



# HEIMAT HAFNER

Gemeinsam Stadt gestalten



Wettbewerbsverfahren  
„Planungsdialog Hafner“  
Auslobung

#### Hinweise

Es wurde versucht, diese Auslobung geschlechtersensibel zu formulieren. Zugunsten einer leichteren Lesbarkeit ist jedoch teils auf geschlechterneutrale Formulierungen oder Paarbegriffe (...innen und ...) verzichtet worden. Selbstverständlich sind aber auch in solchen Fällen immer sowohl Frauen als auch Männer gemeint.

#### **Tag der Auslobung**

15.02.2018 (Versand der Bekanntmachung)

#### **Ausloberin**

Stadt Konstanz  
Untere Laube 24  
78462 Konstanz

#### **Verfahrensbetreuung**

bgs  
Architekten Stadtplaner  
Partnersgesellschaft m.b.B.  
Weißburger Platz 4  
D-81667 München  
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40  
mail@bgs.de  
www.bgs.de

# Termine

## Qualifizierung

Versand der Bekanntmachung EU Amtsblatt	15.02.2018
Ende der Bekanntmachungsfrist	19.03.2018
Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer	26.03.2018

## 1. Wettbewerb

Preisrichtervorbesprechung	19.03.2018
Ausgabe der Unterlagen	29.03.2018
Auftaktkolloquium	14.04.2018
Bürgerforum 1	14.04.2018
Abgabetermin	13.06.2018
Preisgerichtssitzung	05.07.2018
Ausstellung / Präsentation	06.07. bis 12.07.2018
Bürgerforum 2	14.07.2018

## 2. Wettbewerb

Wettbewerbsstart	14.07.2018
schriftliche Rückfragenbeantwortung	bis 31.08.2018
Abgabe der Pläne	26.10.2018
Abgabe des Modells	05.11.2018
Preisgerichtssitzung	19.11.2018
Ausstellung / Präsentation	ab 21.11.2018

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>8</b>
1.1	Stadt Konstanz .....	8
1.2	Planungsanlass .....	9
1.3	Stadtentwicklung Konstanz .....	10
1.4	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM .....	14
1.5	Bürgerdialog .....	14
<b>2</b>	<b>Wettbewerbsgebiet.....</b>	<b>18</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, Umgebung .....	19
2.2	Beschreibung des Wettbewerbsgebiets .....	20
<b>3</b>	<b>Wettbewerbsaufgabe.....</b>	<b>30</b>
3.1	Hafner.Wohnen.Gewerbe .....	31
3.1.1	Wohnen .....	32
3.1.2	Wirtschaft / Gewerbe .....	33
3.2	Hafner.Sozial.Gemischt .....	34
3.3	Hafner.Mobil .....	38
3.4	Hafner.Umwelt.Freiraum.Energie .....	44
3.4.1	Umwelt.....	44
3.4.2	Freiraum .....	46
3.4.3	Energie .....	49
3.5	Hafner.Intelligent.Ausgestattet.....	50
<b>4</b>	<b>Wettbewerbsverfahren .....</b>	<b>54</b>
4.1	Wettbewerbsgegenstand .....	54
4.2	Wettbewerbsart.....	54
4.3	Anwendung und Anerkennung der RPW 2013.....	54
4.4	Wettbewerbsbeteiligte .....	55
4.4.1	Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung.....	55
4.4.2	Wettbewerbsteilnehmer .....	55
4.4.3	Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung .....	55
4.4.4	Bearbeitungshonorare und Preise .....	56
4.5	Wettbewerbsunterlagen .....	56
4.6	Wettbewerbsleistungen Wettbewerb 1 .....	57
4.7	Ausblick auf Wettbewerbsleistungen Wettbewerb 2 (Änderungen vorbehalten) .....	58
4.8	Kennzeichnung der Arbeiten .....	58
4.9	Termine Wettbewerb 1 .....	58
4.9.1	Auftaktkolloquium .....	58
4.9.2	Bürgerforum 1.....	59
4.9.3	Einlieferung.....	59

4.9.4	Ausstellung / Bürgerforum 2 .....	59
4.10	Ausblick: Termine Wettbewerb 2 (Änderungen vorbehalten).....	59
4.10.1	Schriftliche Rückfragenbeantwortung .....	59
4.10.2	Einlieferung.....	59
4.11	Zulassung der Arbeiten.....	60
4.12	Abschluss des Wettbewerbs.....	60
4.12.1	Weitere Beauftragung.....	60
4.12.2	Vergütung der weiteren Bearbeitung .....	60
4.12.3	Eigentum, Rücksendung .....	60
4.12.4	Nutzung, Urheberrecht .....	60
4.13	Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung .....	60
4.14	Prüfung .....	61
4.15	Beurteilungskriterien .....	61

## Anlagen:

01	Auslobungsbroschüre
02	Lage- und Informationsplan
03	Vordruck Flächenbilanz_Leitfaden zur digitalen Vorprüfung
04	Übersicht Siedlungsstruktur
05	Vordruck Verfassererklärung
06	Dokumentation der Auftaktveranstaltung am 31.1.2018
07	Liste der Biotope (siehe Anlage 10 Faunistisches Gutachten)
08	Lokalklimatische Bestandsaufnahme Hafner
09.1	Verkehrsanalyse
09.2	Radverkehrsnetz
10.1	Faunistisches Gutachten
10.2	Schutzgebiete
11	Entwässerungsplan
12	Schallschutz
13	Flächennutzungskonzept
14	Videosequenz

Die Anlagen stehen für die Dauer des Wettbewerbsverfahrens unter <https://datastore.konstanz.info:5001/sharing/QPzv33312> zur Verfügung.



# Einführung



# Einführung

## 1 Einführung

### 1.1 Stadt Konstanz

Konstanz liegt am Südufer des Bodensees unmittelbar an der Grenze zur Schweiz. Mit ca. 86.000 Einwohnern ist Konstanz die größte Stadt am Bodensee, zusammen mit der unmittelbar angrenzenden Nachbarstadt Kreuzlingen umfasst die Stadtregion ca. 120.000 Einwohner. Seit dem 1. April 1956 ist Konstanz Große Kreisstadt des Landkreises Konstanz und bildet ein Oberzentrum innerhalb der Region Hochrhein-Bodensee im Regierungsbezirk Freiburg des Landes Baden-Württemberg. In Konstanz sind zwei Hochschulen ansässig, die Universität Konstanz und die Hochschule Konstanz Technik, Wirtschaft und Gestaltung (HTWG).

Die Geschichte des Ortes reicht bis in die Antike zurück. Aus einem römischen Stützpunkt entwickelte sich im Frühmittelalter eine städtische Siedlung, die den römischen Namen „Constan-tia“ beibehielt. Vom 6. Jh. bis zum Jahre 1827 war Konstanz Bischofssitz des größten deutschen Bistums.

Ihre Blütezeit erlebte die Stadt vom 10. bis 14. Jh.: Konstanz lag im Schnittpunkt der Handelsstraßen nach Oberitalien, Frankreich und Osteuropa und avancierte zu einem wichtigen Handelsplatz für Pelze, Leinen und Gewürze. Die damalige Bedeutung der Stadt zeigt sich auch darin, dass Konstanz im 15. Jh. als

Austragungsort eines Konzils ausgewählt wurde. Von 1414 bis 1418 tagten Kirchenvertreter aus allen europäischen Ländern in der Stadt und wählten 1417 Martin V. zum neuen Papst. 1527 schloss sich Konstanz der Reformation an. Nach dem Sieg der Gegenreformation verlor die Stadt 1548 ihre Reichsfreiheit und wurde zu einer österreichischen Landstadt. Auch ihre wirtschaftliche Vormachtstellung im Bodenseeraum ging verloren. Mit dem Sieg Napoleons wurde Konstanz 1806 in das neu geschaffene Großherzogtum Baden eingegliedert. Die Ansiedlung neuer Industrien, der Bau der Eisenbahn und die Entwicklung der Dampfschiffahrt verhalfen der Stadt zu wirtschaftlichem Aufschwung und neuen städtebaulichen Akzenten. Durch die nahegelegene Grenze zur Schweiz blieb die Stadt im Zweiten Weltkrieg von Zerstörungen verschont. In der Gegenwart bildet die historische Altstadt zusammen mit den gepflegten Anlagen am See die Voraussetzungen für die touristische Attraktivität und für die Beliebtheit der Stadt als internationaler Tagungsort. Die Fachhochschule und der Bau der Universität in den sechziger Jahren bilden wichtige Grundlagen für die Profilierung von Konstanz als Wissenschaftsstadt.





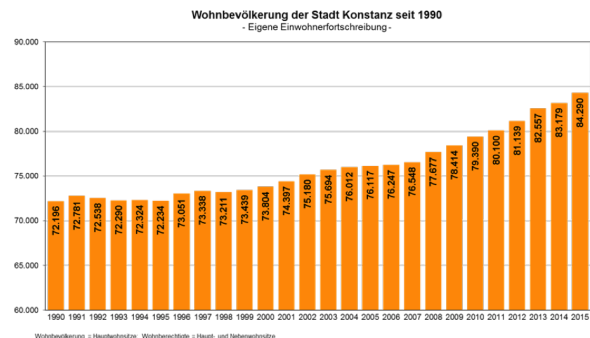
## 1.2 Planungsanlass

Die landschaftlich einmalige Lage am See verbunden mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen in den Bereichen Wissenschaft, Bildung, Wirtschaft, Kultur, Freizeit und Sport machen Konstanz zu einer der attraktivsten Städte im Bodenseeraum. Nicht zuletzt deshalb ist Konstanz seit dem Jahr 2000 um 14,2 Prozent gewachsen. In Zahlen sind das in diesem Zeitraum 10.468 Einwohner mehr. Die aktuelle Bevölkerungsprognose sagt bis zum Jahr 2035 ein weiteres Wachstum um bis zu 13.000 Einwohner voraus.

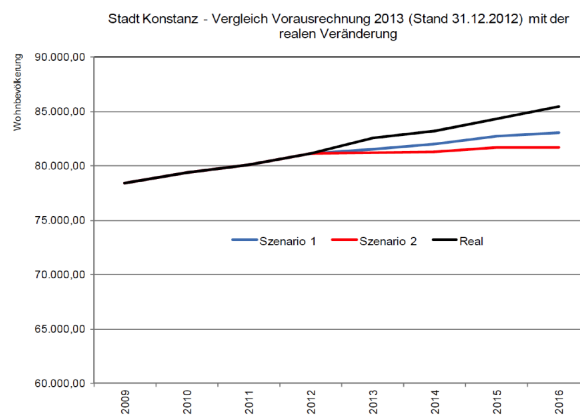
Um dem daraus erwachsenden Wohnraumbedarf weiterhin gerecht zu werden, will die Stadt gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern ein neues Stadtquartier entwickeln, das als neuer Teil von Wollmatingen funktional und gestalterisch mit dem alten Ort verknüpft ist.

Die Fläche Hafner am nördlichen Rand des Stadtgebiets ist mit einem Potenzial für circa 45 Hektar Wohnbauflächen und circa 15 Hektar Gewerbeflächen die größte Siedlungserweiterungsfläche der Stadt Konstanz. Hier soll ein neues Stadtquartier der Zukunft entstehen, das dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege folgt und Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung eng miteinander verbindet und Raum bietet, die Ideen der Zukunftsstadt Konstanz ([www.zukunftsstadt-konstanz.de](http://www.zukunftsstadt-konstanz.de)) umzusetzen.

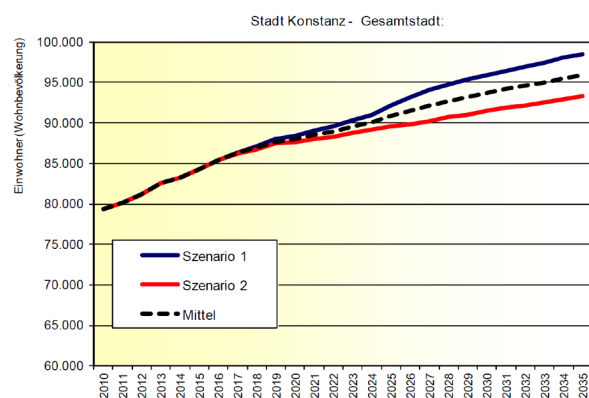
Am 21.07.2016 beschloss der Gemeinderat der Stadt Konstanz die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (§§ 165 Abs. 4, 141 Abs. 3 BauGB) für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme des Gebietes Hafner. Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und für die Bebauungsplanung ist die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans erforderlich. Das städtebauliche Konzept für die Rahmenplanung soll in einem zweistufigen Wettbewerb mit integriertem Bürgerdialog erarbeitet werden. An der Entwicklung des Rahmenplans soll die Bürgerschaft intensiv beteiligt werden.



Bevölkerungsentwicklung 1990 - 2015



Vergleich Prognose - Reale Entwicklung



Bevölkerungsprognose

# Einführung

## 1.3 Stadtentwicklung Konstanz

Eine Reihe von zukunftsorientierten Programmen und Konzepten lenken die Stadtentwicklung in Konstanz. Sie bilden auch die Grundlage für die Entwicklung des Hafner.

### Handlungsprogramm Wohnen

Angesichts des zunehmenden Wohnraumbedarfs hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz im Jahr 2014 das „Handlungsprogramm Wohnen“ beschlossen. Das Handlungsprogramm Wohnen bildet den Rahmen für die wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmen der Stadt Konstanz. Es setzt sich aus einer Vielzahl an differenzierten Maßnahmen zusammen, die ineinandergreifen und Lösungen für den angespannten Wohnungsmarkt beinhalten sowie den Erhalt ausgewogener Bevölkerungsstrukturen und die Durchmischung der Bevölkerungsgruppen in den Bauquartieren bewirken.

Neben den erforderlichen Bauflächen wurden im Handlungsprogramm auch Ziele zur sozialen Stabilität und Qualitätssicherung

in den Quartieren festgelegt. Die neuen Wohnungen sollen für verschiedene Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleiben und die Quartiere sozial durchmischt sein.

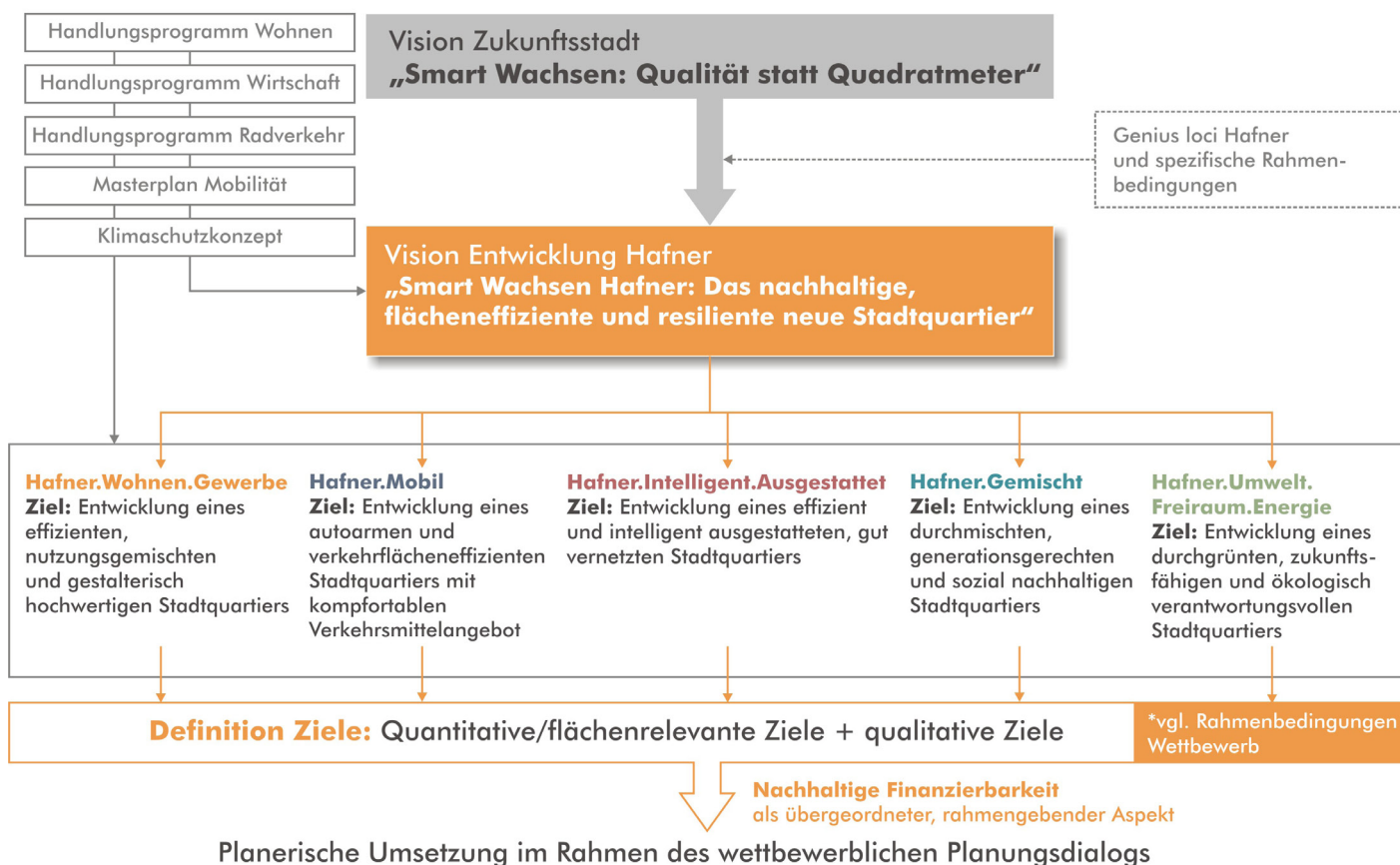
Das Handlungsprogramm Wohnen wurde im Jahr 2017 evaluiert. Die tatsächlichen Entwicklungen der letzten Jahre in den Bereichen Einwohnerentwicklung, Bautätigkeiten und Preisentwicklung wurden analysiert. Auf dieser Basis wurden Anpassungen des Handlungsprogramms vorgenommen und 2018 beschlossen, die vor allem quantitative Aussagen sowie die Segmentverteilung betreffen (vgl. auch Kapitel „Wettbewerbsaufgabe“). In den Jahren 2016 – 2035 ist die Schaffung von 7900 Wohnungen erforderlich. Das Gebiet Hafner ist die größte und wichtigste Potentialfläche des Handlungsprogramms Wohnen.

Weiterführende Informationen:

<http://www.konstanz.sitzung-online.de/bi/vo020>.

[asp?VOLFDNR=1003134](http://www.konstanz.sitzung-online.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1003134) - searchword

## Zielherleitung „Entwicklung Hafner“



## Zukunftsstadt Konstanz (seit 2015)

Das Projekt Zukunftsstadt Konstanz ist Teil des bundesweiten Wettbewerbes Zukunftsstadt, in dessen Rahmen sich Kommunen mit unterschiedlichen Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung bewerben konnten. Unter dem Motto „Wie werden wir im Jahr 2030 in Konstanz wohnen und leben?“ wurden in einer ersten Phase (2015/ 2016) gemeinsam mit der Konstanzer Bürgerschaft Visionen für neue Stadtquartiere entwickelt. Die Stadt Konstanz wurde nach erfolgreicher Teilnahme an der ersten Phase des Wettbewerbs als eine von 20 Kommunen zur Weiterbearbeitung ausgewählt.

In der ersten Phase des Projektes wurde im Rahmen eines großen Symposiums mit verschiedenen themenbezogenen Workshops gemeinsam mit der Bürgerschaft eine Vision für die zukünftigen Konstanzer Quartiere entwickelt. Die erarbeiteten Inhalte wurden in fünf Handlungsfeldern zusammengefasst, die einen ersten groben Qualitätsleitfaden für die Quartiersentwicklung in Konstanz ergeben.

Aus der Vision wurde für die weitere Arbeit im Projekt die zentrale Fragestellung abgeleitet:

„Smart wachsen: Qualität statt Quadratmeter! Wie lassen sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität und gesteigerte Flächeneffizienz in Einklang bringen?“

Diese Fragestellung soll auch in der Entwicklung des Hafners eine zentrale Rolle spielen. Konkret wird es Aufgabe sein, die Flächeneffizienz zu steigern und gleichzeitig hohe Qualitäten für Wohnen und Wohnumfeld zu schaffen. Bei den künftigen Bewohnern soll die Bereitschaft geweckt werden, zugunsten einer hohen Angebots- und Wohnumfeldqualität auf große Wohnflächen zu verzichten.

In der nun laufenden zweiten Phase wurde ein „planerischer Werkzeugkoffer“ entwickelt, der Orientierung für die Entwicklung aller Gebiete des Handlungsprogramms Wohnen gibt und dabei insbesondere das Thema der Flächeneffizienz, der nachhaltigen Quartiersentwicklung und der daraus folgenden Themen in

## Vision Zukunftsstadt



# Einführung

den planerischen Fokus rückt. Dieser Werkzeugkoffer soll im Modellquartier „Christiani-Wiesen“ konkrete Anwendung finden. Auch für die Entwicklung des Gebietes Hafner soll der Werkzeugkoffer wichtige Impulse liefern.

Ergebnisse und Informationen zum gesamten Projekt unter <http://www.zukunftsstadt-konstanz.de/>

## Masterplan Mobilität 2020+ (2013)

Mit dem Beschluss des Masterplan Mobilität 2020+ im Jahr 2013 wurde vom Gemeinderat eine wichtige Grundlage für eine umfeld- und umweltfreundliche Mobilität in Konstanz gelegt. Im Masterplan werden für die Gesamtstadt Aussagen darüber getroffen, in welcher Weise sich Konstanz in den nächsten Jahren verkehrlich entwickeln soll.

Die Ziele und Leitlinien bilden die Grundlage für die Erarbeitung der verkehrsmittelbezogenen Einzelkonzepte und verschiedenen Handlungsfelder wie z.B. Umweltverbund, Vernetzung der Verkehrsträger, Verkehrssteuerung, Siedlung und Verkehr, Parken oder auch Logistik. Bestandteil des Umsetzungskonzepts ist der Aufbau eines integrierten Verkehrsmodells. Dieses ist zwingend notwendig, um die Vielzahl an vorgeschlagenen Maßnahmen qualifiziert beurteilen zu können.

Weiterführende Informationen:

<http://www.konstanz.de/umwelt/01604/04651/index.html>

## Handlungsprogramm Radverkehr

Radfahren soll in Konstanz noch attraktiver, sicherer und komfortabler werden. Ziel der Stadt Konstanz ist es, den Radverkehrsanteil bis zum Jahr 2020 auf 28% anzuheben. Die gesamte Stadt soll fahrradfreundlich und verkehrssicher erschlossen werden, die Auszeichnung „Fahrradfreundliche Stadt“ wird angestrebt. Hierzu beschloss der Gemeinderat am 21. April 2016 das Handlungsprogramm Radverkehr.

Bis zu 25 Millionen Euro sollen investiert werden, um Mängel zu beseitigen und die Qualität des Radverkehrsnetzes zu verbessern. Die strategischen Konzepte sind im Masterplan Mobilität Konstanz 2020+ fixiert und sollen nun umgesetzt werden. Der Schwerpunkt des Handlungsprogrammes liegt bei der Infrastruktur als Grundbaustein und beim Service, z.B. in Form von Fahrradabstellanlagen. Maßnahmen zur Information (Wegweisung, Fahrradstadtplan) und zur Kommunikation (Ver-

anstaltungen, Informationsmaterial) ergänzen das Programm. Einige Radverbindungen tangieren auch das Entwicklungsgebiet Hafner oder queren es.

