

Dein Bauplatz am Hafner

Informationsveranstaltung zur Grundstücksvergabe im Projekt Hafner

Lukas Esper und Carsten Schmiedel

Stabsstelle Entwicklung Hafner | Projektleitung

25. März 2025

Entwicklung Hafner: Die Planung



Städtebauliches Konzept Hafner

Rahmenplan



Masterplan

Erster Bauabschnitt



Mobilitätskonzept

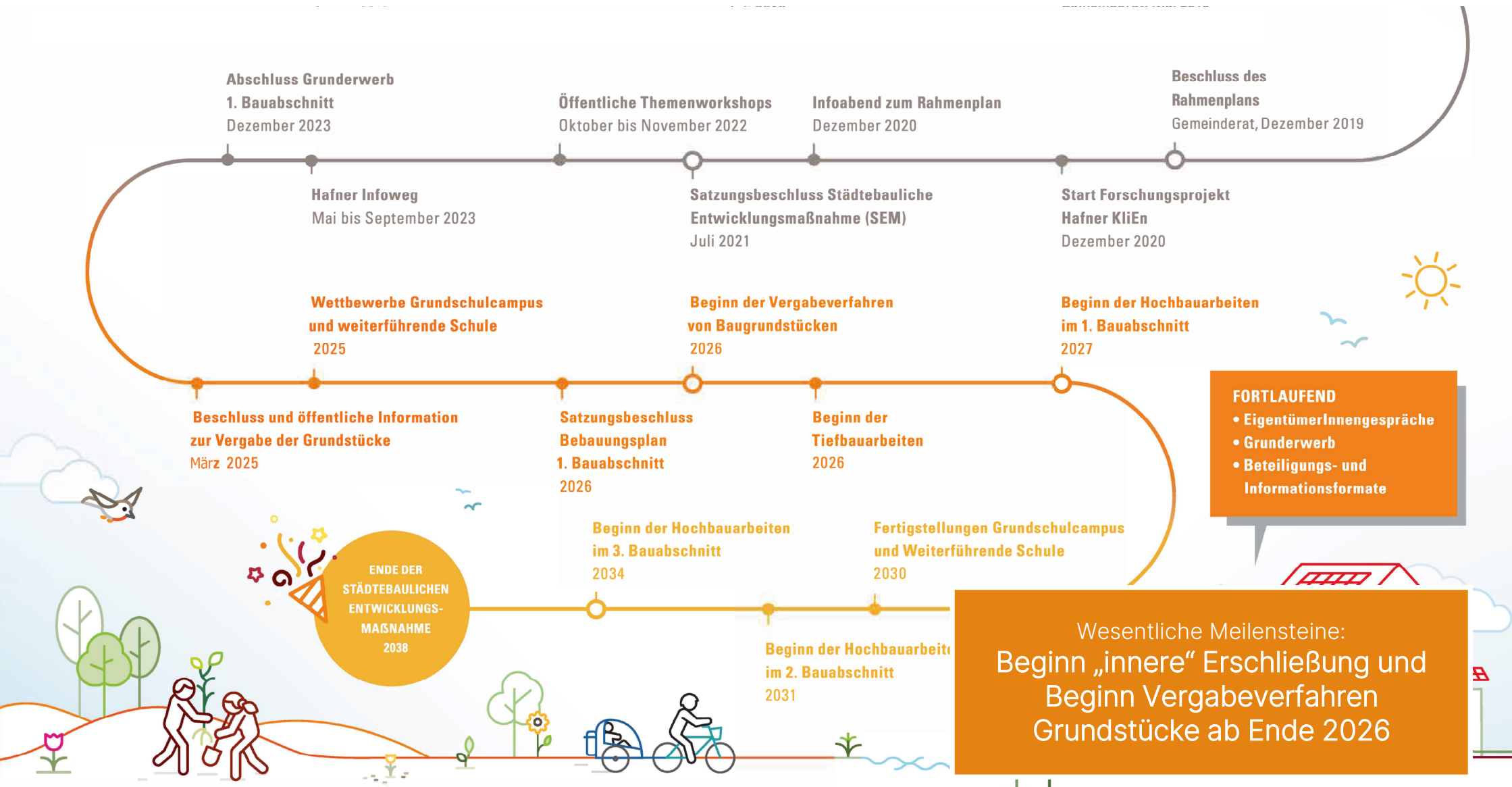
Eckdaten

- Parken in zentralen Hochgaragen
- Förderung PKW-freier Haushalte
- Fahrradparken wohnstandortnah
- Nahgelegene Shared Mobility Stationen (SMS)
- Fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen
- Breit ausgebautes ÖPNV-Angebot



