

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Konstanz, Pressereferat
Kanzleistr. 15
78459 Konstanz
www.konstanz.de

Projektleitung & Kontakt

Lukas Esper
Stabsstelle Entwicklung Hafner
Untere Laube 24
78459 Konstanz
neuer-stadtteil@konstanz.de

Newsletter-Anmeldung

www.konstanz.de/newsletter-hafner

Redaktion

Elena Oliveira, Pressereferat
Lukas Esper, Stabsstelle Entwicklung Hafner

Fotos

Soweit nicht anders angegeben:
Stadt Konstanz © Chris Danneffel
Foto Uli Burchardt & Karl Langensteiner-Schönborn © Chris Danneffel

Layout, Satz & Gestaltung

Designstudio Eminent, Konstanz
www.studio-eminent.de

Druck

MediaPrint, Personal- und Organisationsamt

Stand

November 2021



Vorwort

Liebe Konstanzerinnen und Konstanzer,

der Hafner ist ein Meilenstein für die Zukunft unserer Stadt. Als größte Erweiterungsfläche für Wohnbau und Gewerbe – mit über 3.000 Wohneinheiten und 15 ha Gewerbeflächen – sichert er unser nachhaltiges Wachstum und soziale Strukturen wie Schulen und Kindergärten sowie Sportstätten. Der Wohn- und Lebensraum, der hier entsteht, stellt einen wesentlichen Beitrag dar, um Wohnbedarfe mittel- und langfristig decken zu können, für bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu sorgen und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Der neue Stadtteil ist der größte Baustein im Handlungsprogramm Wohnen. Die Grundlagen des Handlungsprogramms gelten auch auf dieser Fläche: geförderter Wohnraum, durchmischte Wohnformen, Raum für Genossenschaften und Baugemeinschaften.

All dies wird möglich durch die Mitwirkungsbereitschaft von über 300 Eigentümerinnen und Eigentümern am Hafner. Ihnen gilt an dieser Stelle ein besonderer Dank dafür, dass sie den Weg zur Heimat Hafner gemeinsam mit der Stadt und den PlanerInnen gehen.

Der städtebauliche Entwurf verbindet den bestehenden Stadtteil Wollmatingen und das neue Quartier mit einem grünen Band um den Drumlin Hafner. Angrenzend an Wollmatingen wird der Hafner mit seiner Infrastruktur und dem Austausch zwischen den Quartieren eine Bereicherung für alle sein.

Mit dem Satzungsbeschluss der sog. Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Grundlage für eine zügige Entwicklung des Quartiers gelegt. Eines unserer großen Ziele ist die klimaneutrale Entwicklung des Bauprojektes. Hier ist Innovation gefragt. Das braucht Raum, auch Neues auszuprobieren, denn Umwelt und Ressourcen müssen geschützt werden. Gleichzeitig passt die Zielvorgabe, den neuen Stadtteil klimaneutral zu gestalten, in unser Ziel der weitgehenden Klimaneutralität in Konstanz bis 2035.

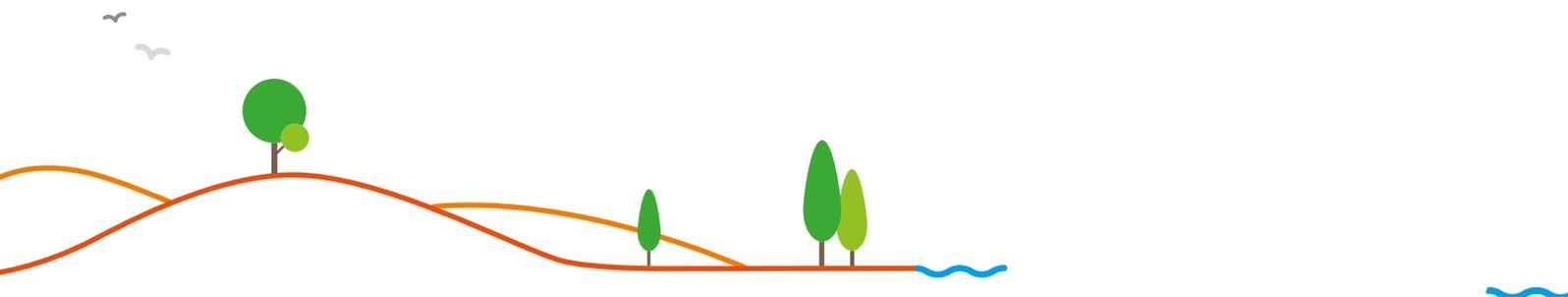
Wir freuen uns auf die nachhaltige und klimaneutrale Entwicklung unseres neuen Stadtteils „Heimat Hafner“ – für Sie als Nachbarn, BewohnerInnen und Gewerbetreibende, die bezahlbaren Wohnraum und Platz für Gewerbe benötigen. Damit Konstanz auch in Zukunft eine lebenswerte Stadt für alle bleibt!



Oberbürgermeister
Uli Burchardt



Bürgermeister
Karl Langensteiner-Schönborn



Inhalt

Vorwort	3
1 Ausgangssituation und Projektanlass	
1.1 Historie des Gebiets „Nördlich Hafner“	6
1.2 Die Bedarfe: Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedarfe	7
1.3 Die Bedarfe: Gewerbeflächenentwicklung	7
1.4 Das Verfahren der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM)	8
1.5 Handlungsprogramm Wohnen	9
2 Vorbereitende Untersuchungen	
2.1 Wofür vorbereitende Untersuchungen	10
2.2 Das Entwicklungsgebiet	11
2.3 Planerische Themen und Analysen	14
2.4 Beteiligung	16
3 Rahmenplan: Das städtebauliche Konzept	
3.1 Die Rahmenbedingungen: Ziele und Rahmen des Konzeptes	20
3.2 Das Konzept: Städtebaulicher Rahmenplan	20
3.3 Die Fachkonzepte	24
4 Die Schritte zum gebauten Stadtteil	
4.1 Der Zeit- und Maßnahmenplan	30
4.2 Die Bauabschnitte: Stufenweise Entwicklung des Hafners	31
4.3 Die nächsten Schritte: Bebauungsplan, Gutachten und Co.	32
4.4 Kosten und Finanzierung eines neuen Stadtteils	34



1 Ausgangssituation und Projektanlass

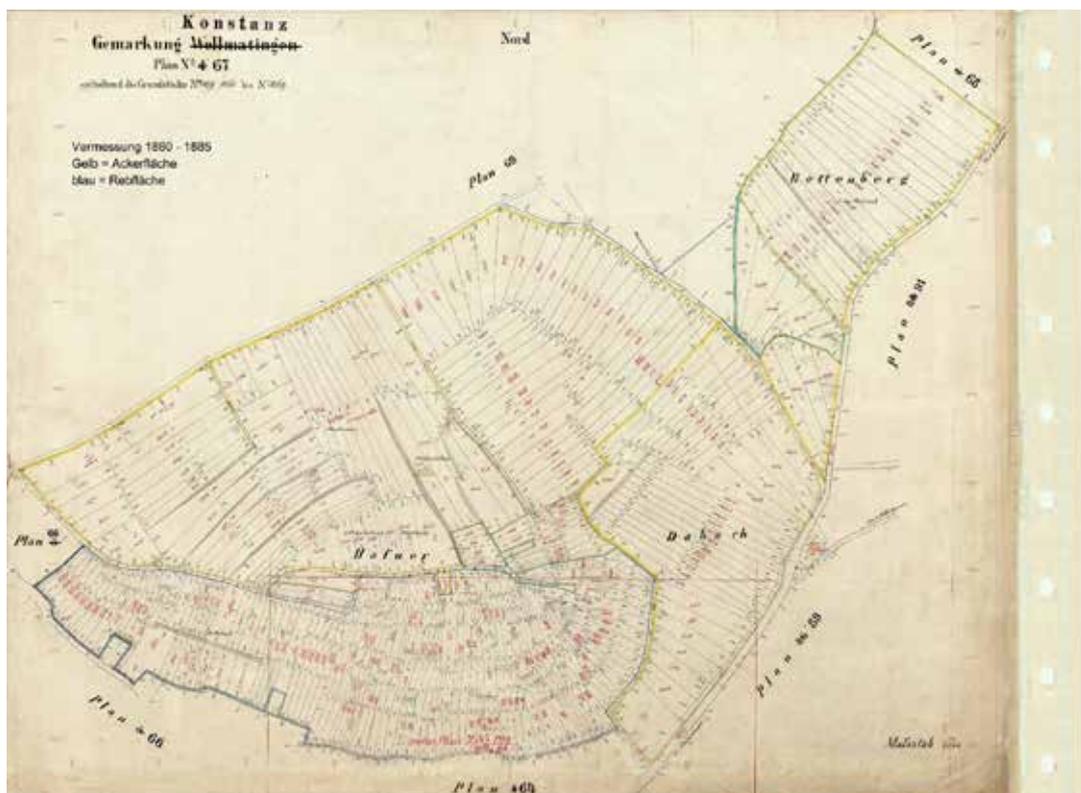
1.1 Historie des Gebiets „Nördlich Hafner“

Der eiszeitliche Drumlin Hafner ist Namensgeber des neuen Stadtteils und das wohl prägendste Landschaftselement der Gemarkung des Ortsteils Wollmatingen. Die Bezeichnung basiert auf dem Begriff „Hafen“ (Topf) bzw. „Hafner“ (Töpfer) – und nimmt so womöglich Bezug zur landschaftlichen Ausprägung des Hügels. Erst in den 1930er-Jahren wurde Wollmatingen eingemeindet und damit Ortsteil der Stadt Konstanz. Zu dieser Zeit war der Hafner vor allem landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Nordhang herrschte Ackerbau vor, am Südhang Weinbau. Im Lauf der Jahre veränderte sich sein Erscheinungsbild durch Nutzungsänderungen, auf der Kuppe wurde ein Wasserhochbehälter zur Trinkwasserversorgung errichtet, der Rebenanbau am Südhang wurde sukzessive aufgegeben und durch Streuobst ersetzt. Die Streuobstwiesen unterlagen einem weiteren Wandel und die Nutzung tendierte immer mehr zu Freizeitgärten.

Hafen (der -, Topf, im Vm. ā, Ableitgg. **Häfen, Häfele**, dazu auch **Hafner** oder **Häfner**, der -, Töpfer)

Auszug aus dem Flurnamenbuch Baden-Württemberg 1958

Schon in den 70er- und 80er-Jahren wurde der Bereich um den Hafner ein erstes Mal für den Bau neuer Wohnungen in Betracht gezogen. Der Flächennutzungsplan sah auf dem Südhang des Hafners neue Wohnbebauung vor. Der derzeit gültige „Flächennutzungsplan 2010“, der Ende der 90er-Jahre aufgestellt wurde und dem eine intensive Prüfung und Abwägung möglicher Siedlungsflächen vorausging, weist nördlich des Drumlins (Gebiet „Nördlich Hafner“) rund 45 ha für Wohn- und 15 ha für Gewerbebauland aus. Der Südhang sollte dauerhaft von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die aktuellen Planungen orientieren sich stark an diesem planerischen Ziel.



