



Quelle: google maps

Handlungsprogramm Wohnen Konstanz Dichtekonzept 2016/2017

Sondersitzung Technischer- und Umweltausschuss am 10. Oktober 2017

pesch partner architekten stadtplaner

Inhalt

1) **Planungsauftrag**

2) **Erkenntnisse Phase 1**

- Ausgangslage und Schlussfolgerung
- Potenzialbewertung Plangebiete

3) **Erkenntnisse Phase 2**

- Potenzialbewertung Bestandsgebiete

4) **Fazit Dichtekonzept 2016/2017**

- Strategien zur Deckung des Wohnraumbedarfs

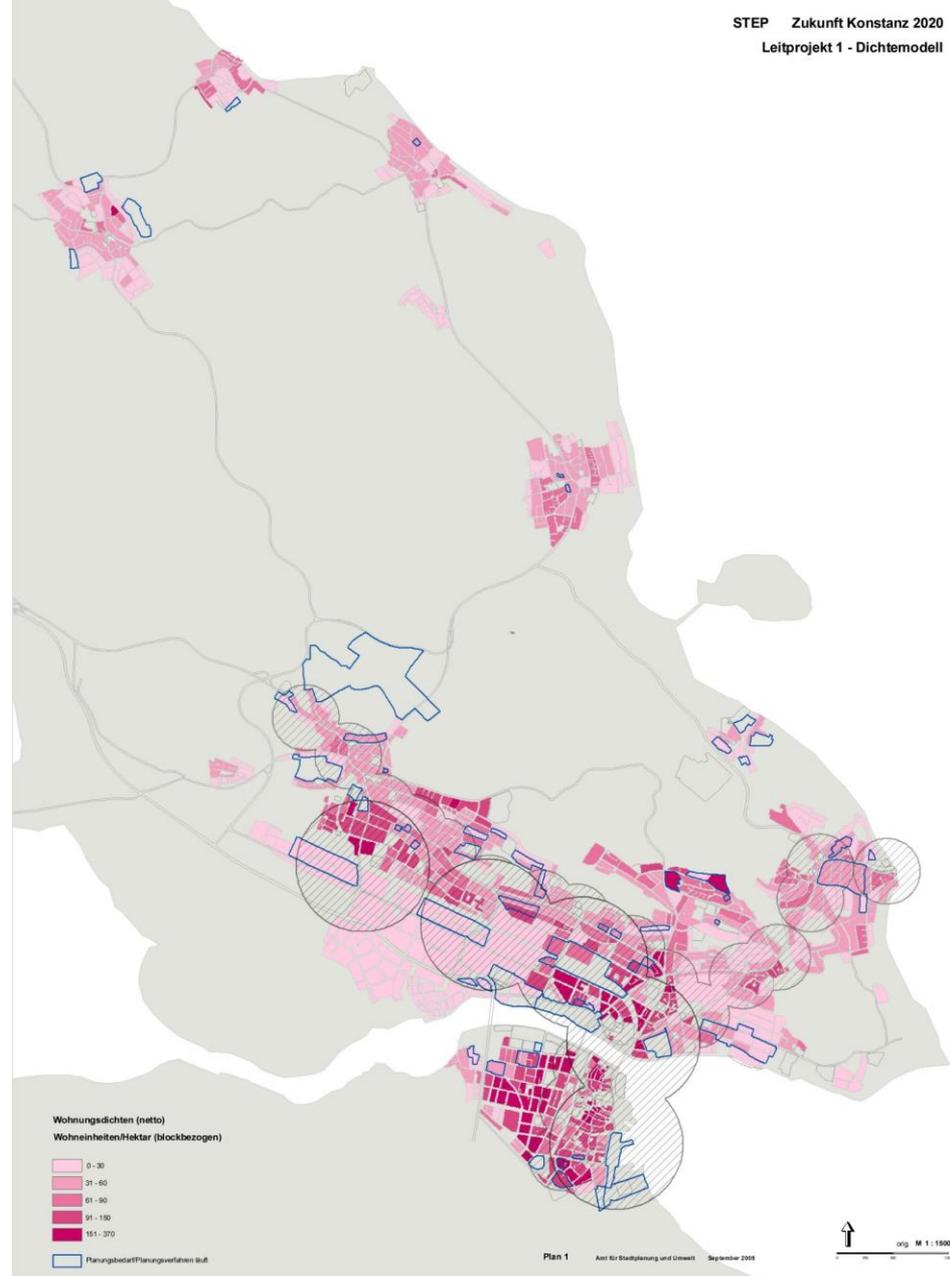
- Dem Handlungsprogramm Wohnen 2013/2014 - HaProWo - liegt das Dichtemodell der Stadt Konstanz zugrunde.
- Das dynamische Bevölkerungswachstum, der weiterhin stark angespannte Wohnungsmarkt, die zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Flüchtlingsbewegungen erfordern zusätzlichen Wohnraum.
- Die Wohnungsbedarfsprognose 2016 bis 2035 prognostiziert einen Bedarf von 7.900 Wohnungen.
- Das Büro pesch partner wurde daher beauftragt für 20 Planungsflächen im HaProWo zu prüfen, ob eine Erhöhung der angenommenen Dichte / Wohnbaupotenzial städtebaulich vertretbar wäre. Das Ergebnis ist folgend in Phase 1 dargestellt.
- Pesch und Partner wurden auch beauftragt zu prüfen, an welchen Standorten im Bestand Gebäudeerhöhungen städtebaulich sinnvoll wären und wieviel Wohnungspotenzial hiermit geschaffen werden könnte. Das Ergebnis ist folgend in Phase 2 dargestellt.

