



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

unsere Stadt wächst weiter. Konstanz gehört zu den Wachstumsregionen in Deutschland. 2015 lebten genau 84.290 Menschen in Konstanz – das waren 1.600 Einwohner mehr als die ursprüngliche Prognose vorausgesagt hatte. Die Wohnungsfrage ist in Konstanz zur sozialen Frage geworden und ins Zentrum einer nachhaltigen, generationengerechten Stadtentwicklung gerückt.

Die Entwicklung des Gebietes „Nördlich Hafner“ ist für Konstanz deshalb eine große Chance. Hier soll mit Hilfe einer sogenannten "Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme" ein ganz neuer Stadtteil entstehen. So soll innerhalb weniger Jahre bezahlbarer Wohnraum – auch und gerade für junge Familien – geschaffen werden: Es soll ein Stadtteil für Alle werden, unabhängig von Alter, Herkunft oder Einkommen.

Wie die Zukunft unserer Stadt aussehen könnte, sollen Sie auch bei diesem historischen Projekt mitbestimmen. Wir werden Sie von Anfang an in die Planung und Umsetzung unseres neuen Stadtteils mit einbeziehen und diesen gemeinsam mit Ihnen, den Bürgern der Stadt Konstanz entwickeln.

Ihr

Uli Burchardt – Oberbürgermeister

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ein neuer Stadtteil für Konstanz. Mit vielen verschiedenen Ansätzen arbeiten wir derzeit daran, mehr Wohnraum für unsere wachsende Stadt zu schaffen. Das Handlungsprogramm Wohnen und das Projekt Zukunftsstadt Konstanz bieten eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des neuen Stadtteils. Lebenswert, vielfältig und gut durchdacht soll er sein. Ein Stadtteil von Bürgern für Bürger aller Bevölkerungsschichten und Generationen.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bringt viele Möglichkeiten mit sich. Das ist eine große Chance für Konstanz! Ich freue mich auf den gemeinsamen Entwicklungsprozess und spannende Ideen und zähle auf Ihre Mithilfe.

Ihr

Karl Langensteiner-Schönborn – Baubürgermeister

Ein neuer Stadtteil für Konstanz

Unsere Städte stehen weltweit vor einer großen Herausforderung: dem Trend der Urbanisierung im „Jahrtausend der Städte“. Die Idealvorstellungen konzentrieren sich vermehrt auf urbanes und zentrales Wohnen. Gerade Groß- und Universitätsstädte haben bundesweit steigende Bevölkerungsprognosen und kämpfen mit deutlich angespannten Wohnungsmärkten. Dies trifft auch auf Konstanz zu.

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 Vorausrechnungen der Bevölkerungsprognose waren bereits 2015 übertroffen. Konstanz wächst weiter. Die vorliegende Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes sagt für Konstanz im oberen Szenario ein weiteres Wachstum von 10,3 Prozent bis 2035 voraus. Das wären weitere 8.441 Personen.

Um den benötigten Wohnraum bieten zu können, wurde 2014/15 das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen. Dieses sieht derzeit bis 2030 den Neubau von 5.300 weiteren Wohnungen vor. 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 in den neuen Quartieren keine „Ghettos“ entstehen sondern grundsätzlich verschiedene Preissegmente nebeneinander realisiert werden.

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose wird das Handlungsprogramm Wohnen bereits fortgeschrieben. Diese Bevölkerungsentwicklung darf die Stadt Konstanz nicht ignorieren. Würde die Stadt keine Flächen entwickeln, steigen Mieten und Grundstückspreise weiter. Das wäre unsozial und zwingt Bürgerinnen und Bürger, die den Wohnraum in Konstanz nicht mehr zahlen können, abzuwandern.