Auszug aus dem Vermessungsplan 1880–1885, Gewinn Hafner

1.2 Die Bedarfe: Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedarfe

Die Stadt Konstanz mit ihren rund 86.000 EinwohnerInnen verzeichnet in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2038 voraussichtlich auf 99.000 ansteigen. Aufgrund der steigenden Einwohnerzahl wird auch die Nachfrage nach Wohnungen langfristig hoch bleiben. Die Wohnungsbedarfsprognose geht in Summe von bis zu 7.300 benötigten neuen Wohnungen für die Jahre 2021–2038 aus.

Neben der wachsenden Bevölkerung und dem daraus resultierenden erhöhten Wohnraumbedarf sorgen auch die steigende Bodenpreisentwicklung sowie das sinkende Baulandangebot für weitere Herausforderungen, die mit der Erschließung des Gebiets „Nördlich Hafner“ gelöst werden sollen. Ziel ist es, einen wesentlichen Anteil der dringend benötigten Wohnflächen am Hafner zu entwickeln und damit neuen Wohn- und Lebensraum insbesondere für Konstanzerinnen und Konstanzer zu schaffen.



Bevölkerungsvorausberechnung 2019–2038, Empirica

1.3 Die Bedarfe: Gewerbeflächenentwicklung

Neben dem erhöhten Bedarf an Wohnflächen gilt es auch den bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

Die Fortschreibung des gewerblichen Flächenbedarfes bis in das Jahr 2038 zeigt, dass bis dahin ca. 37 ha Gewerbeflächen entwickelt werden sollten, um dem Bedarf gerecht zu werden. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen resultiert aus den verschiedenen Wirtschaftsbereichen, wie dem Baugewerbe bzw. dem verarbeitenden Gewerbe, dem Handel, dem Verkehrsgewerbe sowie dem Dienstleistungssektor.

Mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Hafner soll dazu beigetragen werden, dass auch gewerbliche Bauflächen im Gebiet entwickelt werden.

1.4 Das Verfahren der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM)

1

Vorbereitende Untersuchungen

Vor der Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss die Gemeinde zunächst vorbereitende Untersuchungen (VU) durchführen. Es wird untersucht, ob dauerhafte Hindernisse der Entwicklung des Gebiets entgegenstehen bzw. ob diese ausgeräumt werden können. Ziel ist es, die Notwendigkeit der Entwicklung des Siedlungsgebiets darzulegen, Rahmenbedingungen und Restriktionen zu klären und zu definieren. Die Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der EigentümerInnen ist zu erörtern sowie die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme darzustellen.

2

Entwicklungssatzung – Beschluss der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Kommen die vorbereitenden Untersuchungen zum Ergebnis, dass die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sinnvoll ist, beschließt der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine Entwicklungssatzung.

3

Grundstücksankäufe – Flächenerwerb durch die Stadt

Durch die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erhält die Stadt die Möglichkeit, die Flächen im Gebiet zum jeweils geltenden, gutachterlich ermittelten Anfangswert zu erwerben. Dadurch wird Bodenspekulation verhindert. Parallel werden Kooperationsmodelle mit den EigentümerInnen entwickelt, geprüft und diskutiert.

4

Schaffung von Baurecht – Aufstellung von Bebauungsplänen

Der vom Gemeinderat im Dezember 2019 beschlossene Rahmenplan bildet die Basis für die weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte. Einer Vertiefung des Rahmenplans mit anschließender verbindlicher Bauleitplanung folgt die Entwicklung des Gebiets in Bauabschnitten.

5

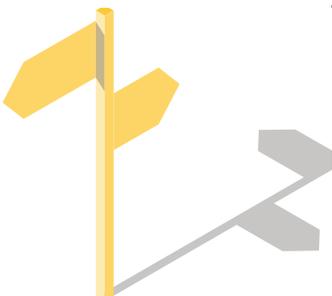
Neuordnung und Erschließung

Die Grundstücke im Gebiet müssen neu geordnet, also in baureife Grundstücke und Flächen für den öffentlichen Bedarf – wie Straßen, Schul- und Kindergartengrundstücke, öffentliche Flächen – parzelliert werden.

6

Verkauf der Bauflächen und deren Bebauung

Wenn die Neuordnung und Erschließung der Grundstücke abgeschlossen ist, können diese dann von der Kommune zum Verkehrswert für entwickelte Flächen (Endwert) an Personen verkauft werden, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen. Auf diesem Wege kann die Stadt die geplanten Qualitäten (bspw. Preissegmentierungen) sichern.

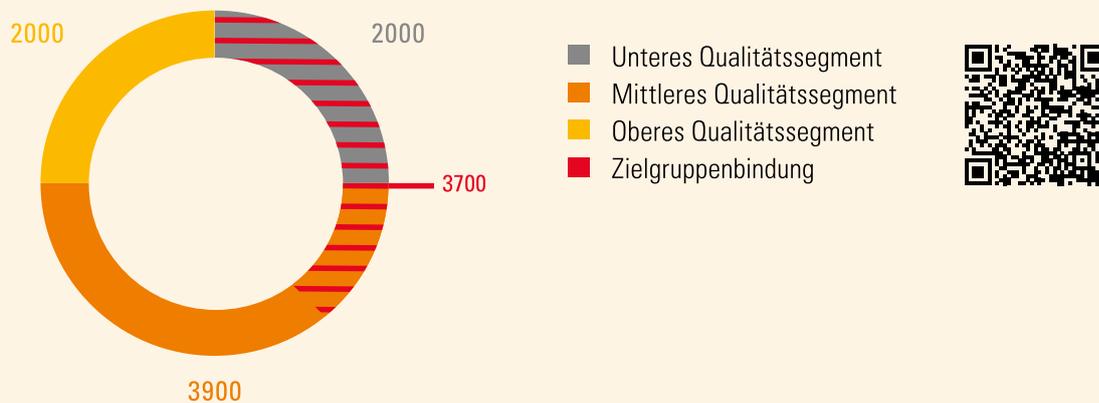


1.5 Handlungsprogramm Wohnen

Das Handlungsprogramm Wohnen hat zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen der Stadtgesellschaft in Konstanz zu schaffen.

Grundvoraussetzung zur Dämpfung der Preisentwicklung für alle Zielgruppen am Wohnungsmarkt, für Neubau und Bestand ist die Umsetzung des ermittelten Wohnungsneubedarfs von über 7.000 Wohnungen.

Die größte Siedlungserweiterungsfläche mit ca. 45 ha Wohnbaufläche und ca. 15 ha Gewerbefläche stellt darin die Fläche „Nördlich Hafner“ dar. Deren Entwicklung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der mittel- bis langfristigen Bedarfe.



ELQ HANDLUNGSPROGRAMM
WOHNEN



2 Vorbereitende Untersuchungen

2.1 Wofür vorbereitende Untersuchungen

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein im Baugesetzbuch geregeltes Instrument der Stadtentwicklung. Mit Hilfe dieses Instrumentariums sollen große Stadtentwicklungsprojekte für die Kommunen erleichtert werden. Es unterscheidet sich hinsichtlich der Abwicklung von klassischen Verfahren der Baulandentwicklung (bspw. einem Umlegungsverfahren).

Bevor eine Kommune tatsächlich eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschließt, müssen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Untersuchungen wird geprüft, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ob dauerhafte größere Hindernisse einer städtebaulichen Entwicklung des Gebiets entgegenstehen bzw. ob diese ausgeräumt werden können.

Untersucht werden beispielsweise:

- derzeitige Flächennutzungen und Besitzverhältnisse der Grundstücke
- Ökologie und Klima
- Natur- und Landschaftsschutz sowie Artenschutz
- Mobilität, Verkehr und Erschließungsmöglichkeiten
- Lärmsituation und Schallminderungsmöglichkeiten
- zeitliche und finanzielle Durchführbarkeit

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu erörtern, ob die Ziele und Zwecke der Maßnahme mit alternativen Instrumenten des Baugesetzbuchs erreicht werden können und ob andere Gebiete für die Entwicklung gleichermaßen geeignet wären (sog. Standortalternativenprüfung).

Besondere Bedeutung kommt während einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen zu. Die Kommune entwickelt – wenn möglich – die Flächen gemeinsam in Abstimmung mit den Betroffenen. Es erfolgt möglichst frühzeitig schon im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Erörterung mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen sowie eine Beratung über Mitwirkungsmöglichkeiten.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Bericht zusammengefasst und gegeneinander und untereinander abgewogen.

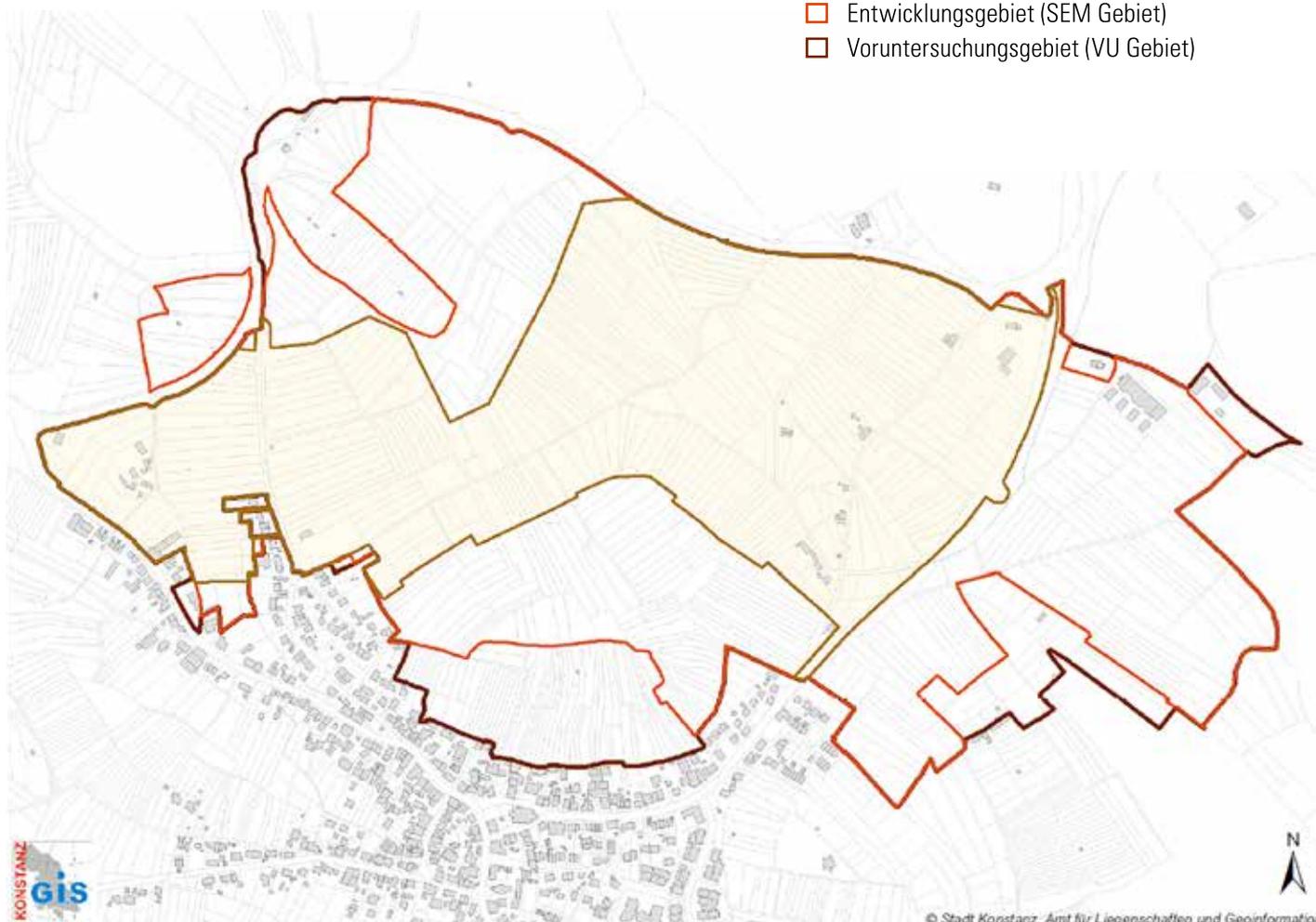
Kommt man zu dem Schluss, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und der Umsetzung der Maßnahme keine Hinderungsgründe entgegenstehen, kann der Gemeinderat die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung beschließen und damit den Weg für die weitere Umsetzung ebnen.