Phase 1

Ausgangslage und Analyse

Dichtemodell - Zukunft Konstanz 2020

- „Konstanzer Dichtemodell“ mit Stand September 2005 beschreibt Strategien für eine nachhaltige Entwicklung
- HaProWo 2013/2014 wurde auf Grundlage des Dichtemodells erstellt



Zukunft Konstanz 2020, Stand September 2005, Quelle: Stadt Konstanz

Veränderung der Ausgangslage

- Wohnungsbedarfsprognose 2013/2014: zusätzlicher Wohnungsbedarf im Zeitraum 2011-2030 von **5.300 WE**
- **Wohnungsbedarfsprognose 2035**: Aktuelle Wohnraumprognose ermittelt für den Zeitraum 2016-2035 einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von **7.900 WE**
- zunehmender **Druck auf die Wohnraumentwicklung** durch deutlich dynamischeres Bevölkerungswachstum, stark angespannten Wohnungsmarkt und zusätzliche Wohnungsnachfrage aus Flüchtlingsbewegungen erfordert Anpassung

Phase 1

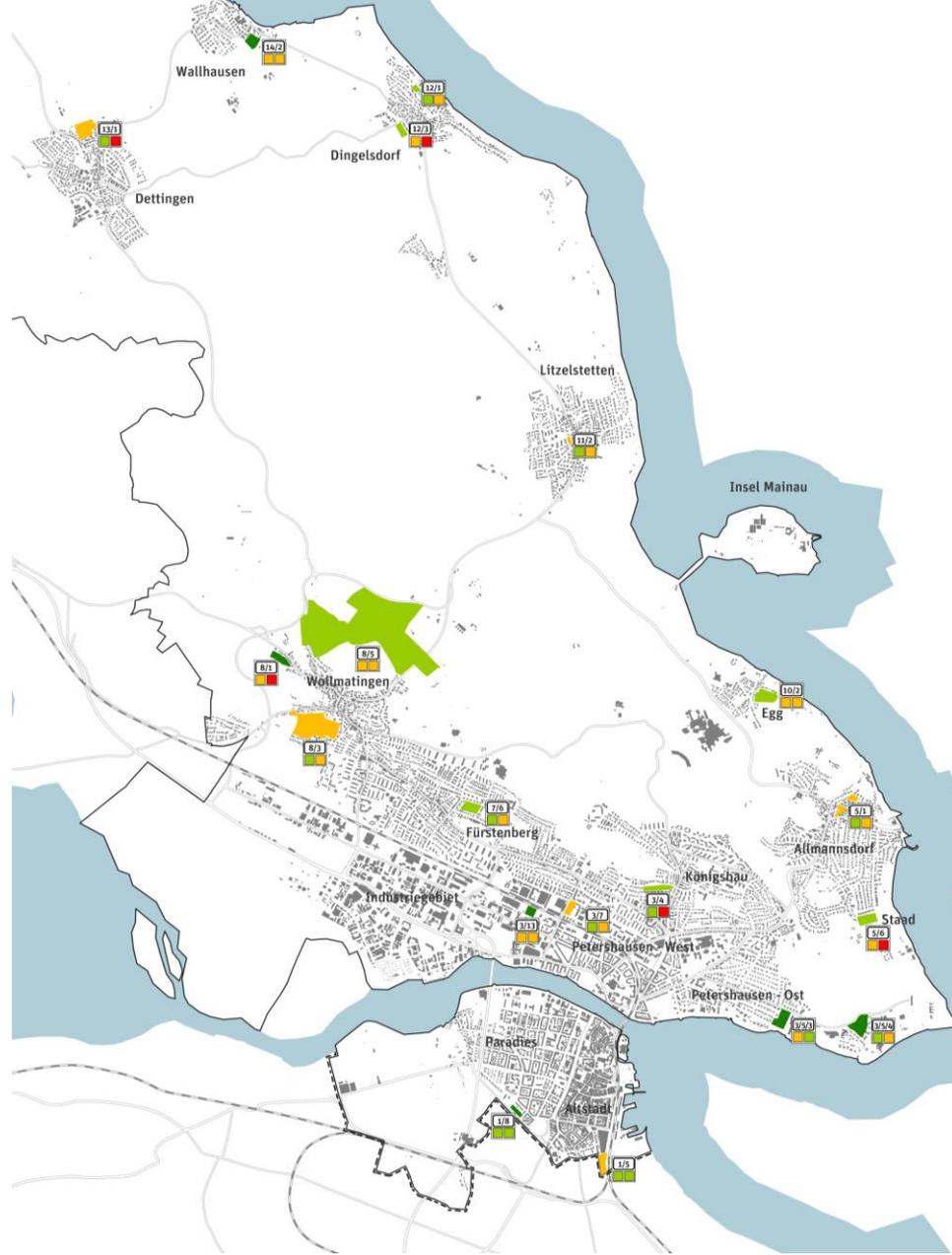
Bewertung Prüfflächen

20 Prüfflächen

- Veränderte Ausgangslage in der Wohnraumbedarfsprognose erfordert **erneute Bewertung** der im HaProWo 2014 formulierten Ziele und Dichteannahmen.
- Die Darstellung zeigt die Veränderung des Wohnraumpotenzials gegenüber den Ergebnissen des HaProWo 2014

-  Erhöhung der Dichteannahmen HaProWo 2014 (Zunahme WE > +20 Prozent)
-  Bestätigung der Dichteannahmen HaProWo 2014 (Zunahme WE > +0 Prozent bis < +20 Prozent)
-  Entlastung der Dichteannahmen HaProWo 2014 empfohlen (maximale Auslastung HaProWo möglich, jedoch mit Risiken verbunden)

 Prüfflächennummer
 Gesamtbewertung Flächeneignung und Potenzial-Risiko-Bewertung (Gesamt)



pp a|s - April 2017

Ergebnis Prüfflächen

→ Das Dichtemodell 2005 / HaProWo 2014 wird durch die Neubewertung der Prüfflächen bestätigt.

– Dichteannahmen in weniger geeigneten Lagen können zugunsten einer höheren Dichte in geeigneten Lagen entlastet werden!

Bewertung zusätzliches Wohnraumpotenzial (Erhöhung, Bestätigung, Entlastung der Annahmen aus HaProWo 2014)

