungen erleichtern den Verzicht aufs eigene Auto. Schul- und Betreuungsangebote (eine weiterführende Schule, eine Grundschule, eine Waldorfschule

„Der Hafner ist klimafreundlich, grün, sozial, konstanzerisch. Ein wichtiger Schritt, damit Konstanz auch in Zukunft eine lebenswerte Stadt bleibt.“

Oberbürgermeister
Uli Burchardt



HEIMAT HAFNER

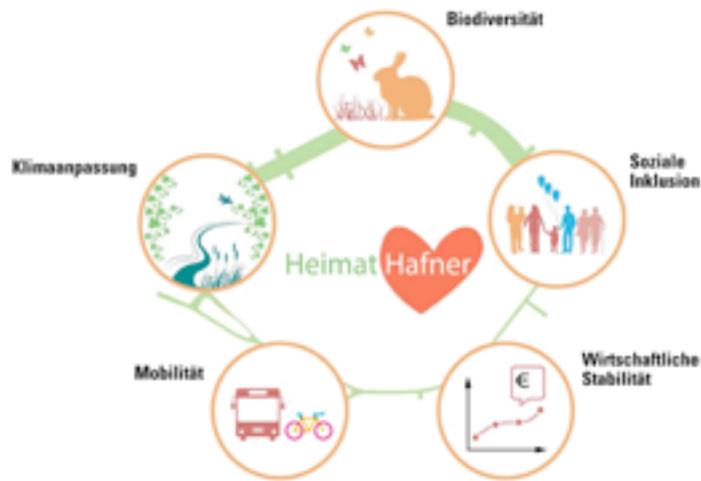
Gemeinsam
Stadt
gestalten



Planungsdialoge







Hafnerring:
das soziale Aktivitäts- und
Bewegungsrückrat

Der Hafner in Zahlen

Städtebau

- Ca. 60 ha Siedlungsfläche
- Ca. 3.300 Wohneinheiten
- Ca. 10 ha Netto-Gewerbefläche
- Ca. 7.000 Arbeitsplätze

Freiraum

- Zentrales Freiraumband mit im Schnitt ca. 50 m Breite
- Ca. 0,7 ha Parkflächen
- Ca. 4 ha Sport- und Spielflächen
- Ca. 0,7 ha Platzflächen

Mobilität

- 7 Mobilitätsstationen
- Reduzierung der Stellplätze: ca. 0,7 Stpl. / Wohneinheit vornehmlich Hochgaragen
- 3 Knotenpunkte für Auto- und Busverkehr an der L221
- Privilegierung des Umweltverbundes

Soziales

- 1 vierzügige weiterführende Schule mit 3-fach Sporthalle
- 1 zweizügige Grundschule mit 1-fach Sporthalle
- 1 Waldorfschule
- 6 Kindertagesstätten (über 300 Plätze)
- 2 Großsportfelder, 1 Kleinsportfeld
- Pflegeheim
- Quartierszentrum, Jugendzentrum, Stadtteilbibliothek

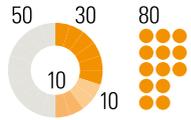


Typologische Durchmischung
und hybride Nutzung:
Miete / Eigentum
Öffentlich gefördert
Baugenossenschaft
Wohnen
Gewerbe / Dienstleistung
Services

Perspektive Skizze



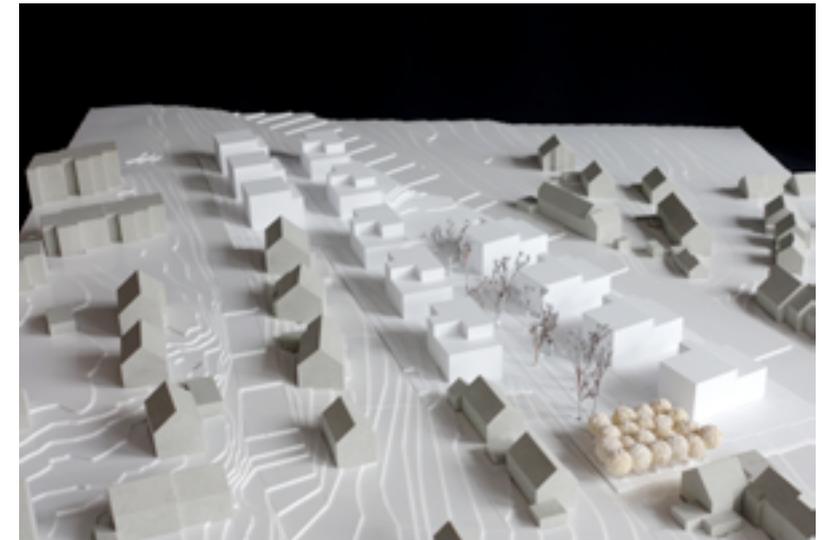
Litzelstetten Marienweg



Rund 80 Wohnungen
30% geförderte Mietwohnungen
10% mittleres Segment
10% Baugemeinschaften
50% ohne Bindung
Größe: 1,6 ha
Eigentümer: 60% Stadt Konstanz, 40% privat
Voraussichtlicher Baubeginn: 2022

Bauherr: WOBAK, Konstanz
Planungsbüros (Preisträger):
• wolf.sedat architekten PartGmbH, Weikersheim
• grabner huber lipp landschaftsarchitekten
und stadtplaner partnerschaft mbh, Freising

Für den Marienweg in Litzelstetten wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf dem ca. 1,6 ha großen Gebiet wird ein Wohngebiet mit ca. 80 Wohneinheiten vor allem für junge Familien geplant. Es sollen auch hier Baugemeinschaften zum Zuge kommen. Die ersten Fertigstellungen sind ab 2023 geplant.