2.2 Das Entwicklungsgebiet

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurde bewusst weit gefasst (ca. 121 ha), um auch die Randbereiche des neuen Stadtteils in den Blick der Analysen nehmen zu können. Das spätere Entwicklungsgebiet ist etwas kleiner gefasst (ca. 107 ha): Es umfasst neben den Siedlungsflächen (Flächen für Gebäude, Freiflächen im Stadtraum, Sportflächen etc.) auch Flächen zur Energieproduktion (Photovoltaik, Erdwärme), für Freizeitnutzungen (bspw. Reiterhof) sowie für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

-  Siedlungsfläche
-  Entwicklungsgebiet (SEM Gebiet)
-  Voruntersuchungsgebiet (VU Gebiet)





LEGENDE

- VU-Gebiet Hafner
- Geplantes SEM-Gebiet ohne Verlagerungsfläche Herrngarten
- Eingriffsbereich (Siedlungsbereich sowie Sport- und Spielflächen)
- Ausgleichsfläche mit Nummerierung & Bezeichnung
- Nachrichtlich aufgenommene Ausgleichsfläche
- Flurstücksgrenze
- Gewässer mit Bezeichnung
- keine Maßnahmen vorgesehen

Wiesen & Weiden

- Fettwiese zu Magerwiese (1.33)
- Aufwertung Zierrasen (2.33)
- Zierrasen zu Magerwiese (3.33)
- Extensivierung Wiese (4.33)
- Extensivierung zu Großseggenried (5.33)
- Fettwiese zu Gehölz (6.33)
- Fettwiese zu Hochstaudenflur (7.33)
- Extensivierung Weide (8.33)
- Unterwuchs Solaranlage (9.33)
- Anlage Bach Offenland (10.33)

Saumvegetation

- Ruderalflur zu Magerwiese (1.35)
- Ruderalflur zu Hochstaudenflur (2.35)
- Ruderalflur zu Feldhecke (3.35)
- Ruderalflur zu Fettwiese (4.35)
- Ruderalflur zu Feldgehölz (5.35)
- Ruderalflur zu Buchenwald (6.35)
- Ruderalflur zu Großseggenried (7.35)



Äcker	Gehölzbestände & Gebüsch	Standortfremde Gebüsch & Hecken	Biotope der Siedlungsflächen
Eingrünung Weinanbau (1.37)	Feldgehölz zu Auwald (1.41)	Zierhecke zu Feldhecke (1.44)	Aufwertung zu Garten (1.60)
Acker zu Magerwiese (2.37)	Gebüsch zu Magerwiese (1.42)	Wälder	Garten zu Fettwiese (2.60)
Acker zu Acker mit Unkrautvegetation (3.37)	Pflege Feldhecke (2.42)	Aufwertung Auwald (1.52)	Aufwertung Schotterplatz (3.60)
Acker zu Fettwiese (4.37)	Gebüsch zu Feldhecke (3.42)	Waldaufwertung (1.55)	Lagerplatz zu Fettwiese (5.60)
Acker zu Feldhecke (5.37)	Pflege flächige Gehölze (4.42)	Sukzessionswald zu Feldgehölz (1.58)	Entsiegelung (7.60)
Acker zu Fettweide (6.37)	Gestrüpp	Sukzessionswald zu Buchenwald (2.58)	Garten zu Feldhecke (1.59)
Acker zu Großseggenried (7.37)	Brombeer zu Feldgehölz (1.43)	Waldumwandlung (1.59)	Waldumwandlung (1.59)

2.3 Planerische Themen und Analysen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Gebiet „Nördlich Hafner“ wurden verschiedene Analysen zu allen relevanten planerischen Themen durchgeführt. Dazu gehörten insbesondere folgende Themen:

Umwelt und Freiraumqualität

Die städtebauliche Entwicklung im geplanten Ausmaß bedeutet eine Inanspruchnahme von Flächen in der Landschaft. Um diese möglichst bewusst und umweltverträglich gestalten zu können, wurden im Vorfeld der Rahmenplanerarbeitung der Bestand streng geschützter Arten im Plangebiet erfasst, gutachterlich bewertet und geeignete Maßnahmen bzw. Empfehlungen aufgezeigt. Das faunistische Gutachten wurde in den Planungsprozess eingespeist und die darin genannten Empfehlungen wurden bei der Erarbeitung des Rahmenplans berücksichtigt bzw. mit den verschiedenen Anforderungen abgewogen.

Die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf die einzelnen Schutzgüter – wie Boden, Fläche, Klima, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere und auf das Landschaftsbild – sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden durch ein Fachbüro erarbeitet und in einem Plan zusammenfassend dargestellt.

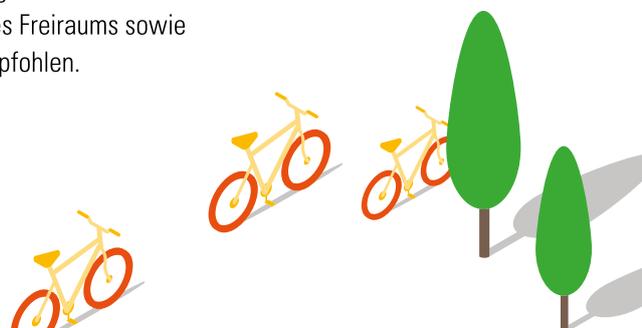
Im Vordergrund der Maßnahmen steht die ökologische Aufwertung der verbleibenden Kulturlandschaft wie Ackerflächen, Obstwiesen und Freizeitgärten. Bei der Ausgestaltung dieser ökologischen Aufwertung wird auch die Bedeutung des Landschaftsraums in der Nachbarschaft zum neuen Stadtteil als künftiger Naherholungsraum mitgedacht.

Hierbei spielen der Erhalt bestehender Biotope und Heckenstrukturen sowie deren Ergänzung durch Neupflanzungen, die Umwandlung von Ackerfluren in Fett- und/oder Streuobstwiesen sowie die ökologische Ausgestaltung stadtnaher Grünflächen eine bedeutende Rolle.

Für betroffene Tierarten sollen neue adäquate Lebensräume geschaffen werden. Auch hierfür wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen potentielle und geeignete Flächen analysiert und identifiziert.

Stadtklima

Als wesentliche Vorgabe aus lokalklimatischer Sicht galt für die Konzeption des neuen Stadtteils die Freihaltung bzw. Planung zweier Klimaschneisen, um den Kaltluftabfluss zu sichern und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete auch künftig zu gewährleisten. Im Rahmenplan wurden die Vorgaben aufgegriffen und durch einen Gutachter in ihrer Wirkung geprüft. Im Rahmen des Gutachtens wurde nachgewiesen, dass die vorgesehenen Grünzüge innerhalb des neuen Siedlungsgebietes ihre Funktion als Kaltluftschneise erfüllen, wodurch sowohl das geplante Gebiet als auch die anschließende bestehende Bebauung Wollmatingens zukünftig gut durchlüftet werden. Für die weitere Planung wird eine geeignete Durchgrünung des Freiraums sowie Begrünung der geplanten Dachlandschaften und Gebäude empfohlen.



Verkehr

Der Rahmenplan beinhaltet ein Mobilitätskonzept, welches Auswirkungen auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen hat.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden Verkehrszählungen und -befragungen durchgeführt, Verkehrsmengen berechnet und in einem Modell auf das umliegende Verkehrsnetz umgelegt sowie die Leistungsfähigkeit bestehender und neuer Verkehrsknotenpunkte (Kreuzungen, Kreisverkehre etc.) berechnet. Durch die Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass der geplante Stadtteil leistungsfähig an die Landesstraße (L 221) angeschlossen werden kann. Vorgesehen sind drei Anschlusspunkte an die Landesstraße. Eine geeignete Ampelschaltung kann dabei einen reibungslosen Verkehrsfluss ermöglichen und die Verkehrssicherheit erhöhen.

Auch die bestehenden Kreisverkehre und sonstigen Kreuzungsbereiche im weiteren Verlauf des Straßennetzes in Richtung Litzelstetten bzw. Innenstadt und B 33 werden weiterhin funktionieren.

In Wollmatingen wird sich, neben der Entwicklung des Hafners, vorwiegend die vorgesehene Änderung der Verkehrsführung in Richtung B 33 (Sperrung der Verbindungsstraße Westtangente – B 33 bei Reichenau-Waldsiedlung) auf den Straßenverkehr auswirken. Insgesamt ist auch mit der Entwicklung des neuen Stadtteils im Bereich der Radolfzeller Straße bis Ortszentrum Wollmatingen von einer Verkehrsreduktion von über 5.000 Fahrten am Tag auszugehen.

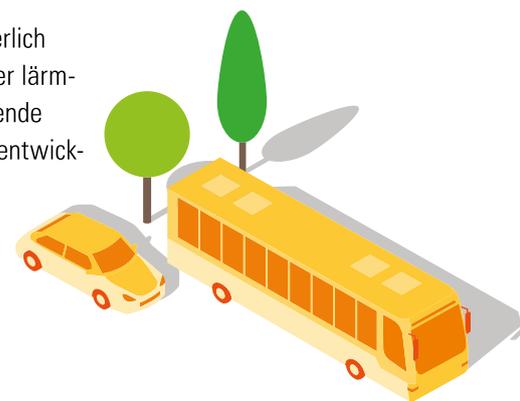
Lärm

Exakte Lärmauswirkungen auf das bestehende Umfeld, die durch die geplanten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, etc.) erzeugt werden, können auf Basis des aktuellen, noch groben Planungsstands bislang nicht konkret berechnet, sondern nur grob abgeschätzt werden. Daher werden weitere, vertiefte Untersuchungen im weiteren Prozess, insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, durchgeführt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen standen Prüfungen zur Wirkung bestehender Lärmquellen auf das Plangebiet im Vordergrund der Untersuchungen. Darüber hinaus wurde der Neuverkehr, der durch die geplante Bebauung zu erwarten ist, auch für die umliegenden Bereiche betrachtet.

Neben dem Verkehrslärm hat aktuell der bestehende Gewerbe- und Freizeitlärm Auswirkungen auf das zukünftige Siedlungsgebiet. Hierzu gehört der Schießstand der Bundespolizei und des Schützenvereins, das Gelände des Modellfliegerclubs (FSMC Konstanz) sowie die Strecken des Motorsportclubs MSC.