Ergebnisse und Informationen zum gesamten Projekt unter <http://www.konstanz.de/umwelt/01604/03256/07893/index.html>

## Handlungsprogramm Wirtschaft 2030

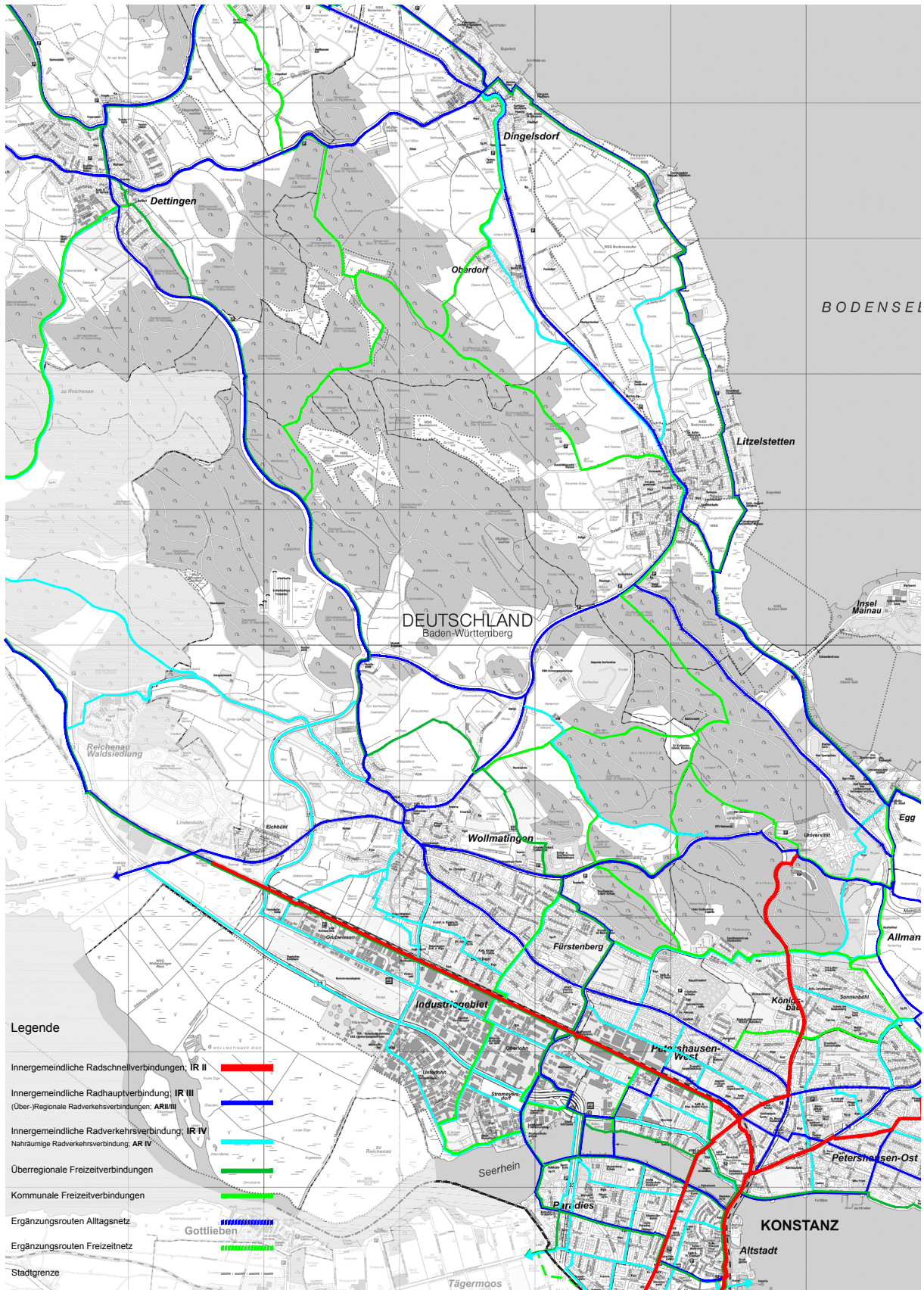
Im Januar 2017 hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz beschlossen, das Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 als Strategiepapier für den Wirtschaftsstandort Konstanz innerhalb der nächsten zwei Jahre zu entwickeln.

Die wirtschaftspolitische Strategie für Konstanz kann aufgrund der geografischen Lage nur in eine Richtung erfolgen: Intelligentes & ressourcenschonendes Wachstum. Dies soll zu einem Konstanzer Markenzeichen der Nachhaltigkeit ausgebaut werden. Was bedeutet Nachhaltigkeit im Kontext des Wirtschaftsstandortes?

Die ökonomischen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft müssen - innerhalb unserer Entscheidungshoheit - so gesetzt werden, dass unsere Unternehmen konkurrenzfähig bleiben und damit die Stabilität des Standortes weiterentwickelt wird. Unternehmen sind auf Fachkräfte angewiesen, also auf die Menschen in der Stadt und aus der Region. Das Zusammenspiel von Ausbildung + Qualifizierung und Wissenstransfer aus der Forschung in die Wirtschaft wird die innovativen Arbeitsplätze in Konstanz langfristig sichern. So werden Fachkräfte aus- und weitergebildet, wie sie die Konstanzer Firmen benötigen.

Die positiven ökologischen Umweltfaktoren sind ein wesentlicher Grund für die hohe Lebensqualität und damit die Lebenszufriedenheit der Menschen in Konstanz und in der gesamten Region Bodensee. Diese wertvolle Ressource muss rücksichtsvoll behandelt werden, indem die bestehenden und neuen Flächeninanspruchnahmen effizient gestaltet und durch den Einsatz neuer Technologien (smart & intelligent) schonend genutzt werden.

Ergebnisse und Informationen zum gesamten Projekt unter <http://www.konstanz.de/wirtschaft/00708/08492/index.html>



Netzplan Radverkehr (aus Handlungsprogramm Radverkehr)

## Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Stadt Konstanz strebt eine nachhaltige Stadtentwicklung an, die im Bereich der energiepolitischen Entscheidungen und des Klimaschutzes eine Berücksichtigung des Dreiklangs aus Suffizienz, Effizienz und Substitution umfasst: Energiesparen und maximale Energieeffizienz stellen die Basis dar, der verbleibende Energiebedarf soll klimaneutral gedeckt werden, indem regenerative anstatt fossiler Energien zum Einsatz kommen. Die Grundlage für diese Herangehensweise ist in Gemeinderatsbeschlüssen aus den Jahren 2012 und 2016 festgehalten und mit Zielwerten hinterlegt: 2012 erfolgte der Beitritt zur Charta der 2000-Watt-Städte in der Bodenseeregion, wonach bis 2050 der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Person und Jahr auf unter eine Tonne zu senken ist. 2016 wurde dieses langfristige Ziel mit überwältigender Mehrheit durch die Verabschiedung des Klimaschutzkonzepts bestätigt und mit einem klaren Absenkpfad hinterlegt. Der Absenkpfad sieht vor, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Einwohner bereits bis 2030 um über die Hälfte reduziert werden. Bis 2050 darf der Energiesektor, welcher die Energiebedarfe des Wohnens umfasst, fast gar keine Emissionen mehr verursachen. Diese Ziele decken sich mit den Zielen auf Landes- und Bundesebene, die beschlossen wurden, um die Erderwärmung und ihre Folgen auf ein gerade noch verträgliches Maß zu begrenzen.

Ergebnisse und Informationen zum gesamten Projekt unter <http://www.konstanz.de/umwelt/01064/01083/07339/index.html>

## 1.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM

Die Stadt Konstanz beabsichtigt, das Projekt „Entwicklung Hafner“ mit dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) zu entwickeln. Vor dem Hintergrund einer komplexen Eigentümerstruktur mit einer Vielzahl von Einzelgrundstücken soll somit eine einheitliche und zügige Realisierung des großflächigen Entwicklungsprojekts ermöglicht werden. Als erster Schritt hat der Gemeinderat am 21.7.2016 den Beginn vorbereitender Untersuchungen (VU) beschlossen. Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist die Prüfung, ob die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen gegeben sind, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. den §§ 165ff. BauGB durchzuführen. Dabei soll insbesondere auch die

Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich ermittelt und gefördert werden. Darüber hinaus sollen in einem breiten Bürgerbeteiligungsprozess Vorschläge zur beabsichtigten städtebaulichen Konzeption erörtert werden.

Seit dem Beschluss werden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und die organisatorischen und prozessualen Grundlagen für die Projektarbeit gelegt. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart, beauftragt. Um die Rahmenbedingungen des Gebiets für die Erarbeitung des Rahmenplans zu klären, wurden Fachgutachten erstellt zu den Themenbereichen Bodenwertermittlung, Immissionen, Artenschutz, Stadtklimatologie, Verkehr, Oberflächenentwässerung und zur Verlegung der Überlandleitung. Die Ergebnisse sind in die Auslobung eingeflossen.

Zum Nachweis der zügigen Durchführung und Finanzierbarkeit muss die Stadt Konstanz im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufstellen.

Diese begleitet die Fortschritte des Planungsprozesses und bildet die Einnahmen und Ausgaben für die Entwicklung des Hafners ab.

Neben einer hohen städtebaulichen Qualität ist die nachhaltige Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme rahmengebend für den Planungsprozess. Das Abhängigkeitsverhältnis von Planinhalten und den durch sie entstehenden Kosten ist im Planungsverlauf frühzeitig zu berücksichtigen.

## 1.5 Bürgerdialog

Die Stadt Konstanz ist überzeugt davon, dass ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg des Projekts Hafner in der Begegnung und dem Austausch von Bürgern/innen und Fachexperten/innen liegt. Bereits im Rahmen des Projekts „Zukunftsstadt“ fanden im Juni 2017 zwei Dialogtage statt mit Vorträgen, moderierten Workshops, Gesprächen und Diskussionen. Alle Bürger/innen waren zu der Veranstaltung eingeladen, die in den Räumen der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung stattfand. Bei diesen Beteiligungsverfahren wurden grundsätzliche Ziele für

die weitere Stadtentwicklung und damit auch für den Hafner als wesentlicher Stadtbaustein diskutiert.

Auch der nun anlaufende Prozess der Rahmenplanung wird von einem intensiven Bürgerdialog begleitet, der bereits vor dem Start des Wettbewerbs begonnen hat:

## Auftaktveranstaltung

In einer Auftaktveranstaltung am 31.01.2018 wurden vor der Auslobung des Wettbewerbsverfahrens die Ziele und Grundlagen vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung wurden dokumentiert und sind Bestandteil der Auslobungsunterlagen (siehe Anlage 06).

## Bürgerforum 1

Das Bürgerforum 1 findet am Nachmittag des Auftaktkolloquiums am 14.04.2018 statt. Hier haben interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich mit der Planungsaufgabe vertraut zu machen und mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes sowie den teilnehmenden Planerinnen und Planern ins Gespräch zu kommen. Außerdem liegen Pläne des Wettbewerbsgebiets aus („weißes Blatt“), auf denen die Bürgerinnen und Bürger ihre Visionen und Ideen für das Gebiet darstellen können.

Ziel ist es, einen Eindruck der unterschiedlichen Ideen und Interessen, aber auch Befindlichkeiten und Befürchtungen zu erhalten. Die Planerinnen und Planer können diese Eindrücke in ihre Entwurfsbearbeitung mitnehmen. Es geht dabei ausdrücklich nicht um eine quantitative Auswertung von Meinungen oder Themen, sondern um einen qualitativen, inhaltlichen Austausch. Die Erfahrung, vor einem weißen Blatt zu sitzen und ein Gebiet nach gewissen Parametern der Stadtentwicklung zu planen soll einerseits die Akzeptanz der Bürgerschaft für die Komplexität solcher Planungsaufgaben fördern. Andererseits bietet diese niederschwellige Aufgabenstellung sämtlichen Zielgruppen die Möglichkeit, nicht nur abstrakt inhaltlich, sondern konkret räumlich in den Planungsprozess einzusteigen.

## Bürgerforum 2

Nach Abschluss des 1. Wettbewerbs werden alle Arbeiten öffentlich ausgestellt. Die prämierten Arbeiten werden in einem zweiten Bürgerforum vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Die Bürger treten in direkten Dialog mit den Preisträgern. Sie geben

Hinweise, Wünsche und Ideen für die vertiefende Bearbeitung der Projekte im 2. Wettbewerb mit.

## Ergebnispräsentation und Ausstellung

Unmittelbar nach der Preisgerichtssitzung des 2. Wettbewerbs wird das Ergebnis in einer Abendveranstaltung der Öffentlichkeit präsentiert. Die Ergebnisse werden anschließend ausgestellt.

## Ausblick

Nach dem Wettbewerbsverfahren wird das ausgewählte Konzept vertieft und feinjustiert. Auch in dieser Phase wird der Dialog mit der Öffentlichkeit weitergeführt.



Foto: Stadt Konstanz / Chris Danneffel



Foto: Stadt Konstanz / Chris Danneffel

Auftaktveranstaltung





# Wettbewerbsgebiet



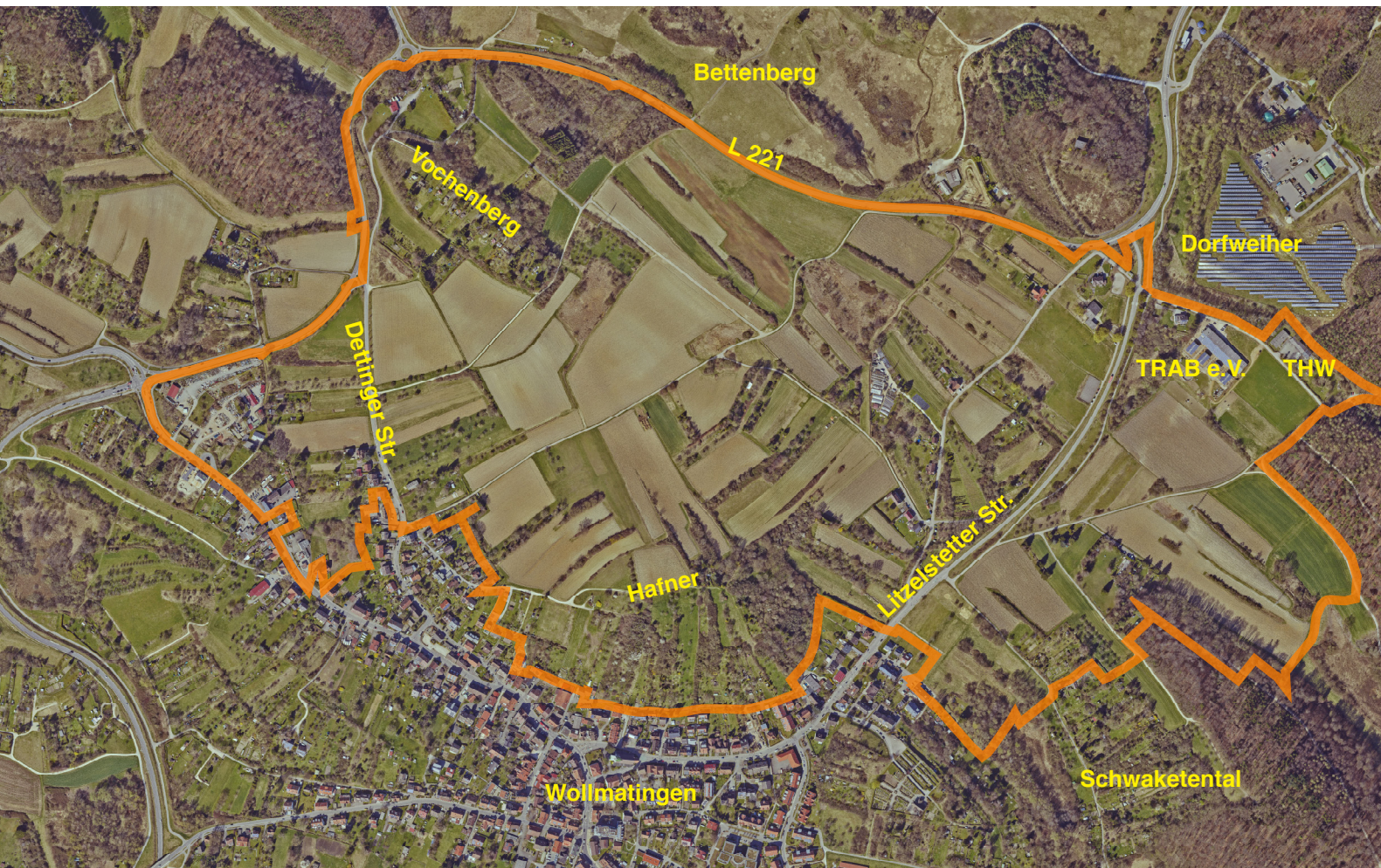
# Wettbewerbsgebiet

## 2 Wettbewerbsgebiet

Die Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets orientiert sich im Wesentlichen am Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchung.

Es umfasst eine Fläche von insgesamt 121 ha, davon Bereiche mit ca. 65 ha, die für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen sind und Bereiche, die davon ausgenommen sind, aber in die Verkehrs- und Freiflächenplanung einzubinden sind (vgl. auch Abschnitt „Darstellung im Flächennutzungsplan“ und Anlage 13). Die letztgenannten Bereiche gliedern sich nochmals in zwei unterschiedliche Kategorien. So befinden sich im Süden des Plangebietes Bereiche, die in ihrer derzeitigen Funktion und Ausprägung möglichst zu erhalten sind. Die Integration möglichst extensiver Freiflächennutzungen ist möglich, jegliche bauliche Nutzung ist zu vermeiden. Im Osten des Plangebietes befinden sich Bereiche, die auch für intensive Freiflächennutzungen

(bspw. Sportplatz) und ergänzende Baukörper (bspw. Vereinsheime) sowie kleinteilig strukturierte Gebäude mit starkem Freiflächenbezug zur Verfügung stehen. Die Konzeption von Gebäuden in diesem Bereich muss stets unter Beachtung eines übergreifenden Freiflächenkonzeptes und der erforderlichen Vernetzungen erarbeitet werden und darf dem grundsätzlichen Charakter dieser Fläche nicht entgegen stehen. Die Vernetzungskorridore / Kaltluftschneisen zum Ulmisried und Hombergried sind von Hochbauten frei zu halten. Die Abgrenzungen der o.g. Bereiche sind nicht parzellenscharf zu verstehen, sondern wurden auf Basis funktionaler Vernetzungsstrukturen bzw. den derzeitigen Funktionen der Flächen vorgenommen. Leichte Verschiebungen sind daher abhängig von der jeweiligen Konzeption möglich, die jeweilige Funktion der Fläche darf allerdings nicht beeinträchtigt werden.



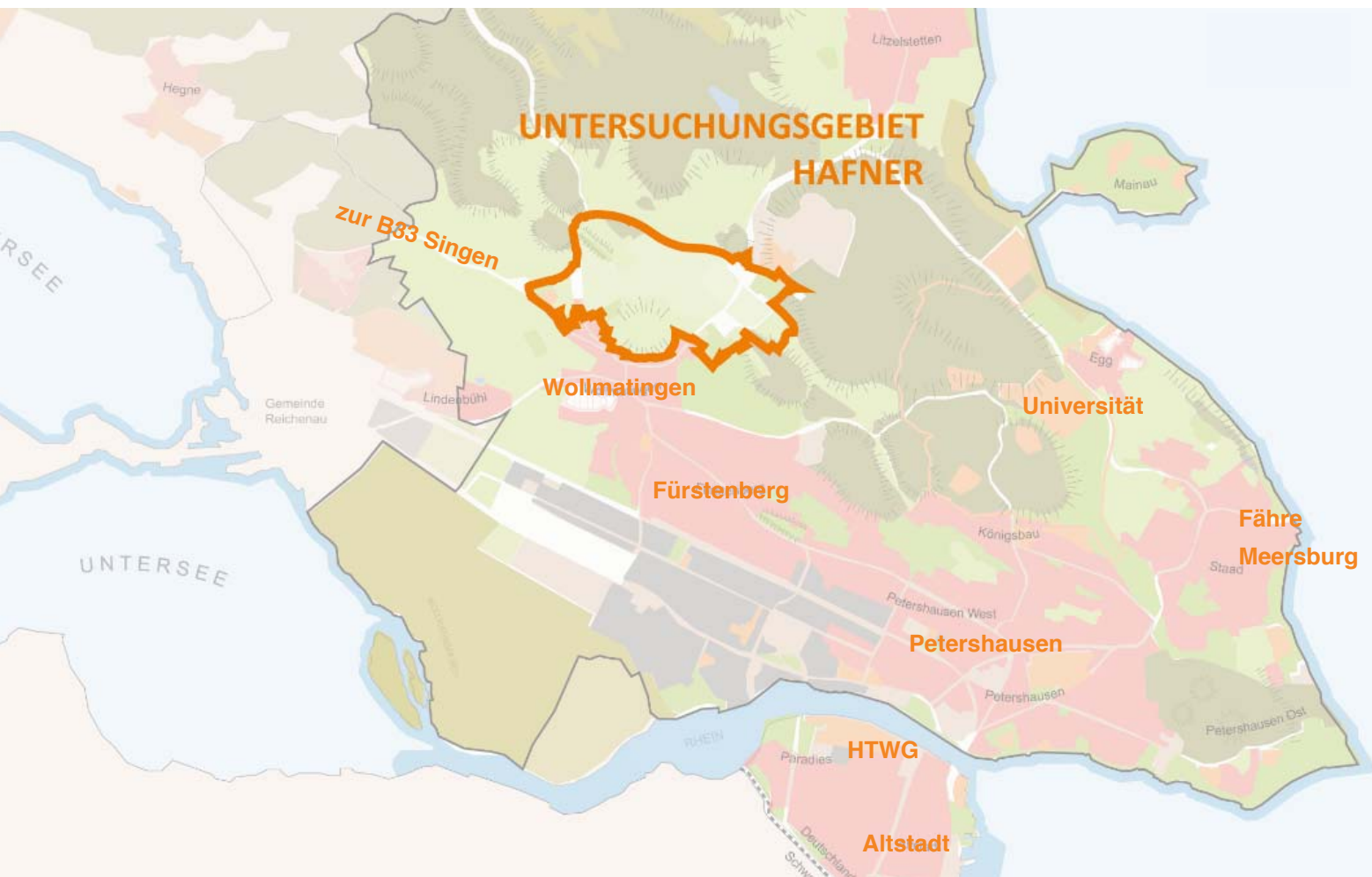
## 2.1 Lage im Stadtgebiet, Umgebung

Das Plangebiet Hafner liegt am Nordrand des Konstanzer Stadtgebiets, nördlich des Stadtteils Wollmatingen. Es befindet sich aus gesamtstädtischer Sicht in einer Randlage. Im Norden und Westen wird es durch die Landesstraße L221 und den nördlich angrenzenden ehemaligen Standortübungsplatz begrenzt, im Süden grenzt es an das Siedlungsgebiet von Wollmatingen und an den Drumlin Hafner, der als natürliche Barriere zwischen Wollmatingen und dem Planungsgebiet liegt. Die Nordflanke des Hafners liegt im Umgriff des Planungsgebiets.

Der Stadtteil **Wollmatingen** ist durch Einzelhausstrukturen geprägt. Zwar gibt es im Ortskern auch verdichtete Einzelhausstrukturen, aber insbesondere die derzeitigen Stadtrandbereiche werden durch sehr aufgelockerte Strukturen und kleinere gewerbliche Bauten charakterisiert. Der Ortskern Wollmatingen weist derzeit eine gute und funktionierende Versorgungsstruktur auf. Zur Infrastruktur gehören beispielsweise ein Discounter, ein Vollsortimenter, Restaurants und Dienstleistungsunternehmen. Im Südosten von Wollmatingen im Schwaketental befindet sich das Schul- und Sportzentrum Wollmatingen mit einer großen Freisportanlage (Fußball, Leichtathletik), der Wollmatinger Halle und dem im Neubau befindlichen Schwaketenbad (Hallenbad). Auch wenn das zukünftige Quartier am Hafner zusätzlichen Bedarf an Versorgungsinfrastrukturen auslösen wird, wird es

von den bestehenden Wollmatinger Angeboten profitieren. Umgekehrt wird die Entwicklung am Hafner positive Effekte für Wollmatingen haben. Grundsätzlich besteht sowohl für das neue Stadtquartier Hafner als auch für Wollmatingen die Chance, aus städtebaulicher, funktionaler, freiräumlicher und verkehrlicher Sicht voneinander zu profitieren.

Der ehemalige **Standortübungsplatz Bettenberg**, dessen militärische Nutzung in den 1990er Jahren aufgegeben wurde, grenzt im Norden an das Plangebiet. Aufgrund der militärischen Altlasten besteht derzeit bis auf einen geräumten Weg ein Betretungsverbot. Darüber hinaus ist der Standortübungsplatz aufgrund seiner Biotop- und Artenausstattung von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung und als Natura 2000 Gebiet ausgewiesen. Am Rande dieser Fläche liegen der Modellflugverein und die Jugendtrainingsstrecke des Motorsportclubs Konstanz. Der ehemalige Schießstand, der Schützenverein sowie die neue Trainingsstrecke des Motorsportclubs sind westlich der Dettinger Straße gebündelt. Der Schießstand wird von der Bundespolizei genutzt. Im Osten des Plangebietes liegt die ehemalige Müll- und Erddeponie Dorfweiher. Dort sind heute der Recyclinghof der Entsorgungsbetriebe sowie eine Photovoltaikanlage untergebracht.