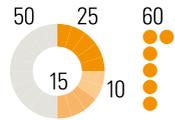


Linke Seite: Lageplan
Oben: Modelle



Perspektiven, Abb.: WOBAK

Dettingen Brühläcker

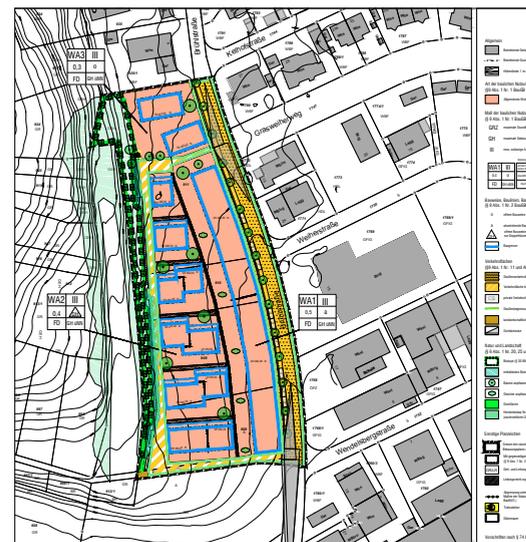


Rund 60 Wohnungen
25% geförderte Wohnungen
10% preisgedämpfte Wohnungen
15% Baugemeinschaft
50% ohne Bindung
Größe: 1,0 ha
Eigentümer: Stadt Konstanz
Voraussichtlicher Baubeginn:
2020 bei der Baugemeinschaft

- Bauherren:**
- **WOBAK, Konstanz**
 - **private Baugemeinschaften**
- Planungsbüros (Preisträger):**
- **Bäuerle Lüttin Architekten**
 - **Planstatt Senner, Überlingen**

Das Gebiet ist Pilotprojekt für die Anfang 2018 beschlossenen Vergabekriterien für Baugemeinschaften. Das Vergabe der Grundstücksoption für die Baugemeinschaft ist erfolgt. Im Gebiet Brühläcker entstehen ab 2021 rund 60 Wohneinheiten, verteilt auf 29 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, 22 Reihenhäuser und 6 Wohneinheiten der Baugemeinschaft.