Im Ergebnis wird es für die Entwicklung des Hafners voraussichtlich erforderlich werden, einzelne Nutzungen zu verlagern (bspw. Jugendstrecke MSC) oder lärmindernde Maßnahmen durchzuführen (bspw. Schießstand). Der zu erwartende Verkehrslärm, ausgehend von der L 221, wird ebenso eine Rolle bei der Fortentwicklung des Rahmenplans spielen.

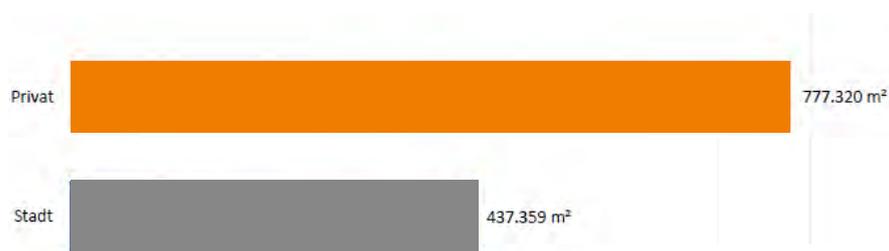


2.4 Beteiligung

Um die Ziele der Entwicklungsmaßnahme erreichen zu können, ist eine rechtliche und tatsächliche Bodenreueordnung erforderlich. Voraussetzung dafür ist, dass die Stadt entweder selbst in das Eigentum der Grundstücke kommt, oder die bisherigen EigentümerInnen umfassend bereit sind, an der Realisierung der Ziele mitzuwirken.

GrundstückseigentümerInnen im VU-Gebiet

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen mit einer Gesamtfläche von ca. 121,4 ha – verteilt auf insgesamt 361 EigentümerInnen – befanden sich ungefähr 77,7 ha in privatem Eigentum und etwa 43,7 ha im Eigentum der Stadt Konstanz.



Flächenverteilung zu Beginn des Projektes (Stand 2017)

Angesichts dieser großen Anzahl an betroffenen GrundstückseigentümerInnen im VU-Gebiet und den damit zu erwartenden, sehr vielschichtigen Einzelinteressen wurde ein mehrstufiger Beteiligungs- und Kommunikationsprozess entwickelt und im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 durchgeführt.

Dieser Beteiligungsprozess setzte sich zusammen aus mehreren Eigentümerveranstaltungen, einer schriftlichen Erstbefragung, persönlichen Eigentümergesprächen in mehreren Runden sowie begleitenden Informationsschreiben.

Ergebnisse der Eigentümerbeteiligung für das geplante SEM-Gebiet bis April 2021

Das voraussichtliche Entwicklungsgebiet, bestehend aus Flächen im Bereich „Nördlich Hafner“ und Herrngarten, umfasst insgesamt rund 105,6 ha.

Nach Abschluss der Eigentümerbeteiligungen zum Auswertungsstand 15.04.2021 lässt sich feststellen, dass die Stadt Konstanz bis dahin insgesamt 65 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 123.472 m² im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erwerben konnte.

Zum Stand 15. April 2021 befanden sich rund 51,2 ha des geplanten SEM-Gebiets im Eigentum der Stadt Konstanz, das entspricht rund 49 % der Fläche des geplanten Entwicklungsgebiets. Zudem ist ein großer Teil der privaten EigentümerInnen an einer Beteiligung an der Entwicklung (bspw. durch eine eigene Bebauung der Grundstücke) interessiert.

FlächennutzerInnen

Ein überwiegender Teil der Flächen im VU-Gebiet „Nördlich Hafner“ wird landwirtschaftlich genutzt. Spezifikum des Gebietes ist – und damit anders als in vielen anderen Gebieten –, dass die landwirtschaftlichen Betriebe zumeist nicht EigentümerInnen, sondern PächterInnen dieser Flächen sind.



Die betroffenen Betriebe wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen analysiert und es wurden insbesondere auch mögliche wirtschaftliche Auswirkungen für diese Betriebe durch die Entwicklung des Gebietes unter die Lupe genommen. Diese Untersuchungen betrafen neben den landwirtschaftlichen Betrieben auch Gartenbaubetriebe im Gebiet, eine Gärtnerei und einen Reiterhof.

Für Betriebe, die in relevanter Art und Weise wirtschaftlich von der Entwicklung des neuen Stadtteils betroffen wären, wurden verschiedene Optionen des Ausgleichs (bspw. Flächentausch, Ersatzstandorte) erarbeitet und im direkten Austausch diskutiert. Im weiteren Verfahren werden diese Konzepte weiter konkretisiert und umgesetzt.

Öffentlichkeit

Darüber hinaus wurde im Rahmen des wettbewerblichen Planungsdialogs und den anschließenden weiteren Planungen Interessierten die Möglichkeit zur intensiven Mitwirkung gegeben. Im Zentrum der Veranstaltungen stand der Austausch zwischen den BürgerInnen und PlanerInnen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit am laufenden Prozess wurde kontinuierlich durchgeführt, die Ergebnisse parallel in das Verfahren eingespeist. Somit wurde der städtebauliche Rahmenplan in einem co-kreativen Prozess erarbeitet und hat durch den Beteiligungsprozess stetig an Qualität gewonnen.

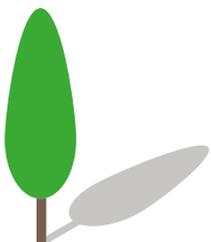
Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange sind Behörden und Stellen, die Aufgaben und Planungen im öffentlichen Interesse vertreten oder wahrnehmen. Sie werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen beteiligt, da ihr Aufgabenbereich durch die vorgesehene Planung möglicherweise berührt sein könnte.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll sichergestellt werden, dass ihre Interessen bzw. Belange ausreichend berücksichtigt und beachtet werden und hierdurch Gemeinwohlinteressen im Planungsverfahren Beachtung finden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“ wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum von 2017 bis 2021 mehrfach am Verfahren beteiligt. Dies geschah durch das Einholen schriftlicher Stellungnahmen und Beteiligung auf Basis des durch den Gemeinderat im Dezember 2019 beschlossenen Rahmenplans. Darüber hinaus gab es anlassbezogenen Austausch und Abstimmungen mit betroffenen Fachbehörden.

Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden in den vorbereitenden Untersuchungen aufgearbeitet, abgewogen und entsprechend in die Planungen und den Prozess eingespeist.