FLÄCHEN-KENNZEICHNUNG	FLÄCHENGRÖSSE	WOHNRAUMPOTENZIAL			GESAMT-BEWERTUNG	POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG
		DICHTE-MODELL 2005/HAPROWO 2014	EMPFEHLUNG DICHTE-KONZEPT 2016/17	MAX. VERTRÄGL. EMPFEHLUNG		
1/8 Technologiezentrum	0,4 ha	40 WE	70 WE	70 WE	+	Q N F Ö
3/5/3 TC Konstanz	1,6 ha	108 WE*	135 WE	135 WE	+	Q N F Ö
3/5/4 Christiani-Wiesen	2,0 ha	45 WE	105 WE	110 WE	+	Q N F Ö
8/1 Radolfzeller Straße	1,0 ha	20 WE*	35 WE	35 WE	+	Q N F Ö
3/13 Weiherhof	0,66 ha	60 WE*	135 WE	135 WE	+	Q N F Ö
14/2 Ziegelhütte	1,1 ha	40 WE	65 WE	80 WE	+	Q N F Ö
3/4 Rebbergstraße	1,1 ha	15 WE	15 WE	18 WE	+	Q N F Ö
5/6 Fohrenbühlweg	1,4 ha	70 WE	75 WE	75 WE	+	Q N F Ö
7/6 Sportplatz-verlagerung	1,3 ha	100 WE	105 WE	105 WE	+	Q N F Ö