Bebauungsplan

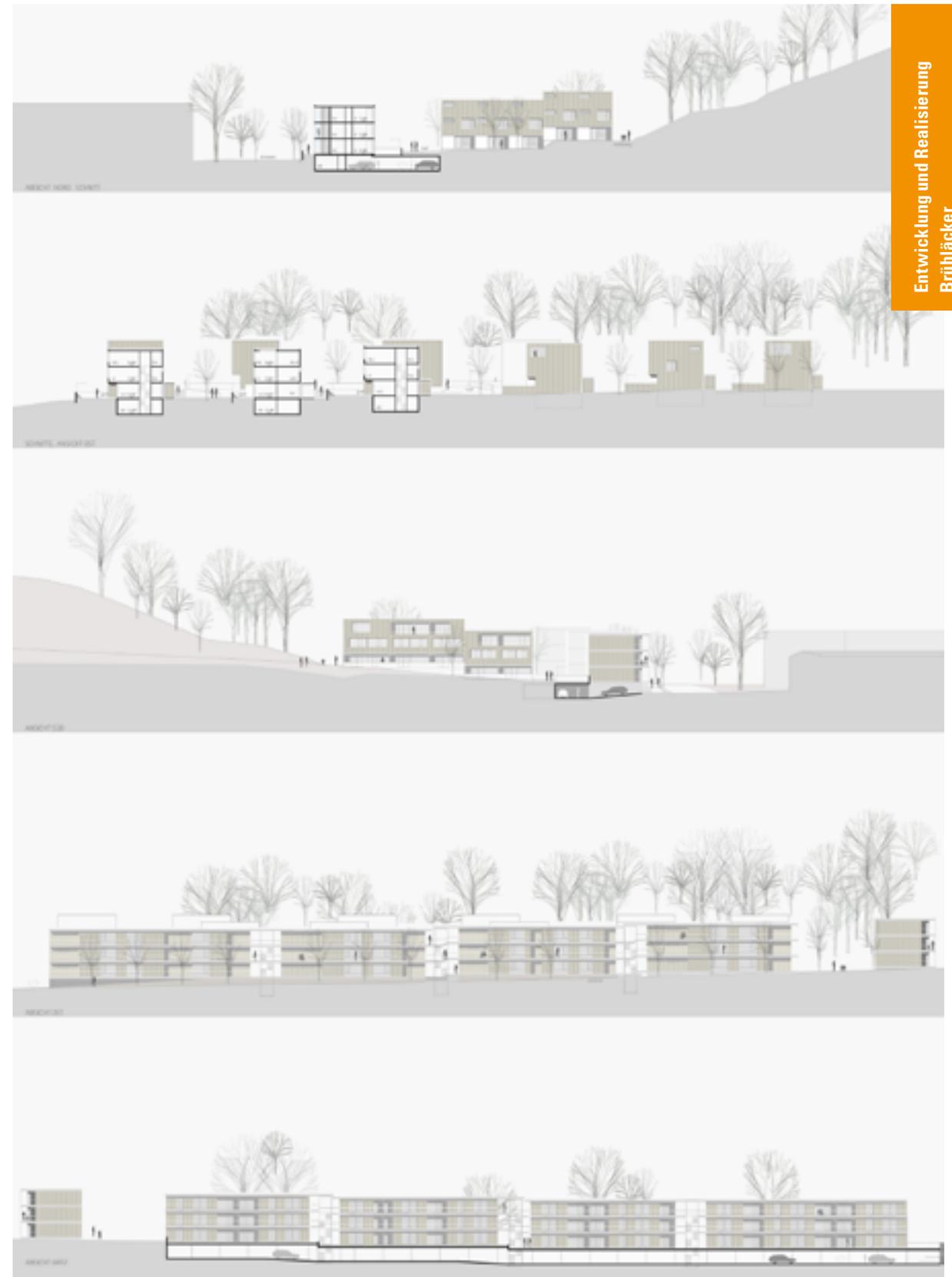


Oben: Modell
 Mitte links: Ansicht
 Mitte rechts: Schnitt
 Unten links: Lageplan
 Unten rechts: Schwarzplan
 Abb.: WOBAK





Innovative Wohngebäude			
Typ 1	3 x 3 m	2,2 + an 20 qm + 20 qm	x 2
Typ 2	3,5 x 4 m	2,8 + an 10 qm + 20 qm	x 7
Typ 3	3 x 7 m	4,2 24 qm	x 1
Typ 4	3,5 x 7 m	2,2 + an 10 qm + 20 qm	x 2
Typ 5	3,5 x 8 m	4,2 + an 10 qm + 20 qm	x 2
Reihenhaus			
Typ 6	10 x 8 m	4,2 100 qm + 20 qm	x 4
Typ 7	11,5 x 8 m	4,2 + an 11 qm + 20 qm	x 2
Getrennte Mehrfamilienhäuser			
Typ A	2 pers.	3,8 90 qm	x 8
Typ B	4 pers.	4,2 90 qm	x 8
Typ C	5 pers.	5,2 90 qm	x 2
Freigelegener Mehrfamilienhäuser			
Typ D	1/2 pers.	3,8 75 qm	x 2
Typ E	2-4 pers.	4,2 90 qm	x 2
Typ F	1/2 pers.	3,8 110 qm	x 2
Einliegerhaus Arten			
Typ G	1/2 pers.	2,8 94 qm	x 1
Typ H	1/2 pers.	3,8 13-15 qm	x 5
Typ I	4 pers.	4,2 90 qm	x 5
Typ J	4 pers.	4,2 11-10 qm	x 4
WA		101 qm	



Dettingen Ortsmitte

100



Anzahl Wohnungen offen

Größe: 1,1 ha

Eigentümer: Stadt Konstanz

Voraussichtlicher Baubeginn: 2022

In einem Wettbewerbsverfahren hat die Stadt gemeinsam mit der Bürgerschaft von Dettingen Pläne für die Neugestaltung der Ortsmitte Dettingen entwickelt. Die Ortsmitte hat fünf Schwerpunkte :

- Errichtung einer Seniorenwohnanlage in der Dorfmitte
- Die Verbesserung des öffentlichen Raumes, insbesondere Schulweg und Dorfplatz/Schulhof
- Die Umgestaltung des alten Schulhauses zum Bürgerhaus
- Die Bebauung für Familien an der Brunnenhalde
- Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze.

Planungsbüros (Preisträger):

- **Bäuerle + Lüttin Architekten**
1. Preis, Senioreneinrichtung
- **Planstatt Senner, Frau Winandi**
1. Preis, Senioreneinrichtung, Freiraum
- **Rogg Architekten, Rogg**
Anerkennung Wohnbebauung Brunnenhalde
- **Gnädinger Landschaftsarchitekten,**
Anerkennung Wohnbebauung Brunnenhalde

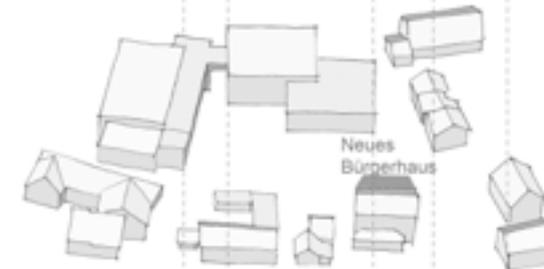
Alle Maßnahmen tragen dazu bei, die Ortsmitte gesamthaft zu stärken und ergänzen. Neben der gesamthaften Aufwertung des Ortszentrums durch die Umgestaltung der Freiflächen ist hier eine Seniorenwohnanlage mit einer Pflegewohngemeinschaft sowie die Entwicklung einer Wohnbebauung am Hang geplant. Zusammen mit der WOBAC wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses wird die Bebauung für Familien an der Brunnenhalde und die Seniorenwohnanlage konkretisiert um die Grundlage für das dafür notwendige Bebauungsplanverfahren zu schaffen. Erste Fertigstellungen sind ab 2024 geplant.