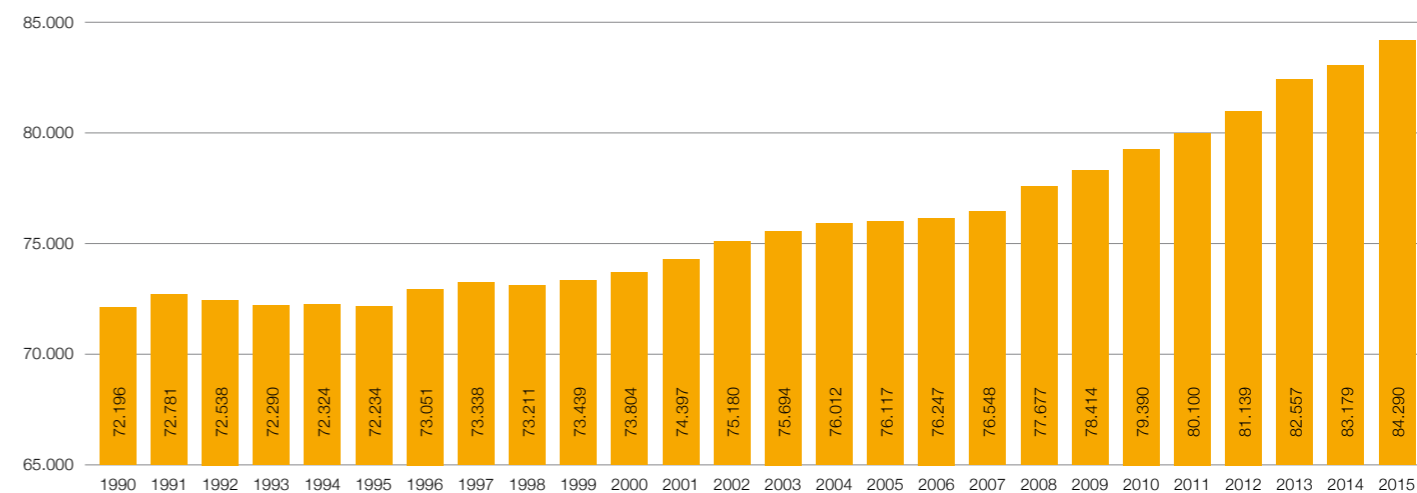
Das Regierungspräsidium sieht die Problematik der knappen Baulandflächen in Konstanz und erkennt an, dass die Stadt zukünftig neben der gebotenen Innenentwicklung auch in erheblichem Maße in die Außenentwicklung gehen muss. Um dem Bedarf weiter gerecht zu werden, wird die Stadt gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern einen neuen Stadtteil entwickeln.

Die größte Siedlungserweiterungsfläche befindet sich am nördlichen Rand von Wollmatingen. Das Gewinn heißt heute „Nördlich Hafner“. Zur Entwicklung des neuen Stadtteils für Konstanz schlägt das Regierungspräsidium eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vor.

Die Entwicklung des Gebiets „Nördlich Hafner“ bietet die Chance einen spürbaren Beitrag zur Deckung des Wohnraum- und ergänzend Gewerbeflächenbedarfs zu leisten. Hier kann ein ganz neuer und zukunftsfähiger Stadtteil für Konstanz entwickelt werden, der entsprechend dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung miteinander verbindet und Raum bietet, die Ideen der Zukunftstadt umzusetzen.

Nun sind Bürgerinnen und Bürger gesucht, die gemeinsam mit der Stadt Ideen für einen neuen Stadtteil entwickeln möchten.

Wohnbevölkerung der Stadt Konstanz seit 1990 – Eigene Einwohnerfortschreibung



Wohnbevölkerung = Hauptwohnsitze | Wohnberechtigte = Haupt- und Nebenwohnsitze

L220

L221

L221

Konstanz

soziale Durchmischung

Qualität

urban

Schule

Wohnungen

Freiraum

Engagement

kurze Wege

Arbeitsplätze

Integration

kreativ

Sicherheit

Engagement

Vielfalt

Erholung

Grün

einkaufen

Kindergarten

Sport

Gewerbe

Menschen

barrierefrei

Gemeinschaftsflächen

Nachbarschaft

altersgerecht

Unser neuer
Stadtteil

Detinger Straße

Radolfzeller Straße

Litzelstetter Straße

Kindlebildstraße

Wollmatingen

- Entfernung zu:**
- Markstätte ca. 4,6 – 6,5 km
 - HTWG ca. 3,7 – 5,8 km
 - Reichenau ca. 6,5 – 8,2 km
 - Münster ca. 4,3 – 6,7 km
 - Hörnle ca. 6 – 8 km
 - Uni ca. 3 – 4 km
 - Mainau ca. 3,6 – 6,5 km
 - Seerhein ca. 3 – 4,5 km
 - Stuttgart ca. 119 – 171 km

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Alles Wichtige im Überblick

Was ist eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“?