8/5 Nördlich Hafner	45,7 ha	2.550 WE	2.865 WE	3.145 WE	+	Q N F Ö
10/2 Egg Ost	1,9 ha	70 WE	80 WE	80 WE	+	Q N F Ö
12/1 Zur Halde	0,3 ha	10 WE	12 WE	16 WE	+	Q N F Ö
12/3 Steinrennen II	0,7 ha	35 WE	40 WE	40 WE	+	Q N F Ö
1/5 Südlich Lago	1,0 ha	145 WE	90 WE	185 WE	-	Q N F Ö
3/7 Petershauser Bhf/Ravensberg	0,67 ha	60 WE	45 WE	60 WE	-	Q N F Ö
5/1 Ruppenarstraße	0,96 ha	60 WE	45 WE	55 WE	-	Q N F Ö
8/3 Gerstäcker	7,5 ha	550 WE	490 WE	545 WE	-	Q N F Ö
11/2 Raiffeisenstraße	0,2 ha	25 WE	20 WE	25 WE	-	Q N F Ö
13/1 Hofäcker	2,15 ha	100 WE	95 WE	95 WE	-	Q N F Ö
WOHNRAUM-POTENZIAL GESAMT		4.103 WE	4.522 WE (+ 10 %) + 419 WE	5.009 WE (+ 22 %) + weitere 487 WE		

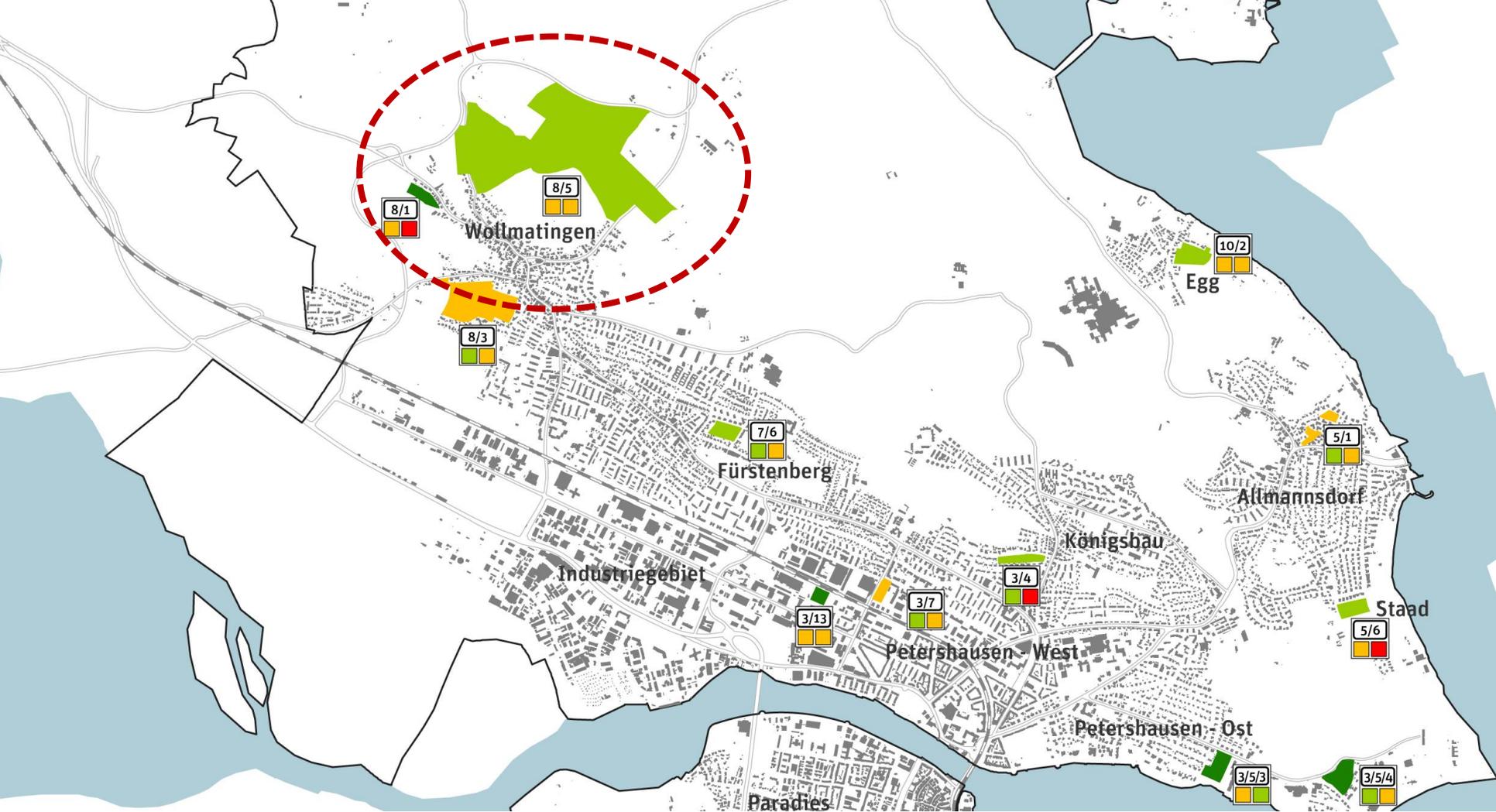
* Anpassung der Annahmen WE aus dem HaProWo 2014 an aktuelle Flächengrößen