Luftbild



Altenbacher Straße

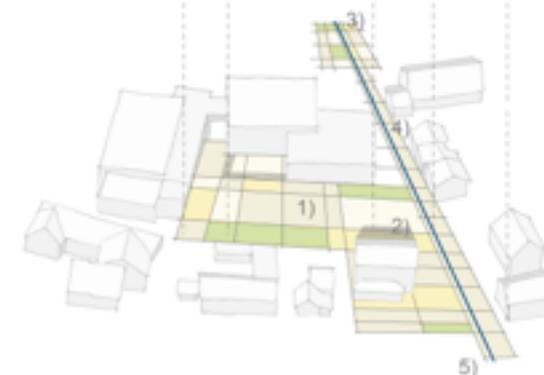
Die Bestandsgebäude



Die Bestandsbäume



Chance: Eine verbindende Gestaltung des Freiraums



Links: Skizzen Planstatt Senner
Oben: Luftbild und Karte

*„Wir sind eine experimentierfreudige,
eine experimentierbereite Stadt.
Wir können es uns glücklicherweise
auch leisten, zu experimentieren.
Wir sind aber auch eine Stadt, die
besonders darauf angewiesen ist,
sich schnell weiterzuentwickeln und
sich schnell zu überlegen, wie wir
mit weniger Fläche klar kommen.
Wie entwickeln wir Gesellschafts-
modelle, wie können wir auf weniger
Raum miteinander leben?“*

Uli Burchardt
Oberbürgermeister

Zukunftsstadt Konstanz – Modellquartier Christiani-Wiesen

Zukunftsstadt Konstanz – Modellquartier Christiani-Wiesen

Architekten:

feld 72 architekten, Wien

Landschaftsarchitekten:

Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg



Bundesweit werden durch die Entstehung neuer Wohn- und Verkehrsflächen täglich 66 Hektar (entspricht ca. 100 Fußballfelder) versiegelt. Auch Konstanz braucht mehr bezahlbaren Wohnraum und wird wachsen – jedoch unter den speziellen Konstanzer Bedingungen: gemeinsam, smart und flächensparend.

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen wurden die grundlegenden Weichen für zukünftiges Wohnen gestellt und mit der Zukunftsstadt Konstanz werden sie ausgebaut, um visionäre und nachhaltige Wege in der Stadtentwicklung zu beschreiten.

Die zentrale Fragestellung der Zukunftsstadt Konstanz war es, wie die Stadt von Heute zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche in der Zukunftsstadt kommt – ganz nach dem Motto „Smart Wachsen – Qualität statt Quadratmeter“. Die Beantwortung dieser Frage, konnte und kann nur gemeinsam gelingen. Deshalb wurden im Rahmen der

Zukunftsstadt die zentralen Akteure der Stadtentwicklung in das Projekt Zukunftsstadt Konstanz involviert: BürgerInnen, lokale Gruppen und Organisationen, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft. Zunächst wurde die Thematik „Smart Wachsen – Qualität statt Quadratmeter“ von verschiedenen Studiengängen in insgesamt 19 Themenbereichen der Konstanzer Hochschulen wissenschaftlich untersucht, um anschließend in verschiedenen Dialogformaten ersten „Konstanzer Praxis-Checks“ unterzogen zu werden.

Gemeinsam wurde eine Antwort auf die Frage „Wie lassen sich eine hohe Lebens- und Wohnqualität und gesteigerte Flächeneffizienz in Einklang bringen?“ gefunden: mit unserem LexiKON »Smart Wachsen«, dem digitalen Konstanzer Planungswiki.

Mit dem Fokus auf flächeneffiziente Stadtentwicklung und einer damit einhergehenden Qualitätssteigerung, statt -verlusten, wurde

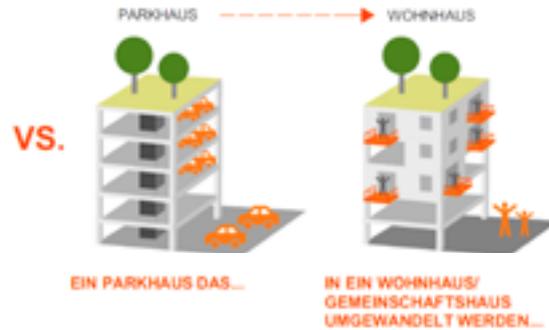


Öffentliche Jurysitzung (Juni 2018)



Das Konzept für die Christiani-Wiesen

Unter Einbeziehung der Inhalte des digitalen Werkzeugkoffers kürte die Jury in einer öffentlichen Jurysitzung ein erstes planerisches Konzept für das Modellquartier Christiani-Wiesen. Nach dem Motto „Nicht ‚weniger ist mehr‘, sondern ‚mehr durch weniger“ vereinigt der Entwurf des deutsch-österreichischen Planerteams der Architekten von feld72 und der Landschaftsarchitekten Treibhaus die vielfältigen Anforderungen, die mit dem Lexikon an ein zukünftiges Quartier gestellt werden. Mit der Christiani-Karte sollen beispielsweise gemeinsame Quartiers-Ressourcen wie Co-Working-Spaces, Sauna oder eine Rad- und Holzwerkstatt digital verwaltet werden. Die Quartiersgestaltung ist offen und flexibel und beinhaltet viele Begegnungsorte wie den Christianiplatz, den Dorfplatz oder den Kinderspielplatz und fügt sich harmonisch in das bestehende Gebiet ein. Eine weitere visionäre Besonderheit des Entwurfs ist das unnutzbare Parkhaus: „Ein Parkhaus mit



Oben: Synergien in Grundrissen
Rechts: Mobilitätskonzept Parkhaus

Autolift, das dieselben Deckenhöhen wie ein Wohnbau hat, kann Schritt für Schritt in ein Wohnhaus bzw. Gemeinschaftshaus umgewandelt werden, sodass eine win-win-Situation für die ganze Gemeinschaft, sei es durch die neuen Räumlichkeiten, als auch in Rückfluss des investierten Kapitals, entsteht“. Weiterhin wird ein minimaler Fußabdruck im Quartier angestrebt, der unter anderem durch die Verwendung nachhaltiger Materialien und innovativer Energiesysteme erreicht werden soll.