# Wettbewerbsgebiet

## 2.2 Beschreibung des Wettbewerbsgebiets

### Heutige Flächennutzung

Die Flächen zwischen den Drumlinien Hafner und Vochenberg werden vorwiegend ackerbaulich genutzt. Darin eingestreut sind noch wertvolle Streuobstbestände und in den Senken Feuchtgebietsfragmente (Großseggenriede, Röhrichte) vorhanden. Die Südhänge des Hafners und des Vochenbergs werden heute vorwiegend als Freizeitgrundstücke genutzt. Anfang des 20. Jahrhunderts waren diese Flächen des Hafners mit Reben bestockt. Inzwischen wird der Rebenanbau dort kleinflächig auf dem „Wollmatinger Hausberg Hafner“ wieder kultiviert. Die Nutzung der nordöstlichen Hanglagen des Hafner wurden in den letzten 25 Jahren aufgegeben und es haben sich dort inzwischen dichte Gehölzstrukturen entwickelt. Nördlich des Vochenbergs gibt es eine kleine zusammenhängende Waldfläche. Das Wettbewerbsgebiet ist heute in Form einer Streifenflur kleinteilig parzelliert und weist über 300 Einzeleigentümer auf. Im Zuge der Baurechtschaffung ist eine Umlegung vorgesehen, so dass die derzeitigen Besitzverhältnisse keinen Einfluss auf das städtebauliche Konzept erhalten.

### Baulicher Bestand im Gebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit nicht nur verschiedene flächenbezogene Nutzungen, sondern auch baulicher Bestand. Die Wohngebäude, die Gebäude des THW sowie der Reiterhof TRAB e.V. sind aufgrund ihrer derzeitigen Funktion, die auch zukünftig im Gebiet abgebildet werden muss, zu erhalten und zu integrieren. Eines der bestehenden Wohngebäude im Plangebiet steht zudem unter Denkmalschutz.

Da ein Teil der zukünftigen Nutzung bestehender Flächen und Bauten bisher noch offen ist, sollte das städtebauliche Konzept allerdings ausreichend flexibel sein, um diese Nutzungen entweder an den bestehenden Orten zu belassen oder Ersatzflächen innerhalb des Plangebietes anbieten zu können.

Gleiches gilt für die Gebäude und das derzeitige Grundstück des Technischen Hilfswerks (THW) der Ortsgruppe Konstanz. Eine Verlagerung dieser Nutzung auf eine Fläche außerhalb des Plangebietes wird derzeit geprüft. Die Rahmenplanung muss aber dennoch - wenigstens mittelfristig - eine Weiternutzung durch das THW ermöglichen.



Bebauung an der Litzelstetter Straße



Denkmalgeschütztes Gebäude an der Alten Litzelstetter Straße



Reiterhof TRAB e.V. und Technisches Hilfswerk THW



# Wettbewerbsgebiet

## Naturraum und Topographie / Geologie

Das Plangebiet liegt im Naturraum Bodanrück-Hügelland, dessen Hauptmerkmale die länglichen, „schafgrückenartig“ geformten Hügel (Drumline) ein stark wechselndes Relief auf engem Raum erzeugen (bis ca. 460 m üNN). Hierbei handelt es sich um würmeiszeitliche Ablagerungen der Grundmoräne. Die Höhenunterschiede im Gebiet Hafner betragen bis zu 30 m. Der höchste Punkt mit ca. 460 m üNN liegt am Drumlin Hafner, die südliche Siedlungsgrenze des Entwicklungsgebiets (Ortsrand Wollmatingen) liegt etwa bei 420 m üNN, im Westen an der L221 bei 440 m üNN und an der L221 an der höchsten Stelle bei etwa 490 m üNN. Weitere Informationen unter: [http://www.lgrb-bw.de/bodenkunde/index\\_html?lang=1](http://www.lgrb-bw.de/bodenkunde/index_html?lang=1)

## Naturschutz / Biotop- und Artenschutz / Bestand

Im Gebiet Hafner sind eine Vielzahl geschützter Biotope im Sinne des Naturschutzgesetzes vorhanden (insgesamt ca. 4,1 ha Feldgehölz und Feldhecken, 3,9 ha Riedflächen verschiedener Ausprägung). Vorwiegend handelt es sich um Feldgehölze und Feldhecken mittlerer Standorte sowie um Feuchtgebiete. Bezüglich der Ausdehnung dieser Feuchtgebiete kommt ihnen

eine große Bedeutung zu. Eingriffe in geschützte Biotope sollten soweit möglich vermieden werden, um den Ausgleichsbedarf zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind vollständig im Sinne des Naturschutzgesetzes auszugleichen. Für das gesamte Gebiet liegt eine Bestandserhebung gemäß Biotoptypenschlüssel der LUBW 2010 vor. (vgl. Anlage 10.1).

Über 40 ha der Fläche sind intensiv genutzte Ackerflächen, auf den übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen überwiegt Grünlandnutzung. Wiesen sind teilweise noch mit einem Streuobstbestand bestockt. Im östlichen Bereich sind Pferdeweiden vorhanden. Am Südhang des Drumlins Hafner sind zwischen den extensiv genutzten Freizeitgärten Rebflächen sowie Weideflächen (Schafe) vorzufinden. Die Flächennutzungen am Nordosthang des Drumlins sind seit Jahren aufgegeben. Dort hat sich inzwischen ein dichtes Sukzessionsgebüsch entwickelt. Im Nordwesten des Plangebietes stockt ein Buchenwald.

Im Gebiet Hafner wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien und Reptilien erfasst. Die Fundpunkte sind in der Raumwiderstandskarte dargestellt. Von besonderer Bedeutung sind die mit ‚hoch‘ und ‚sehr hoch‘ bewerteten Flächen.

Auszug aus dem Plan Topographie





# Wettbewerbsgebiet

## Freizeit und Naherholung

Vom höchsten Punkt des Drumlins Hafner und des Vochenberges bestehen Blickbeziehungen bis zum Untersee und bei entsprechenden Wetterverhältnissen bis zu den Schweizer Alpen. Diese Punkte besitzen einen hohen Erlebniswert und dienen der landschaftsbezogenen Naherholung. Das gesamte Planungsgebiet ist mit einem dichten Wegenetz durchzogen, welches in ein größeres zusammenhängende Spazierwegesystem (Wald, Ulmisried, Pfeifferhölzle, Insel Mainau, Bodensee) eingebunden

ist. Die Südhänge des Vochenberges und des Hafners (Teilbereiche) und auch weitere Flurstücke im gesamten Planungsgebiet werden als Gartenflächen genutzt. Dort überwiegen Freizeitnutzungen, der Gemüseanbau ist eher untergeordnet. Im Winter wird der Nordhang des Hafners auch als Rodelhang genutzt.



Karte Bestandsanalyse Freizeit und Naherholung: die STEG Stadtentwicklung Stuttgart



## Boden- und Grundwasser

Im Gebiet herrschen Lehmböden sowie sandige Lehmböden vor, in den feuchten Senken sind noch Moorbodenrelikte vorhanden. Vorwiegend weisen die Böden hohe Puffereigenschaften auf. Die Böden sind von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Kulturpflanzenanbau (Vorrangflur I und II) und von guter bis sehr guter landbaulicher Eignung. Sie haben eine mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die Deckschichten sind 10 bis 20 m mächtig. Im Gebiet sind keine regional bedeutsamen Grundwasserleiter vorhanden. Schichtwasserführende Schichten sind nicht auszuschließen (Quelle: LP 2010).

## Oberflächengewässer

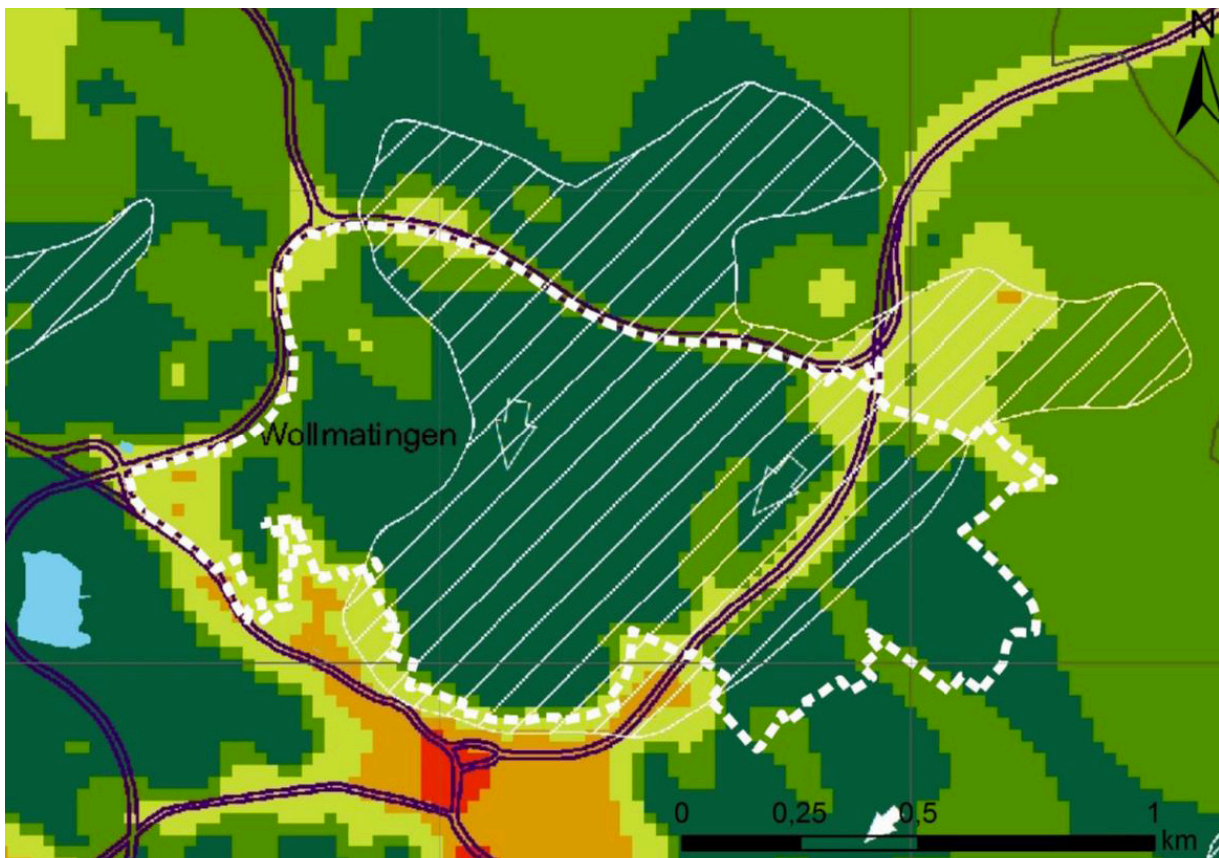
Im Planungsgebiet sind drei Fließgewässer vorhanden: Der Bettenbergbach - Krähenbohlbach im Osten, welcher in den verdolten Wollmatinger Mühlbach in der Litzelstetter Straße fließt und der Hafnerbach und Heilsbrunngraben im Westen, die in ein kleines Feuchtgebiet entwässern und keinen Anschluss mehr an das Gesamtließgewässersystem besitzen sowie der Giratsmoosbach am Nordrand des Gebietes. Alle aufgeführten

Fließgewässer gehören zu einem zusammenhängenden Gewässersystem, welches über den Mühlegraben in den Bodensee entwässert.

## Klima

Im Jahr 2015 wurde für das Stadtgebiet von Konstanz eine Klimafunktionskarte erarbeitet. Herausgearbeitet wurden Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie städtische Belastungsbereiche. Die folgende Abbildung zeigt das Gebiet Hafner mit hinterlegter Klimafunktionskarte. Weite Teile des Gebietes sind mit der Signatur „Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet“ (dunkelgrün) versehen. Dies zeigt im System Ausgleichs- und Wirkungsraum einen Ausgleichsraum höchster Wertigkeit an. Diese Einstufung wird unterstützt durch die Funktion des Gebietes als „Luftleitbahn“.

In einer gutachterlichen Untersuchung unmittelbar vor dem Wettbewerb wurden die klimatischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Hafner analysiert und Handlungsempfehlungen für den Wettbewerb formuliert (siehe Punkt 3.4.1 Wettbewerbsaufgabe Umwelt).



Karte Klimafunktion Basisfall (siehe Anlage 08)

# Wettbewerbsgebiet

## Darstellung im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan sind 45 ha Wohnfläche (einschließlich 15 ha Ausgleichsfläche) und 15 ha Gewerbefläche dargestellt. Die weiteren Flächen im Wettbewerbsgebiet sind als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Größe und Lage der Flächendarstellungen sind nicht verbindlich. Sie sind vielmehr unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Planungsprogramms zu überprüfen.

Die Entwicklung des Hafners erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

## Bestehende Bebauungspläne

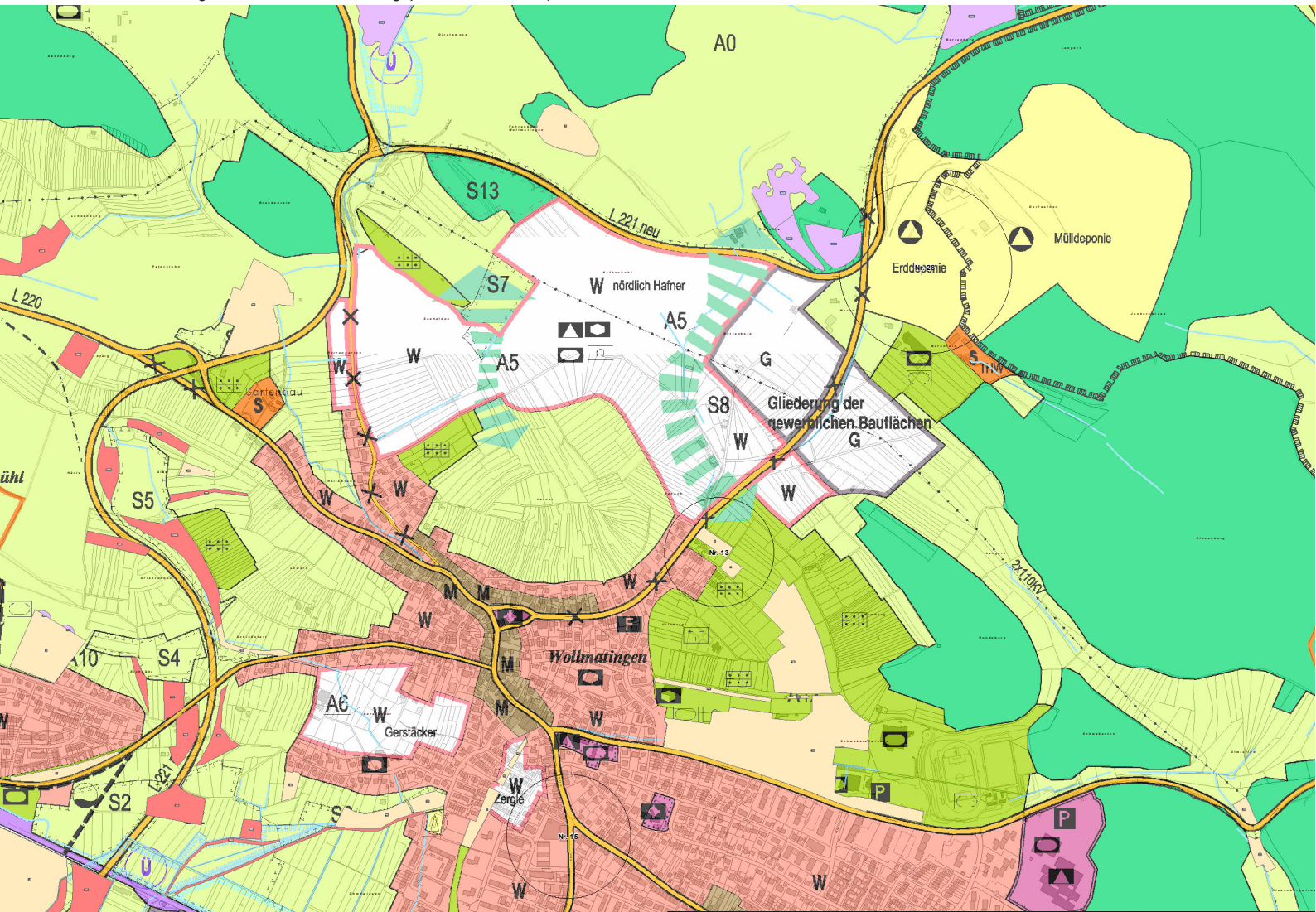
Das Untersuchungsgebiet schneidet verschiedene rechtsgültige Bebauungspläne bzw. schließt sie ein. Dies sind im Einzelnen:

- B18 Berenrain
- H15 Homberg (Kleingartenanlage)
- H16 Heilsbrunn, Teil A
- L4 Litzelstetter Straße, Kennerweg, Radolfzeller Straße
- L7 Litzelstetter Straße / Bereich Homberg

Abgesehen vom Bebauungsplan „Berenrain“ sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne nur teilweise betroffen, hier v.a. Festsetzungen von Erschließungsflächen sowie Grün- und Ausgleichsflächen o.ä.

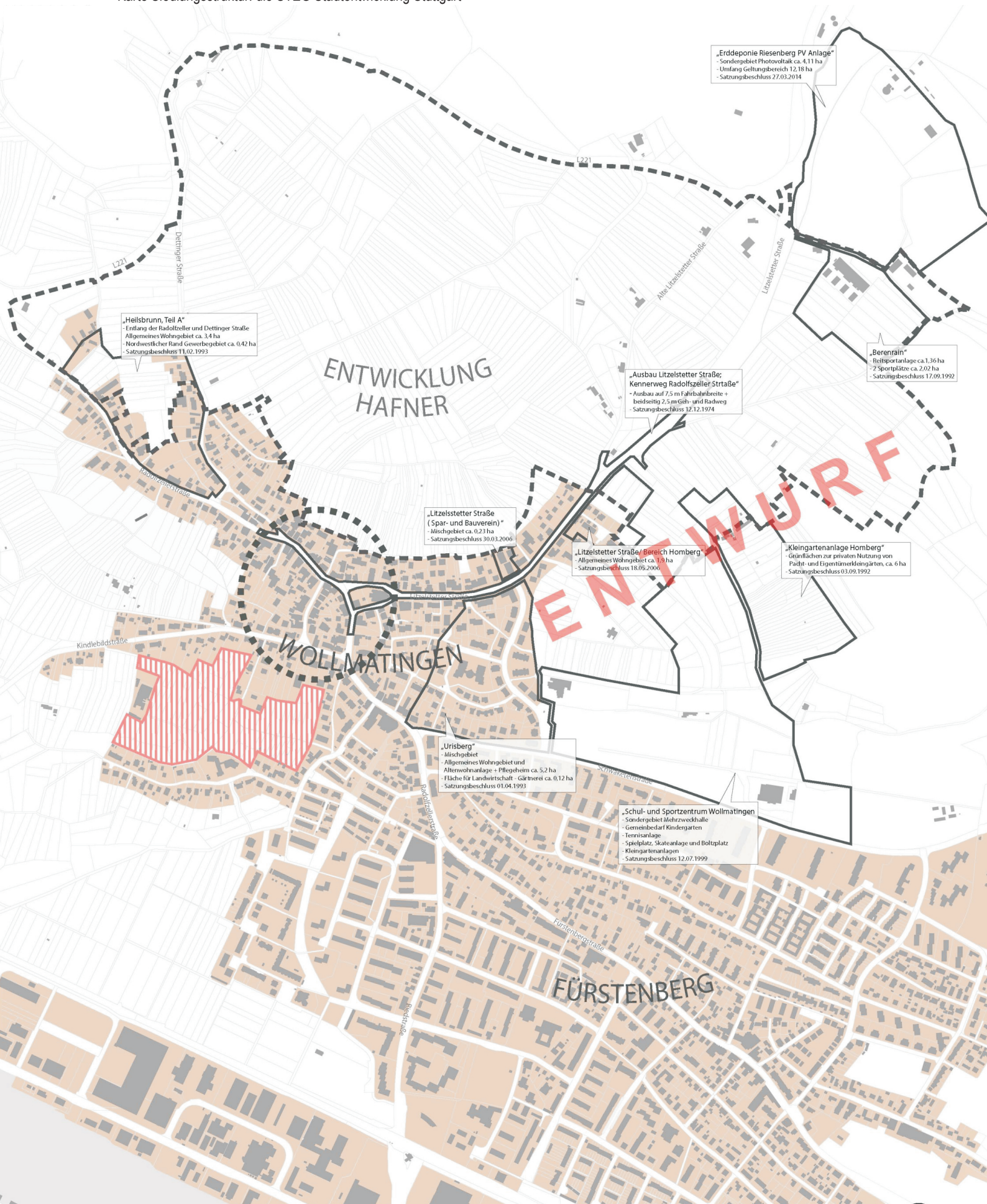
Der Bebauungsplan „Berenrain“ liegt vollumfänglich innerhalb des Untersuchungsgebietes und beinhaltet Festsetzungen zu Sportflächen sowie zum Gebäude des Reiterhof TRAB e.V.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan



# Wettbewerbsgebiet

Karte Siedlungsstruktur: die STEG Stadtentwicklung Stuttgart





# Wettbewerbsaufgabe



# Wettbewerbsaufgabe

## 3 Wettbewerbsaufgabe

„Smart Wachsen am Hafner: das nachhaltige, flächeneffiziente und sozialgerechte neue Stadtquartier“

Dieses Ziel hat der Konstanzer Gemeinderat für die Entwicklung des Hafners formuliert.

Am Hafner soll zusammen mit dem heutigen Ortsgebiet von Wollmatingen ein zukunftsfähiger und lebendiger Stadtteil für Konstanz entsprechend dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entstehen, der Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung nachhaltig und sinnvoll miteinander verbindet.

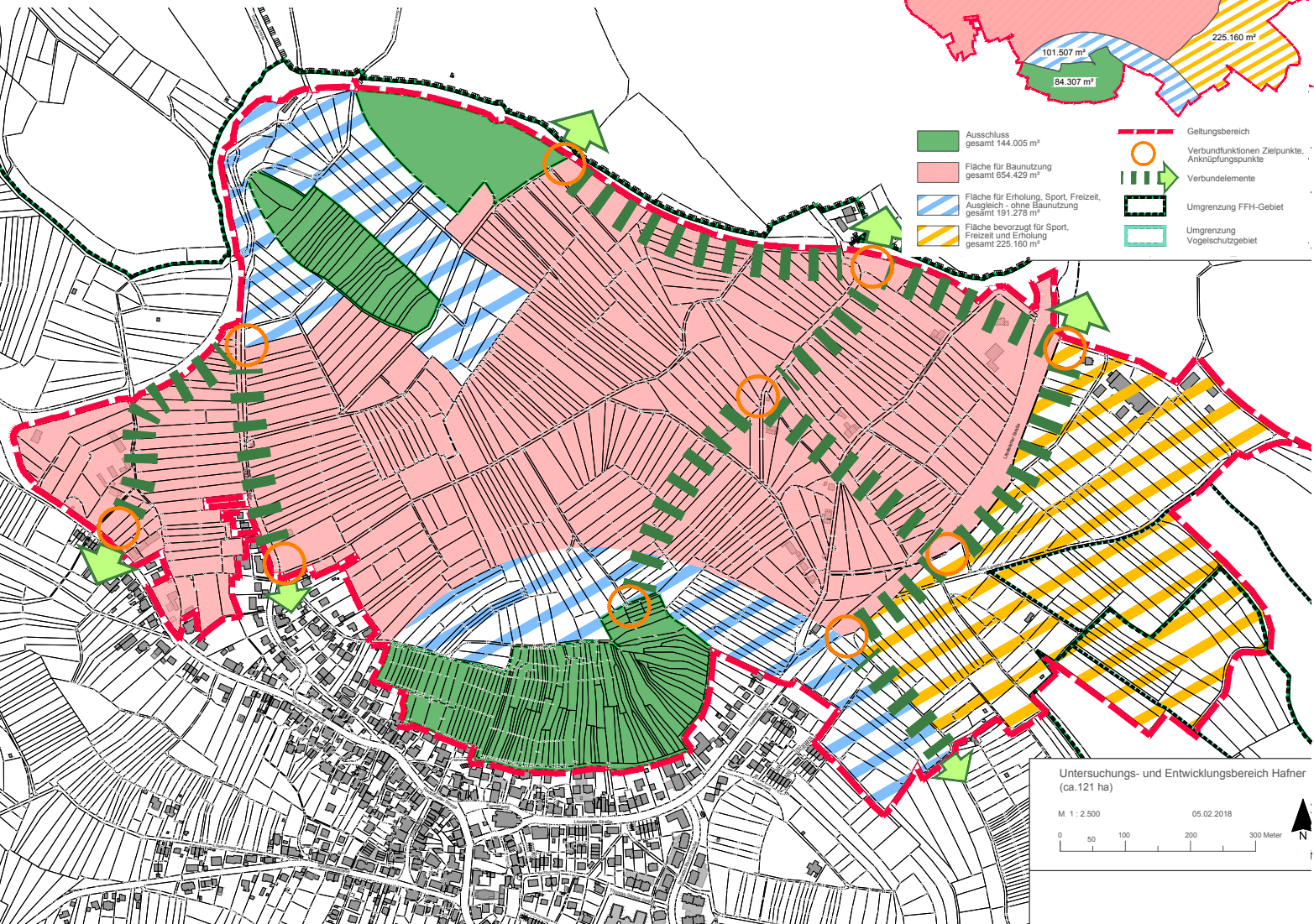
Grundlage eines auf lange Sicht erfolgreichen und attraktiven Stadtteils ist eine tragfähige und resiliente städtebauliche Grundstruktur, die über einen langen Entwicklungszeitraum hinweg einen starken strategischen Rahmen für die Quartiersentwicklung

bilden kann. Sie muss vielfältige Anpassungen erlauben, die sich aus veränderten Rahmenbedingungen ergeben können und zugleich eine klare Zielperspektive für das Gesamtprojekt verfolgen.