Entwicklung Hafner: Die Zeitplanung

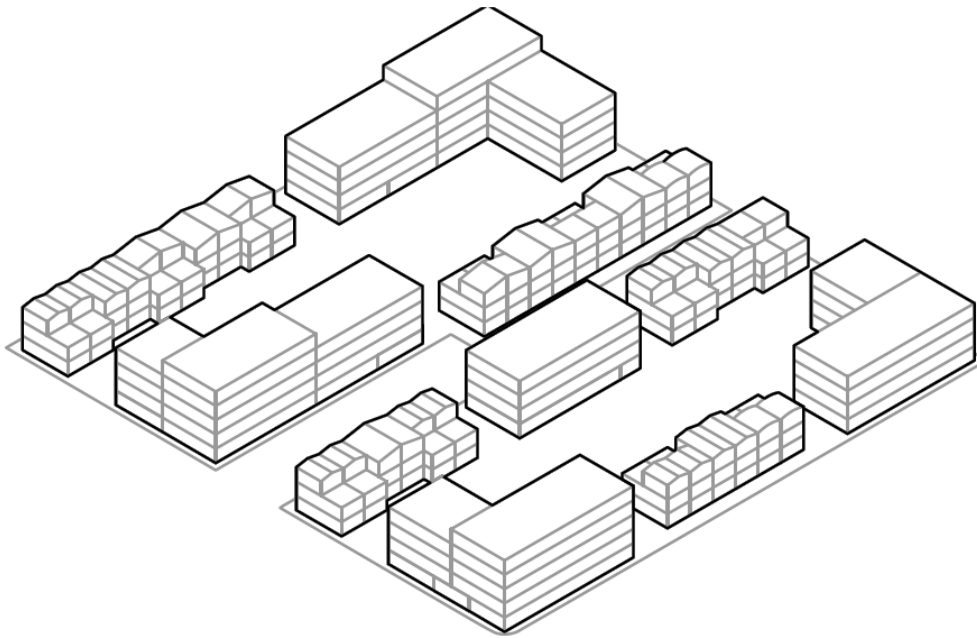




Entwicklung Hafner: Die Grundstücksvergabe

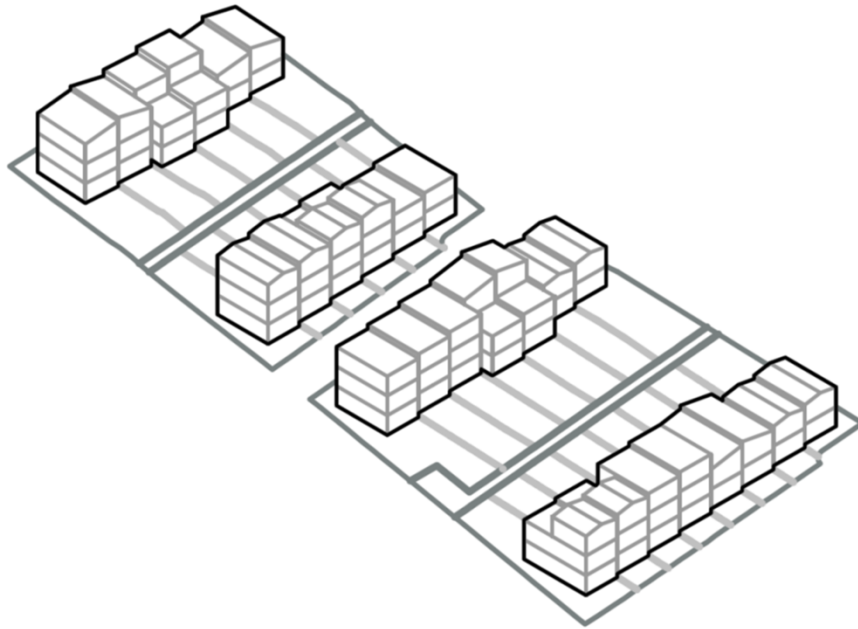
Grundstücksvergabe

Wohnhöfe



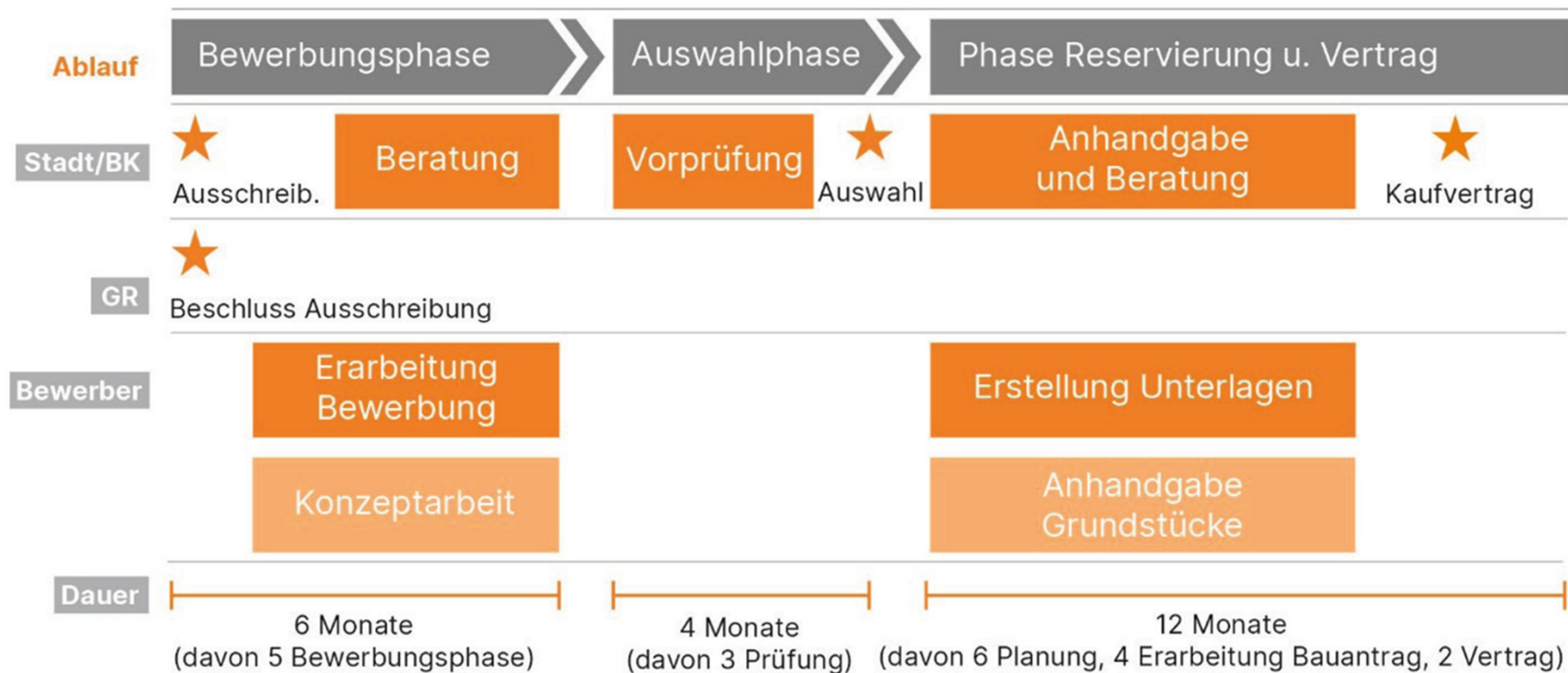
Grundstücksvergabe

Reihenhäuser



Verfahrensablauf

Für Baugemeinschaften und SelbstnutzerInnen



Grundstücksvergabe

Vergabekriterien Baugemeinschaften und SelbstnutzerInnen

Städtebaulich-architektonische Kriterien

Architektonische Qualität

Soziale Kriterien

NutzerInnenvielfalt, Mehrgenerationenfähigkeit, Familienbezug

Beitrag zur Stadtgesellschaft

Ergänzend bei Baugemeinschaften:

Anteil geförderter und preisgedämpfter Wohnraum

Sozialer Mehrwert im Gebäude

Ökologische und Klimaschutzkriterien

Solarisierung

Anteil nachwachsender Rohstoffe

Kellergeschoss

Zirkuläres Bauen

Flächeneffizientes Bauen

Dachbegrünung

Fassadenbegrünung

Grundsätzliche Unterteilung von **Wertungskriterien mit Mindestanforderung** und **Wertungskriterien ohne Mindestanforderung**

Entwicklung Hafner: Die Konditionen

Der Konstanzer Immobilienmarkt heute

Beispielannoncen Wollmatingen

Eine kurze **Suche nach vergleichbaren Neubauten in Wollmatingen** ergab folgende Ergebnisse (www.immowelt.de, abgerufen am 21.03.2025):

Doppelhaushälfte

- 6 Zimmer,
- rd. 180 qm Wohnfläche
- **1.285.000 €**, (rd. 7.000 €/qm)

Wohnung in Mehrfamilienhaus

- 3 Zimmer
- rd. 65 qm Wohnfläche
- **540.000 €**, (rd. 8.400 €/qm)

Konditionen

Wie werden die Grundstückspreise ermittelt?

Die Wertermittlung der Grundstücke über den unabhängigen Gutachterausschuss der Stadt Konstanz orientiert sich am aktuellen Grundstücksmarkt in der Stadt – über Vergleichswerte und Auswertung der Grundstücksverkäufe.

Besonderheit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Hafner: Die Grundstücke werden an Sie zum ermittelten Wert ohne Spekulationsgewinn veräußert.

Folgende Faktoren beeinflussen die Grundstückswerte

- Lage des Grundstücks in der Gesamtstadt und zu wichtigen Infrastrukturen
- Nutzung des Grundstückes (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung etc.)
- Ausnutzung des Grundstücks (Verhältnis Grundstücksgröße zu Bauvolumen)
- Anteil geförderter und preisgedämpfter Wohnraum

Konditionen

Wesentliche Vorteile der Grundstücke am Hafner

Kompaktheit:

Der hohe „Ausnutzungsgrad“ und die effiziente Flächennutzung senken den Flächenbedarf und die Grundstücksgrößen – und damit auch die absoluten Grundstückskosten.

Freiräume:

Neben dem eigenen Garten stehen den BewohnerInnen die gemeinschaftlich genutzten Innenhöfe der Baufelder zur Verfügung. Dies trägt zur Flächeneffizienz bei und verringert den Bedarf privater Einzellösungen bei Spielplätzen, Nebenanlagen und Co.

Erschlossen:

Die Grundstückspreise schließen sämtliche Kosten der äußeren Erschließung mit ein – zusätzliche Erschließungsbeiträge werden nicht fällig.

Konditionen

Was wird das Bauen am Hafner kosten?

Es wurden Kostenschätzungen für Beispielgrundstücke im Gebiet Hafner für ein beispielhaftes Geschosswohnungsbaugrundstück sowie ein Townhaus-Grundstück errechnet.

Hierfür wurden...

- ein erfahrenes Architekturbüro aus dem Bereich Holzbau sowie ein Holzmodulbauunternehmen mit Vorstudien auf Basis von Referenzprojekten beauftragt.
- die ermittelten Kostenrichtwerte zusammengeführt und ein Aufschlag für Bauen in Konstanz vorgenommen (Regionalfaktor).
- Kosten für PV-Anlagen, Außenanlagengestaltung, Effizienzhaus 40-Standard und Co eingepreist.
- eine weitgehende Vollkostenübersicht für die beiden Beispielgrundstücke erstellt.