Mit der Erarbeitung des Werkzeugkoffers und dem darauf aufbauenden ersten Entwurf für das Modellquartier Christiani-Wiesen konnten wichtige grundlegende Weichen für die Entwicklung einer zukunftsfähigen Strategie zur Planung neuer Quartiere gelegt werden, die es im Reallabor auszubauen und umzusetzen gilt.

Auf diese Weise vereinigt das ausgewählte Konzept die vielfältigen Aspekte des Oberziels „Smart Wachsen: Qualität statt Quadratmeter“ für das Reallabor Christiani-Wiesen.



Planungs-Wiki

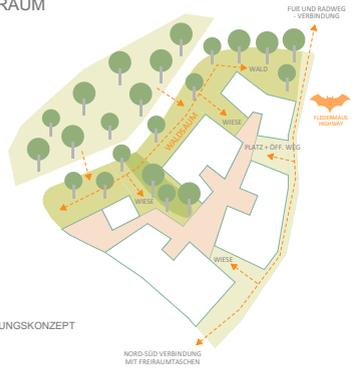
„Was ich enorm spannend finde ist, dass die Zukunftsstadt im Dialog erarbeitet wird, zusammen mit der Bürgerschaft, mit den Akteursgruppen und mit den Konstanzer Hochschulen. Die Zukunftsstadt ist das wichtigste Projekt im Zusammenspiel mit dem Handlungsprogramm Wohnen.“

Marion Klose
Leiterin Amt für Stadtplanung und Umwelt

SMART WACHSEN: QUALITÄT STATT QUADRATMETER



FREIRAUM

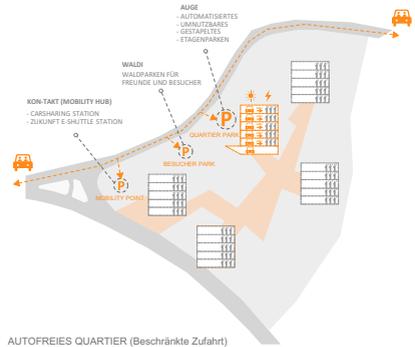


BEGRÜNKUNGSKONZEPT



FREIRAUMKONZEPT

MOBILITÄT



AUTOFREIES QUARTIER (Beschränkte Zufahrt)

GEMEINSCHAFT



VIelfALT



WEGSTRUKTUR UND BAUFELDER



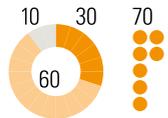
GEMEINSCHAFTSEBENEN

Oben: Christiani-Wiesen Konzepte
Unten: Schnitt Modellquartier



Planungsgebiete in Konstanz

Paradies Blarerstraße/ Technologie- zentrum



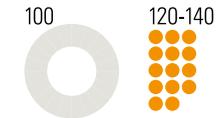
90% Zielgruppenbindung
Mind. 70 Wohnungen
Mind. 30% geförderte Wohnungen
10% Baugemeinschaften + Mittleres Segment
10% Wohnungen ohne Bindung
Größe: 0,4 ha
Eigentümer: Stadt 64%, privat 36%
Geplanter Baubeginn: 2024

Der Standort des Technologiezentrums steht nach Umzug in das Konstanzer Innovationsareal an die Bücklestraße für ein urbanes Wohn- und Arbeitsquartier zur Verfügung. Aktuell geplant ist ein lebendiges gemischtes Quartier mit bis zu 70 Wohnungen geplant. Die Ziele der Zukunftsstadt sollen umgesetzt werden. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines flächeneffizienten- und nachhaltigen Quartiers mit sozialer Mischung. Eine klimaschützende und energieoptimierte Quartiersentwicklung die gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum schafft. Das zukünftige Konzept wird im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens entwickelt. Das Baulandmodell sieht an diesem Standort eine 90% ige Zielgruppenbindung mit mind. 30% geförderten Mietwohnungsbau und 10% Baugemeinschaften + mittleres Segment vor.



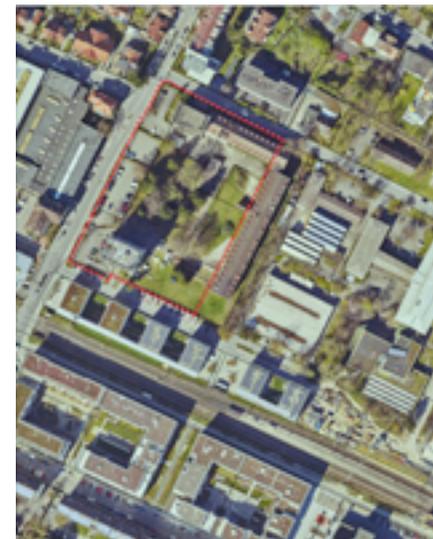
Das Planungsverfahren wird vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gefördert.