Unterschiedlichste Funktionen und Anforderungen müssen zu einem überzeugenden Ganzen mit hoher stadtgestalterischer Qualität gefügt werden. Die Fehler großer Siedlungsentwicklungen der Vergangenheit sollen dabei vermieden werden. Vielmehr sollen lebenswerte, urbane Quartiere entstehen, die Menschen aus allen Bevölkerungsschichten Wohnen und Heimat bieten und zugleich eine wertvolle Bereicherung für die gesamte Stadt Konstanz bilden.

Die planerischen Ziele für die Entwicklung des Gebietes leiten sich zunächst aus den örtlichen Gegebenheiten sowie

Flächennutzungskonzept (Anlage 13)



grundsätzlichen städtebaulichen und infrastrukturellen Bedarfen ab. Wesentliche Grundlage für die Zieldefinition sind aber auch übergeordnete Planwerke (z.B. Handlungsprogramm Wohnen, Masterplan Mobilität etc.) und vor allem die Erkenntnisse aus dem Projekt Zukunftsstadt. Die in Phase 1 des Projektes Zukunftsstadt erarbeitete Vision für die zukünftigen Konstanzer Wohnquartiere sowie der derzeit in Bearbeitung befindliche planerische Werkzeugkoffer bilden den Rahmen für Zieldefinitionen im Projekt Hafner.

Die Zielrichtung „Smart Wachsen: Qualität statt Quadratmeter“ soll auch am Hafner rahmengebend sein.

Zwei Fragen bilden dabei am Hafner eine besondere Herausforderung: Der Umgang mit den landschaftlichen Gegebenheiten, insbesondere mit der bewegten Topographie und das Verhältnis zum Ortsgebiet Wollmatingen. Die neue Entwicklung soll sich nicht im Sinne eines völlig eigenständigen Stadtteils abgrenzen. Sie soll den Stadtteil Wollmatingen vielmehr ergänzen und erweitern. Andererseits sollen negative Auswirkungen auf den historischen Ortskern, insbesondere eine erhöhte Verkehrsbelastung, vermieden werden.

Aus den Zielen der Zukunftsstadt ergibt sich die Maßgabe einer flächeneffizienten und nachhaltigen Gebietsentwicklung, die eine Reduzierung des Flächenverbrauchs im Blick hat. Hierfür wird nicht nur eine angemessene städtebauliche Dichte notwendig sein, sondern auch die Schaffung multicodierter Freiflächen in hoher Qualität, die Freizeit, Naherholung und ökologische Anforderungen aufnehmen und erfüllen. Zudem muss das neue Quartier ein ausreichendes Angebot an Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die notwendige soziale Infrastruktur bieten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss das neue Quartier energieeffizient ausgestaltet sein und Raum für lokale Energieerzeugung bieten. Ebenso muss eine integrierte Verkehrsplanung mit Fokus auf den Umweltverbund Anwendung finden, um die Belastung durch den mobilisierten Individualverkehr nicht nur im neuen Stadtquartier, sondern auch im angrenzenden Wollmatingen zu minimieren. Auch eine soziale Ausgewogenheit muss sich in der städtebaulichen Struktur abbilden lassen.

Rahmengebender Aspekt für die Planungen und eine mögliche Entwicklung des Gebietes ist die nachhaltige Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme.

## 3.1 Hafner.Wohnen.Gewerbe

### Entwicklung eines effizienten,utzungsgemischten und gestalterisch hochwertigen Stadtquartiers

- Stufenweise Entwicklung
- urbanes Quartierszentrum
- Ideen zur Nachbarschaft mit Wollmatingen
- Immissionsschutz
- Wirtschaftlichkeit

Gemäß der Maxime „Qualität statt Quadratmeter“ steht im Vordergrund die Entwicklung eines Konzeptes mit hoher stadträumlicher Qualität. Im Einzelnen werden folgende Ziele benannt:

#### Entwicklung in Stufen

Die Größe des neuen Quartiers wird keine Entwicklung in einem Zuge erlauben. Es ist daher eine schlüssige Gliederung in mindestens drei Realisierungsabschnitte erforderlich, die jeweils eigenständig funktionieren. Dabei soll bereits in der ersten Entwicklungsstufe eine geschlossene und gewissermaßen „vollständige“ Struktur entstehen, der Eindruck eines unfertigen Torsos soll vermieden werden.

#### Quartierszentrum

Das neue Stadtquartier soll ein baulich eindeutig ausgebildetes Zentrum erhalten mit einer Vielzahl an Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten des täglichen Bedarfs und an öffentlicher Infrastruktur. Ein angemessen dimensionierter und attraktiv gestalteter Stadtraum soll mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältiger Nutzbarkeit einen Anker für die Quartiersidentität bilden.

Eine wichtige Fragestellung ist dabei das Verhältnis zum bestehenden Zentrum in Wollmatingen. Die Attraktivität dieses Zentrums mit seiner heutigen Angebotsstruktur soll nicht beeinträchtigt werden, sondern vielmehr im Sinne einer „Arbeitsteilung“ ergänzt und gestärkt werden – auch vor dem Hintergrund einer voraussichtlich längerfristigen, etappenweisen Entwicklung des Hafners.

#### Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist von städtebaulich wie landschaftsräumlich sehr empfindlichen Bereichen umgeben. Wichtige Zielvorgabe

# Wettbewerbsaufgabe

für die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten im Rahmen des Planungsdialogs ist daher, überzeugende Lösungen für die stadtgestalterischen Übergänge und funktionalen Beziehungen zum Landschaftsraum und zum benachbarten Siedlungsraum in Wollmatingen zu finden. Von der neuen Nachbarschaft soll die alte, gewachsene Siedlung ebenso profitieren wie das neue Quartier.

## Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts ist eine entscheidende Voraussetzung für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, da sie sich zum einen selbst finanzieren soll und zum anderen zügig durchführbar sein muss. Wesentliche Faktoren für die Wirtschaftlichkeit sind das Angebot an vermarktbaren Bauflächen und die Herstellungs- und Unterhaltskosten für die städtische Infrastruktur, aber auch die Intelligenz und Anpassungsfähigkeit städtebaulicher Strukturen, die auf lange Sicht Attraktivität und Funktionalität gewährleisten. Eine - auch erhebliche - Überschreitung der als Mindestmaß angestrebten städtebaulichen Dichtewerte (vgl. Kap. 3.1.1) ist durchaus denkbar, sofern sie mit hoher städtebaulicher Qualität verbunden ist. Es ist eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbs, hierauf eine überzeugende Antwort zu formulieren. Der Anteil des Nettobaulandes an der Siedlungsfläche sollte mindestens 55 % betragen.

## Städtebauliche Qualitäten und Gestalt

Grundsätzlich soll in allen räumlichen Abschnitten des Gebietes eine hohe städtebauliche Qualität angestrebt werden. Dies schließt eine dem jeweiligen Ort angemessene bauliche Höhe und Raumbildung ein.

Zudem sollten eine allzu schematische Aufteilung und zu lange gerade Achsen vermieden werden. Entwicklungsabschnitte und Stadträume sollten hinsichtlich ihrer Dimension angemessen ausgebildet werden.

Das Handlungsprogramm Wohnen sieht für das Gebiet insgesamt eine Höhenentwicklung von 2-5 Geschossen vor. Hiervon kann vereinzelt abgewichen werden, auch bauliche Dominanten sind an geeigneten Orten möglich. Generell sollte die Hochhausgrenze (22m Fußboden Dachgeschoss) nicht überschritten werden.

## 3.1.1 Wohnen

- Zielgröße GFZ 1,2 – 1,4, in Randlagen geringer
- durchschnittlich vier Geschosse als Orientierungswert
- Aussagen zu Nichtwohnnutzungen, insbesondere im Erdgeschoss
- Mindestnutzungsdichte (Einwohner + Arbeitsplätze) im Bereich Wohnen/Mischnutzung mind. 150
- Anteil Nettobauland (Bruttobauland ohne Erschließungsflächen, öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, soziale und sonstige Infrastrukturen) mind. 55 %
- Rechenwerte zur Ermittlung der Einwohnerzahl: 90 qm GF/ Wohneinheit; 2 Bewohner/Wohneinheit

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie geringer Erweiterungsmöglichkeiten und Flächenverfügbarkeiten strebt die Stadt Konstanz für alle städtebaulichen Entwicklungsflächen eine äußerst flächeneffiziente und gleichzeitig qualitativ hochwertige Entwicklung an. Insbesondere auch für das Gebiet Hafner als letzte große Stadterweiterungsfläche sind diese Ziele maßgeblich.

Im Jahr 2014 beschloss der Gemeinderat der Stadt Konstanz das Handlungsprogramm Wohnen, welches die Schaffung von 5.300 Wohnungen bis zum Zielhorizont 2030 vorsah. Auf den Hafner entfiel hiervon die Zielgröße 2.550 Wohneinheiten (bei einer errechneten Dichte von GRZ 0,4 und GFZ 1,0). Im Jahr 2017 wurde das Handlungsprogramm Wohnen evaluiert. Die im Januar 2018 vom Gemeinderat beschlossene Evaluierung sieht aufgrund des weiterhin überproportional steigenden Wohnungsdrucks eine Erhöhung der Zielzahl von 5.300 Wohnungen auf 7.900 Wohnungen vor (neuer Zielhorizont 2035). Diese Zahl soll insbesondere über eine Verdichtung der zukünftigen Quartiere erreicht werden, weitere Entwicklungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Das Gebiet Hafner wird vor diesem Hintergrund für die Erreichung des genannten Zielwertes eine zentrale Rolle spielen.

Neuer Zielwert für den Wettbewerb ist daher eine Dichte im Rahmen einer GFZ von 1,2-1,4. In Randlagen sollte die Dichte geringer sein, um das Ziel qualitativ hochwertiger städtebaulicher und gestalterischer Übergänge zum bestehenden Siedlungsraum in Wollmatingen und zum Landschaftsraum zu gewährleisten. Grundsätzlich soll das Ziel einer flächeneffizienten und nachhaltigen Stadtentwicklung („Smart Wachsen: Qualität statt Quadratmeter“) bei gleichzeitig überzeugender städtebaulicher und



freiräumlicher Qualität im Rahmen der Konzeptionen konkrete Anwendung finden. Die Einhaltung einer städtebaulichen Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit sind dabei übergeordnete Maßgabe.

Das Wohnungsangebot im Hafner soll alle Bevölkerungsgruppen ansprechen und auf sich ändernde stadtesellschaftliche Rahmenbedingungen reagieren können.

Der Schwerpunkt liegt sicherlich bei frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau. Auch verdichteter Einfamilienhausbau ist in angemessenem Umfang denkbar. Neben dem klassischen Bauträgermodell sollen dabei auch alternative Formen der Eigentumsbildung wie Baugruppen, Baugenossenschaften und Modellprojekte ausreichende Entwicklungsräume und -möglichkeiten erhalten. Bei allem ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein übergeordnetes Ziel. Die vorgeschlagenen Strukturen sollen dies unterstützen.

Das dem Handlungsprogramm Wohnen zu Grunde liegende Dichtekonzept sieht bezüglich der Aufteilung in Wohnformen folgenden Rahmen vor:

#### Dichteszenario Mindestmaß:

- 60 % Geschosswohnungsbau
- 30 % Townhouses/Reihenhäuser
- 10 % Doppelhäuser

#### Dichteszenario maximal:

- 70 % Geschosswohnungsbau
- 30 % Townhouses/Reihenhäuser

Der genannte Rahmen sollte hinsichtlich der Verteilung von Wohnformen als Orientierung für die städtebauliche Konzeption dienen. Hinsichtlich der Qualitätssegmentierung trifft das Handlungsprogramm für den Hafner folgende Annahmen:

- 1/3 geförderter Wohnungsbau (unteres Segment)
- 1/3 Mittleres Segment (Miete, Eigentum, Genossenschaften, Konzeptvergaben, Baugemeinschaften, Modellprojekte)
- 1/3 ohne Zielgruppenbindung

Die Mischung von Wohnen mit verträglichen wirtschaftlichen Nutzungen (z.B. Büro/Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie) soll nicht nur im Stadtteilzentrum, sondern auch in den Quartieren ein angemessenes wohnungsnahes Versorgungs- und Dienstleistungsangebot in allen Realisierungsphasen

sicherstellen und die Entwicklung einer vitalen Urbanität fördern. Insbesondere die Erdgeschosszone spielt hierbei eine große Rolle. In den zentralen Bereichen soll Wohnnutzung allenfalls in untergeordnetem Maße vorgesehen werden.

### 3.1.2 Wirtschaft / Gewerbe

#### Gewerbegebiet

- Flächenanteil für Gewerbe mind. 15 ha (Bruttobauland)
- Ansiedlung von dienstleistungsnaher Wirtschaft und Basiswirtschaft, passend zum Konstanzer Branchenmix und Branchenschwerpunkten und mit Berücksichtigung innovativer Wachstumsbranchen
- Schwerpunkt auf flächeneffizienter Nutzung: mindestens 90 Beschäftigte / ha für Dienstleistungen und mindestens 50 Beschäftigte / ha für Produktion
- Einzelhandel / Gastronomie / Beherbergungsgewerbe nur in Ausnahmefällen, kleinteilig passend zur Branchenstruktur
- Flexibilität für die Zukunft: Berücksichtigung wirtschaftlicher Dynamiken/technischen Fortschritts und Wandels (u.a. Digitalisierung und Industrie 4.0)
- hochwertige Infrastruktur und Verkehrsanbindung zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Standortattraktivität in Konstanzer Stadtrandlage (u.a. Glasfaser, ÖPNV, E-Mobility)

#### Gewerbenutzung im Wohn /Mischgebiet

Nachfragedeckung primär für den Stadtteil, weitergehende Lösungen sind denkbar.

#### **Gewerbegebiet**

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Konstanz erfuhr in den letzten Jahren eine sehr hohe Dynamik. Bedarfsabschätzungen wie das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Konstanz sehen für die Gesamtstadt notwendige Flächenneuausweisungen von 34 ha brutto bzw. 28 ha netto bis zum Jahr 2030 vor. Davon sind an Nettobaufläche für verarbeitendes Gewerbe einschl. Baugewerbe 8 ha, für Forschung, Entwicklung einschl. Medien/Kreativwirtschaft 9 ha, und für Dienstleistungen 11 ha vorzuhalten. Bedarfe für Logistik, Lagerhaltung, KfZ- und Einzelhandel sind hierin nicht berücksichtigt.

Das vorhandene Potenzial an 15 ha für rein gewerbliche Nutzungen reicht daher bei weitem nicht zur Bedarfsdeckung aus. Weitere, wohnverträgliche Bedarfe – u.a. im Dienstleistungsbereich – sind in Mischgebieten bzw. im Quartierszentrum unterzubringen.

# Wettbewerbsaufgabe

Neben diesen quantitativen Vorgaben ist aufgrund des sich fortsetzenden Strukturwandels der Wirtschaft eine hohe strukturelle und städtebauliche Flexibilität erforderlich; ein Konzept also, das sich an sich verändernde Bedarf anpassen kann und zugleich hohe Qualitäten aufweist. Neben einer bewussten Nutzungsmischung müssen auch separate Flächen für störende Betriebe bereitgestellt werden.

Die städtebauliche Konzeption muss vor diesem Hintergrund eine sukzessive Erschließung der Gewerbeflächen erlauben. Das dynamische Wachstum der Unternehmen in Konstanz erfordert zudem eine Berücksichtigung von Erweiterungs- und Vorhalteflächen.

Im Zentrum der Entwicklung sollen Flächen für hochwertige, innovative, kreative und zukunftsfähige Unternehmen sowie für hochwertiges produzierendes Gewerbe stehen. Ebenso sind die Bedürfnisse der lokalen Basiswirtschaft zu berücksichtigen und haben Einfluss auf die Planung, beispielsweise durch die Schaffung eines Handwerkerhofs.

Die Verortung der Gewerbeflächen ist eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbs. Günstige Erschließung, gute naturräumliche Einbindung und die Vermeidung von Konflikten sind dabei wichtige Kriterien. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht maßgeblich.

## Gewerbenutzung im Wohn-/Mischgebiet

Nicht störende wirtschaftliche Betriebe soll es auch in Wohn- und Mischgebieten geben. Dabei kommt der Ausgestaltung der Erdgeschosszonen zur Realisierung der angestrebten funktionalen Mischung eine hohe Bedeutung zu, insbesondere in den zentralen Bereichen des Stadtquartiers. Für die Gewerbegebiete gilt ähnlich wie für die Wohngebiete die möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen sowie die Schaffung einer höheren städtebaulichen Dichte. So sollen vorrangig (wenn auch nicht ausschließlich) mehrgeschossige Nutzungen in der Konzeption Berücksichtigung finden.

Zur Versorgung der Bevölkerung sind Einzelhandelsnutzungen zu integrieren. Vorgesehen werden sollte ein Vollsortimenter, der um weitere einzelhandelsbezogene Dienstleistungen ergänzt werden kann.

Wesentliche Bedeutung wird der räumlichen und funktionalen Verknüpfung und Vernetzung der Wirtschaftsflächen innerhalb aber auch außerhalb des Gebietes zukommen, insbesondere

im Hinblick auf den Transfer und die Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft.

## 3.2 Hafner.Sozial.Gemischt

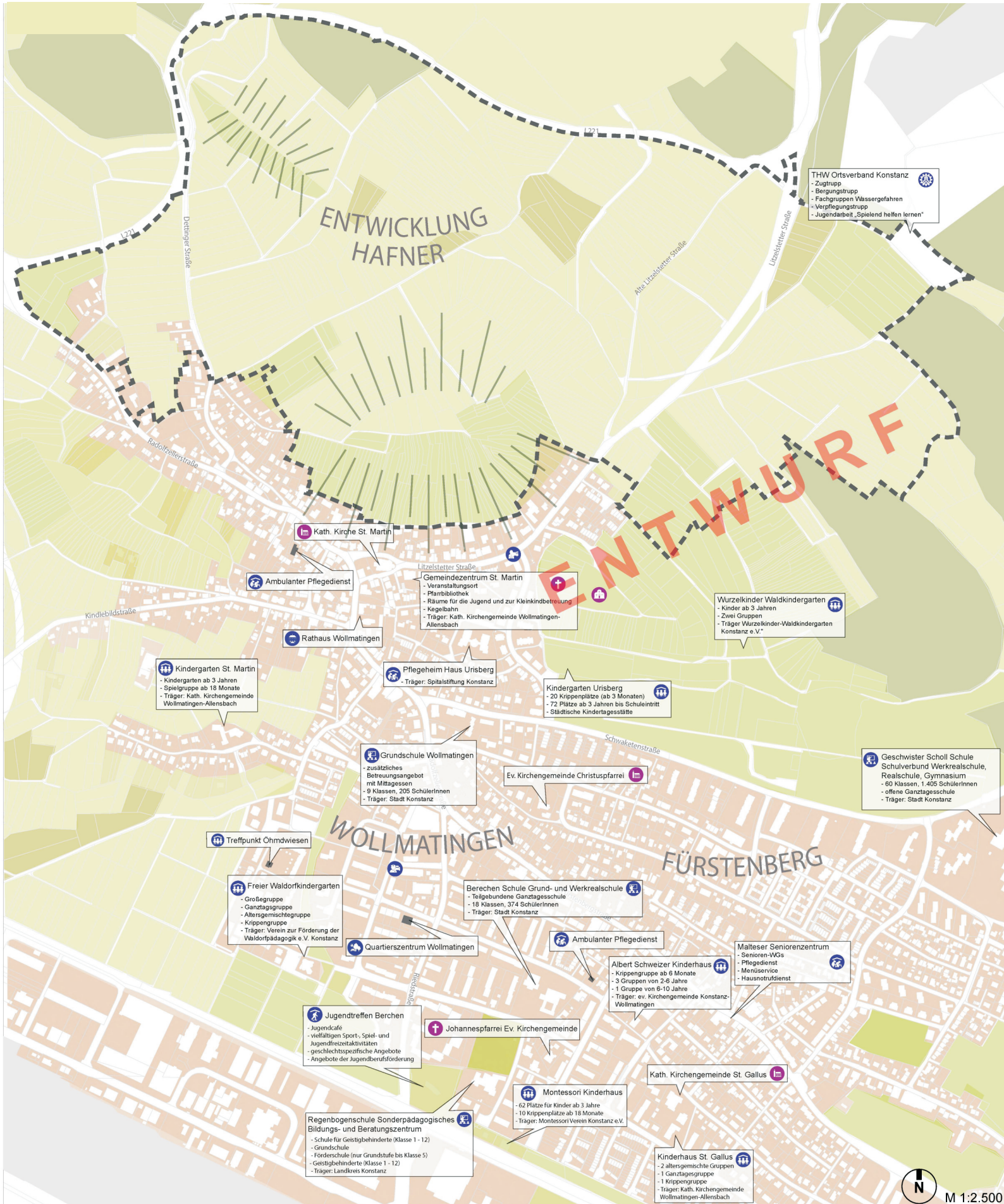
### Entwicklung eines durchmischten, generationsgerechten und sozial nachhaltigen Stadtquartiers

Neben baulichen und funktionalen Qualitäten ist die Schaffung eines vitalen Stadtquartiers mit hohen sozialen und stadtesellschaftlichen Qualitäten ein wichtiges Planungsziel. Auch wenn sich viele qualitative Aspekte dieses Themenbereichs kaum auf städtebaulicher Ebene und in den geforderten Maßstäben abbilden lassen, so muss die städtebauliche Konzeption dennoch soziale Aspekte mitdenken und den Rahmen für die Entwicklung eines durchmischten, generationsgerechten und sozial nachhaltigen Stadtquartiers bilden.

Für die Belange von spezifischen Zielgruppen sollen verschiedene öffentliche und halböffentliche Räume in Gebäuden und im Freiraum entstehen, die über die eigentliche Funktion hinaus gemeinsame Aktivitäten und die Entwicklung von guten Nachbarschaften ermöglichen und fördern. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege werden alle erforderlichen Angebote der Grundversorgung auch sozialer und gesellschaftlicher Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Das Angebot richtet sich dabei nicht nur an die Bewohner der neuen Quartiere, es soll auch für die Wollmatinger Bürger leicht erreichbar sein.

Ein wesentliches Planungsziel ist die soziale Durchmischung des Gebietes. Ein differenziertes, kleinräumig durchmischtes Wohnungsangebot, wie es in Punkt 3.1.1 „Wohnen“ beschrieben ist, ist hierfür eine wesentliche Grundlage. Ebenso wichtig ist aber auch ein Freiraumkonzept, das Angebote für vielfältige Nutzungen macht und das Miteinander der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und Generationen fördert. Der öffentliche Raum prägt dabei in besonderer Weise die Identität des Stadtquartiers. Mehrfach codierte, aneignungsfähige Räume ermöglichen Begegnung und Kommunikation, Monofunktionalitäten sollen, soweit möglich, vermieden werden. Den größten Teil der neuen Bewohnerschaft werden Familien mit Kindern bilden. Die Familienfreundlichkeit ist daher ein entscheidendes Kriterium in allen Aspekten der Planung.

Karte Soziale Infrastruktur Wollmatingen: die STEG Stadtentwicklung Stuttgart



# Wettbewerbsaufgabe

Ein wesentliches Ziel ist die barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raums und der öffentlichen Einrichtungen. Das Steigungsverhältnis von Straßen und Wegen darf daher 6% nicht überschreiten.

Der Konstanzer Aktionsplan Inklusion legt Maßnahmen zur Inklusion in Konstanz fest. Orientiert sind diese am Aktionsplan der Bundesregierung zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention.

<http://www.konstanz.de/soziales/00630/00703/08226/index.html>

## soziale Infrastruktur

Die Entwicklung von Wohnraum in der geforderten Größenordnung erzeugt einen umfänglichen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Zudem sollen im Gebiet Hafner Einrichtungen für den gesamtstädtischen Bedarf ihren Platz finden.