Phase 1: Bewertung der Plangebiete - Gesamtdarstellung

Prüfflächen	Empfehlung *	Gesamt (absolut) **
Wohnraumpotenzial Dichtekonzept 2016/2017	min. 4.522 WE	max. 5.009 WE
- Wohnraumpotenzial HaProWo 2014	- 4.103 WE	- 4.103 WE
Erhöhung der Annahmen aus HaProWo 2014	+ 419 WE	max. + 906 WE
	+ 10 Prozent	max. + 22 Prozent

→ **Durch die der Neubewertung zugrunde gelegten Dichteannahmen ist eine angemessene Entwicklung innerhalb der Quartiere möglich (+ 10% Entwicklungsspielraum).**

* Empfehlung WE = Empfehlung aus Flächensteckbriefe; ** Gesamt WE (absolut) = maximal verträgliche Empfehlung aus Flächensteckbriefe; Angaben gerundet wiedergegeben



→ Mit seinen rund 2.900 Wohneinheiten bildet die Fläche „Nördlich Hafner“ den Dreh- und Angelpunkt der Bedarfsdeckung. Bei insgesamt zu erreichenden 4.520 WE innerhalb der Prüfflächen aus Phase 1 deckt die Fläche „Nördlich Hafner“ über 60% der Wohnraumpotenziale ab.