Petershausen West Ravensberg



100% ohne Bindung
100 bis 140 Wohnungen
Größe: 1,2 ha
Eigentümer: privat
Geplanter Baubeginn: 2021

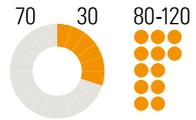
Der Standort Ravensberg bildet den letzten Wohnbauabschnitt der Gesamtentwicklung Sanierungsgebiet Bahnhof Petershausen. Der heutige Wohnungsbestand soll durch Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ergänzt werden. Angrenzend an das Gebiet ist die Erweiterung der Zeppelin Gewerbeschule und der Ausbau zum Berufsschulzentrum Konstanz sowie der Bau einer Quartiersgarage geplant.



Rechts: Copyright Masterplan: Pesch & Partner, Stuttgart



Dingelsdorf Steinrennen

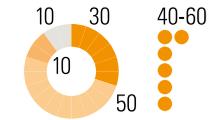


80 bis 120 Wohnungen
Segmente: mindestens 30% geförderter Wohnungsbau und hoher Baugruppenanteil
Eigentümer: 70% Stadt Konstanz, 30% Private
Baubeginn: noch offen

Das ca. 1,7 ha große Gebiet in Konstanz-Dingelsdorf ist als neues Wohngebiet insbesondere für junge Familien vorgesehen. Mit dem Erwerb von 70% der Grundstücke durch die Stadt Konstanz im Rahmen des Grunderwerbsmodells wurde der Grundstein für die Entwicklung der Fläche aus dem Handlungsprogramm Wohnen gelegt. Die übrigen 30% teilen sich private Eigentümer, die nach der Umliegung Grundstücke zugewiesen bekommen. Geplant ist die Entwicklung von 80–120 Wohneinheiten. Die Umsetzung soll in zwei Abschnitten erfolgen.



Wallhausen Ziegelhütte

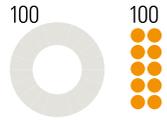


40 bis 60 Wohnungen
30% geförderte Mietwohnungen
50% mittleres Segment
10% Baugemeinschaften
10% ohne Bindung
Größe: 1,2 ha
Eigentümer: 100% Stadt Konstanz
Voraussichtlicher Baubeginn: 2023

Für das Gebiet Ziegelhütte wurde der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren und städtebauliche Rahmenbedingungen gefasst. Es sollen mindestens 40 Wohnungen entstehen. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass soweit die Qualität gewahrt ist bis zu 60 Wohnungen möglich sind. Es wird ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Auf dem ca. 1,2 ha großen Planumfang ist auf dem städtischen Grundstück ein nachhaltiges Wohngebiet vor allem für junge Familien vorgesehen.



Fürstenberg Sportplatz



Ziele / Fakten

- Wohnquartier
- Ca. 100 Wohneinheiten
- Plangebiet 3,9 ha
- Typ2: 100% Stadt



Anschlussunterbrin- gung für Geflüchtete in Konstanz

„Konstanz ist eine integrationsstarke Stadt. Die Herausforderung ist es über das Handlungsprogramm Wohnen hinaus Wohnraum zur Verfügung zu stellen, idealerweise in gut integrierten Gebieten mit einer durchmischten Struktur.“

Bürgermeister
Karl Langensteiner-Schönborn

Dezentrale Unterbringung von Geflüchteten

Als der Zustrom der Flüchtlinge Ende 2015/Anfang 2016 seinen Höhepunkt erreichte, wurde daran gearbeitet, sofort verfügbare Grundstücke und Flächen zusätzlich zu den Wohnbauflächen aus dem Handlungsprogramm Wohnen zu identifizieren, um sie für die Anschlussunterbringung (AU) zu entwickeln. Dazu wurden stadtgebietsweit über 150 Standorte auf planungsrechtliche Bebaubarkeit, Verfügbarkeit und soziale Verträglichkeit geprüft und zahlreiche Verhandlungsgespräche zum Erwerb von Grundstücken und Gebäuden mit privaten Eigentümern geführt.

Am 25.02.2016 beschloss der Gemeinderat das vom D III entwickelte Konzept zur dezentralen Unterbringung der Geflüchteten mit dem Auftrag an die Verwaltung, ausgewählte Standorte für die schnelle Schaffung von weiterem Wohnraum für die Anschlussunterbringung zu entwickeln. Auf verschiedenen Standorten sollten dezentral über das gesamte Stadtgebiet verteilt Anschlussunterkünfte entstehen.

Paradies Schottenstraße

4

Im April 2017 konnten in die Anschlussunterkunft in der Schottenstraße im Paradies die ersten Bewohner einziehen. Insgesamt sind dort in 4 Wohnungen derzeit 29 Personen untergebracht.

Bauherr: WOBAK, Konstanz

Architekt: Johannes Kaufmann Architektur, Dornbirn

Das Bauvorhaben wurde im Jahr 2018 von der Architektenkammer BW für „Beispielhaftes Bauen 2011–2018“ ausgezeichnet.



Ansicht Schottenstraße
Abb.: WOBAK



Wollmatingen Mühlenweg / Zergle

17

Im März 2017 konnten im Mühlenweg / Zergle in Wollmatingen 17 Wohnungen fertig gestellt und 67 Personen untergebracht werden.