Bild: Plösser Architekten



Bild: GROPYUS

Beispielrechnung

Townhaus B13-R

Wesentliche Parameter Beispielgrundstück

Fläche Grundstück	rd. 114 qm
Bruttogrundfläche (BGF)	rd. 149 qm
Grundstückswert	Rd. 1.500 €/qm
Baukosten brutto (inkl. Planungs- und Baunebenkosten, Außenanlagen, vorbereitende Maßnahmen)	Rd. 2.640 €/qm BGF

Schätzung der m²-Preise exkl. Finanzierungskosten, Mobilitätsbeitrag/ Stellplatzabläse, Investitionskostenbeitrag Innenhof



Gesamtkosten Beispielgrundstück

Grundstückskosten	rd. 171.000 €
Baukosten brutto	rd. 392.000 €
Gesamtkosten	563.000 €
Kostenschätzung Gesamtinvestition (exkl. Finanzierung)	560.000 – 610.000 €

Preise = Ist-Stand März 2025

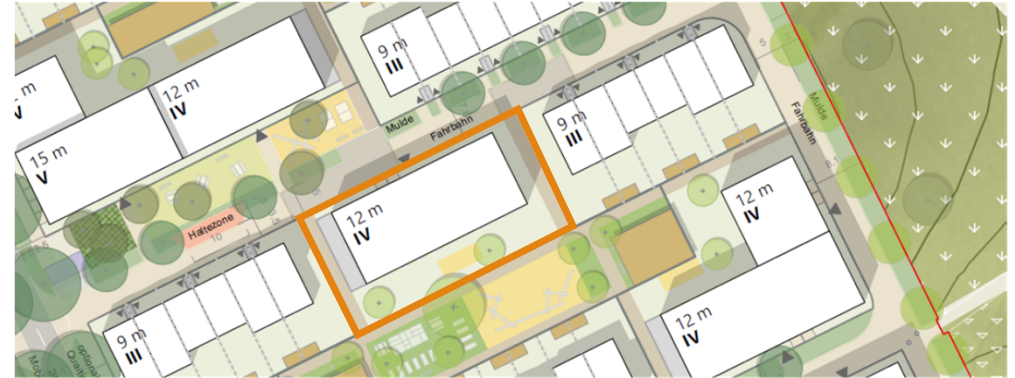
Beispielrechnung

Geschosswohnungsbau B13-B

Wesentliche Parameter Beispielgrundstück

Fläche Grundstück	rd. 739 qm
Bruttogrundfläche (BGF)	rd. 1.525 qm
Grundstückswert (mit 30% gefördertem Wohnbau)	rd. 1.670 €/qm
Baukosten brutto (inkl. Planungs- und Baunebenkosten, Außenanlagen, vorbereitende Maßnahmen)	Rd. 2.640 €/qm BGF

Schätzung der m²-Preise exkl. Finanzierungskosten, Mobilitätsbeitrag/ Stellplatzabläse, Investitionskostenbeitrag Innenhof



Gesamtkosten Beispielgrundstück (17 WE geschätzt)

Grundstückskosten	rd. 1.234.000 €
Baukosten brutto	rd. 4.032.000 €
Gesamtkosten	5.266.000 €
Kostenschätzung Gesamtinvestition (exkl. Finanzierung)	5,3 – 6,3 Mio. €
Schätzung Investition pro WE (durchschnittlich 61 qm Wohnfläche)	312-371.000 €

Preise = Ist-Stand März 2025

Konditionen

Wo werden die Grundstückspreise am Hafner liegen?

Preisspannen Haus-/Wohntypologien

Reihenhäuser Grundstücksgrößen von rd. 130 bis rd. 300 qm	rd. 960-1.470 €/qm
Townhäuser Grundstücksgrößen von rd. 100 bis rd. 200 qm	rd. 1.040-1.590 €/qm
Geschosswohnungsbau für Baugemeinschaften Grundstücksgrößen von rd. 600 bis rd. 1.000 qm	rd. 1.220-1.970 €/qm

Hinweis: Preise bilden die zum heutigen Zeitpunkt ermittelten Preise ab – mögliche konjunkturbedingte Wertsteigerungen oder –senkungen bis zur Vergabe können nicht abgebildet werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