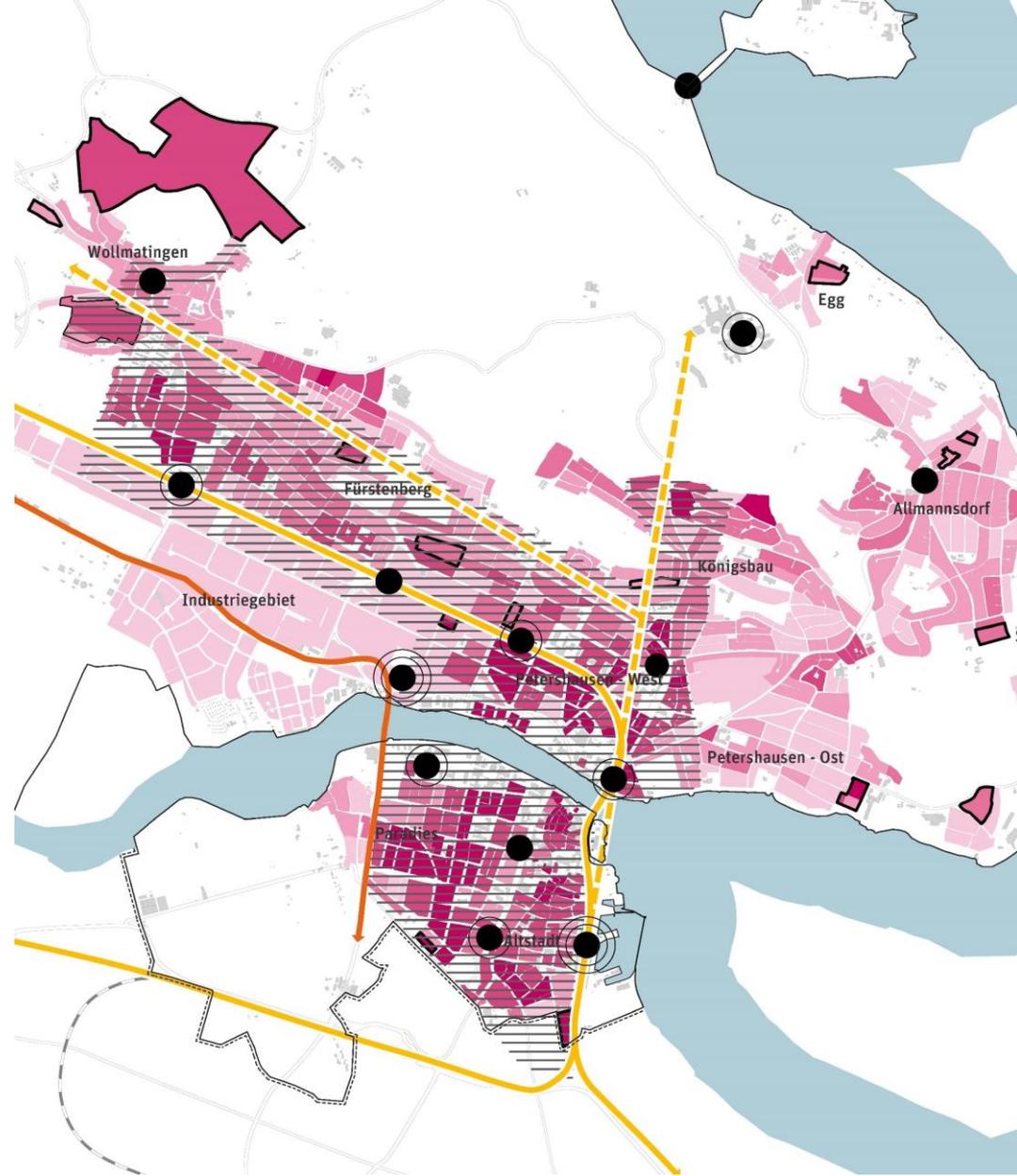
pp als - April 2017

Dichtekonzept 2016/2017

Phase 2 – Bestandsgebiete

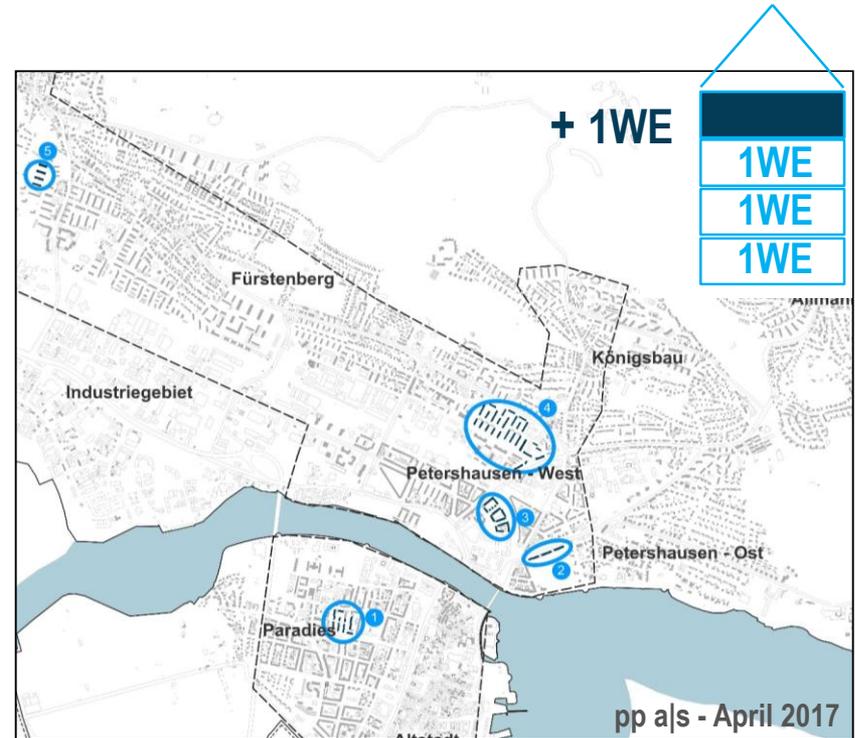
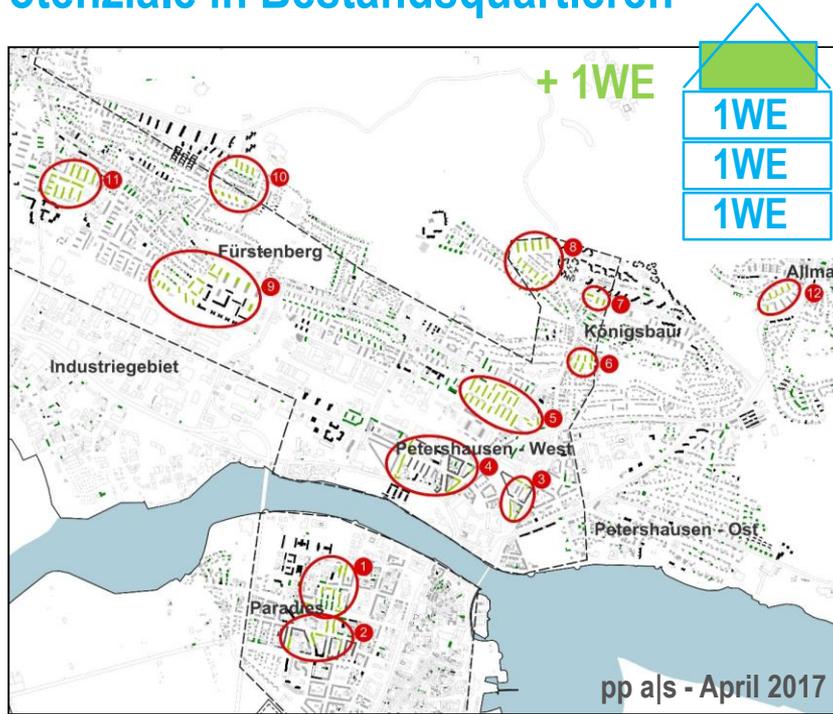
Strategieansatz Dichtekonzept 2016/2017

- Möglichkeiten für zusätzliche Verdichtung innerhalb „Dichtekorridor“ gegeben
- Prüfung weiterer Nachverdichtungspotenziale (u.a. Dachausbau, Aufstockung)



Grundlage: Zukunft Konstanz 2020, Stand September 2005, Quelle: Stadt Konstanz
Überarbeitung pp als, Stand September 2016

Potenziale in Bestandsquartieren



Dachausbau

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Ausbau vorhandener Dachgeschosse (Ausbau Dachgauben/Staffelgeschoss)*

→ **Ausnutzungsrates gering:**
ca. 40-50 WE

* Basierend auf der Auswertung vorhandener GIS-Daten; ** Basierend auf Studie des BBSR: Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten; Nr. 08/2016

Aufstockung

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Aufstockung von Bestandsgebäuden (ohne Dachausbau)*