Bauherr: WOBAC, Konstanz

Der Bau der drei Anschlussunterkünfte Schottenstraße, Zergle und Egg wurde vom Land mit insgesamt 1.998.517,50 € gefördert, dies entspricht ca. 25% der Baukosten.



Egg Flurweg

11

Im Mai 2017 konnte die Anschlussunterkunft im Flurweg in Egg bezogen werden. In den 11 Wohnungen sind insgesamt 44 Personen untergebracht.

Bauherr / Architekt: WOBAC, Konstanz

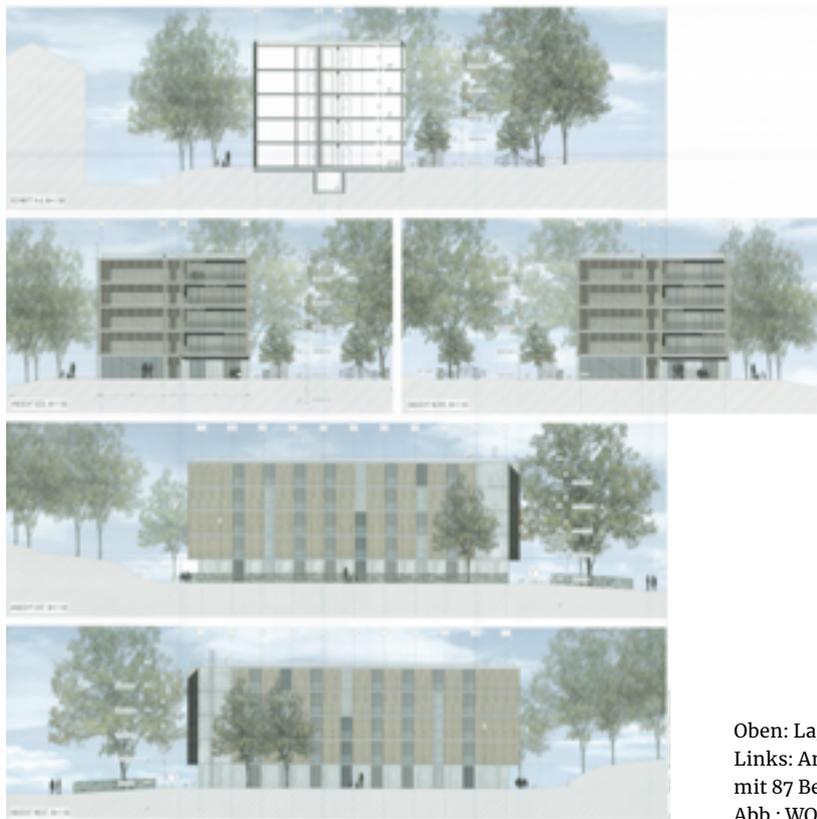


Königsbau Sonnenbühl

c.30
●
●
●

Anschlussunterkunft mit ca. 87 Personen-
plätzen und Gemeinschaftsraum
Teilüberbauung Sportplatz zu ca. 1/3 der Fläche

Bauherr/Architekt: WOBAK, Konstanz



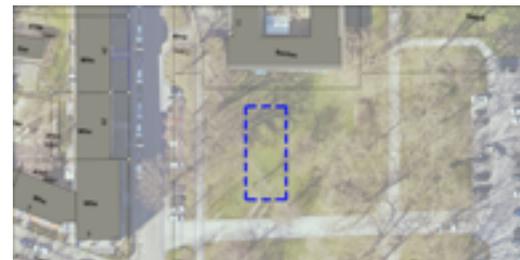
Oben: Lageplan/Luftbild
Links: Ansichten BV AU Sonnenbühl
mit 87 Bettplätzen
Abb.: WOBAK

Petershausen Ost Luisenstraße

c.20
●
●

Anschlussunterkunft mit ca. 67 Personen-
plätzen und Gemeinschaftsraum
Bauantragsverfahren läuft

Bauherr/Architekten WOBAK, Konstanz



Oben: Lageplan/Luftbild
Rechts und unten: Ansichten Ost und Süd
Abb.: WOBAK



Petershausen West

Hoffnungshäuser

Alter Bannweg

c.20

Standort 1: Alter Bannweg
ca. 20 Wohnungen in vier Hoffnungshäusern

Projekte „Hoffnungshäuser“ –
Hoffnungsträger Stiftung
In den „Hoffnungshäusern“ der Hoffnungs-
träger Stiftung leben Geflüchtete und Ein-
heimische gemeinschaftlich zusammen.
Dabei geht es um mehr als nur um ein Haus:
der Alltag wird geteilt, Gemeinschaft erlebt
und Geflüchtete werden durch unterschied-
liche Beratungsangebote unterstützt.
Die Hoffnungsträger Stiftung aus Leonberg
wurde 22.05.2019 mit dem Integrationspreis
Baden-Württemberg für das Konzept Hoff-
nungshaus ausgezeichnet.