**Infoabend für
Eigentümer**

Juli 2017

Eigentümergegespräche

Okt. 2017 – Jan. 2018

Schülerbeteiligung

April 2018

Eigentümerbefragung

Aug. – Sept. 2017

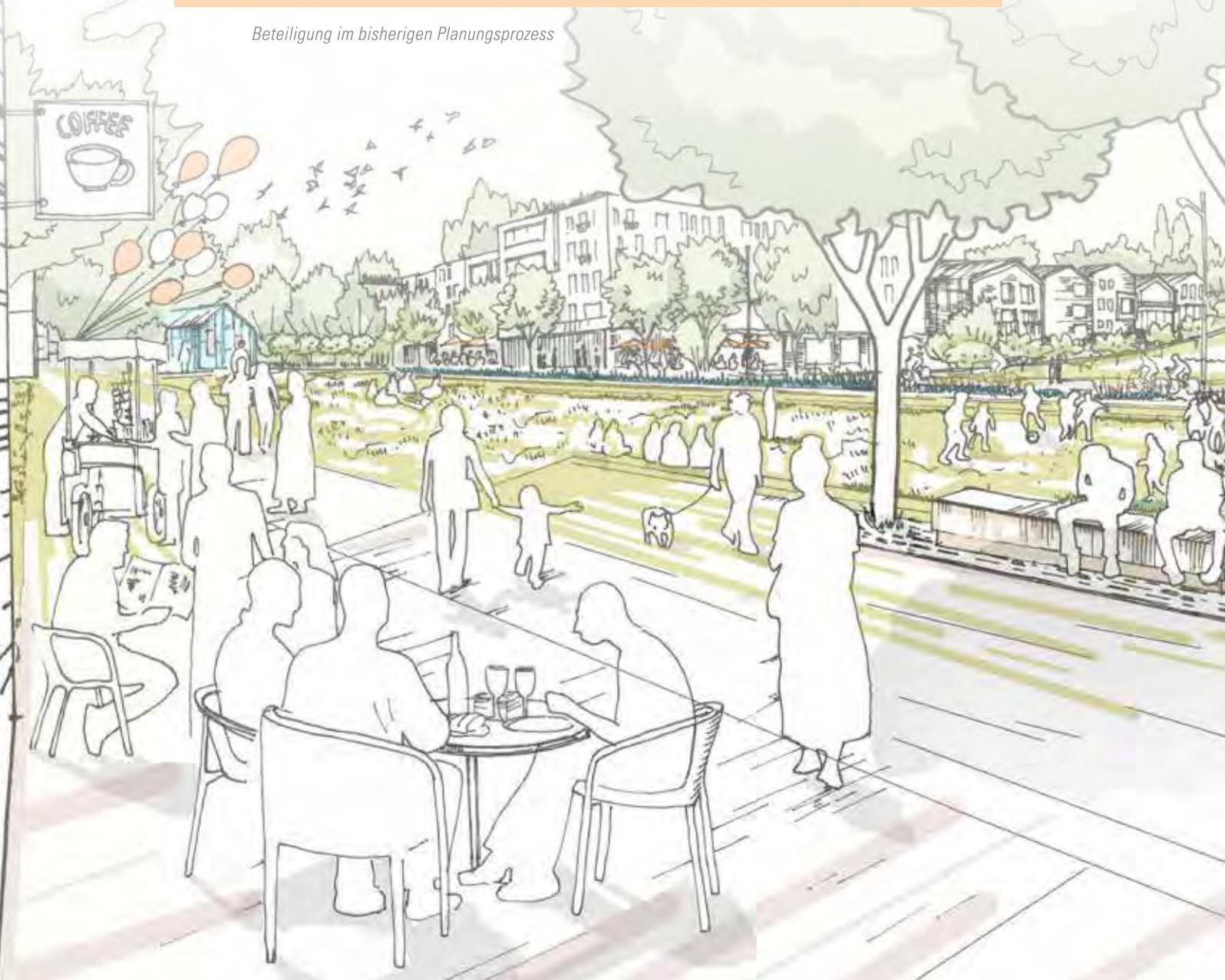
**Auftaktveranstaltung
Planungsdialog**

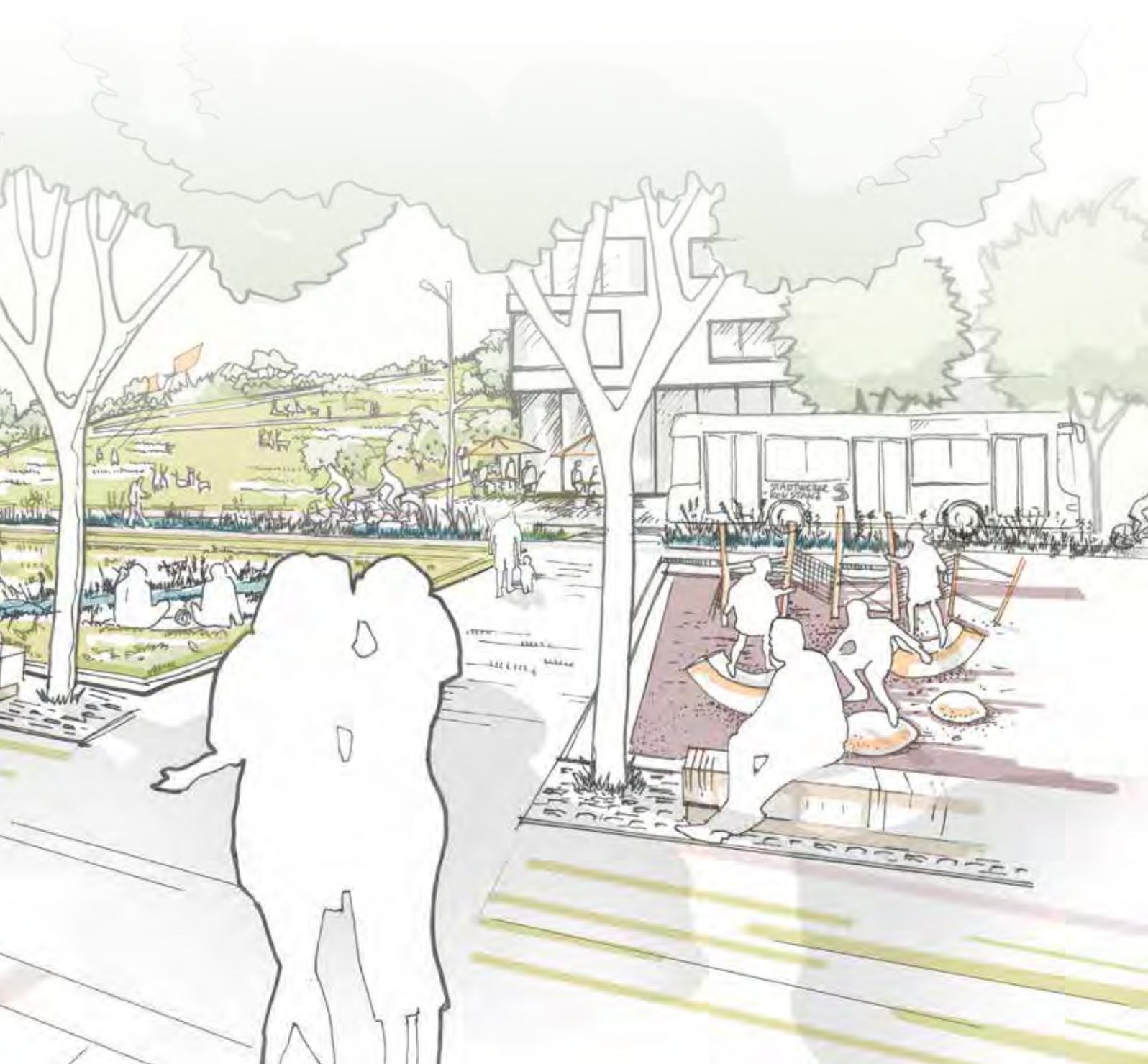
Januar 2018

Bürgerforum 1

April 2018

- Weitere Eigentümergegespräche und -verhandlungen
- Vertiefung des Rahmenplans
- Erarbeitung Gestaltungsleitfaden
- Einleiten des Bebauungsplan-Verfahrens für den 1. Bauabschnitt inkl. Gutachten
- Beginn der Planung für Mobilpunkte und Betreiberkonzepte
- Erarbeitung eines Energiekonzeptes im Rahmen des Forschungsprojektes Hafner_KliEn
- Erarbeitung eines Vergabekonzeptes für Grundstücke

*ab Herbst 2021**Beteiligung im bisherigen Planungsprozess*



3 Rahmenplan: Das städtebauliche Konzept

3.1 Die Rahmenbedingungen: Ziele und Rahmen des Konzeptes

Noch bevor erste Entwicklungskonzepte am Hafner entstanden sind, wurden durch den Gemeinderat Ziele beschlossen, welche der künftigen Planung zugrunde gelegt werden sollten. Diese basieren vorwiegend auf grundlegenden Zielsetzungen, welche für die Gesamtstadt gelten.

Ziel ist die Entwicklung eines:

- effizienten, nutzungsgemischten und gestalterisch hochwertigen Stadtquartiers
- autoarmen, verkehrsflächeneffizienten Stadtquartiers mit komfortablem Verkehrsmittelangebot
- effizient und intelligent ausgestatteten, gut vernetzten Stadtquartiers
- durchmischten, generationengerechten und sozial nachhaltigen Stadtquartiers
- durchgrüntem, zukunftsfähigen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtquartiers

3.2 Das Konzept: Städtebaulicher Rahmenplan

Der Rahmenplan beinhaltet Aussagen zur städtebaulichen Struktur, zur städtebaulichen Dichte, zu Erschließungs- und Grünflächenanteilen. Er stellt also umfassend den baulichen Entwicklungsrahmen für den neuen Stadtteil dar. Es lassen sich nicht nur städtebauliche und freiräumliche Qualitäten ablesen, sondern er ist ebenso ein wesentliches Instrument zur Reflektion dieser Qualitäten und zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit. Hierdurch wurde u. a. die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit der Fläche geprüft und eine Grundlage geschaffen, um die Realisierbarkeit wesentlicher Ziele zu hinterfragen.



Der Rahmenplan zeigt eine Perspektive auf, wie auf ca. 60 ha Siedlungsfläche rund 3.100 Wohneinheiten und auf ca. 15 ha Entwicklungsmöglichkeiten für Wirtschaft und Gewerbe entstehen können.

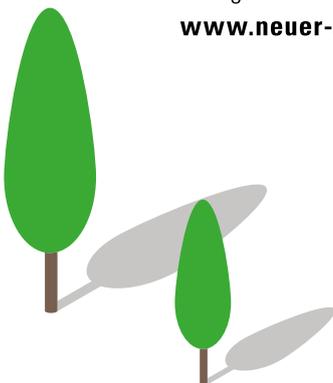
Ein zentrales Element der Konzeption für den neuen Stadtteil bildet der aus dem Planungsdialog hervorgegangene „Hafner-Ring“. Dieser führt das Wollmatinger Zentrum ringförmig um den Hafner weiter. Nördlich des Hügels wandelt sich der Ring in ein „grünes Band“ mit ca. 50 Meter Breite, in dem den zukünftigen BewohnerInnen Frei- und Spielflächen zur Verfügung stehen. Entlang des grünen Bandes sind soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und ein Quartierstreff sowie Versorgungsinfrastruktur, Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt. Der Hafner-Ring wird somit zum sozialen Aktivitäts- und Bewegungsrückgrat des Stadtteils und bietet ebenso Angebote für den Stadtteil Wollmatingen.



Im entstehenden Siedlungsbereich werden soziale Einrichtungen und Versorgungsstrukturen vorgesehen, die den Bedarf aus dem Quartier decken und auch stadtweite Bedürfnisse aufgreifen. Geplant ist ein Sportareal, eine weiterführende Schule sowie Pflegeeinrichtungen, die über ein gutes ÖPNV-Konzept auch aus den anderen Stadtteilen gut erreichbar sein werden.

Das Mobilitätskonzept bündelt zukunftsweisende Mobilitätsangebote, erleichtert den Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel und sieht eine minimierte Zahl privater Stellplätze vor. Durch den Bau zentraler Hochgaragen wird nicht nur graue Energie (also Energie, die in den Bau von Bauwerken fließt) eingespart, sondern zudem eine hohe Flexibilität für eventuelle Nachnutzungen gewährleistet. Die städtebauliche Struktur legt zudem die Grundlage für eine klimaneutrale Energieversorgung.

Das städtebauliche Konzept wurde nach Nominierung als Siegerentwurf des Planungsdialogs im Hinblick auf die Zielerfüllung in Einzelheiten überarbeitet. Dies kann unter www.neuer-stadtteil.de nachvollzogen werden.



HEIMAT **HAFNER**

Gemeinsam Stadt gestalten





www.neuer-stadtteil.de

3.3 Die Fachkonzepte

Baustruktur und Freiraum

Das städtebauliche Konzept für das neue Quartier basiert im Wesentlichen auf drei zentralen Entwurfsideen:

- dem Erhalt und der Vernetzung bestehender Landschaftselemente, wie etwa dem Drumlin Hafner, den Biotopen und Frischluftschneisen, dem Rodelhang oder dem Verlauf von Oberflächengewässern
- dem Hafner-Ring. Dieser fungiert als Ringerschließung und integrierendes Element zwischen dem bestehenden Wollmatingen und dem neuen Quartier. Innerhalb des neuen Quartiers stellt er den zentralen urbanen Freiraum dar, an dem entlang sich die öffentlichen Einrichtungen am Hafner aufreihen und sich das öffentliche Leben entfaltet. Dort finden sich im Wesentlichen die öffentliche Infrastruktur aus Bildungs-, Betreuungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die privaten Infrastrukturen des Handels und der personenbezogenen Dienstleistungen.
- der Konzeption unterschiedlicher Bautypologien, die eine flexible Entwicklung von drei Teilgebieten ermöglicht. Hauptstruktur bildet der Geschosswohnungsbau, welcher die Realisierung vieler Wohneinheiten sicherstellt, unterbrochen durch sogenannte Townhouses, welche individuelles Wohnen im urbanen Umfeld fördern. Geplant ist eine urbane Dichte, umgeben von ausreichend Grün und einem abgestimmten Freiraumkonzept, das die urbanen Strukturen in die angrenzenden Freiräume einbettet.



Das städtebauliche Konzept zeigt klar identifizierbare Teilgebiete, welche das Leben in überschaubaren Nachbarschaften ermöglicht. Eine prägnante Hierarchie der Freiräume unterstützt zudem Orientierung und Identifikation im neuen Quartier am Hafner.

Basiselement dieser Freiraumhierarchie sind der Hafner-Ring sowie, quer dazu, die beiden Landschaftskorridore, die jeweils auf den Drumlin Hafner zulaufen. Während der Hafner-Ring als zentraler Parkkorridor einer intensiven öffentlichen Nutzung unterliegt, stehen bei den Landschaftskorridoren die Transformation von Biotopen sowie ökologische und landschaftsräumliche Funktionen im Vordergrund.

Diese Unterscheidung spiegelt sich auch in den kleineren Freiraumelementen wider: die Nachbarschaftsplätze (in den Plänen noch als Quartiersplätze bezeichnet) mit intensiver öffentlicher Nutzung und die Gärten, die dem Biotoperhalt dienen und Nutzungseinheiten voneinander trennen.

Klima und Ökologie

Entwurfsleitend war der Umgang mit den naturräumlichen Gegebenheiten am Hafner – der Topographie, den Frisch- und Kaltluftkorridoren, den Biotopen sowie den Oberflächengewässern.