### Bedarf soziale Infrastruktur:

#### Einrichtungen für Kinder

- 5 Kindertagesstätten (dezentral) zur Betreuung von Kindern ab 3 Monaten bis zum Schuleintritt  
GF 4.900 qm, Außenfläche 3.200 qm  
insgesamt 302 Plätze, davon: 112 Kleinkindplätze, 170 Kindergartenplätze und 20 Plätze eines Schulkindergartens

#### Bildungscampus

- Grundschule inkl. Ganztagesbetreuung, Schulsozialarbeit  
2-zügig, GF 2.800 qm, Außenfläche 1.000 qm
- 3-fach-Schulsporthalle mit Mehrzwecknutzung  
GF 3.800 qm, Außenfläche 1.000 qm
- weiterführende Schulen  
4-zügig, GF 12.500 qm, Außenfläche 3.360 qm
- Standort Schulgebäude „Waldorfschule“  
Außenbereich (Außenanlagen, Schulgarten, Parkplätze): 2.650 qm Flächenbedarf Schulgebäude: GF 1.900 qm (3 Geschosse)  
Flächenbedarf Turn-/Mehrzweckhalle: GF 400 qm
- Schule mit Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung

GF ca. 1.800 qm

Außenfläche: 400 qm

- Offene Kinder- und Jugendarbeit  
GF 700 qm, Außenfläche 250 qm in Verbindung mit Naherholungs- und Freizeittflächen
- Sonderpädagogische Tageseinrichtung mit inklusiven Angebot  
10 Plätze, GF 300 qm, Außenfläche in Verbindung mit Naherholungs- und Freizeittflächen
- Förderung und Begegnung (Quartierstreff)  
GF 2.400 qm, Außenfläche in Verbindung mit Naherholungs- und Freizeittflächen
- Außenstelle Stadtbücherei  
1 Einrichtung, GF 700 qm

#### Pflegeeinrichtungen

- Pflegeheim  
60 - 90 Plätze, BGF 5.400 qm, Außenfläche 300  
integriert in Pflegeeinrichtungen bzw. in den Geschosswohnungsbau:
- Ambulanter Pflegedienst: 1 Einrichtung, GF 150 qm
- Einrichtung der Tagespflege: 12 Plätze, GF 410 qm, Außenfläche 400 qm
- Einbindung von Alten- und Pflege-WGs: 8 Plätze, GF 500 qm, Außenfläche 80 qm

#### Naherholungs- und Freizeittflächen

- Freisportanlage Berenrain (Lage vgl. Bebauungsplan „Berenrain“)
  - Vereinsheim mit Gastronomie, GF (wird geklärt),
  - Außenfläche zur Mehrzwecknutzung 2.000 qm
  - 1 Rasensportplatz (105x68 m, Normspielfeld mit Zuschauerbereich), ausschließlich Vereinsnutzung, keine Doppelbelegung möglich
  - 1 Kunstrasenplatz (105x68m, Normspielfeld mit Barriere und Beleuchtung), nutzbar für Vereine, Schulen, Öffentlichkeit
  - 1 Kunstrasentrainingsplatz (70x50m), nutzbar für Vereine Schulen und Öffentlichkeit
  - Multifunktionelle Anlage bestehend aus Kunststoff und Sand (110m Sprintstrecke für Schulsport in Kombination mit Beachvolleyball, Weitsprunggrube und Kugelstoßen)

Die sozialen Einrichtungen sind schlüssig in die städtebauliche Struktur einzubinden. Durch zentrale Verortung soll nicht nur die gute Erreichbarkeit mit möglichst geringer Verkehrserzeugung gewährleistet werden, sondern vor allem auch Synergieeffekte zwischen den einzelnen Infrastrukturen und für das räumliche und bauliche Umfeld geschaffen werden. Die effiziente Nutzung und Multifunktionalität der Flächen und Räume gilt auch hier als rahmengebender Aspekt.

Grundsätzlich gilt, dass öffentliche wie private Freiflächen ausreichend Raum und Qualität für soziale Interaktion bieten und diese fördern. Relevant sind in diesem Zusammenhang vor allem das Nutzungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen sowie die „Aneignungsfähigkeit“ des Raumes, Monofunktionalitäten sind auszuschließen.

## Bildungscampus

Ein Schul- und Bildungscampus soll nicht nur ein Lehr- und Lernort für Schülerinnen und Schüler sein, sondern auch als zentrales, generationsübergreifendes Bildungs- und Begegnungszentrum unter dem Leitbild „Schule im Quartier – Quartier in der Schule“ verstanden werden. Er soll bereits im ersten Realisierungsabschnitt entstehen idealerweise an zentraler bzw. gut erreichbarer Stelle im Stadtquartier aus einer Grundschule, einer weiterführenden Schule und einem Gymnasium bestehen.

Eine Kindertagesstätte mit dem integrierten Schulkindergarten (Sprache mit Beratungsstelle) gruppiert sich ebenso in der Nähe des Schulcampus wie Sport- und Freizeitflächen und bildungsnahen Einrichtungen wie eine Bibliothek.

Mit einer vernetzten Mittelpunktfunktion des Bildungscampus können maximale inhaltliche und betriebliche Synergieeffekte und Einsparungen für den gesamten Stadtteil Wollmatingen erzeugt werden.

Synergien im Bereich Mensa, Schulhof- und Freizeitflächen setzen eine entsprechende Anordnung, Nähe und Bezüge der einzelnen Bildungseinrichtungen voraus.

Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass spätere Veränderungen im Anforderungsprofil umgesetzt werden können.

Eine barrierefreie Ausgestaltung ist für den gesamten Bereich soziale Infrastruktur obligatorisch.

## Freizeit und Sport

Die o.g. Sportplätze (Rasensportplatz, Kunstrasenplatz, Rasentrainingsplatz) ergeben sich aus einem gesamtstädtischen Bedarf. Im Handlungsprogramm Wohnen ist die Verlagerung der Sportanlage „Fürstenberg“ an den Hafner vorgesehen. Planungsrecht besteht bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Berenrain“. Im Rahmen des Entwurfs ist die vorgesehene Lage grundsätzlich auch weiterhin sinnvoll und zu überprüfen, wenngleich die derzeit im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächengrößen voraussichtlich nicht ausreichend sind. Der Bebauungsplan hat darüber hinaus für die Planungen im Rahmen des Wettbewerbs keine verbindliche Relevanz.

Das Sportzentrum ist räumlich und funktional so einzubinden, dass keine Isolierung zum Siedlungsraum entsteht und zugleich Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Vereinssport vermieden werden. Die Flächen für Schul- und Vereinssport und die damit verknüpften Verkehrsinfrastrukturen (Parkraum) können kombiniert werden, da die Nutzungen zeitlich entflochten sind.

Die Kombination von Vereins- und Schulsportflächen wird als sinnvoll erachtet. Selbst wenn die Schulstandorte räumlich getrennt von dem Sportzentrum liegen, ist neben dem Schulhof keine zusätzliche, rein der Schule zugeordnete Freisportfläche notwendig.

Private Schulträger werden mit dem genannten Bedarf nicht abgedeckt, hier ist ein eigenständiges Sportangebot zu entwickeln (s.o.).

Zusätzlich werden weitere, kleinteiligere nicht-normierte Sportangebote gewünscht. Dadurch soll informelles, nicht-vereinsbezogenes Sporttreiben gefördert werden. Diese Angebote sollten städtebaulich und funktional sinnvoll in die urbanen Freiräume integriert werden. Hierzu zählen beispielsweise:

- 1 kombinierte Freisportfläche (Streetball, Minispielfeld Fußball)
- 1 Außensportflächen Streetball
- 2 Minispielfelder Fußball / sonstige Freisportarten
- 1-2 Außensportflächen Outdoor-Fitness
- 1 Mehrgenerationenfitnessstation
- 1 Boulderanlage
- 1 Pumptrack-Anlage

# Wettbewerbsaufgabe



Reiterhof TRAB e.V.

## Reiterhof

Der Erhalt des Reiterhof TRAB e.V. in derzeitiger Lage erfordert die Bereitstellung entsprechender Weide- und Auslauflächen. Der Reithof TRAB e.V. hat für 54 Pferde Einstellplätze. Eine Erhöhung ist nicht geplant. Für diese Anzahl von Pferden stehen aktuell Freiflächen/Weideflächen von 5,5 ha zur Verfügung. Da die Vorgaben bezüglich Tierschutz und Tierwohl in Zukunft voraussichtlich größere Flächenbedarfe definieren werden, ist eine Vergrößerung der Flächen bis max. 7,2 ha anzustreben. Die Flächen sind funktional und räumlich sinnvoll zu den notwendigen o.g. Sportflächen anzuordnen. Aktuell befinden sich ein Teil der Weideflächen sowie der Ausreitplatz westlich der Litzelstetter Straße. Im Falle einer künftigen Zunahme des Verkehrs wird diese Lage aus Verkehrssicherheitsgründen als sehr problematisch angesehen. Der Außenreitplatz (20x40 m) sollte zukünftig im Bereich des Reiterhofs angesiedelt werden und ausreichend Fläche für Zuschauer sowie einen sicheren Eingangsbereich bieten.

## 3.3 Hafner.Mobil

### Entwicklung eines autoarmen und flächeneffizienten Stadtquartiers mit komfortablem Verkehrsmittelangebot

#### Qualitative Ziele

- Umsetzung Ziele des Masterplan Mobilität (v.a. verkehrsmittelbezogene Einzelziele)
- (mindestens teilweise) autofreie Quartiere
- Parken am Rand der Quartiere (bspw. Quartiersparkhäuser), Bevorzugung Carsharing in Quartieren

- Attraktives ÖPNV-Angebot, Einbindung in Bestandsnetz
- Minimierung der Verkehrsbelastung durch MIV in bestehenden und zukünftigen Gebieten (auch Ortsmitte Wollmatingen)
- Geringe Verkehrsbelastung (MIV) auf der Litzelstetter Straße: Wohnstraße gemäß RAS 06, Kap. 5.2., max. 2400 Kfz/h). Ebenso Dettinger Straße. s.u.

#### Quantitative Ziele

- Schaffung Mobilpunkte (Multimodale Vernetzung ÖV-Haltestelle, Fahrradabstellanlage, Carsharing, Elektromobilität, Ausleihstation Lastenrad und Fahrradverleihsystem...)
- Schaffung Radwegenetz / Anbindung an bestehendes Radwegenetz
- Optionale Planung Endstation Seilbahn (als Bestandteil eines Mobilpunktes, Flächenbedarf ca. 30 x 80 m, je nach Lage mit Bahnsteig ebenerdig oder in Ebene +5...10m, mit entsprechender Trassenzuführung)
- Ausreichendes Angebot privater und öffentlicher Fahrradstellplätze → Vgl. Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen der Stadt Konstanz
- Stellplätze Kfz → Stellplatzschlüssel 1 Stpl./WE in der Herstellung, Rest über Bindung (keine Herstellung)
- Ausreichendes Angebot Carsharingstellplätze → 1 Stellplatz  
Carsharing pro 10 WE

Die Entwicklung eines schlüssigen Verkehrs- und Mobilitätskonzepts ist eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbs, wobei die Stadtrandlage des Planungsgebiets und die engen Kapazitäten des bestehenden Straßennetzes im angrenzenden Wollmatingen eine besondere Herausforderung darstellen.

Richtschnur für die Planung ist dabei das Qualitätsziel eines autoarmen und flächeneffizienten Stadtquartiers mit komfortablem Verkehrsmittelangebot, das sich aus den Erkenntnissen der Zukunftsstadt, den sich ändernden Rahmenbedingungen im Bereich Verkehr und Mobilität sowie aus dem Masterplan Mobilität ableitet.

## Masterplan Mobilität 2020+ als übergeordnetes Maßnahmenprogramm

Mit dem Beschluss des Masterplan Mobilität im Jahr 2013 wurde vom Gemeinderat eine wichtige Grundlage zur Neukonzeption der Mobilität in Konstanz gelegt. Für das Gebiet Hafner sind neben den Oberzielen „Reduzierung des mobilisierten Individualverkehrs (MIV)“ und „Stärkung des Umweltverbundes“ eine Reihe von weiteren Zielen und Maßnahmen des Masterplans relevant:

- Entwicklung von autoarmen / autofreien Quartieren
- Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote in den Quartierszentren
- Anlage von Wohnstandorten und Funktionen des Alltags (Grundschule, KiTa, Einkauf, Versorgung, Freizeit) in räumlicher Nähe zueinander, Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote in den Quartierszentren
- Verkehrsberuhigte Zonen abseits von Hauptverkehrsstraßen/ im Nebennetz
- Vermeidung der Führung des Fußverkehrs gemeinsam mit dem Radverkehr
- dezentral ausgerichtetes Konzept zum Fahrradparken
- Schaffung multimodaler Mobilpunkte mit unterschiedlichen Funktionen / Größenordnungen

- Straßenraumgestaltung vor sensiblen Einrichtungen und im Bereich von Nahversorgungszentren nach dem Prinzip von „Begegnungszonen“
- Sicherstellen von Sichtbeziehungen an allen Querungsstellen
- Entkopplung der Kosten für Wohnen und Parkierung
- Bündelung von Ver- und Entsorgung und Güterverteilung (z.B. zentrale Müllhöfe, Paketverteilzentrum)
- Angebot von öffentlicher Ladeinfrastruktur für Elektro-Kfz und –Fahrräder

## Push and Pull

Der Masterplan Mobilität verfolgt den strategischen Ansatz, alternative Mobilitätsangebote zur KFZ-Nutzung zu schaffen (push) und zugleich Maßnahmen zur Reduzierung der KFZ-Nutzung einzusetzen, um die Bürgerinnen und Bürger zum Umstieg zu bewegen und diesen zu fördern (pull). Der angestrebte Modal Split zielt dabei auf eine deutliche Reduzierung des MIV ab. Die Vernetzung aller Verkehrsträger soll den Umweltverbund stärken. Intermodale Mobilitätspunkte sollen den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), Elektromobilität, Carsharing und Radverleihsysteme miteinander verbinden. Die nutzerorientierte Vernetzung von Verkehrsangeboten (Stichwort „Mobility as a Service“) soll dabei eine stadtverträgliche Mobilität sichern.

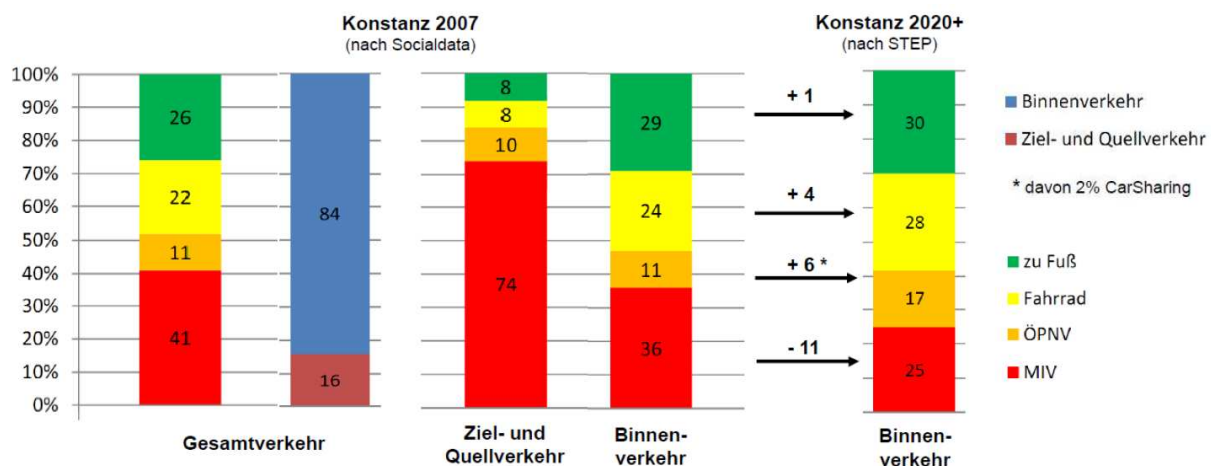
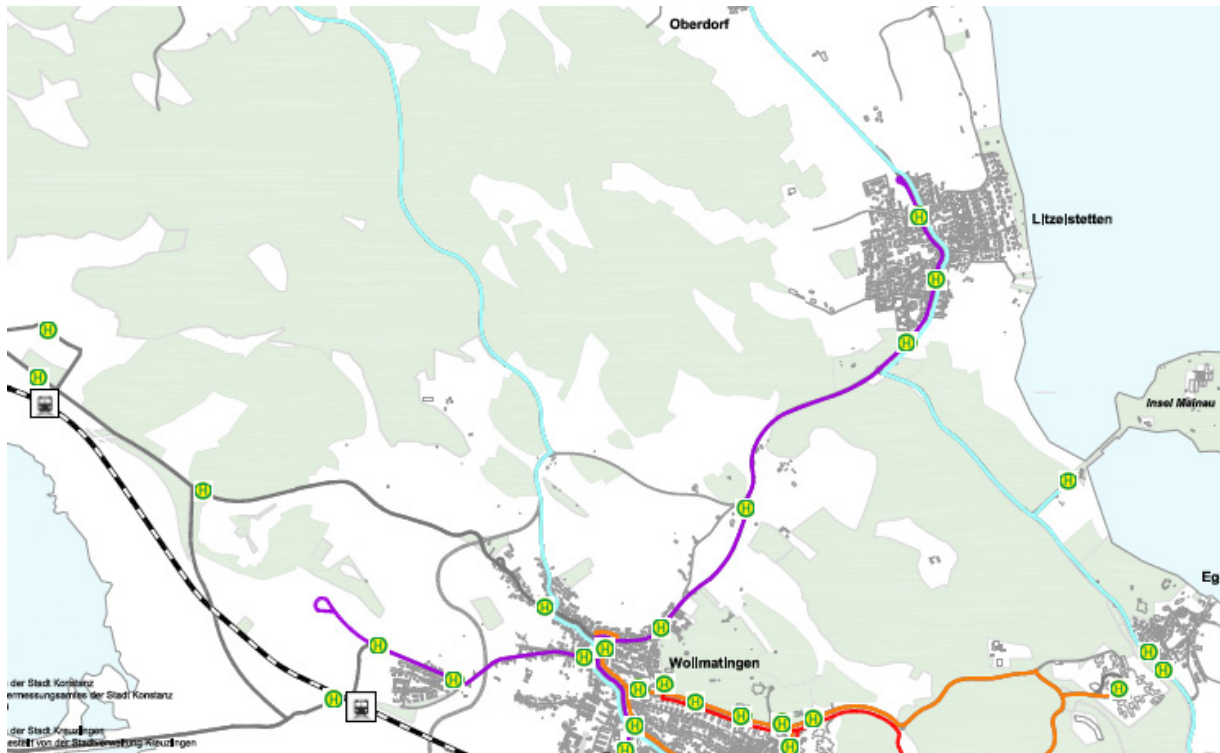
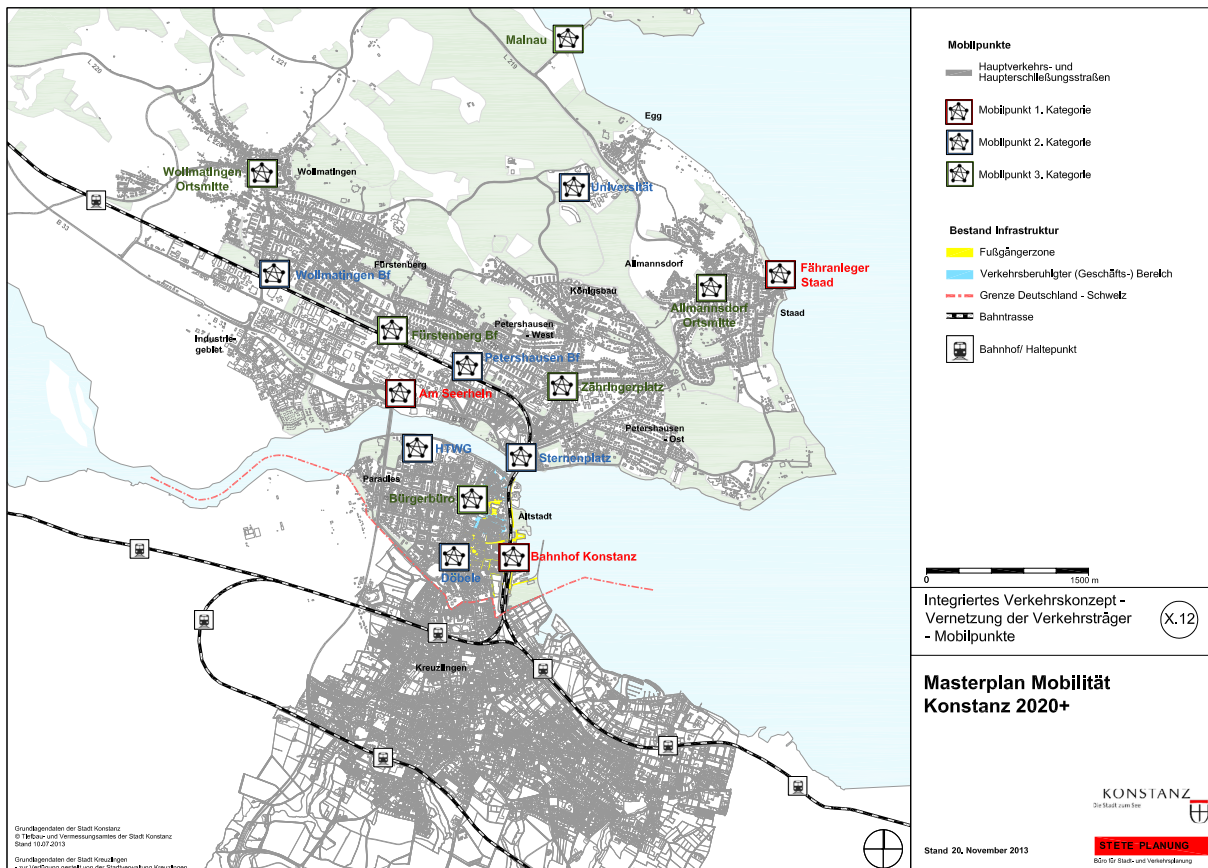


Abb: Modal Split 2020+

# Wettbewerbsaufgabe



ÖPNV-Erschließung (aus Masterplan Mobilität Konstanz 2020+)



Mobilpunkte (aus Masterplan Mobilität Konstanz 2020+)



## ÖPNV

Um das grundsätzliche Ziel der Minimierung des MIV-Anteils am Gesamtverkehrsaufkommen zu erreichen, müssen gute und flächendeckende Angebote für alternative Verkehrsmittel geschaffen werden. Hierzu zählt beispielsweise eine Bus-Ringlinie oder Stichlinie mit Wendeschleife. Die Verknüpfung der Buslinie(n) im Plangebiet mit dem bestehenden Netz erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt durch die Stadt Konstanz in Zusammenarbeit mit dem Betreiber (Stadtwerke Konstanz).

Die Abstände zu den Bushaltestellen sollten dabei 300 m (250 m Luftlinie) nicht überschreiten, eine flächendeckende Erreichbarkeit über das Gesamtgebiet hinweg ist anzustreben.

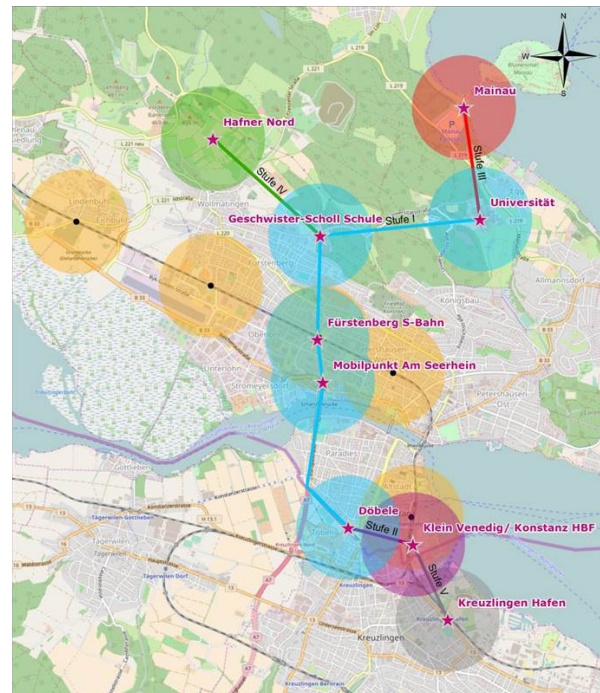
Ende 2018 soll eine Potentialstudie abgeschlossen sein, die u.a. die Erschließung des Entwicklungsgebiets Hafner mit einer urbanen Seilbahn untersucht. Die Seilbahn soll den Hafner mit der westlich gelegenen Station „Geschwister-Scholl-Schule“ und im folgenden Verlauf mit den Stationen „Fürstenberg“ (Bahnhaltetechnik) und „Bodenseeforum“ (Mobilpunkt mit Fernbusbahnhof) verbinden. Im Wettbewerb soll die Endstation einer möglichen Seilbahnlinie in gut erreichbarer und sinnvoller Lage im Verlauf einer Buslinie vorgesehen werden. Da die Option einer Seilbahnerschließung nicht gesichert ist, muss diese Fläche auch in anderer Weise sinnvoll nutzbar sein.