Oben: Machbarkeitsstudie Alter Bannweg,
andOffice Architekten
Unten: Hoffnungshaus in Esslingen



Fürstenberg

Hoffnungshäuser

Stifterstraße

12

Standort 2: Stifterstraße / Längerbohl
ca. 12 Wohnungen in zwei Hoffnungshäusern
80% geförderter Wohnungsbau, 50% für Flüchtlinge

Entwickelt wurde das „Hoffnungshaus“
vom Städtebau-Institut der Universität
Stuttgart und von andOffice Architekten
mit der Zielvorgabe, kostengünstigen
Wohnraum durch ein standortunabhän-
giges, modulares Baukastensystem zu
schaffen, das gleichwohl die üblichen
Containerlösungen hinter sich lässt.



Oben: Machbarkeitsstudie Stifterstraße /
Längerbohlstraße, andOffice Architekten
Unten: Modulares System

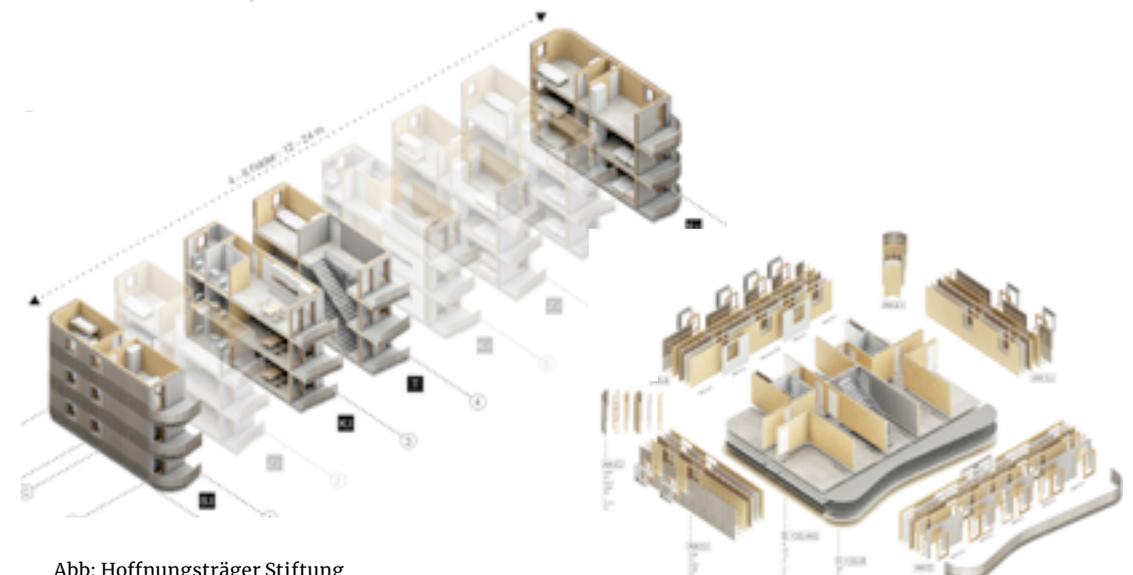


Abb: Hoffnungsträger Stiftung

Abtauschprojekte mit WOBAK- Wohnbauvorhaben

Die zwischen der Stadt und der WOBAK für die Projekte Pfeiferhölzle, Gottfried-Keller-Straße und Wollmatinger Straße vereinbarte Regelung beinhaltet eine Quote für die Belegungsrechte in den frei werdenden Bestandswohnungen durch Umzüge in die geplanten Neubauvorhaben.

Parkplatzüberbauung Pfeiferhölzle

3 Wohngebäude mit 84 Wohneinheiten
Sieger Wettbewerb:
Braun+Müller Architekten, Konstanz
Bauherr: WOBAK, Konstanz

Grundstück Gottfried-Keller-Straße

4 Wohngebäude mit 27 Wohneinheiten
Bauherr / Architekten: WOBAK, Konstanz

Wollmatinger Straße

Bauvorhaben mit 20 Wohneinheiten
Bauherr / Architekten: WOBAK, Konstanz

Petershausen West Pfeiferhölzle

84



Parkplatzüberbauung Pfeiferhölzle
Realisierungswettbewerb
3 Wohngebäude und insgesamt
84 Wohneinheiten
Fertigstellung 2020

Sieger Wettbewerb:
Braun + Müller Architekten, Konstanz



Ansprechpartner Amt für Stadtplanung und Umwelt

Stadtbezirk Altstadt

Carolin Gayko

Stadtbezirk Paradies

Carolin Gayko

Stadtbezirk Petershausen-Ost

Sabine Schmitz

Stadtbezirk Petershausen-West

Jan Bode

Stadtbezirk Königsbau, Allmannsdorf, Staad & Egg

Benjamin Schimmer

Stadtbezirk Fürstenberg & Wollmatingen

Kristine Hanke

Stadtbezirk Litzelstetten, Dingelsdorf, Dettingen-Wallhausen

Martin Grünmüller

Stadtbezirk Industriegebiete

Andreas Klostermeier

Handlungsprogramm Freiraum

Anja Gabor, Martin Wichmann

Handlungsprogramm Wohnen

Mechthild Kreis

Gemeinschaftliches Bauen

Martin Kratz

Zukunftsstadt Konstanz

Sabine Debert

Anschlussunterbringung

Geflüchtete

Kristine Hanke

Stabstelle Hafner

Lukas Esper

Email: neuer-stadtteil@konstanz.de

Telefon: +49 (0)7531-900-2558

Amtsleitung:

Marion Klose

Telefon: +49 (0)7531 900-2535

Email: asu@konstanz.de