Die von Nord nach Süd und um den Hafner herum fließenden Frisch- und Kaltluftkorridore (Klimakorridore), die nicht nur für die klimatischen Bedingungen im neuen Quartier, sondern auch für die der südöstlich angrenzenden Stadtteile ausschlaggebend sind, werden im Rahmenplan durch den V-förmigen Einschnitt im Nordwesten des neuen Quartiers und die Fuge im Nordosten berücksichtigt. Diese beiden Landschaftskorridore gliedern das neue Quartier zugleich in die drei großen Teilgebiete.

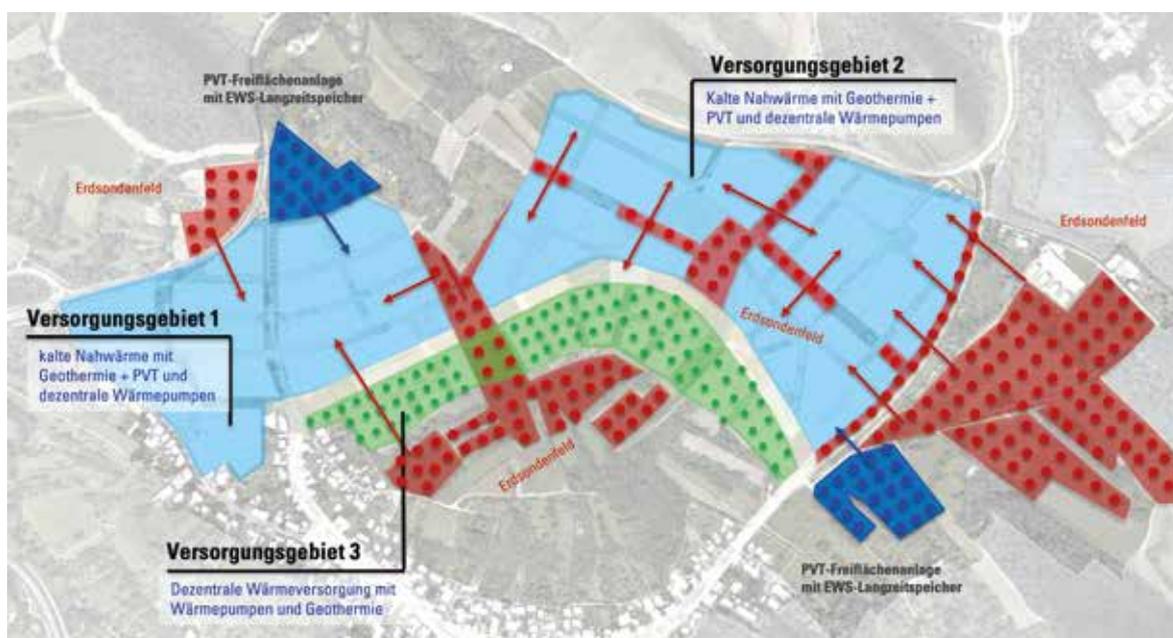
Die Kartierung der bestehenden Biotopstrukturen, überlagert mit der Planung, zeigt deutlich, dass die Berücksichtigung der Biotope in wesentlichen Grundzügen gelingt. Wo ein Erhalt nicht möglich ist, wird eine Transformation angestrebt. Dies soll insbesondere in dem etwa Nord-Süd-verlaufenden Landschaftskorridor in der östlichen Hälfte des neuen Quartiers erfolgen. Hier ist eine extensive öffentliche Nutzung vorgesehen mit Raum für ökologische Ausgleichsflächen. Wo der Ausgleich vor Ort nicht möglich ist, wird im Nahbereich nach Ausgleichsflächen gesucht. Grundsätzliches Ziel ist es, den naturschutzrechtlichen Ausgleich so weit wie möglich standortnah abzubilden. Hierfür wurden alle in Frage kommenden Flächen im Umgriff des VU-Gebietes durch ein Fachbüro intensiv untersucht.

Überlagerung der Baufelder mit den bestehenden Biotopen im Plangebiet



Energie

Fachgutachter erarbeiteten für den bestehenden Rahmenplan ein erstes Energieversorgungskonzept. Dieses verfolgt das Ziel einer in der Jahresbilanz klimaneutralen Energieversorgung des neuen Stadtteils. Das Konzept basiert auf einem Mix aus lokal erzeugter Energie aus Photovoltaik (Freiflächen, Dachflächen etc.) sowie der Wärmegewinnung über Erdwärmesonden. Auch weitere Wärme- und Energiequellen wurden im Rahmen des Konzeptes analysiert (bspw. Nutzung von Abwasserwärme). Im Rahmen des Anfang 2021 gestarteten Forschungsprojektes „Hafner_KliEn“ erarbeitet die Stadt gemeinsam mit verschiedenen Partnern aus Wissenschaft und Praxis weitere vertiefte Konzepte zur Entwicklung eines klimaneutralen und energieeffizienten Stadtteils.



Konzept zur Erzeugung und Verteilung von Energie im Stadtteil

Hafner_KliEn

Wie lässt sich ein neuer Stadtteil möglichst **klimaneutral** und **energiewendiedenlich** entwickeln? Dieser Frage geht ein vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördertes Forschungsprojekt nach. Gemeinsam mit dem Steinbeis Innovationszentrum energieplus, der Universität Konstanz, der HTWG Konstanz sowie den Stadtwerken Konstanz forscht die Stadt an den wichtigen Fragen zu Energieerzeugung, Energieversorgung, nachhaltigem Bauen und Mobilität im Gebiet Hafner.

Mehr Informationen unter:

www.neuer-stadtteil.de/hafnerkliEn



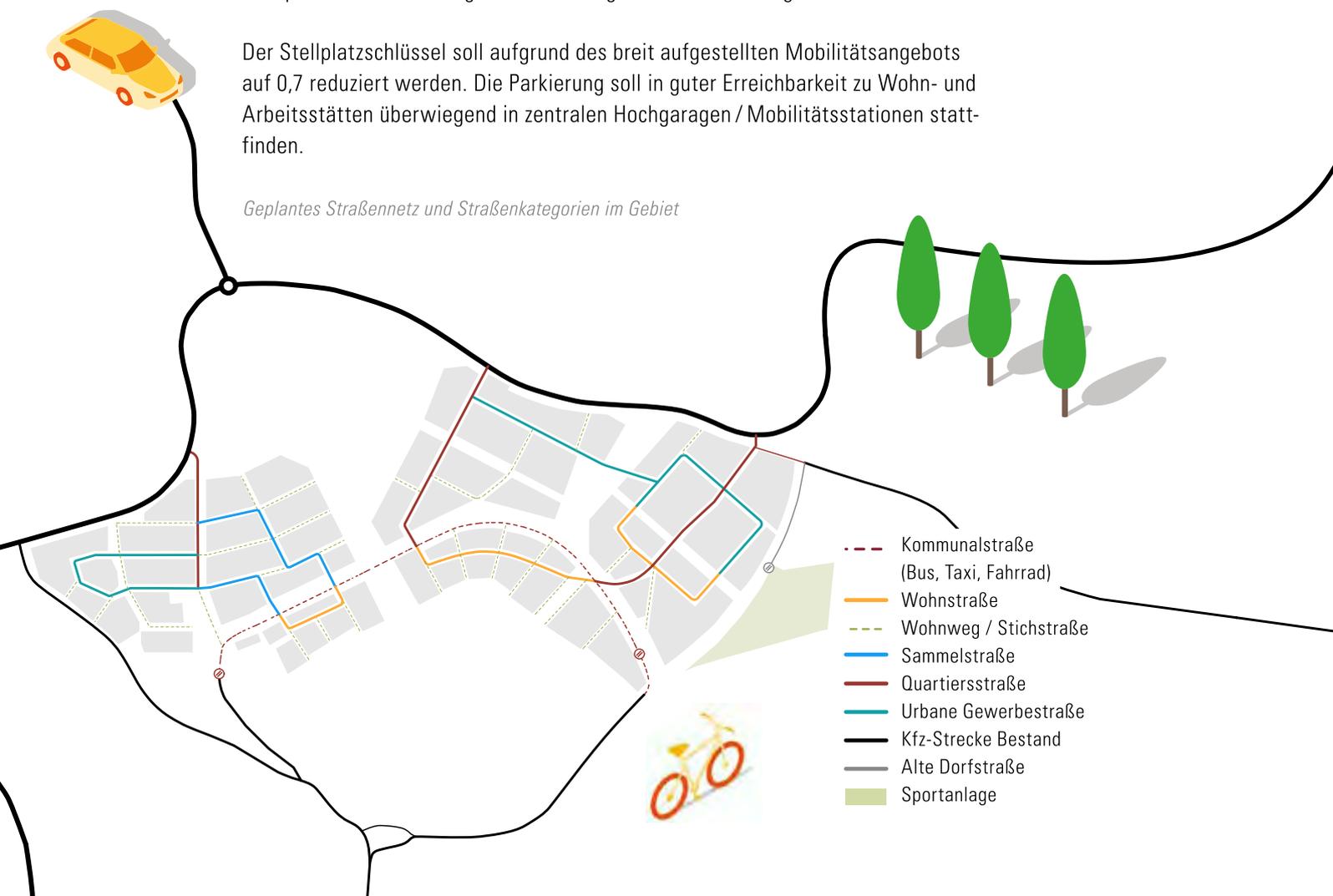
Mobilität

Das Erschließungssystem für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im neuen Quartier ist vom Stadtteil Wollmatingen abgekoppelt. Das Quartier wird ausschließlich an die im Norden verlaufende L221 angebunden. Direkte Durchfahrtsmöglichkeiten für den MIV zwischen Wollmatingen und dem neuen Quartier am Hafner sind daher nicht möglich. Diese sind dem Umweltverbund – ÖPNV, Rad- und Fußverkehr – vorbehalten. Damit erfüllt das Verkehrskonzept nicht nur eine wesentliche Forderung der Wollmatinger Bevölkerung, sondern priorisiert nach den Vorgaben des Masterplans Mobilität auch den Umweltverbund bei der Erschließung von Gebieten und der Schaffung von umweltfreundlichen / klimadienlichen Mobilitätsangeboten.

Dank der strikten Privilegierung des Umweltverbunds wird ein MIV-Anteil von ca. 25 Prozent am Verkehrsaufkommen (Binnenverkehr) angestrebt. Dieses ambitionierte Ziel soll durch ein innovatives Mobilitätskonzept und durch ebensolche Mobilitätsangebote erreicht werden. Kern dieses Mobilitätskonzepts sind die geplanten Mobilitätsstationen, die nach derzeitigem Planungsstand drei Ausstattungskategorien aufweisen sollen. Zur Ausstattung sollen je nach Größe Car-sharing-Fahrzeuge, Leihfahrräder, eine Paketstation, ein Kiosk mit Paket- und Wäscheservice, eine Mobilitätsinformation sowie ein Fahrradservice gehören. Je nach Größe sollen die Mobilitätsstationen außerdem an Haltestellen des ÖPNV angegliedert sein. Die derzeitigen Planungen zur ÖPNV-Anbindung sehen drei Buslinien vor, die das neue Quartier durchqueren. Zugleich sollen viele Mobilitätsstationen an die zentralen Parkhäuser angedockt sein und zusätzlich Ladeplätze für E-Fahrzeuge und einen Logistik-Hub beherbergen.