## Radverkehr und Fußgänger

Das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ setzt ein attraktives Angebot an Rad- und Fußwegen voraus. Öffentliche Grünflächen und Freizeitziele, Infrastruktureinrichtungen, Mobilpunkte müssen für Fußgänger gut und gefahrlos erreichbar sein.

Von besonderer Bedeutung ist die Anbindung an das gesamtstädtische Radverkehrsnetz. Zwei wichtige Entwicklungsachsen für den Konstanzer Radverkehr haben ihren Endpunkt in Wollmatingen. Ein überzeugender Anschluss an diese Routen ist ein wesentliches Planungsziel, ebenso die Verbindung zur Universität im Osten und zu den umliegenden Erholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen. (siehe Anlage 09.2 Radverkehrsnetz)

Entlang der L221 besteht aktuell eine Netzlücke im Radverkehrsnetz, die im Zuge der Planungen zu schließen ist. Zwischen dem Kreisverkehr L220/L221 (Abzweig in Richtung Dettingen) und der Einmündung der Litzelstetter Straße in die L221 ist eine Fahrradverbindung erforderlich, die als straßenbegleitender Radweg oder auch abgerückt von der Straße angelegt werden kann.



Streckenverlauf Seilbahn



Entwicklungsachsen Radverkehr

# Wettbewerbsaufgabe

Die Qualität der Hauptradwegeverbindungen soll gemäß Handlungsprogramm Radverkehr weit über rechtliche Grundanforderungen hinausgehen. Die dort definierten Qualitätsstandards für die Breite der Radverkehrsanlagen sind zu berücksichtigen. Um Störungen zu vermeiden und eine hohe Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist der Radverkehr auf diesen Strecken möglichst separiert vom Kfz- und Fußgängerverkehr zu führen.

Neben den Anlagen für den fließenden Radverkehr sind Abstellanlagen in ausreichender Anzahl und Qualität Voraussetzung für eine hohe Radverkehrsnutzung. Diese sollen im Planungsgebiet dezentral in Verbindung mit der jeweiligen Bebauung und Nutzung vorgesehen werden. Zusätzlich sind Fahrradabstellanlagen Bestandteile der Mobilpunkte zur Verknüpfung mit dem ÖV, Fahrradverleihstationen und Carsharing.

Für das Zufußgehen ist im Planungsgebiet ein dichtes Wegenetz vorzusehen. Besonderes Augenmerk sollte auf Fußwegeverbindungen in die Ortsmitte Wollmatingen sowie in die umgebenden

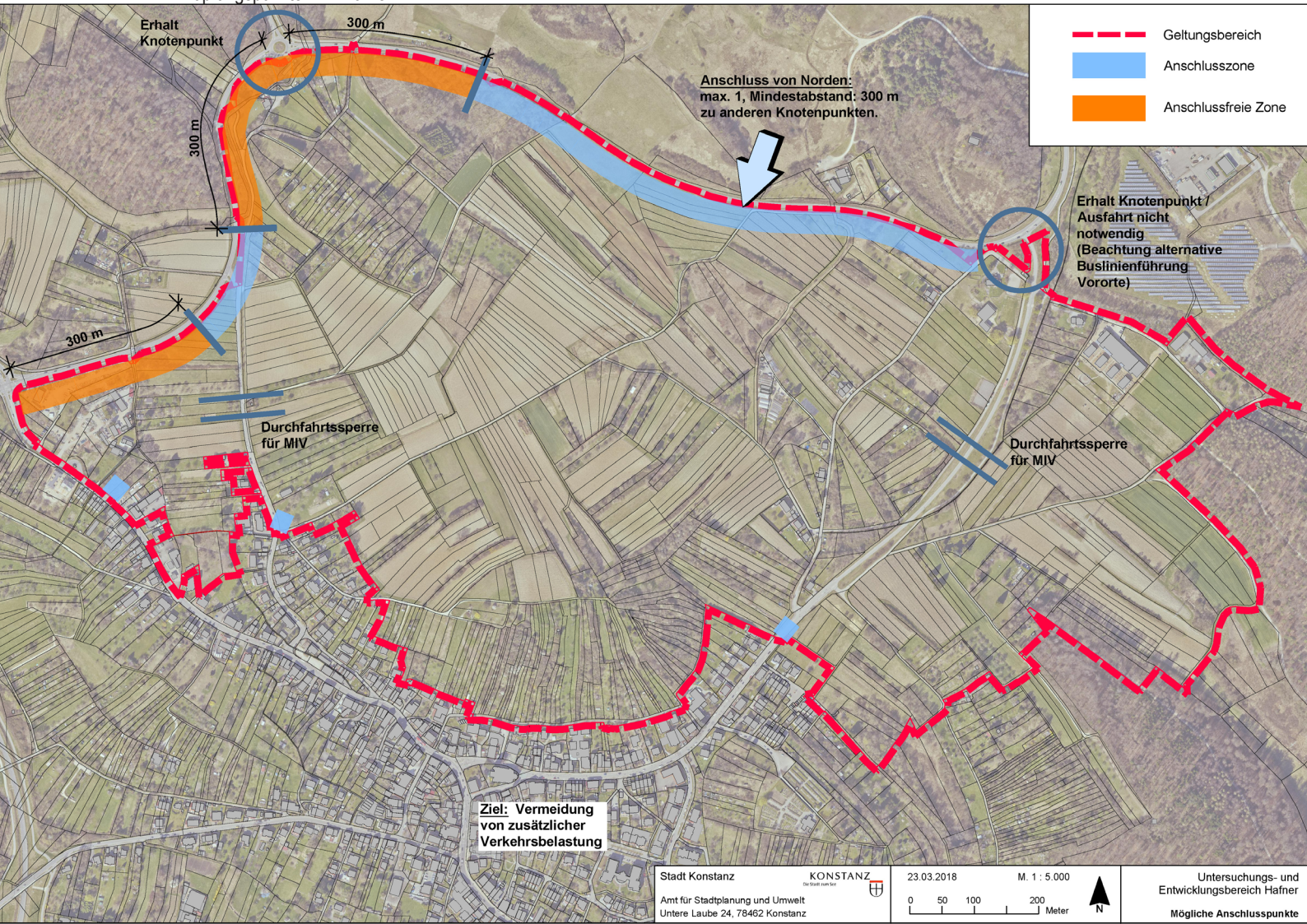
Natur- und Erholungsräume liegen. Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe sollen auf möglichst direktem und sicherem Wege zu Fuß erreichbar sein. Die Belange der Barrierefreiheit sind zu berücksichtigen.

Teile des nördlich angrenzenden ehemaligen Truppenübungsplatzes „Bettenberg“ sollen zukünftig als Naherholungsfläche nutzbar gemacht werden. Schon jetzt sind einige Wege geräumt und für die Öffentlichkeit begehbar. Aus diesem Grund ist eine kreuzungsfreie Querung der L221 für Fußgänger und Radfahrer an geeigneter Stelle vorzusehen, die nicht den Verkehrsfluss der Umgehungsstraße beeinträchtigt.

## Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Ziel des Masterplans Verkehr ist es, den Anteil des MIV deutlich zu reduzieren. Dennoch erfordert die schiere Größe des neuen Stadtquartiers die Schaffung eines leistungsfähigen hierarchisierten Straßennetzes und eine schlüssige Verknüpfung und Vernetzung mit dem gesamtstädtischen Verkehrsnetz. Rad- und Fußwegeverbindungen werden hier zu priorisieren sein. Die

Anknüpfungspunkte MIV Hafner



Funktionsfähigkeit der Netze und Knotenpunkte muss gewährleistet sein, ausreichende Anschlüsse sind vorzusehen, um eine gute Verteilung der Verkehrsströme zu gewährleisten. Eine möglichst direkte Zugänglichkeit zu Erholungs- und Freizeittflächen sollte Maßgabe für die Konzeption des Netzes sein.

„In Wollmatingen wird sich nach der Fertigstellung des vierspürigen Ausbaus der B33 und dem darauf folgenden Rückbau der Radolfzeller Straße zwischen Reichenau Waldsiedlung und Wollmatingen die MIV-Belastung von voraussichtlich ca. 5.000 Kfz am Tag reduzieren (Ausgangswert ca. 10.300 Kfz am Tag), was eine deutlich wahrnehmbare Verringerung des Verkehrslärms bewirkt. Dennoch oder gerade deswegen darf Wollmatingen nicht durch MIV aus dem Entwicklungsgebiet belastet werden. Dies kann in erster Linie durch attraktive Anbindungen an die L221 erreicht werden, über die der MIV an Wollmatingen vorbei nach Süden und Norden abgeleitet wird. Hierbei ist zu beachten, dass jeder zusätzliche Knotenpunkt an der L221 wiederum die Attraktivität dieser Umgehungsstraße reduziert. Die Zahl der Anschlüsse an die Umgehung ist aus diesem Grunde möglichst gering zu halten. Von Norden kann über die L221 ein Anschluss mit entsprechender Ausbildung (Abbiegespur mit Lichtsignalanlage) geschaffen werden. Hierzu kann entweder der bestehende Anschluss genutzt oder alternativ ein neuer Anschluss innerhalb der gekennzeichneten Anbauzonen geschaffen werden. Grundsätzlich kann im Westen des Gebietes ein Anschluss (Abbiegespur ohne Lichtsignalanlage) innerhalb der Anbauzonen über die L221 erfolgen.

Über einen neuen Anschluss an die Radolfzeller Straße sowie die bestehenden Anschlüsse von Süden in das Gebiet (Dettinger Str., Litzelstetter Str.) dürfen nur sehr untergeordnete Zufahrten in das Gebiet geschaffen werden. Ziel ist es, die Hauptzufahrten und -verkehre über die L221 zu führen und die genannten südlichen Anschlüsse allein für die Erschließung der angrenzenden Bestandsgebäude und der unmittelbar angrenzenden neuen Siedlungsrandbereiche zu nutzen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf diesen Straßen und in der Ortsmitte Wollmatingen ist zu vermeiden. Gleiches gilt für Durchgangs- und/oder Schleichverkehre über die Südantriebe: Auch weiterhin soll eine Durchfahrt von Wollmatingen über die Litzelstetter Straße sowie die Dettinger Str. auf die L221 für den MIV nicht ermöglicht werden. Grundsätzlich sind zudem innerhalb des Gebietes Durchfahrtswiderstände für den MIV wünschenswert, um darüber hinaus gehende Durchgangsverkehr zu vermeiden. Für den ÖPNV hingegen muss eine privilegierte Befahrung entsprechend der zukünftig geplanten Buslinienführung möglich sein.“

Die Straßenquerschnitte im Entwicklungsgebiet sind für die zu

erwartenden Verkehrsstärken entsprechend der Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt 06) zu planen. Durch die geeignete Trassierung der Erschließungsstraßen soll erreicht werden, dass über die Dettinger und die Litzelstetter Straße möglichst wenig Kfz nach Wollmatingen gelangen. Eine Durchfahrt von der L221 über Dettinger oder Litzelstetter Straße nach Wollmatingen ist auszuschließen (Verkehrsbelastung max. 400 Kfz/h, Wohnstraße gemäß RASt 06). Hingegen ist für den Fuß- und Radverkehr eine auch hinsichtlich Steigungsverhältnissen möglichst optimierte Anbindung des Entwicklungsgebiets an den Ortskern von Wollmatingen zu gewährleisten.

## Ruhender Verkehr

Wesentliches Element einer Mobilitätsstrategie für die Entwicklung des Hafners ist effizienter und sinnvoller Umgang mit dem ruhenden Verkehr. Um den Umweltverbund und insbesondere den Radverkehr zu fördern, ist ein verstärktes Angebot privater und öffentlicher Radstellplätze im Konzept vorzusehen. Auch hier soll eine räumliche und funktionale Privilegierung gegenüber dem MIV erkennbar sein. Für die Unterbringung und Organisation des Parkraums für Kfz innerhalb der Wohnquartiere gelten folgende Vorgaben:

- Möglichst am Rand der einzelnen Quartiere
- Möglichst in gemeinschaftlich genutzten Tief- und / oder Hochgaragen
- Zu- und Abfahrt ausschließlich über Haupt- und Sammelstraßen
- Carsharingangebote

Für den ruhenden Verkehr für Kfz ist im Wettbewerb ein Stellplatzschlüssel von 1 Stpl./WE anzusetzen. Grundsätzlich wird eine Reduzierung dieses Schlüssels im Rahmen der Vorgaben der LBO Baden-Württemberg angestrebt. Dies ist, in Kombination mit einem schlüssigen Mobilitätskonzept, Aufgabe der weiteren Planung.

Für Besucherparken ist pro 10 Wohneinheiten ein Stellplatz im öffentlichen Raum nachzuweisen.

Um ein ausreichendes Carsharing-Angebot gewährleisten zu können, ist je 10 Wohneinheiten auf Privatgrundstücken oder an Mobilpunkten ein Stellplatz für Carsharing vorzusehen. Die Standorte sollen dezentral verteilt sein, gut erreichbar und privilegiert gegenüber dem Privatparken. Zusätzlich muss an den Mobilpunkten eine ausreichende Anzahl von Standorten für Stationen der Konstanzer Fahrradlei- und Lastenradsysteme im städtebaulichen Konzept vorgesehen werden.

# Wettbewerbsaufgabe

## Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Erschließungskonzepts

Das Gesamtnetz sollte in eigenständig funktionierende Erschließungseinheiten aufgeteilt sein, die mit der Konzeption von Bauabschnitten korrelieren. Auf das Gesamtgebiet bezogen sollten für den MIV allerdings Durchfahrtswiderstände geschaffen werden, die Durchgangsverkehre vermeiden oder zumindest deutlich verringern. Grundsätzlich ist der Erschließungsanteil im Sinne einer effizienten Flächennutzung möglichst gering zu halten. Möglichst viele Erschließungsflächen und Straßenräume sind als nutzbare Freiräume mit Aufenthaltsqualität zu gestalten, um eine multifunktionale Nutzung zu ermöglichen.

### 3.4 Hafner.Umwelt.Freiraum.Energie Entwicklung eines durchgrünten, zukunftsfähigen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtquartiers

#### 3.4.1 Umwelt

##### Übersicht Planungsziele

- Erhalt bzw. Schaffung von Biotopflächen / Ausgleichsflächen
- Einbindung geschützter Fläche → Vgl. Gutachten Artenschutz (z.B. Drumlin Südhang Hafner, geschützte Biotope, Fließgewässer, Feuchtgebiete)  
Ausgleichsflächen sind Innerhalb des Wettbewerbsgebiets darzustellen
- Orientierung bei Bauabschnitten an den Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung („Wasserscheide“)
- Einbindung von Biotopflächen in die Grünflächen, möglichst geringe Auslösung von Ausgleichsbedarf
- Vernetzung der Grünflächen (aus funktionaler, stadtklimatischer und artenschutzrechtlicher Sicht)
- Entwässerungsplanung in Richtung Osten und Westen (vgl. Entwässerungsplan)
- Möglichst geringe Beeinflussung des Kaltluftabflusses nach Osten durch Baustruktur, Vernetzung mit Freiflächenstruktur
- Lösung der Lärmproblematik L221 durch aktiven oder passiven Lärmschutz im Gebiet

Das neue Stadtquartier am Hafner soll ein wichtiger Baustein der nachhaltigen Stadtentwicklung in Konstanz werden. Hierzu gehören neben der gebotenen städtebaulichen „Robustheit“ gegenüber Veränderungen, einer auf kurze Wege ausgerichteten

Versorgungsstruktur sowie einer ökologisch ausgerichteten Verkehrsplanung mit einem Schwerpunkt auf den Umweltverbund auch die Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Klima-, Natur- und Artenschutzes. Dies umfasst auch den Erhalt günstiger umweltmeteorologischer Bedingungen innerhalb des Stadtquartiers wie in den angrenzenden Gebieten. Erkenntnisse und Planungshinweise aus der lokalklimatischen Bestandsaufnahme sind hierfür zu berücksichtigen.

#### Landschaft / Biotope / Artenschutz etc.

Im gesamten Entwicklungsgebiet Hafner ist eine Vielzahl von geschützten Biotopen (z.B. Hecken, Feuchtgebiete, Bachläufe) und wertvollen Landschaftsbestandteilen (z.B. Streuobstwiesen) vorhanden. Wertvolle Lebensräume und insbesondere ökologisch bedeutende Strukturen für die Tierwelt sind die Drumline Hafner und Vochenberg. Sie sind für verschiedene Fledermaus- und Vogelarten sowie die Zauneidechse von hoher Bedeutung als Jagdhabitats bzw. Brutgebiete. In strukturreichen Gehölzbeständen lebt die Haselmaus. Im Rahmen der Freiraumplanung – wo städtebaulich möglich – sollten die wertvollen Strukturen erhalten werden, um den Ausgleichsbedarf aus naturschutzfachlicher Sicht zu reduzieren. Ein hohes Maß an Artenvielfalt fördert die Identifikation mit dem neuen Stadtquartier und ganz allgemein das Wohlbefinden der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Drumline Hafner und Vochenberg sind von jeglicher Bebauung auszuschließen. Sie sind Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz. Ziel ist, diese Gebiete sinnvoll innerhalb des Planungsgebietes mit Hilfe von Grünzügen zu vernetzen und darüber hinaus in einen großen zusammenhängenden Biotopverbund einzubetten und diese mit dem weiteren Umfeld, wie z.B. ehemaliger Standortübungsplatz Bettenberg, dem Hombergried und dem Ulmisried sowie den vorhandenen Waldgebieten zu verbinden und somit deren Verinselung zu vermeiden. Im Übergangsbereich zwischen diesen Flächen und den Siedlungsflächen sind Pufferzonen einzurichten für Erholung, Sport, Freizeit und Ausgleich ohne Baunutzung. Auch für diese Pufferflächen sind Bewirtschaftungs-, Landschaftspflege- und Nutzungskonzepte im Laufe des Planungsverfahrens zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden etc. sind soweit möglich innerhalb des Untersuchungsgebietes durchzuführen. Hierzu eignen sich insbesondere Randflächen im Übergang in die freie Landschaft, die grünen Vernetzungskorridore und Grünflächen in den Baugebieten sowie die von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Drumline.

## Schallschutz

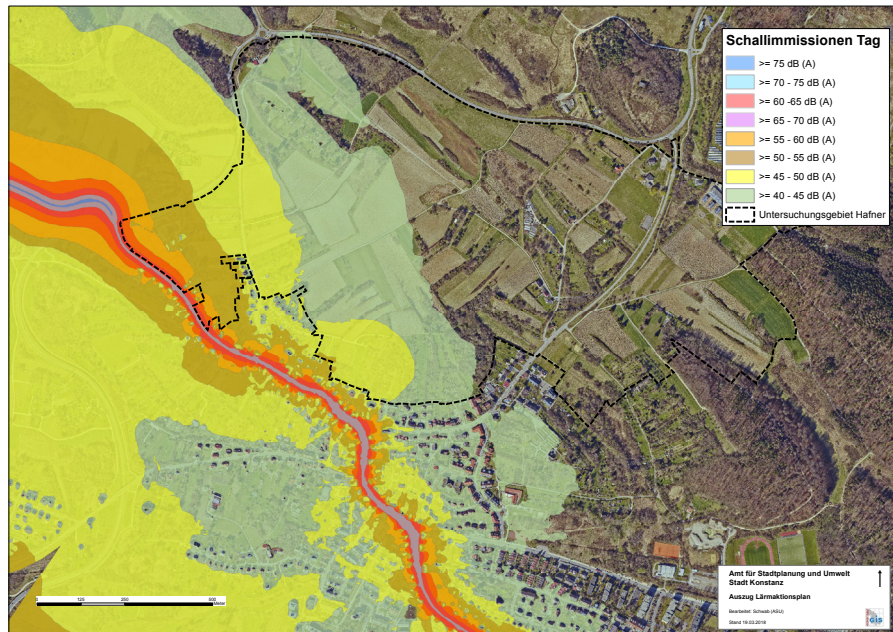
Das Wettbewerbsgebiet liegt im Einflussbereich unterschiedlicher Lärmquellen. In direkter Nachbarschaft im Norden die Umgehungsstraße L221 (Verkehrslärm), auf dem nördlich angrenzenden Standortübungsplatz die Jugendstrecke des Motorsportclub Konstanz sowie der Modelflugverein. Im Nordwesten werden die ehemaligen militärischen Schießstände durch den Bundesgrenzschutz für Übungszwecke genutzt (einzige Übungsbahn dieser Art im Süden). Dort in direkter Nachbarschaft befindet sich der Schützenverein sowie die Trainingsstrecke für Erwachsene des Motorsportclub Konstanz. Im Westen des Gebietes liegen zwei Gartenbaubetriebe. Sowohl der Lärm des Betriebs der Schießanlage sowie des Motorcrossgeländes wirkt sich bei

entsprechenden Windverhältnissen bis nach Wollmatingen aus. Im Südosten in enger Nachbarschaft zum Reithof TRAB liegt das Übungsgelände des Technischen Hilfswerkes. Alle Anlagen sind immissionschutzrechtlich genehmigt.

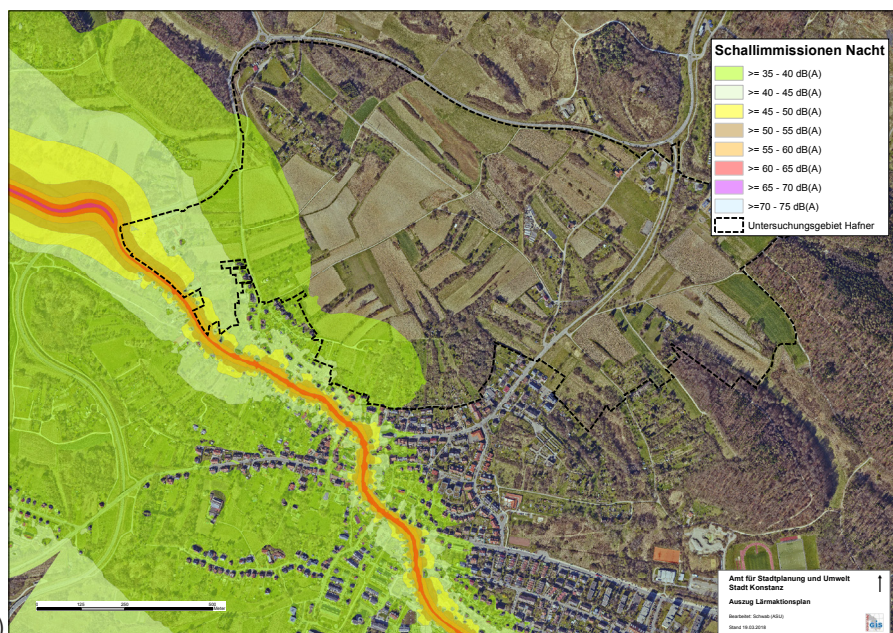
Eine schallschutztechnische Untersuchung zu den genannten Emissionsquellen wird derzeit erarbeitet. Das detaillierte Gutachten mit entsprechenden Planungshinweisen wird zu Beginn des 2. Wettbewerbs zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wurden bereits Untersuchungen für die Radolfzeller Straße durchgeführt, die in der Planung ebenfalls zu beachten sind.

Lärmaktionsplan (Ausschnitt Tag)



Lärmaktionsplan (Ausschnitt Nacht)



# Wettbewerbsaufgabe

## Klima

Im Gebiet Hafner kann ein wirksames System aus Kaltluft produzierenden und Kaltluft transportierenden Teilgebieten identifiziert werden, das sich unter anderem äußerst positiv auf die klimatischen Bedingungen im angrenzenden Stadtgebiet Wollmatingen auswirkt. Um dieses System bestmöglich zu erhalten werden in der beiliegenden lokalklimatischen Bestandsaufnahme in einer Planungshinweiskarte (Anlage 8 S. 20-22) Empfehlungen für die Planung konkretisiert, die es bei der Erarbeitung des Wettbewerbsbeitrags zu beachten gilt. Im zweiten Wettbewerb sollen die Beiträge unter lokalklimatischen Gesichtspunkten geprüft werden.