→ **Ausnutzungsrates gering:**
ca. 25-30 WE

Zusammenfassung Erkenntnisse Phase 2

- In der **vertikalen Nachverdichtung** (Dachausbau / Aufstockung) verbirgt sich zwar ein hohes theoretisches Potenzial, es ist allerdings aus wirtschaftlichen und statischen Gründen nur schwer zugänglich. Eine geringe Ausnutzungsrate verspricht lediglich ein geringfügiges Wohnraumpotenzial.
- Die kommunalen „Ermessensspielräume“ sind hinsichtlich **baurechtlicher und planerischer Rahmenbedingungen** zu prüfen (u.a. Hemmnisse durch Landesbauverordnung oder Energieeinsparverordnung, Stellplatzpflicht, vertretbare urbane Dichte mittels Geschossflächenzahl, zulässige Abstandsflächen, Brandschutz)

Dichtekonzept 2016/2017

Fazit

Zusammenfassung Potenziale der Nachverdichtung

Flächen	Empfehlung WE * / Annahme WE **	Gesamt WE (absolut) ***
Wohnraumpotenzial Prüfflächen (Neubau, aus Phase 1) *	4.520	5.000
+ Wohnraumpotenzial Dachausbau (Bestand, aus Phase 2) **	40	50
+ Wohnraumpotenzial Aufstockung (Bestand, aus Phase 2) **	25	30
Gesamtsumme Wohnraumpotenzial 2016-2035	min. 4.585	max. 5.080
Wohnraumbedarf im Zeitraum 2016-2035	min. 7.900	max. 7.900
Bedarfsdeckung 2017 bis 2035 (Δ Potenzial zu Bedarf)	$\Delta - 3.315$	$\Delta - 2.820$

* Empfehlung WE = Empfehlung aus Flächensteckbriefe; ** siehe Seite 13, Wohneinheiten = Ø 70-90 m², *** Gesamt WE (absolut) = maximal verträgliche Empfehlung aus Flächensteckbriefe; Wohneinheiten = Ø 90 m²; Angaben ohne 3/1 Austraße, Angaben gerundet wiedergegeben;

Zusammenfassung Potenziale der Nachverdichtung

Flächen	Empfehlung WE * / Annahme WE **	Gesamt WE (absolut) ***
Wohnraumpotenzial Prüfflächen (Neubau, aus Phase 1) *	4.520	5.000
+ Wohnraumpotenzial Dachausbau (Bestand, aus Phase 2) **	40	50
+ Wohnraumpotenzial Aufstockung (Bestand, aus Phase 2) **	25	30
+ Wohnraumpotenzial Planungsgebiete (in Umsetzung/sonstige) ****	2.090	2.090
+ Wohnraumpotenzial Baulücken / Bestandsänderungen ****	1.600	1.600
Gesamtsumme Wohnraumpotenzial 2016-2035	min. 8.275	max. 8.770
Wohnraumbedarf im Zeitraum 2016-2035	min. 7.900	max. 7.900
Bedarfsdeckung 2017 bis 2035 (Δ Potenzial zu Bedarf)	Δ + 375	Δ + 870

→ Durch Hinzunahme der nicht in Phase 1 + 2 betrachteten zusätzlich verfügbaren Reserven kann der prognostizierte Wohnraumbedarf bis 2035 gedeckt werden!

* Empfehlung WE = Empfehlung aus Flächensteckbriefe; ** siehe Seite 13, Wohneinheiten = Ø 70-90 m², *** Gesamt WE (absolut) = maximal verträgliche Empfehlung aus Flächensteckbriefe; Wohneinheiten = Ø 90 m²; Angaben ohne 3/1 Austraße, Angaben gerundet wiedergegeben; **** vorhandenen Wohnraumpotenziale in Abstimmung mit Stadt Konstanz

Strategieansatz Dichtekonzept 2016/2017

- Der für den Zeitraum 2016-2035 ermittelte zusätzliche Wohnungsbedarf von **7.900 WE** kann mit dem Potenzial der untersuchten Prüfflächen Phase 1 und mit den Potenzialen im Bestand Phase 2 (Aufstockung / Dachausbau) oder weiterer noch zur Verfügung stehender Reserven gedeckt werden.
- Die Entwicklung der Fläche „Nördlich Hafner“ leistet einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der mittel- bis langfristigen Bedarfe bis 2035.



Quelle: google maps

Handlungsprogramm Wohnen Konstanz Dichtekonzept 2016/2017

pesch partner architekten stadtplaner