Der Stellplatzschlüssel soll aufgrund des breit aufgestellten Mobilitätsangebots auf 0,7 reduziert werden. Die Parkierung soll in guter Erreichbarkeit zu Wohn- und Arbeitsstätten überwiegend in zentralen Hochgaragen / Mobilitätsstationen stattfinden.

Geplantes Straßennetz und Straßenkategorien im Gebiet



Wasser

Der Umgang mit Oberflächenwasser ist eine wichtige Planungsaufgabe und integraler Entwurfsbestandteil zugleich. Die Berücksichtigung bestehender Gewässer und deren zukünftige Ausgestaltung sind zentraler Bestandteil des Wassermanagements und in die Planung der Freiraum- und Biotopstrukturen integriert. Der Umgang mit Regenwasser erfolgt zunächst dezentral in den einzelnen Innenhöfen und mündet dann in die größeren Retentionsbereiche (Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers), die gestalterisches Element des Hafner-Rings und der Landschaftskorridore sind. Aufenthaltsqualität, Regenwasserretention, Biodiversität und mikroklimatische Aspekte erfahren hier eine funktionale Überlagerung. Die Organisation des Regenwassers kann somit vom übrigen Abwasser entkoppelt und auf Mischwasserüberläufe weitgehend verzichtet werden.

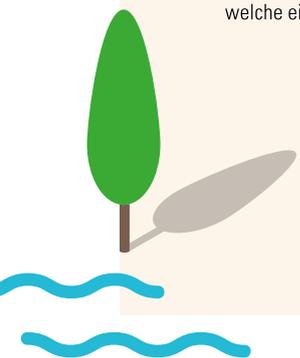
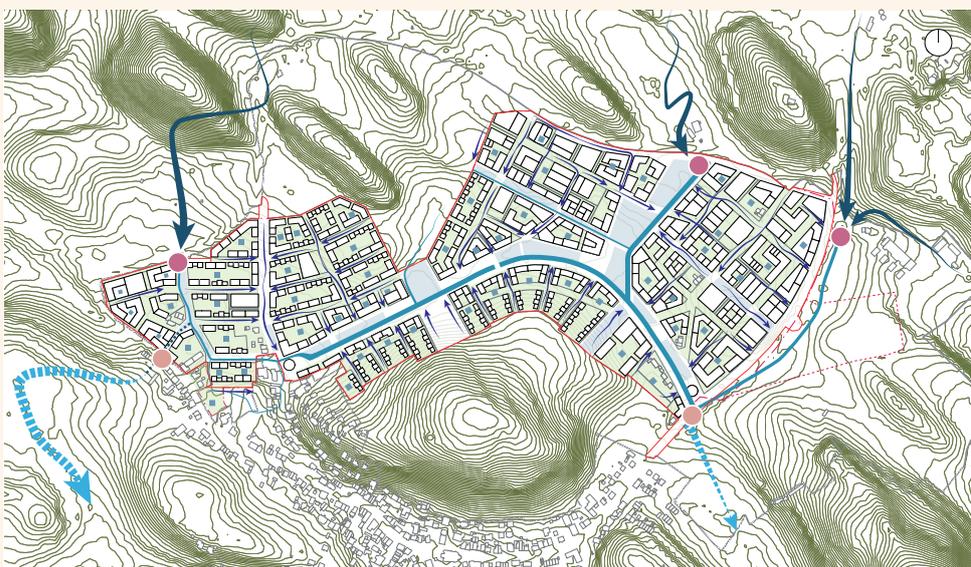
Dieser Aufgabenkomplex wird in den folgenden Planungen vertiefend betrachtet. Beispielhafte Gestaltungselemente zum Umgang mit Oberflächenwasser sind durchlässige Oberflächen, Wasserableitung an der Oberfläche, Versickerungsflächen und Feuchtgebiete innerhalb der öffentlichen Grünräume.

Regenwassermanagement

Die Lage des Bandes wird definiert durch die natürlichen Entwässerungsgräben und Bäche. Sie formen das „blaue Rückgrat“ und fügen der sozialen Bedeutung des Ringes eine ökologisch-infrastrukturelle hinzu. Ein „grün-blaues Infrastrukturband“ mit einem integrierten oberflächigen Regenwassermanagement ist so Basis der nachhaltigen Hafner-Entwicklung.

Eine Oberflächen-Regenwasserbewirtschaftung wird im gesamten Quartier als prägendes Element, den topografischen Rahmenbedingungen folgend, in die Freiraumgestaltung integriert. Dabei werden quartiersbezogene Rückhalt- und Sammelflächen ausgebildet. Diese werden über Grünmulden abgeleitet und in das natürliche Gewässersystem eingeleitet. So werden auch auf Baufeldebene multifunktionale ökologische Freiräume geschaffen, welche einen Mehrwert für alle Nutzer bieten.

Ökologie & Wasserhaushalt Überflutungssicherheit Erlebnisraum Zugang zu sauberem Wasser



-  Natürlichen Wasserkreislauf erhalten
-  Notfluchtwege schaffen
-  Aufenthaltsqualität
-  Regenwasser abkoppeln
-  Mikroklima verbessern
-  Flächen multifunktional nutzen
-  Regenwasser dezentral abwirtschaften
-  Biodiversität
-  Mischwasser-Überläufe reduzieren

Soziale Infrastruktur

Der Idee des Hafner-Rings als sozialem Aktivitäts- und Bewegungsrückgrat folgend, erstreckt sich die soziale Infrastruktur des neuen Quartiers überwiegend entlang dieses zentralen Freiraums. Schulen, Sporthallen und Sportstätten, ein Pflegeheim, die Stadtteilbibliothek sowie ein Jugend- und ein Quartierszentrum befinden sich am oder in der Nähe des grünen Rings. Lediglich die Standorte der Kindergärten sind dezentral in den Teilgebieten und Nachbarschaften verteilt.

Dabei leiten sich die Bedarfe aus der errechneten Mindesteinwohnerzahl für das neue Quartier ab:

- 5 Kindertagesstätten
- zweizügige Grundschule (inkl. Ganztagsbetreuung)
- Schulsporthalle mit Mehrzwecknutzung
- Einrichtungen für offene Kinder- und Jugendarbeit
- Sonderpädagogische Tageseinrichtung
- Einrichtungen für Menschen mit Pflegebedarf: Pflegedienst, Tagespflege, Pflege-WGs, Pflegeheim
- Räume für Begegnung, Bildung, Kultur, Vielfalt, Beratung (Stadtteilzentrum)

Weiter sollten kleinteilige Sportangebote für selbstständige und nicht-vereinsbezogene Aktivitäten geschaffen werden. Diese Anforderungen wurden mit dem Hafner-Ring städtebaulich sowie funktional markant und identitätsstiftend in den städtebaulichen Kontext integriert.

Der städtebauliche Entwurf für das neue Quartier beinhaltet auch Einrichtungen, die sich aus gesamtstädtischen Bedarfen ableiten:

- zwei weiterführende Schulen (davon eine Waldorfschule)
- eine Schule mit Förderschwerpunkt
- ein Sprachheilkindergarten
- ein Pflegeheim für stationäre Pflege
- Tagespflegeeinrichtungen
- Sportstätten (Rasensportplatz, Kunstrasenplatz, Rasentrainingsplatz)



4 Die Schritte zum gebauten Stadtteil

4.1 Der Zeit- und Maßnahmenplan

Der Zeit- und Maßnahmenplan ist ein wichtiges Instrument für die Projektsteuerung eines solch großen und langfristigen Projektes. Er gibt einen Überblick über den Gesamttablauf der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Durch die Darstellung des zeitlichen Ablaufs der Maßnahme, der Angabe von Meilensteinen über die gesamte Laufzeit sowie die Darstellung von Abhängigkeiten der Einzelmaßnahmen untereinander wird eine vollständige Transparenz erreicht. Der Zeit- und Maßnahmenplan ist ein sehr komplexes Werk und gibt dem städtischen Projektteam jederzeit einen konkreten und detaillierten Überblick zur Überprüfung des Projektfortschrittes und der zeitlichen Zielerreichung. Er ist gleichzeitig wesentliche Grundlage für die Entwicklung einer Kostenübersicht im Zeitverlauf (Kosten- und Finanzierungsplanung, s. u.).

Maßgebende Meilensteine des Gesamtprojektes sind der Beginn der Grundstücksvergabe ab dem Jahr 2024 und der Beginn der Erschließung des 1. Bauabschnitts Ende 2025. Im Jahr 2027 können die ersten privaten Baumaßnahmen starten. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist für das Jahr 2038 terminiert.

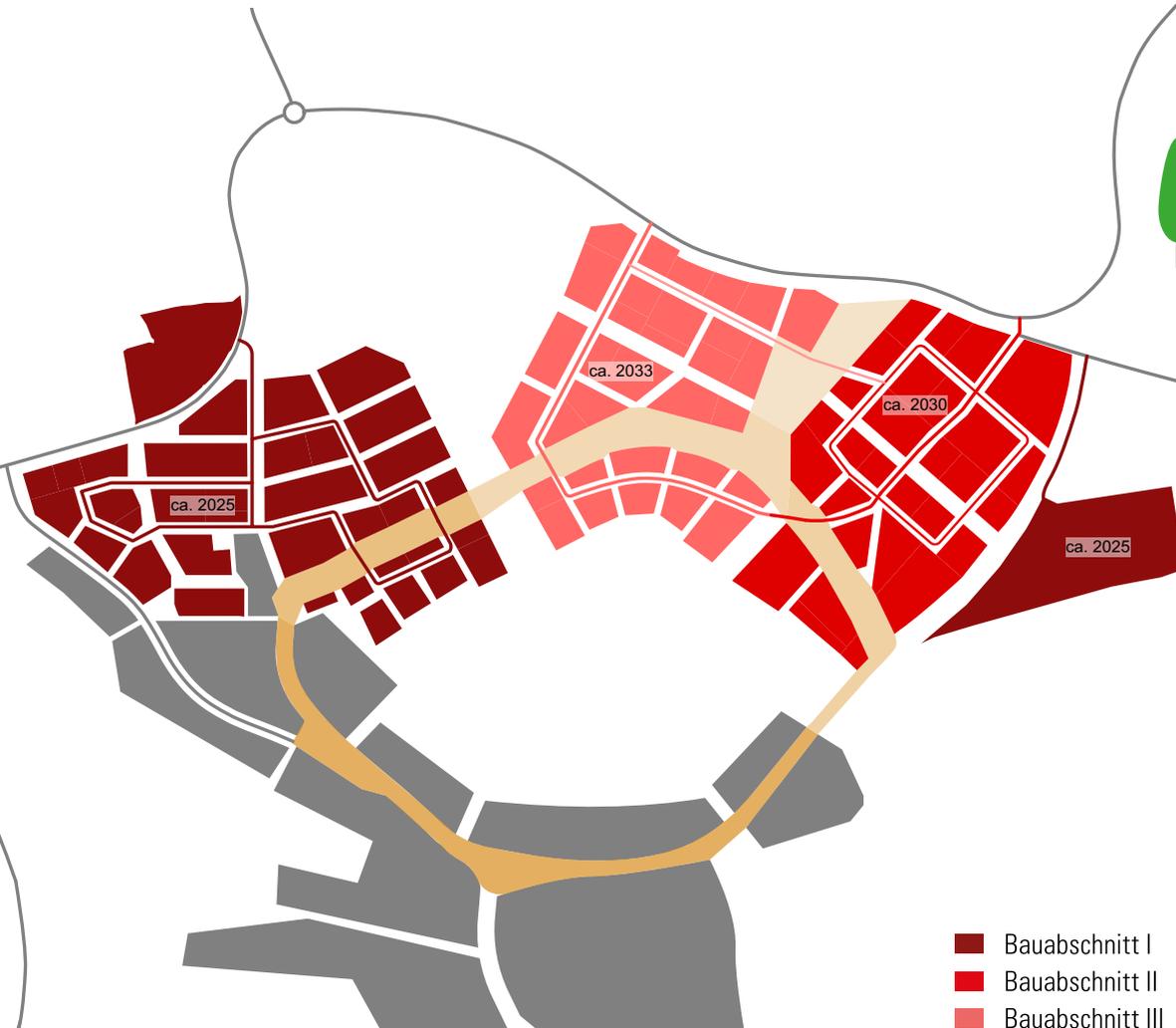
Der gesamte Zeit- und Maßnahmenplan (Stand Juli 2021) und viele weitere Informationen sind abrufbar im BürgerInnen-Informationssystem unter <https://www.konstanz.sitzung-online.de/public/> unter der Sitzungsvorlage Nr. 2021-1509.