## 3.4.2 Freiraum

Der Freiraum ist ein wesentlicher Baustein für die Lebensqualität im neuen Stadtquartier. Die angestrebte hohe bauliche Dichte erfordert dabei ein Freiraumkonzept von besonderer funktionaler und gestalterischer Qualität. Unterschiedliche, z.T. sich widersprechende Anforderungen und Flächenbedarfe (Erholung, Naturschutz, Energie, Klima) bei gleichzeitig begrenztem Flächenangebot stellen dabei eine große Herausforderung dar und erfordern intelligente Lösungen.

## Quantitative / flächenrelevante Ziele

- Schaffung eines zentralen städtischen Platzes im Zusammenhang mit dem Quartierszentrum (auch als Marktplatz nutzbar)
- Parkanlagen, Naherholungsflächen und Spielplätze in ausreichendem Umfang (ca. 11 qm/EW)
- Schaffung von Aneignungs- und Gemeinschaftsflächen (z.B. Urban Gardening)

## Qualitative Ziele

- Schaffung eines hochwertigen Freiflächenangebots bezüglich des Freizeitwertes sowie des ökologischen und klimatischen Werts
- Schaffung möglichst multifunktional nutzbarer Grün- und Freiflächen (Flächeneffizienz)

## Grünvernetzung

Das Planungsgebiet ist in einen bewegten und hochgradig attraktiven Landschaftsraum mit Waldgebieten und Offenlandschaften eingebettet, der vielfältige Chancen zur Vernetzung bietet (Wald um Sankt Katharinen, Löwern, Alau etc.). Aber auch Beziehungen zum benachbarten Wollmatingen, zur Kernstadt und zu weiteren Orten und Einrichtungen im Umfeld, Litzelstet-

Karte Planungshinweise Klima (siehe Anlage 08)



ten, (Insel Mainau und Strandbäder, Universitätscampus) sind aufzugreifen. Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens werden im Anschluss an die Wettbewerbs Nutzungskonzepte für freiraumbezogene Aktivitäten in den angrenzenden Landschaftsräumen unter Beachtung der differenzierten naturschutzfachlichen Bedeutung für den ehemaligen Standortübungsplatz Bettenberg (aktuell nur begrenzte Betretungsmöglichkeiten auf vorgeschriebenen Wegen), Drumline Hafner-Südflanke und Vochenberg Hombergried, Ulmisried erarbeitet.

## Abgestuftes Freiraumkonzept

Die Größe des Planungsgebiets erfordert ein hierarchisches Freiraumkonzept als abgestuftes System unterschiedlicher, sich ergänzender Freiflächen. Wesentliche Aspekte sind hierbei:

- Vernetzung über attraktive Wege- und Grünverbindungen
- Klare Unterscheidung von öffentlichen Grünflächen sowie privat und gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen
- Freizeitmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen (z.B. Spiel und Sport, Gärtnern) und Nutzergruppen (z.B. Kinder und Jugendliche, Familien, Seniorinnen und Senioren)
- Überlagerung von verschiedenen Freiflächenfunktionen. Auf Grund der vielfältigen Nutzungsanforderungen sind die Grün- und Freiflächen nach Möglichkeit multivocodiert zu entwickeln. Innovative Lösungen auch zur Integration konkurrierender Nutzungen sind ein wesentliches Merkmal der Freiraumentwurfsleistungen.

## Öffentliche Grün- und Freiflächen

Ein städtischer Platz mit multifunktionaler Nutzung soll zentraler Identifikationsort und Schwerpunkt des öffentlichen Lebens im neuen Stadtquartier werden – als Ort des Austauschs, als Treffpunkt und als Marktplatz. Darüber hinaus sind auch in den einzelnen Quartieren angemessene öffentliche Freiflächen für die wohnungsnaher Erholung vorzusehen.

Die öffentlichen Grünflächen sind generationenübergreifend, inklusiv und barrierefrei zu gestalten. Außerdem sind Möglichkeitsräume bzw. Aneignungsräume vorzusehen.

Generell sollen die unterschiedlichsten Freiräume im Gebiet über ein kohärentes Wegesystem miteinander verknüpft und eine hohe Durchlässigkeit hergestellt werden.

Die inneren und äußeren Siedlungsränder sollen eine bewusste und dezidiert qualitätsvolle Gestaltung erfahren. In den Randzonen sollen - unter Beachtung der gestalterischen und baulichen Einschränkungen - konzeptionelle Ideen für freiraumgebundene Nutzungen oder auch Infrastrukturen zur Energieerzeugung entwickelt werden.

Für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist ein Richtwert von 11 qm / EW anzusetzen (zzgl. Sport- und Platzflächen). Es ist von 2 Einwohnern je 90 qm Geschossfläche auszugehen.

Ein schlüssiges Spielraumkonzept soll geeignete formelle und informelle Spielflächen für alle Altersgruppen sicherstellen. Etwa fünf Kinderspielplätze sind für nachbarschafts- bzw. wohnraumbezogene Spielflächen erforderlich. (0,75 qm/EW). Die einzelnen Spielflächen mit optimierten Längen/Breiten-Verhältnissen bis max. 3:1 sind idealtypisch im Abstand von max. 400 m Fußweg zueinander anzuordnen. Neben Kinderspielflächen sind auch Jugendangebote vorzusehen. Hierbei ist besonders auf eine geschickte Anordnung von lärmintensivem Jugendspiel zu achten. An geeigneter Stelle ist zusätzlich ein Standort für einen größeren (Abenteuer-) Spielplatz auszuweisen.

Bei der Planung der Frei- und Schulsportanlagen ist zu prüfen, ob diese funktional mit den zuvor genannten Spiel- und Freizeiteinrichtungen zusammengefasst werden können. (siehe Aufstellung soziale Infrastruktur).

Ca. 3 ha Fläche sollten für Kleingarteneinrichtungen, Urban Gardening, Grabeland, Mietergärten bzw. Nachbarschaftsgärten zur Verfügung stehen.

Die Straßenräume sind intensiv begrünt und mit hoher Aufenthaltsqualität durch Baumquartiere und Sitzmöglichkeiten etc. zu entwickeln. Diese Freiflächen sollen im Hinblick auf den Artenschutz (Fledermausflugleitbahnen, Vernetzungselemente) dem Biotopverbund dienen.

## Private Grünflächen

Zur wohnungsnahen Freiflächenversorgung sind in den Baugebieten gut nutzbare private Freiflächen vorzusehen, die von allen Wohnungen gut erreichbar sind. Im Wettbewerbsentwurf ist auf eine gute Zonierung der unterschiedlichen Freiraumnutzungen im Wohnquartier, wie z.B. wohnungsbezogene Freibereiche, Gemeinschaftsflächen, Spielflächen und Erschließungs-/Nebenflächen, zu achten.

Mögliche Störungen sollen durch geschickte An- und Zuordnung vermieden werden, um damit die angestrebte hohe Aufenthaltsqualität zu erzielen.

Jede Wohnung soll dabei geschützte private Freibereiche wie Gärten, Terrassen, Balkone und begrünte Dachterrassen erhalten. In die Gemeinschaftsfreiflächen der Wohngrundstücke sind Spielplätze für Kleinkinderspiel zu integrieren.

# Wettbewerbsaufgabe

Auch bei einer späteren Realteilung müssen ungehinderte Wegebeziehungen zwischen den Wohngrundstücken möglich und funktionsgerecht darstellbar sein. Aussagen zu einzelnen Freiraumelementen wie Großbäume, Hecken, Abgrenzungen, die Gestalt gebende Funktionen übernehmen und unterschiedliche Freiraumnutzungen definieren, werden erwartet. Besonderes Augenmerk ist auf den Übergang zwischen den öffentlichen Straßen und den privaten Wohngebäuden und den zugeordneten Freibereichen zu richten.

Flach geneigte Dächer bzw. Dachflächen, die nicht der solaren-energetischen Nutzung dienen, sind zumindest zu 70 % extensiv, Tiefgaragen sind intensiv mit einer Mindestdicke von 60 cm zu begrünen.

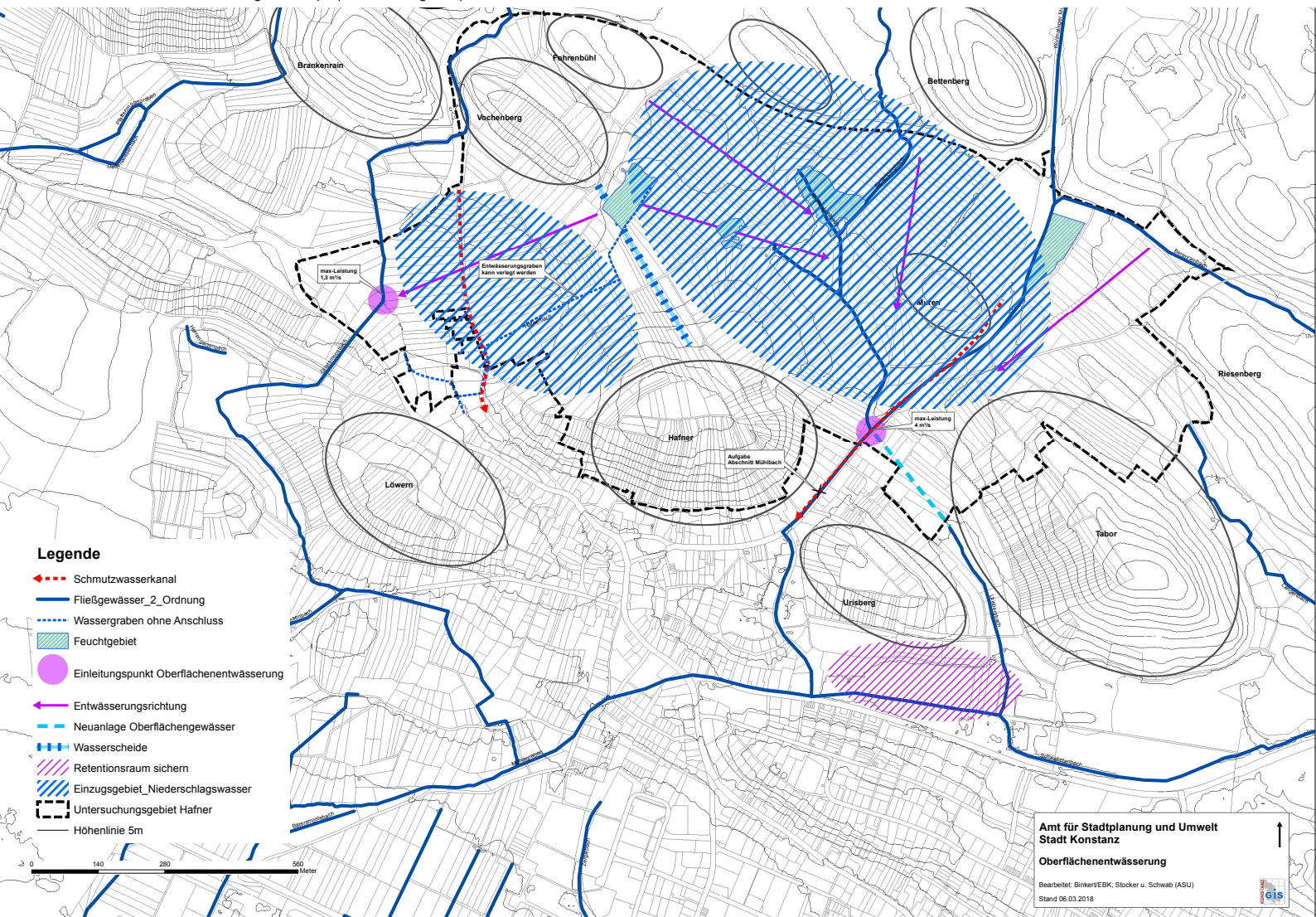
Die Flächen für die notwendigen Feuerwehrezufahrten zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges sind im Freiflächenentwurf zu berücksichtigen.

In Konstanz ist ein reges Interesse an Gärten bzw. Gärtnern im Wohnumfeld und an Flächen für die Nahrungsmittelproduktion festzustellen. Hierfür sind im Zusammenhang mit privat nutzbaren Freiflächen unterschiedliche Formen von Nutzgärten denkbar – von der begrünten Dachterrasse bis zum Nachbargartengarten im privaten Wohnumfeld / gemeinschaftlich genutzten Mietergärten.

## Gewässer / Entwässerung

Die ökologischen und gestalterischen Funktionen des Wassers sind herauszuarbeiten und in einem hohen Maß miteinander zu verbinden. Öffentliche und private Räume sind wassersensibel zu gestalten. Verdolte Bachabschnitte sind wo möglich zu öffnen. Für stärkere Regenereignisse sind multicodierte einstufige Retentionsflächen (Einstauhöhe 30 cm) im Sinne einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mit einer Fläche von mindestens 7.000 qm (Siedlungsraum 60 ha) vorzusehen. Bei Vergrößerung der Siedlungsfläche ist die Fläche der Retentionsräume entsprechend anzupassen. Die vorhandenen

Entwässerungskonzept (siehe Anlage 11)





Fließgewässer und Gräben (Bettenbergbach-Krähenbohlbach, Giratsmoosbach, Hafnerbach) und Feuchtgebiete, sollen als identitätsstiftende Elemente ökologisch aufgewertet und in das Entwässerungskonzept für das Oberflächenwasser integriert werden. Der Hafnergraben kann verlegt werden.

Hieraus ergibt sich ein hohes Potenzial für eine wohnortnahe Erholung, eine Stärkung der Durchlüftungsfunktion und eine ökologische Bedeutung für den Biotopverbund (Artenschutz, Biotopvernetzungselemente). Wasserwirtschaftlich erforderliche Unterhaltungswege sind in das Geh- und Radwegenetz zu integrieren.

Die Entwässerung des Planungsraums ist im Trennsystem unter den Aspekten Entsiegelung, Rückhaltung, Verdunstung, Speicherung und Nutzung von Regenwasser, Dachbegrünung, multifunktionale Nutzung von Flächen, d.h. auch für Starkregen zu entwickeln. Verknüpft mit der Straßenentwässerung sind lineare Pufferkapazitäten zu entwickeln. Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet kann als gering bis mittel eingestuft werden.

Das Gebiet teilt sich abwassertechnisch auf Grund der vorhandenen Topografie in zwei Teilgebiete. Der südwestliche Abschnitt (ca. 20% der Gesamtfläche) wird in Richtung Giratsmoosbach entwässert. Für diesen Abschnitt muss bis zum Einleitungspunkt in den Giratsmoosbach ein offenes Gerinne hergestellt werden mit einer maximalen Kapazität von 1,3 m<sup>3</sup>/s. Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus der östlichen Hauptfläche des geplanten Siedlungsgebietes, muss eine neue Vorflut in Form eines offenen Bachprofils, in Richtung Urisberggraben über das Plangebiet hinaus, mit einer maximalen Kapazität von 4 m<sup>3</sup>/s angelegt werden. Essentiell für das Funktionieren des Entwässerungskonzeptes ist der Erhalt der Rückhalteräume im Hombergried und insbesondere im Feuchtgebiet Schwaketental (Lage außerhalb des Plangebietes). Die vorhandene Vorflut in Form des bestehenden Regenwasserkanals in der Litzelstetter Straße hat nicht die erforderlichen hydraulischen Reserven, um das im geplanten Siedlungsraum anfallende Oberflächenwasser ableiten zu können. Der Bettenbergbach und der Wollmatinger Mühlbach sind ebenfalls in das neu anzulegende Bachbett in Richtung Urisbergbach umzuleiten.

Zu diesem Zweck ist am Einleitungspunkt in der Litzelstetter Straße ein oberflächennahes Querungsbauwerk vorzusehen. Entlang der Gewässer sind wasserwirtschaftlich erforderliche Unterhaltungswege verknüpft mit dem Geh- und Radwegenetz zu entwickeln.

### 3.4.3 Energie

- Berücksichtigung der Energieeffizienz in der Struktur der Baukörper (z.B. durch homogene bauliche Dichte und hohe Kompaktheit, günstige Orientierung)
- Identifikation von Flächenbedarfen zur lokalen Versorgung mit regenerativen Energien (insbesondere Flächen für Solaranlagen, Sondenfelder, elektrische Speicher, ggf. saisonale Wärmespeicher sowie ein mögliches Wärmenetz mit Energiezentrale.
- Symbolhafte Verortung eines Standorts für eine optionale Energiezentrale mit rund 1.000 qm Fläche
- Symbolhafte Verortung von Standorten für z.B. vier bis sechs große elektrische Speicher á rund 20-30m qm

„Integration von energetischen und klimatischen Aspekten in die Stadtplanung“

Es soll ein energetisch vorbildliches neues Stadtquartier entstehen, welches auf einer stimmigen Kombination energieeffizienter Gebäudestandards und der Nutzung regenerativer Energien beruht (überwiegen soll dabei der Anteil lokal verfügbarer regenerativer Energien). Die Möglichkeiten der Sektorenkopplung (gemeinsame Betrachtung und Optimierung der Sektoren Elektrizität, Wärmeversorgung und Verkehr) sind ebenso zu berücksichtigen wie die Nachhaltigkeit der eingesetzten Materialien. Zu einer konsequenten Klimaschutzstrategie gehört auch eine ökologisch ausgerichtete Verkehrsplanung mit einem Schwerpunkt auf den Umweltverbund (siehe Abschnitt Hafner.mobil).

Angesichts der Langfristigkeit des Vorhabens wird die Klimaneutralität angestrebt, insbesondere eine in der Jahresbilanz klimaneutrale Energieversorgung.

Aufgabe der Stadtplanung und eines städtebaulichen Entwurfs ist es, gute Voraussetzungen zur Zielerreichung und eine städtebauliche Robustheit auch gegenüber möglichen zukünftigen Veränderungen zu bieten. Die folgenden Themen haben wesentlichen Einfluss auf die späteren Energie-, Wohn- und Aufenthaltsqualitäten:

#### Gebäudestandard

Eine weitere Verschärfung der Energieeffizienzanforderungen für Gebäude ist durch die Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erwarten. Deshalb sollten in der Planung des Stadtquartiers grundsätzlich Gebäudekonzepte für Wohnen und Nicht-Wohnen vorgesehen werden, die die ökonomische Realisierung von Niedrigstenergiegebäuden begünstigen.

# Wettbewerbsaufgabe

## Morphologie

Für eine effiziente Energieversorgung und kostengünstige Realisierung des Energiestandards sind eine homogene und möglichst hohe bauliche Dichte sowie eine hohe Kompaktheit (=A/V-Verhältnis) der Gebäude absolut prioritär. Für eine effiziente Energieinfrastruktur sind zusätzlich geschlossene Teilgebiete mit homogenen baulichen Dichten von Bedeutung.

Hinweis für eine günstige Kompaktheit: Bei Gebäudeabmessungen von ca. 12-14m Tiefe, 20-30m Länge und vier bis fünf Geschossen ist ein optimales A/V-Verhältnis erreicht. Größere Baukörper ergeben keine wesentlichen Verbesserungen der Kompaktheit mehr.

## Solare Disposition

Die konsequente Implementierung von Solaranlagen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Schaffung eines klimaneutralen Quartiers. Die Haupt-Fassadenorientierung, Gebäudeabstände und Höhenstaffelungen der Gebäude sind daher so zu wählen, dass eine gute passivsolare Energienutzung und eine ausreichende Belichtung im gesamten Gebiet möglich sind. Dies ist auch für Bepflanzungen im öffentlichen Raum zu berücksichtigen. Der mögliche Zielkonflikt mit qualitätsvollen Licht- und Schattenplätzen im Außenbereich muss planerisch gut gelöst werden. Ebenfalls ist der Aspekt des sommerlichen Wärmeschutzes in den Gebäuden zu berücksichtigen.

Alle Dächer müssen überwiegend durch aktive Solarsysteme wie Photovoltaik, eventuell auch in Kombination mit thermischen Solaranlagen, nutzbar sein. Dies betrifft auch die Einbeziehung der Randzonen und Lärmschutzanlagen, Gebäudefassaden und Nebengebäude im Quartier.

Ein möglicher Zielkonflikt durch Verschattungen auf „belebten Dachlandschaften“ (fünfte Fassade) und Dachnutzungen durch Dachterrassen bzw. Dachgärten muss planerisch gut gelöst werden. Extensive Dachbegrünung kann mit dem Aufstellen von Photovoltaikanlagen sinnvoll verbunden werden.

## Städtebaulicher Spielraum

Vor allem wenig kompakte Gebäudetypen (Bungalows, Hofhäuser, Einfamilienhäuser) erfordern einen größeren Aufwand zur Umsetzung hoher Energiestandards. Hier kann ein günstiger Strahlungszugang (Südorientierung, verschattungsarm) tatsächlich für die Energiebilanz entscheidend sein.

Bei Gebäuden mittlerer Kompaktheit (Reihenhäuser, kleine

Geschosswohnungsbauten) wirkt sich Orientierung und Verschattung deutlich aus, ungünstige Bedingungen können jedoch in der Regel mit vertretbarem Aufwand ausgeglichen werden. Kompakte Gebäude lassen sich auch in ungünstigen städtebaulichen Situationen (z.B. starke Verschattung und ungünstige Orientierung) als energieeffiziente Gebäude realisieren. Der städtebauliche Spielraum ist sehr groß.

## Graue Energie

Klimaschutz ist mehr als nur der Energiestandard: In energetisch optimierten Gebäuden kann die graue Energie aus dem Materialeinsatz bereits einen wesentlichen Teil des Gesamtenergieaufwands über die Lebensdauer ausmachen. Bei energetisch ungünstigen Bauten überwiegt dagegen der Betriebsaufwand sehr stark. Dies kann zum Teil auch auf die städtebauliche Ebene übertragen werden: Entwürfe mit Hochgaragen und sparsamerer Unterkellerung sind beispielsweise in Bezug auf die graue Energie deutlich vorteilhafter, als Entwürfe, die stark auf (mehrgeschossige) Unterkellerung setzen.

Ein Standort für eine optionale Energiezentrale mit rund 1.000 qm Fläche ist vorzusehen. Die Standorte für z.B. vier bis sechs große elektrische Speicher á rund 20-30m qm sollen symbolhaft verortet werden.

Im 1. Wettbewerb werden entwurfsrelevante Aspekte im Sinne eines energieeffizienten Städtebaus erwartet.

Im 2. Wettbewerb werden vertiefende Aussagen zum Energiekonzept erwartet. Dazu werden den Teilnehmern (Preisträger des 1. Wettbewerbs) Planungsgrundlagen Energie zur Verfügung gestellt.

## 3.5 Hafner.Intelligent.Ausgestattet

### Entwicklung eines effizient und intelligent ausgestatteten, gut vernetzten Stadtquartiers

Die Darstellung der technischen Infrastruktur kann nicht Inhalt des städtebaulichen Rahmenplans sein. Dennoch üben die planerischen Entscheidungen in dieser frühen Entwurfsphase großen Einfluss auf die Effizienz und Wirtschaftlichkeit dieser Systeme aus. Sie sind daher im Entwurf zumindest „mitzudenken“:

- Bereitstellung von Gasleitungen (und evtl. Fernwärme), Abstimmung mit den (funktionalen) Bauabschnitten

## Wettbewerbsaufgabe

- Herstellung effizienter und leistungsfähiger Stromnetze und -versorgung (auch hinsichtlich E-Mobilität, vgl. Hafner.Mobil)
- Herstellung leistungsstarker Glasfaserleitungen
- Schaffung intelligenter und energieeffizienter Straßen- und Platzbeleuchtung
- Bereitstellung von Wasserleitungen sowie Netzen für Schmutz- und Oberflächenwasserabführung/-entsorgung
- Bereitstellung (Standorte) Glascontainer und Unterflurmüllcontainer





# Wettbewerbsverfahren

# Wettbewerbsverfahren

## 4 Wettbewerbsverfahren

### 4.1 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungskonzeptes für das ca. 120 ha umfassende Areal Hafner in Konstanz.

### 4.2 Wettbewerbsart

Das städtebauliche Konzept für die Rahmenplanung wird in einem Planungsverfahren erarbeitet, das zwei aufeinander aufbauende Planungswettbewerbe und Dialogelemente umfasst.

Es ist im Einzelnen wie folgt aufgebaut:

- 1) Offenes Bewerbungsverfahren zur Auswahl von 13 Teilnehmern am 1. Wettbewerb. Sieben weitere Teilnehmer sind vorab ausgewählt (siehe Punkt 4.4.2)
- 2) Anonymer Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 (1. Wettbewerb):  
Im Zusammenhang mit dem Rückfragenkolloquium des 1. Wettbewerbs findet eine Dialogveranstaltung mit der interessierten Öffentlichkeit, Wettbewerbsteilnehmern und Mitgliedern des Preisgerichts statt, bei der Anregungen der Bürgerschaft gesammelt und diskutiert werden. In der abschließenden Preisgerichtssitzung werden drei bis fünf gleichrangige Preisträger bestimmt, die den Teilnehmerkreis des nachfolgenden 2. Wettbewerbs bilden
- 3) Bürgerforum nach Abschluss des 1. Wettbewerbs:  
Im Bürgerforum nehmen die Preisträger persönlich zu ihren Projekten Stellung.