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gibt der Stadt die Möglichkeit, große städtebauliche Projekte zu entwickeln und den steigenden Bedarf an Wohnungen und Arbeitsplätzen zu decken. Das kann zum Beispiel ein neuer Stadtteil sein. Ziel ist es, ein Entwicklungsgebiet mit der benötigten Infrastruktur zügig umzusetzen. Dazu gehören auch Straßen und Plätze, Kindertagesstätten, Erholungs- und Grünflächen.

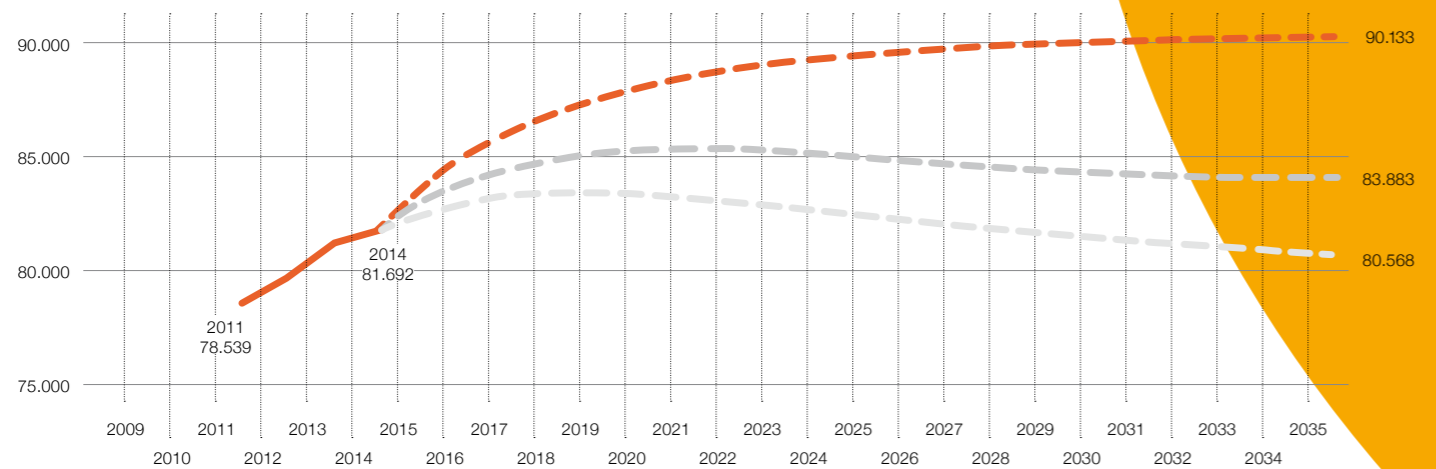
Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist insbesondere ein Kooperationsmodell zwischen der Stadt und privaten Eigentümern und Investoren. Sie bietet den Eigentümern umfassende Mitwirkungsmöglichkeiten und -rechte.

Was sind vorbereitende Untersuchungen?

Die Stadt muss zuerst vorbereitende Untersuchungen – wie man es aus den Sanierungsgebieten in Konstanz kennt – durchführen, bevor sie eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung beschließen kann. Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist die Prüfung, ob die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gegeben sind. Dabei soll insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich ermittelt und gefördert werden. Das Gebiet, für das vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, wird üblicherweise „Untersuchungsbereich“ genannt. Dieser ist in der Regel größer gefasst als das Gebiet, das tatsächlich entwickelt wird.

Erst nach Abschluss der Voruntersuchungen kann die Stadt Konstanz ein Gebiet durch Beschluss förmlich als Städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen.

Bevölkerungsprognose für Konstanz bis 2035



— StaLa - amtl. Bevölkerungszahl — Entwicklungskorridor oberer Rand — Entwicklungskorridor Hauptvariante — Entwicklungskorridor unterer Rand



Was bedeutet das für mich als Grundstücksbesitzer?

Schon mit dem Beschluss zur Vorbereitenden Untersuchung verpflichtet sich die Stadt, die Grundstücksbesitzer und Pächter sowie Mieter – wie auch die Bürger allgemein – am Prozess zu beteiligen.

Grundsätzlich soll die Gemeinde die benötigten Grundstücke erwerben, um eine zügige Entwicklung zu gewährleisten. Grundstücksbesitzer haben aber die Möglichkeit, eine sogenannte „Abwendungsvereinbarung“ abzuschließen. Das bedeutet, dass Sie selbst an der Entwicklung des Gebietes mitwirken können. Das kann zum Beispiel dadurch geschehen, dass Sie in Baumaßnahmen investieren oder eine Investitionspartnerschaft mit anderen Eigentümern oder Investoren bilden. Darüber hinaus können Eigentümer beispielsweise den Besitz in die Grundstücksneuordnung einbringen, an die Gemeinde verkaufen oder, bei Vorkaufsrecht der Gemeinde, an Dritte verkaufen.

Die mit den städtischen Planungen einhergehenden Wertsteigerungen sollen dem Entwicklungsgebiet in Form von Infrastrukturmaßnahmen zu Gute kommen. Aus den durch das Projekt verursachten Wertsteigerungen werden die Kosten der Planung und der benötigten Infrastruktur finanziert. Die nach Abzug der ursprünglichen Infrastrukturkosten verbleibenden Gewinne sind an die früheren Grundeigentümerinnen und -eigentümer auszuschütten.

Ich habe Ideen – Wie kann ich als Bürger mitwirken?

Die Stadt Konstanz will gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürger Ziele für diesen neuen Stadtteil in Konstanz entwickeln. Mit dem Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen besteht die Pflicht zur Bürgerbeteiligung. Dabei werden die Bürgerinnen und Bürger nicht nur in der Phase der Vorbereitenden Untersuchungen, sondern auch darüber hinaus eingebunden.

Im Rahmen von verschiedenen Zukunftswerkstätten wird es die Möglichkeit geben, Erwartungen, Wünsche und Anregungen zu äußern und aktiv an der Entstehung des neuen Stadtteils mitzuwirken.

Das laufende Projekt der Zukunftsstadt ist hierfür eine gute Basis, an die angeknüpft werden soll. Bürger, Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Verwaltung haben gemeinsam Visionen für unsere zukunftsfähigen Quartiere entwickelt: Es geht um eine gute Durchmischung im Wohnquartier, sichere Energie, um klimaangepasstes Bauen, bezahlbares Wohnen, um Arbeiten, Freizeit, Erholung, Kultur, Bildung, Mobilität und vieles mehr.

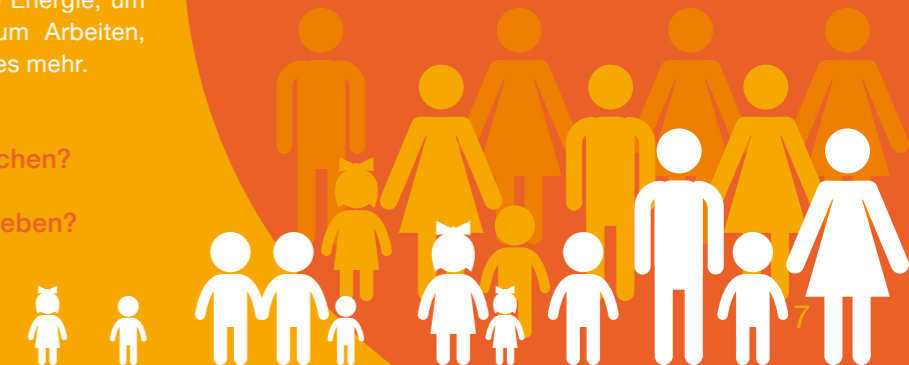
- Wie wollen wir im neuen Quartier leben?
- Was erwarten wir von den Grün- und Freiflächen?
- Welche Infrastrukturen brauchen wir?
- Welche neuen Mobilitätsformen könnte es geben?



Mitgestalter gesucht!

Konstanz sucht Bürgerinnen und Bürger, die sich aufmachen wollen einen neuen Stadtteil auf den Weg zu bringen. Einen Stadtteil, der die zukünftigen Fragestellungen und Anforderungen an das Wohnen, die Arbeitswelt, an Mobilität, Energie und das Zusammenleben bereits mitbedacht hat.

Der neue Stadtteil bietet Raum für viele Modelle und Ideen. Die sollen nicht vorgegeben sondern gemeinsam entwickelt werden.



Kontakt

Stadt Konstanz / Baudezernat
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Untere Laube 24
78462 Konstanz

www.Neuer-Stadtteil.de

Herausgeber

Stadt Konstanz / Pressebüro
Kanzleistr. 15
78462 Konstanz
www.konstanz.de

© Stadt Konstanz

Redaktion

Marion Klose
Anja Fuchs
Mandy Krüger

Gestaltung

www.kissundklein.de

Druck

Stadt Konstanz / Hausdruckerei



The mark of responsible forestry