5. Baumaßnahmen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
5.1.1.1 Grundschule mit 1-fach Sporthalle Wettbewerb																		
5.1.1.2 Grundschule mit 1-fach Sporthalle Planung																		
5.1.1.3 Grundschule Hochbau B17																		
5.1.1.4 1-fach Sporthalle Hochbau B17																		
5.1.1.5 Weiterführende Schule mit 3-fach Sporthalle Wettbewerb																		
5.1.1.6 Weiterführende Schule mit 3-fach Sporthalle Planung																		
5.1.1.7 Weiterführende Schule Hochbau F10																		
5.1.1.8 3-fach Sporthalle Hochbau F 11																		
5.1 Schulen																		
5.2.1.1 Kinderbetreuung Planung																		
5.2.1.2 Kinderbetreuung Hochbau KiTa B07 (1. BA)																		
5.2.1.3 Kinderbetreuung Hochbau KiTa B08 (1. BA)																		
5.2.1.4 Kinderbetreuung Hochbau KiTa D02 (3. BA)																		
5.2.1.5 Kinderbetreuung Hochbau KiTa C08 (1. BA)																		
5.2.1.6 Kinderbetreuung Hochbau KiTa C12 (3. BA)																		
5.2.1.7 Sprachheilkindergarten Hochbau C08 (1. BA)																		
5.2.1.8 Jugendzentrum Planung																		
5.2.1.9 Jugendzentrum Hochbau E02 F12																		
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen																		
5.3.1 Freisportanlage Berenrain Planung																		
5.3.2 Freisportanlage Berenrain Bau																		
5.3.3 Sonstige Freisportflächen (Spiel- und Sportflächen des grün																		
5.3 Sportstätten																		
5.4.1 Medien- und Begegnungszentrum Planung																		
5.4.2 Medien- und Begegnungszentrum Hochbau F07																		
5.4.3 Quartierstreff Planung (3. BA)																		
5.4.4 Quartierstreff Hochbau (3. BA)																		
5.4 Kultureinrichtungen (3. BA)																		
5.5.1 Vereinstreff Planung																		
5.5.2 Vereinstreff Hochbau																		
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf																		
5.6.1 BA 1 Private Baumaßnahmen																		
5.6.2 BA 2 Private Baumaßnahmen																		
5.6.3 BA 3 Private Baumaßnahmen																		
5.6 Private Baumaßnahmen																		

Beispielhafter Auszug aus dem Zeit- und Maßnahmenplan, hier: Städtische Baumaßnahmen

4.2 Die Bauabschnitte: Stufenweise Entwicklung des Hafners

Die Realisierung des neuen Stadtteils soll in drei Etappen erfolgen.



Die Bauabschnitte des neuen Stadtteils

Der Beginn der Erschließung erfolgt im Rahmen des ersten Bauabschnitts ab Ende 2025. Im Zuge dieses Bauabschnitts sollen parallel auch die weiterführende Schule und die Sportanlage im Osten des Plangebietes entwickelt werden.

Die zweite Etappe, etwa ab 2030, umfasst das Quartier im Osten mit großen gewerblich genutzten Flächenanteilen sowie den zu diesem Zeitpunkt bereits realisierten großen schulischen Einrichtungen und Sportanlagen. Die beiden ersten Abschnitte knüpfen damit am bereits vorhandenen Siedlungsbestand an.

Das dritte und letzte Quartier (ab ca. 2033) ist gewissermaßen der Schlussstein, der die beiden bereits fertigen Quartiere miteinander verknüpft und den Hafner-Ring schließt.



4.3 Die nächsten Schritte: Bebauungspläne, Gutachten & Co.

Mit dem Beschluss der sogenannten Entwicklungssatzung hat die Entwicklung des Gebietes einen klaren rechtlichen Rahmen bekommen. Die vorbereitenden Untersuchungen haben zudem bereits viele planerische Grundlagen für die nächsten Schritte im Entwicklungsprozess gelegt. Dennoch sind bis zur Bebauung des Gebietes noch einige wichtige Schritte zu gehen.

Gutachten

Die Entwicklung eines Gebietes in dieser Größe bedeutet – trotz sehr sensibler und vorausschauender Planung – einen Eingriff in bestehende bauliche und räumliche Strukturen: bestehende Siedlungsstrukturen, Landschaft und Umwelt, Entwässerungsstrukturen, Umwelteinflüsse (Lärm etc.), Verkehrs- und Mobilitätsnetze, Boden u. v. m.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die einzelnen Fachaspekte bereits auf grober Ebene untersucht. Für die weiteren Planungsschritte sind vertiefte Untersuchungen notwendig. So bedeutet dies im Bereich Artenschutz beispielsweise eine vertiefte Aufnahme der im Gebiet vorkommenden Flora und insbesondere Fauna.



Weiterentwicklung Rahmenplan

Ende des Jahres 2019 wurde der städtebauliche Rahmenplan vom Gemeinderat beschlossen, der seit Anfang 2018 in einem umfassenden Planungsdialog unter starker Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde. Der Rahmenplan muss nun weiterentwickelt und um die neuesten Erkenntnisse (z. B. Bedarfe sozialer Infrastrukturen) aktualisiert werden. Zudem soll das städtebauliche Konzept bauabschnittsweise im Maßstab vertieft (detaillierter ausgearbeitet) werden. Mit dieser Vertiefung wurde für den ersten Bauabschnitt bereits begonnen.

Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans werden viele einzelne fachplanerische Themen bearbeitet: Mobilitäts- und Straßenplanung, Freiraumplanung, Entwässerung, Energieversorgung, naturschutzrechtlicher Ausgleich u. v. m. Alle einzelnen Themen werden im Prozess intensiv aufeinander abgestimmt und in ein zusammenfassendes städtebauliches Konzept überführt.

Bebauungspläne

Grundlage für die Entwicklung großer Gebiete ist die Aufstellung rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festlegen. Diese Pläne regeln damit verbindlich, wie und wo im Hafner gebaut werden darf. Die Bebauungspläne basieren damit auf dem vertieften städtebaulichen Rahmenplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den ersten von drei Bauabschnitten soll Anfang des Jahres 2022 begonnen werden. Dieser Prozess wird vsl. rund zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Grundstücks- und Mitwirkungsverhandlungen

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden vielfältige Gespräche mit den rund 400 EigentümerInnen im Gebiet geführt, um die Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft abzuklären. In den vergangenen Jahren haben einige EigentümerInnen ihre Grundstücke an die Stadt verkauft oder ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt. Mit Beschluss der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geht die Stadt in die nächste Runde der Verhandlungen mit den EigentümerInnen, um bis spätestens Ende 2023 eine verbindliche Einigung über Verkauf oder Mitwirkung zu erzielen.

Bürgerbeteiligung

Die intensive Kommunikation zwischen der Bürgerschaft und den Projektakteuren (Stadtverwaltung, Planungsbüros, Gutachterbüros etc.) soll auch im weiteren Projektverlauf fortgesetzt werden. Parallel zur Weiterentwicklung des Rahmenplans sollen in den kommenden Monaten und im nächsten Jahr Beteiligungsformate zu einzelnen Themenschwerpunkten (bspw. Freiraum, Energie, Mobilität etc.) durchgeführt werden, in denen intensiv Ziele und Qualitäten in den jeweiligen Bereichen diskutiert werden.



Grundstücksvergabe

Die Stadt möchte mit dem Instrumentarium der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Spekulation und damit steigende Bodenpreise verhindern. Sie strebt daher an, einen Großteil der Grundstücke zu erwerben. EigentümerInnen haben neben einem Verkauf die Möglichkeit, eine Beteiligung an der Entwicklung verbindlich zu vereinbaren.

Diese steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass eine Eigenentwicklung den Zielen und auch dem Zeitplan des Projektes folgen muss.

Die im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke sollen per Verkauf oder Erbpacht an Bauherren (bspw. WOBAK, gemeinnützige Bauträger, Genossenschaften, Baugemeinschaften etc.) vergeben werden. Diese Vergabe wird zum gutachterlich ermittelten Wert der Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe organisiert. Bauherren können sich mit einem Gesamtkonzept um ein Grundstück bewerben. Ein Auswahlgremium wählt nach festgeschriebenen Kriterien (bspw. Sozialstruktur, Preisstruktur, architektonisches Konzept etc.) geeignete BewerberInnen aus, an die die Stadt die Grundstücke vergibt. Ziel ist auch hier, dass die BewerberInnen die Ziele der Stadt umsetzen. Die Vergabe der Grundstücke soll im Jahr 2024 beginnen.

4.4 Kosten und Finanzierung eines neuen Stadtteils

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden neben der Prüfung der rechtlichen Durchführbarkeit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch die Kosten der Gesamtmaßnahme sowie deren Finanzierung ermittelt.

Dadurch soll bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt eine erste Einschätzung über die wirtschaftliche Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme getroffen werden.

Dabei ist es wichtig, die städtebauliche Entwicklung als Gesamtmaßnahme über deren gesamte Laufzeit zu betrachten, eine vollständige Erschließung des Gebietes „Nördlich Hafner“ soll bis zum Jahr 2038 erfolgen.

Auf die Höhe des wirtschaftlichen Ergebnisses haben Faktoren wie beispielsweise die Baukostensteigerung, Bodenwertsteigerungen und der Finanzierungszinssatz Einfluss.



Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht geht von einer weitgehend ausgeglichenen Finanzierung mit einem Gesamtvolumen von ca. 350 Mio. € (inkl. Finanzierung) zuzüglich nicht-entwicklungsbedingter Kosten (bspw. weiterführende Schule) aus.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird über die gesamte Laufzeit der Maßnahme fortgeschrieben und bei Bedarf kontinuierlich angepasst.



Aktuellste Infos zum Hafner online unter:

www.neuer-stadtteil.de



Heute schon **sehen, was Konstanz** morgen **ausmacht.**

Unter folgendem Link finden Sie eine vergrößerbare digitale Version dieser Broschüre:

www.konstanz.de/heimat+hafner/download