- 4) Anonymer Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 (2. Wettbewerb)

In der abschließenden Preisgerichtssitzung werden Preisträger in einer Rangfolge ermittelt. Das Preisgericht spricht eine Beauftragungsempfehlung aus.

- 5) Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern des 2. Wettbewerbs

Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Tag der Auslobung ist der 15.2.2018 (Absendung der Bekanntmachung)

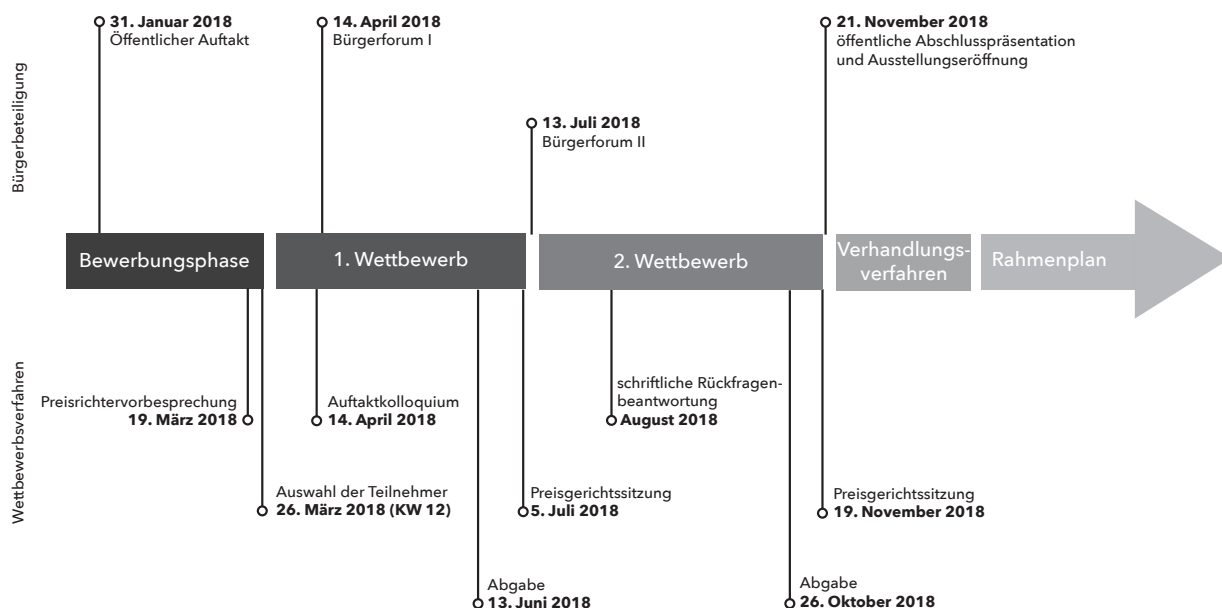
Die vorliegende Auslobung ist verbindlich für den 1. Wettbewerb. Sie gibt einen Ausblick auf den zweiten Wettbewerb.

### 4.3 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 ist für die Ausloberin, die Büros bzw. Bürogemeinschaften sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. Die Regelungen der §§ 69 ff. VgV und des § 103 Abs. 6 GWB gelten entsprechend.

An der Vorbereitung der Allgemeinen Bedingungen der Auslobung hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung für den 1. Wettbewerb wurde dort unter der Nr. 2018 - 4- 3 registriert.

Der Wettbewerb wurde durch Veröffentlichung im EU-Amtsblatt bekannt gemacht.



## 4.4 Wettbewerbsbeteiligte

### 4.4.1 Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung

#### Ausloberin

Stadt Konstanz  
Bauverwaltungsamt  
Untere Laube 24  
78462 Konstanz

#### Wettbewerbsbetreuung

bgs  
Architekten Stadtplaner  
Weißbürger Platz 4, 81667 München  
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40

### 4.4.2 Wettbewerbsteilnehmer

Für die Teilnahme am 1. Wettbewerb sind 20 Planungsteams vorgesehen.

Sieben Teams sind vorab ausgewählt

- AllesWirdGut, Wien  
+ Hager Partner AG, Zürich
- Atelier Lorentzen, Kopenhagen GHB  
+ Landskabsarkitekter a/s, Valby
- KCAP, Zürich/Amsterdam  
+ Ramboll Studio Dreiseitl, Überlingen
- Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, München  
+ bogevischs buero Architekten + Stadtplaner
- LS Architektur Städtebau, Stuttgart + VAU Architekten, Freiburg  
+ Pit Müller Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Freiburg
- MORPHO-LOGIC Architekten Stadtplaner, München  
+ Burger Landschaftsarchitekten, München
- Pesch + Partner, Stuttgart  
+ Lohrberg Landschaftsarchitektur, Stuttgart

Die weiteren Teilnehmenden wurden in einem europaweit offenen Bewerbungsverfahren ermittelt (alphabetisch):

- Baumschlager Eberle, Lustenau  
+ Planstatt Senner, Überlingen und bäuerle lüttin, Konstanz
- DV Architekten und Stadtplaner, Dachau  
+ Schegk Landschaftsarchitekten, Haimhausen
- Ernst Niklaus Fausch, Zürich  
+ Raymond Vogel Landschaften, Zürich
- Helsinki Zürich Office, Zürich  
+ realgrün Landschaftsarchitekten, München

- ISSSresearch&architecture, Berlin  
+ MAN MADE LAND und Teleinternetcafe Architektur, Berlin
- K9 Architekten, Freiburg  
+ faktorgruen, Freiburg
- Octagon Architekturkollektiv, Leipzig  
+ KRAFT.RAUM.Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung, Krefeld
- Reicher Haase Assoziierte, Aachen  
+ Greenbox Landschaftsarchitekten, Köln
- rheinflügel severin, Düsseldorf  
+ bbz landschaftsarchitekten, Berlin
- scheuven+wachten plus, Dortmund  
+ scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf
- Studio Wessendorf, Berlin  
+ Atelier Loidl, Berlin
- Temperaturas Extremas Arquitectos, Madrid
- weinbrenner.single.arabzadeh.architektenwerk, Nürtingen  
+ Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München

Der Wettbewerb wird als interdisziplinärer Wettbewerb für Architektur-/Stadtplanungsbüros und Landschaftsarchitektur-büros durchgeführt. Die Hinzuziehung von Verkehrsplanern als Fachberater in beiden Wettbewerben wird dringend empfohlen, ebenso die Hinzuziehung von Energieplanern im 2. Wettbewerb.

### **Persönliche Erklärung**

Jede/-r Teilnehmer/-in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er/sie gibt eine Erklärung gemäß Anlage ab (Verfassererklärung, siehe Anlage 5). Liegen in der Person des Teilnehmers/der Teilnehmerin Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

### 4.4.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung

Die Mitglieder des Preisgerichts wurden vor der endgültigen Abfassung dieser Broschüre gehört.

#### Fachpreisrichter/-innen

1. Prof. Jörg Aldinger, Architekt, Stadtplaner, Stuttgart
2. Angela Bezenberger, Landschaftsarchitektin, Darmstadt
3. Uli Hellweg, Architekt, Stadtplaner, Berlin
4. Marion Klose, Leiterin Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz
5. Karl Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister, Stadt Konstanz

# Wettbewerbsverfahren

6. Markus Müller, Architekt, Meckenbeuren
7. Prof. Sophie Wolfrum, Stadtplanerin, München

## Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Prof. Thomas Stark, Architekt, Konstanz/Darmstadt
- Franziska Schieferdecker, Landschaftsarchitektin, Dresden
- Prof. Günter Telian, Architekt, Stadtplaner, Karlsruhe

## Sachpreisrichter/-innen

- 1 Uli Burchardt, Oberbürgermeister, Stadt Konstanz
- 2 Dr. Andreas Osner, Bürgermeister, Stadt Konstanz
- 3 Jens Uwe-Götsch, Geschäftsführer WOBAK
- 4 Dr. Christiane Kreitmeier, Mitglied des Gemeinderats, Freie Grüne Liste Konstanz
- 5 Matthias Heider, Mitglied des Gemeinderats, CDU
- 6 Dr. Jürgen Ruff, Mitglied des Gemeinderats, SPD

## Stellvertretende SachpreisrichterInnen

- N.N., Mitglied des Gemeinderats, Freie Wähler Konstanz
- Gabriele Weiner, Mitglied Gemeinderats, Junges Forum Konstanz
- Dr. Heinrich Everke, Mitglied des Gemeinderats, FDP- Fraktion
- Anke Schwede, Mitglied des Gemeinderats, Linke Liste Konstanz

## Sachverständige Berater/-innen (ohne Stimmrecht)

- Gabriele Bossi, Leiterin Referat Oberbürgermeister
- Richard Dederichs, Fachberater Energie, Stadtwerke Konstanz
- Dr. Sven Fries, Fachberater Leben / Gesellschaft / Soziales
- Stephan Grumbt, Behindertenbeauftragter Stadt Konstanz
- Alfred Kaufmann, Leiter Sozial- und Jugendamt, Stadt Konstanz
- Dr. Norbert Reuter, Geschäftsführer Stadtwerke Konstanz
- Ulrich Schwarz, Leiter der Kämmerei, Stadt Konstanz
- Christoph Sigg, Leiter Amt für Liegenschaften und Geoinformation, Stadt Konstanz
- Bernd Stephan, Wirtschaftsförderung, Stadt Konstanz
- Prof. Dr. Hartmut Topp, Verkehrsplaner, Kaiserslautern
- Martin Wichmann, stellv. Leiter Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz

## Gäste

- Daniel Groß, Vertreter der Bürgergemeinschaft Fürstenberg-Wollmatingen e.V.
- Ute Uhr, Vertreterin der Bürgergemeinschaft Fürstenberg-Wollmatingen e.V.
- N.N., Vertreter(in) Stadtseniorenrat
- N.N., Vertreter(in) Schülerparlament und/oder Studierendenparlament

## Vorprüfung

bgsM Architekten Stadtplaner, München  
ggf. unter Hinzuziehung von Sachverständigen Berater/-innen und weiteren Fachleuten

## **4.4.4 Bearbeitungshonorare und Preise**

### 1. Wettbewerb

Summe Bearbeitungshonorare 240.000 €  
(bei 20 Teilnehmenden 12.000 € je Team)  
5 gleichrangige Preise ohne Honorierung  
Summe 1. Wettbewerb 240.000 €

### 2. Wettbewerb

Summe Bearbeitungshonorare 100.000 €  
(bei 5 Teilnehmenden 20.000 € je Team)

1. Preis	40.000 €
2. Preis	25.000 €
3. Preis	15.000 €
Summe 2. Wettbewerb	180.000 €

Summe 1. + 2. Wettbewerb 420.000 €

Sofern Wettbewerbsteilnehmer Umsatzsteuer abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Preissummen jeweils durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Die Beträge der jeweils ausgelobten Wettbewerbssummen kommen in jedem Fall zur Verteilung.

## **4.5 Wettbewerbsunterlagen**

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern online unter dem Link <https://datastore.konstanz.info:5001/sharing/QPzv333I2> zur Verfügung gestellt:



## A Auslobungsbroschüre

- Allgemeine Bedingungen
- Wettbewerbsaufgabe
- Beurteilungskriterien

## B als Anlagen

- Anlage 1 Auslobungsbroschüre
- Anlage 2 Lage- und Informationsplan
- Anlage 3 Vordruck Flächenbilanz\_Leitfaden zur digitalen Vorprüfung
- Anlage 4 Übersicht Siedlungsstruktur
- Anlage 5 Vordruck Verfassererklärung
- Anlage 6 Dokumentation der Auftaktveranstaltung am 31.1.2018
- Anlage 7 Liste der Biotope (siehe Anlage 10)
- Anlage 8 Lokalklimatische Bestandsaufnahme Hafner
- Anlage 9.1 Verkehrsanalyse
- Anlage 9.2 Radverkehrsnetz
- Anlage 10.1 Faunistisches Gutachten
- Anlage 10.2 Schutzgebiete
- Anlage 11 Entwässerungsplan
- Anlage 12 Schallschutz
- Anlage 13 Flächennutzungskonzept
- Anlage 14 Videosequenz

## **4.6 Wettbewerbsleistungen 1. Wettbewerb**

Für den Wettbewerb sind maximal drei Pläne im Format DIN A0 quer einzureichen. Die Pläne sind gerollt und ungefaltet abzugeben. Alle Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form auf einem Datenträger einzureichen.

Jedes Team darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind - soweit nicht ausdrücklich gefordert - unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

## A Leitbild

Formulierung eines räumlichen Leitbildes in textlicher und graphischer Form, das die Kernidee des Konzeptes zum Ausdruck bringt

## B Strukturkonzept M 1 : 5.000

Darstellung der Verflechtungsbeziehungen mit den benachbarten Siedlungs- und Landschaftsräumen, Erschließung, Nutzungsverteilungen und städtebaulichen Grobstrukturen

## C Schwarzplan M 1 : 5.000

## D Lageplan M 1 : 2.000

städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Aussagen

- zu den Strukturen und Kubaturen der Gebäude (Geschossigkeit, Typologie, Dachform)
- zur Nutzung, Nutzungsverteilung und Nutzungsschwerpunkten
- zur Erschließung, inkl. Anbindung an die Umgebung sowie zur Gliederung der Verkehrsflächen im Wettbewerbsgebiet (MIV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)
- zum landschaftsräumlichen Konzept
- zur Lage und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen
- zur städtebaulichen, funktionalen und freiräumlichen Vernetzung (mit der Umgebung)

## E Vogelperspektive

Skizzenhafte 3D-Darstellung des gesamten Planungsgebietes als Vogelschau (Größe max. DIN A 2)

## F Erläuterungen in Text- und Skizzenform zu

Erschließungskonzept, Nutzungsbereiche, Freiraum, Bauphasen, Energiekonzept mit Aussagen zu Photovoltaikflächen

## G Flächenbilanz

- ausgefüllter Vordruck Flächenbilanz (Anlage 3)
- Prüfpläne als kompletter 2. Plansatz, gefaltet
- Prüfpläne als dwg-Datei auf Datenträger: Prüflageplan M 1 : 2.000 mit Flächenkennzeichnung gem. Musterdatei (siehe Anlage 4). Die Datei wird ausschließlich für die Vorprüfung verwendet und im Anschluss vernichtet.

# Wettbewerbsverfahren

## H Pläne als Verkleinerungen sowie als jpg-, pdf- und dxf-/dwg-Datei auf CD-ROM

Sämtliche Pläne sind zusätzlich als Verkleinerungen im Format DIN A 3 sowie als pdf-, jpg- und dxf-/dwg- Dateien auf CD-ROM abzugeben (Bildgröße DIN A 3, 300 dpi). Die editierbaren Dateien werden ausschließlich für die Vorprüfung verwendet und im Anschluss vernichtet.

Darstellungen in elektronischer Form sind so zu wählen, dass für Publikationszwecke eine einwandfreie Verkleinerung möglich ist.

## I Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

### J Verfassererklärung

Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck (siehe CD-ROM).

#### Hinweis zur Verfassererklärung:

Die Verfassererklärung ist rechtsverbindlich zu unterzeichnen, mit der Kennzahl zu beschriften und in den beiliegenden gesonderten Umschlag, der mit der Aufschrift „Verfassererklärung“ und der jeweiligen Kennzahl zu kennzeichnen ist, zu stecken. Dieser Umschlag (Verfassererklärung) ist wiederum zusammen mit den Plänen und der CD-ROM in einer weiteren undurchsichtigen, mit dem beiliegenden Rücksendeaufkleber versehenen, neutralen Verpackung einzureichen.

## **4.7 Ausblick auf Wettbewerbsleistungen 2. Wettbewerb (Änderungen und Ergänzungen vorbehalten)**

analog dem Leistungsbild des 1. Wettbewerbs, zusätzlich:

- Städtebaulicher Entwurf, M 1 : 1.000
- mind. zwei aussagekräftige Geländeschnitte
- Exemplarische Ausschnitte M 1 : 500  
Darstellung von zwei exemplarischen Vertiefungsbereichen
- Darstellung Verkehrs- und Mobilitätskonzept M 1 : 2.000
- Energetische Konzeption M 1 : 2.000  
Übersichtsplan und Beschreibung Konzept
- Modell M 1 : 2.000 auf bereitgestellter Grundplatte
- detaillierte Flächenbilanz

## **4.8 Anonymität, Kennzeichnung der Arbeiten**

Die Wettbewerbsarbeiten sind anonym einzureichen. Sämtliche Unterlagen und ihre Verpackung dürfen keine Hinweise auf den/ die Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Teilnehmer tragen.

Alle Unterlagen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern in einer Gesamtgröße von maximal 1 x 6 cm zu kennzeichnen. Datenträger sind ebenfalls mit der 6-stelligen Kennzahl zu versehen. Für einzelne Dateinamen wird um die Verwendung folgenden Musters gebeten: Kennzahl, Leistung, Format - z.B. 123456\_Praesentationsplan1.jpg. Nur bei Einhaltung der Namenskonventionen ist die richtige Zuordnung der Beiträge garantiert.

## **4.9 Termine 1. Wettbewerb**

### **4.9.1 Auftaktkolloquium, Besichtigung**

Am 14.4.2018 veranstaltet die Ausloberin im Speichersaal des Konzils, Hafenstraße 2, Konstanz, ein Auftaktkolloquium unter Beteiligung der Mitglieder des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um 10:30 Uhr zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Teilnehmerteams werden um 11:00 Uhr hinzugebeten. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters/ einer Vertreterin je Planungsteam wird erwartet.

Das Auftaktkolloquium dient der Erläuterung und Diskussion der Aufgabenstellung und der Beantwortung von Rückfragen. Die Ergebnisse der Diskussion und die Antworten auf die Rückfragen werden allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

Am Tag des Kolloquiums wird eine gemeinsame Besichtigung des Wettbewerbsgebiets mit Bustransfer angeboten:

8:30 Uhr Abfahrt des Busses an der Haltestelle Bürgerbüro, Untere Laube 24, Konstanz

10:00 Uhr Rückfahrt des Busses zum Konzil, Hafenstraße 2, Konstanz

Schriftliche Rückfragen können bis zum 12.4.2018 an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden. Die Antworten auf die Rückfragen werden ebenfalls allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt und Bestandteil der Auslobung.

## 4.9.2 Bürgerforum 1

Der breiten, interessierten Öffentlichkeit wird die Möglichkeit gegeben, Ihre Einschätzungen und Rückmeldungen zum Planungsprozess zur Entwicklung des Gebiets Hafner zu geben. Zwei Bürgerforen begleiten das zweistufige Wettbewerbsverfahren.

Das Bürgerforum 1 findet am 14.4.2018 von 14:30 bis 18:30 im Speichersaal des Konzils, Hafenstr. 2, Konstanz statt. Hier können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger mit der Planungsaufgabe vertraut machen und mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amts für Stadtplanung und Umwelt sowie den teilnehmenden Planerinnen und Planern ins Gespräch kommen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Bürgerforum haben die Möglichkeit, ihre Visionen und Ideen für das Gebiet auf einem Plan („weißes Blatt“) festzuhalten. Im Anschluss besteht Gelegenheit für einen umfassenden Meinungsaustausch zwischen Bürgerinnen und Bürger, Politikerinnen und Politiker, Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter, Planerinnen und Planern sowie weiterer Interessensvertretungen. Die teilnehmenden Planungsteams nehmen die Eindrücke aus dem Bürgerforum in die Entwurfsbearbeitung mit. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters/einer Vertreterin je Planungsteam wird erwartet.

## 4.9.3 Einlieferung

Abgabetermin ist der 13.6.2018. Die Leistungen müssen spätestens am Abgabetermin bis 17:00 Uhr bei der Verfahrensbetreuung eingegangen sein.

### Zustelladresse:

bgs Architekten Stadtplaner  
Weißburger Platz 4  
81667 München

Keyword: Wettbewerb Konstanz

Maßgeblich für die fristgerechte Abgabe ist der Eingangsstempel. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei sein.

## 4.9.4 Ausstellung / Bürgerforum 2

Nach dem Abschluss des 1. Wettbewerbs werden die Wettbewerbsbeiträge öffentlich ausgestellt. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird im Bürgerforum 2 zur Diskussion gestellt. Hier wird wiederum die Öffentlichkeit eingeladen, mit den städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Preisträgerinnen und Preisträgern nicht nur ins Gespräch zu den fünf Entwürfen zu kommen. Es wird an Arbeitstischen zu den einzelnen Entwürfen gemeinsam mit den Verfassern diskutiert und weitergearbeitet. Mit Skizzenrollen und Stiften ausgestattet werden in moderierten Gruppen die Entwürfe hinterfragt und weiterentwickelt.

Die Rückmeldungen werden im Nachgang qualitativ ausgewertet und den Planungsteams zusammen mit weiteren, vertiefenden Erkenntnissen für die Bearbeitung des 2. Wettbewerbs zur Verfügung gestellt.

Die Anwesenheit von mindestens zwei Vertretern / Vertreterinnen jedes Preisträgerteams im Bürgerforum 2 wird erwartet.

## 4.10 Ausblick: Termine 2. Wettbewerb (Änderungen vorbehalten)

### 4.10.1 Schriftliche Rückfragenbeantwortung

Schriftliche Rückfragen können im ersten Drittel der Bearbeitungszeit an die Verfahrensbetreuung gerichtet werden. Die Fragen werden von der Ausloberin im Benehmen mit dem Preisgericht beantwortet. Die Fragen und Antworten werden allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

### 4.10.2 Einlieferung

Abgabetermin für die Pläne ist der 26.10.2018, für das Modell der 5.11.2018. Die Leistungen müssen spätestens am jeweiligen Abgabetermin bis 17:00 Uhr bei der Verfahrensbetreuung eingegangen sein.

### Zustelladresse:

bgs Architekten Stadtplaner  
Weißburger Platz 4  
81667 München

Keyword: Wettbewerb Konstanz

# Wettbewerbsverfahren

Maßgeblich für die fristgerechte Abgabe ist der Eingangsstempel. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei sein.

## 4.11 Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und
- termingerecht eingegangen sind.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren. Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

## 4.12 Abschluss des Wettbewerbs

### 4.12.1 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin wird, sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert wird und sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht, ein Verhandlungsverfahren gem. § 17 VgV mit allen Preisträgern des Vertiefungswettbewerbs durchführen und, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, einen oder mehrere Preisträger/-innen des Vertiefungswettbewerbs mit städtebaulichen Leistungen für das Wettbewerbsgebiet beauftragen. Die zu vergebenden Leistungen umfassen mindestens die Komplettierung des Wettbewerbsbeitrags zum Städtebaulichen Entwurf nach Merkblatt 51 als Grundlage für die Bebauungsplanung.

Die Gewichtung der im Wettbewerb zuerkannten Rangfolge beträgt bei der Vergabe des Auftrags mindestens 50 %. Die endgültigen Vergabeunterlagen mit den Zuschlagskriterien einschließlich des verbindlichen Vertragsentwurfs werden den Teilnehmern am Verhandlungsverfahren zum Verfahren selbst übermittelt.

Der Preisträger verpflichtet sich, im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Mit der Teilnahmebestätigung am Wettbewerbsverfahren erkennen die Teilnehmer die Regeln und Termine des Wettbewerbs an.

### 4.12.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer Beauftragung gemäß Punkt 4.12.1 Abs. 2 werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer anteilig bis zur Höhe der Bearbeitungshonorare und des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### 4.12.3 Eigentum, Rücksendung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei zurückgesandt.

Unterlagen nicht prämierter Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb der Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an den Wettbewerbsunterlagen zu verzichten. Die Unterlagen werden in diesem Fall vernichtet.

### 4.12.4 Nutzung, Urheberrecht

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die Stadt Konstanz kann eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon nutzen und auch ändern, wenn sichergestellt ist, dass der Wettbewerbsteilnehmer eine der Leistung entsprechende Vergütung erhält.

## 4.13 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis der Wettbewerbe unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung jeweils unverzüglich mitteilen.

Die Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt:

Wettbewerbsstufe 1: 6.7.2018 bis 12.7.2018 (Ort wird bekannt gegeben)

Wettbewerbsstufe 2: 21.11.2018 bis (Datum) in (Ort wird bekannt gegeben)

## **4.14 Prüfung**

Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren:  
Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium  
Karlsruhe  
Karl-Friedrich-Str.17  
76133 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 926-4049  
Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

## **4.15 Beurteilungskriterien**

- Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitidee
- Stadträumliche Qualität
- Qualität des öffentlichen Raums
- Qualität des Erschließungs- und Mobilitätskonzepts
- Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit und Realisierungsfähigkeit
- Anpassungsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit





