FOKUS

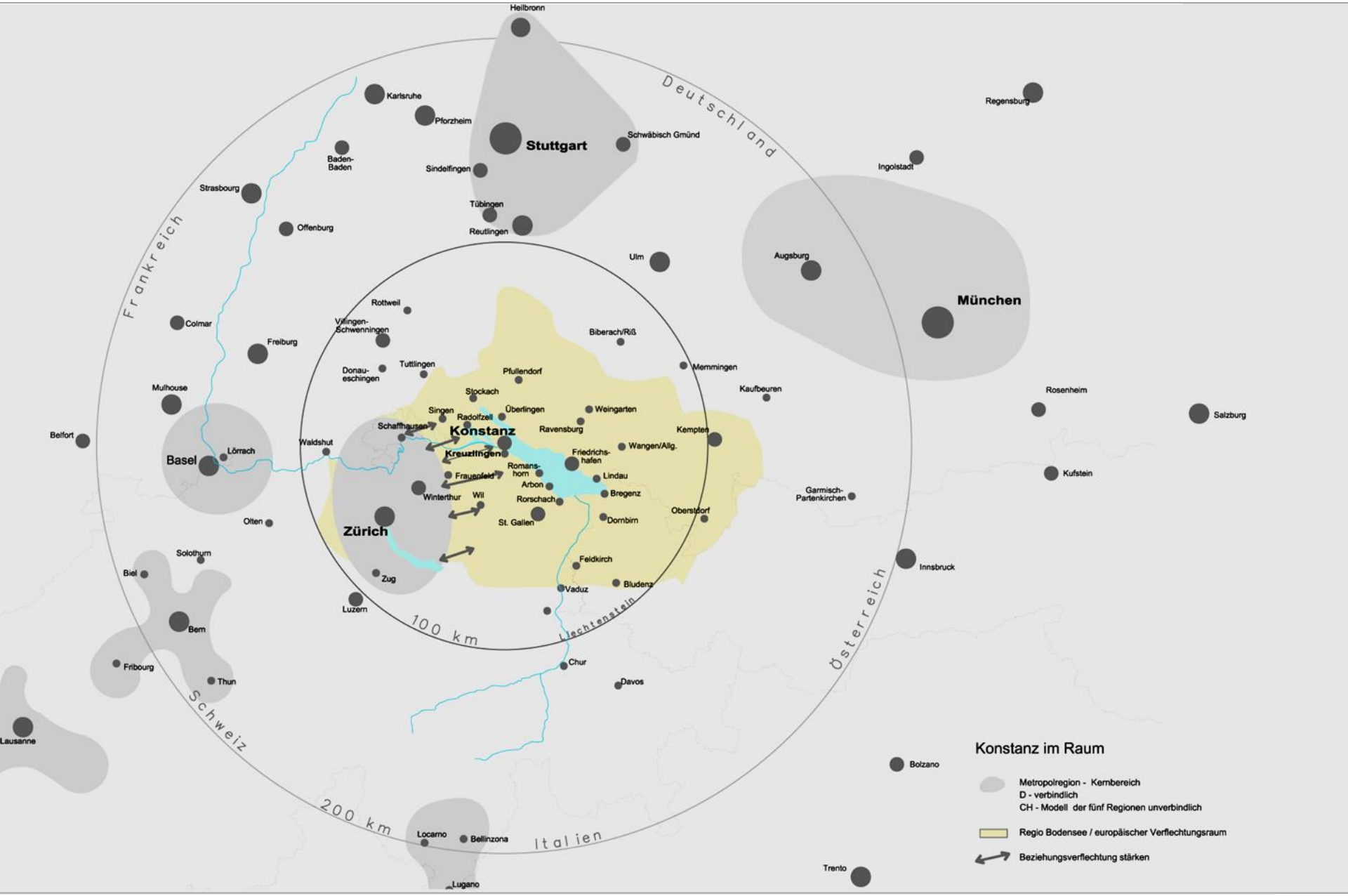
WOHNEN

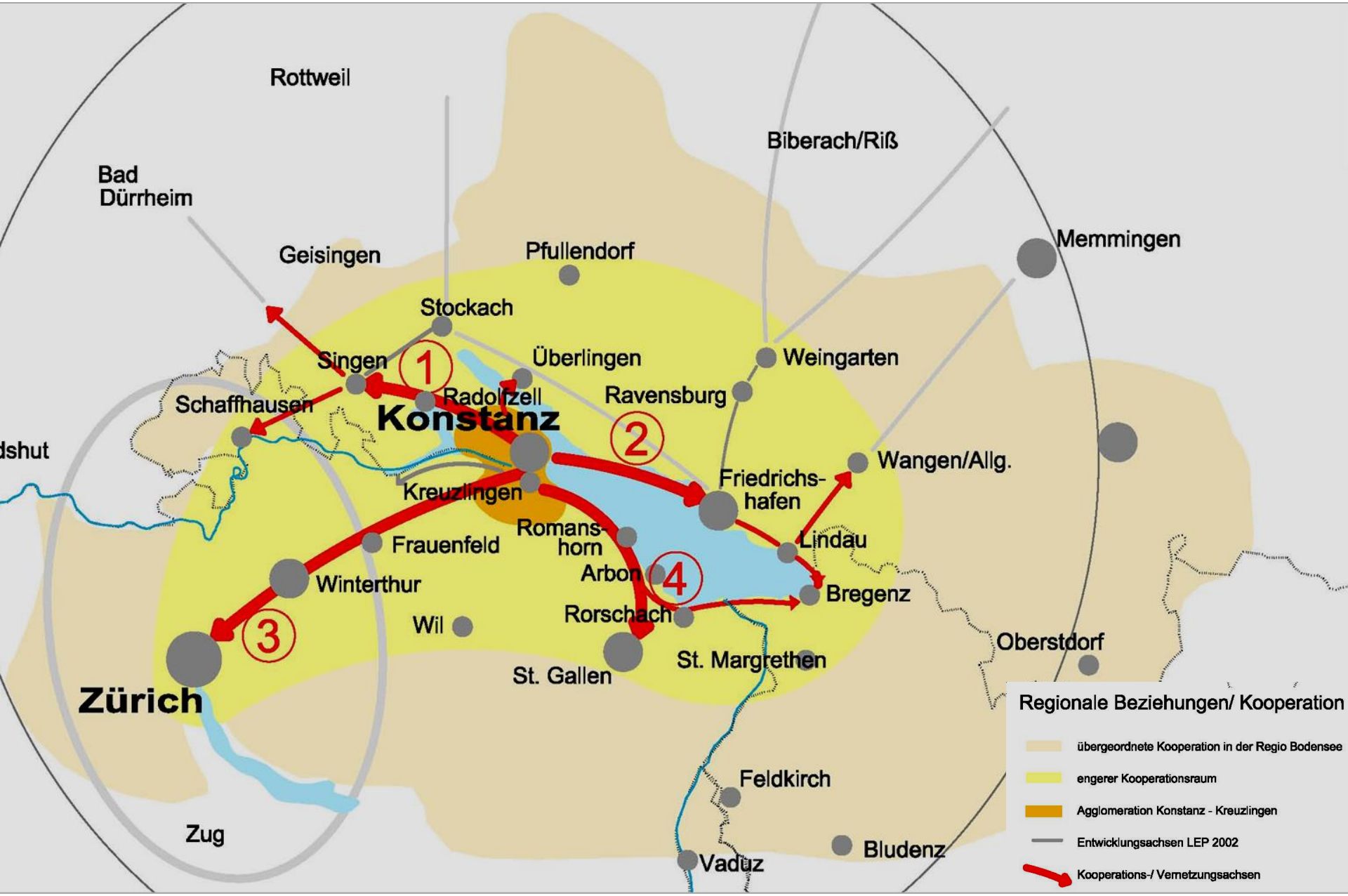
Handlungsprogramm Wohnen Konstanz

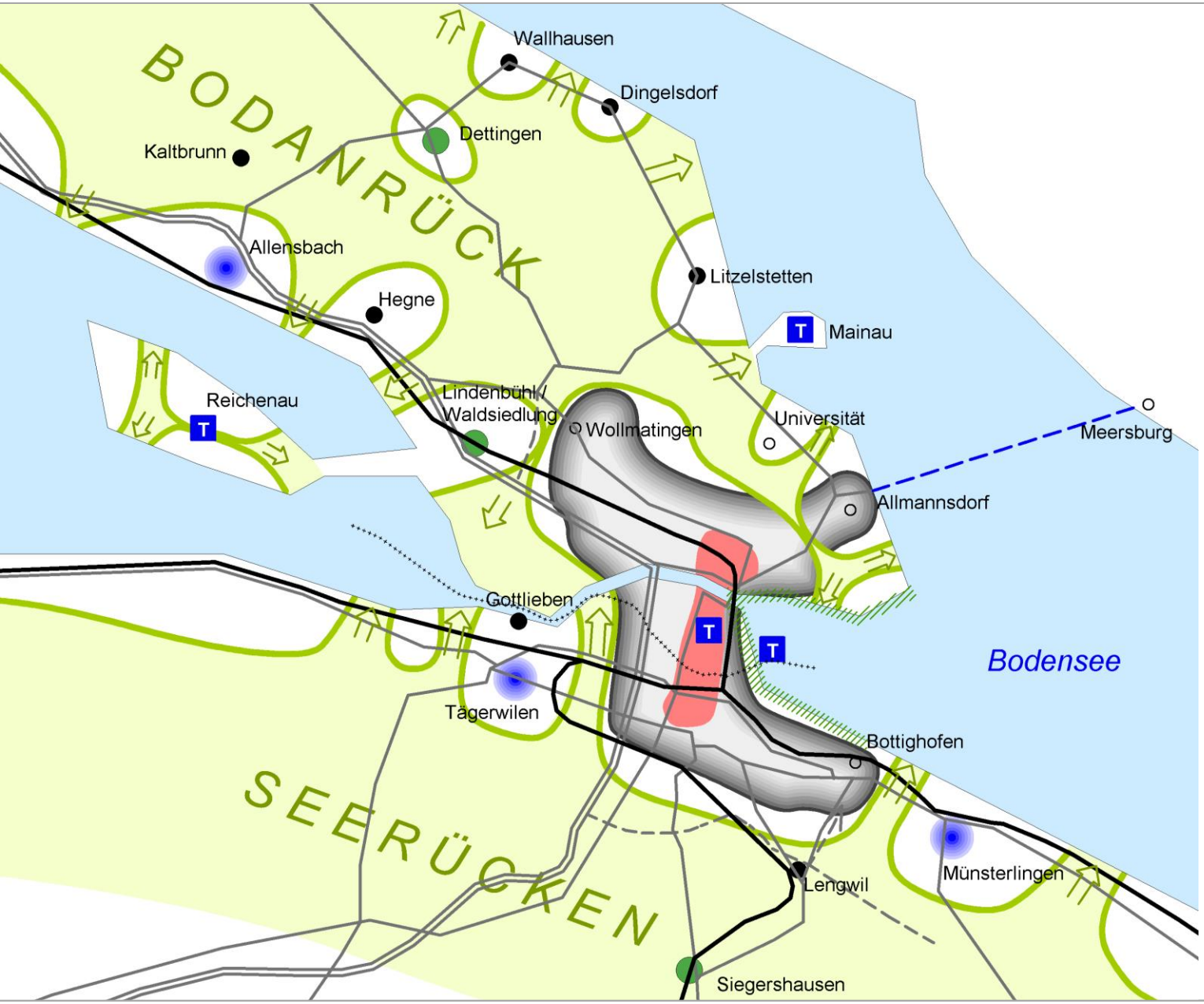
BM Karl Langensteiner-Schönborn

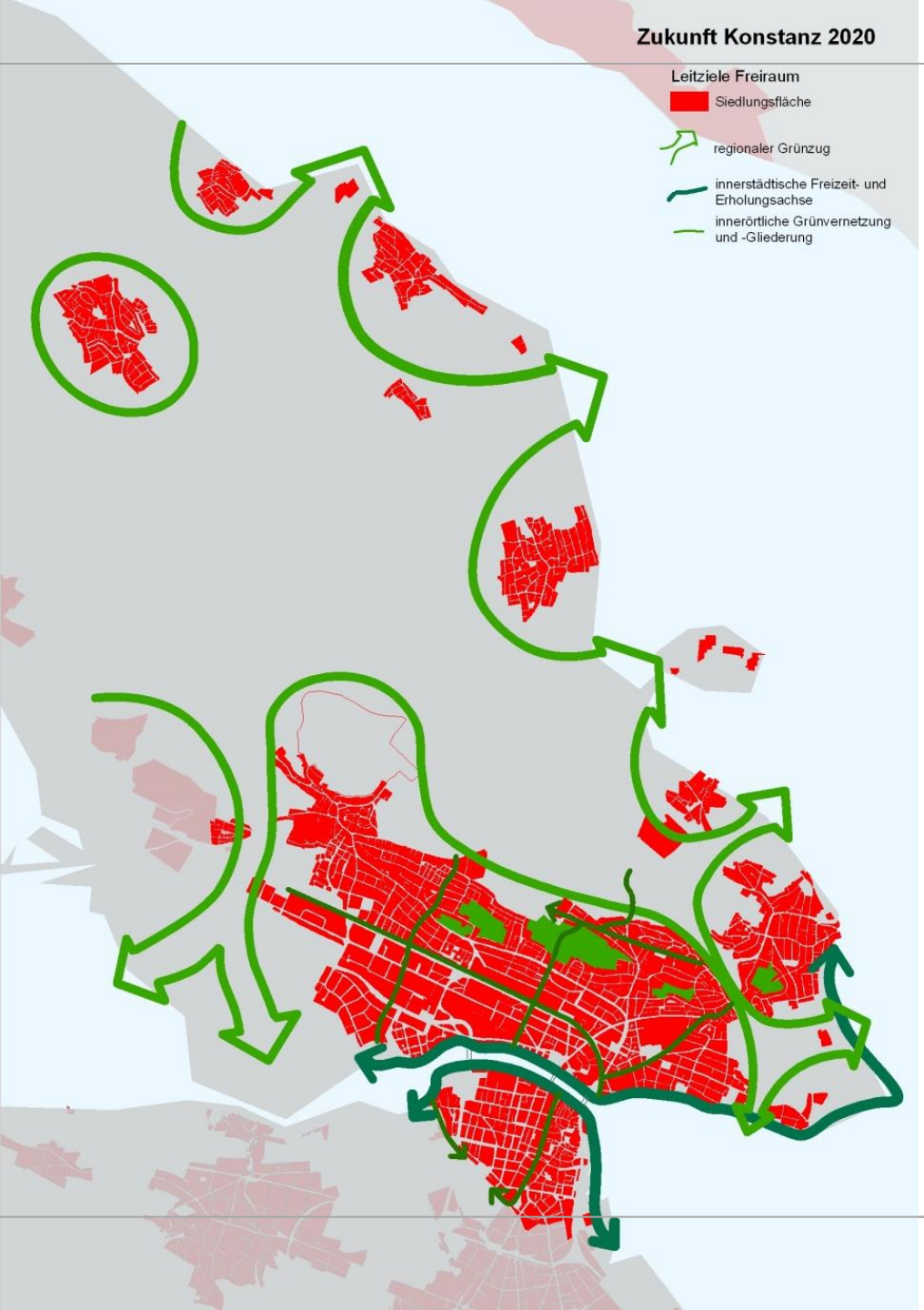
ARCHIKON 1. Landeskongress für Architektur und Stadtentwicklung | 6. April 2016

KONSTANZ
Die Stadt zum See


Heilbronn
Deutschland
Karlsruhe
Pforzheim
Stuttgart
Schwäbisch Gmünd
Regensburg
Ingolstadt
Baden-Baden
Sindelfingen
Strasbourg
Tübingen
Reutlingen
Offenburg
Frankreich
Ulm
Augsburg
München
Rottweil
Villingen-Schwenningen
Biberach/Riß
Colmar
Freiburg
Donau-eschingen
Tuttlingen
Pfullendorf
Memmingen
Kaufbeuren
Mulhouse
Stockach
Rosenheim
Salzburg
Singen
Radolfzell
Überlingen
Weingarten
Schaffhausen
Konstanz
Ravensburg
Kempten
Belfort
Waldshut
Wangen/Allg.
Basel
Lörrach
Kreuzlingen
Friedrichs-hafen
Romans-horn
Kufstein
Frauenfeld
Lindau
Arbon
Bregenz
Garmisch-Partenkirchen
Winterthur
Wil
Rorschach
Olten
St. Gallen
Dornbirn
Oberstdorf
Zürich
Solothurn
Feldkirch
Innsbruck
Biel
Zug
Vaduz
Bludenz
Luzern
100 km
Liechtenstein
Österreich
Bern
Chur
Fribourg
Thun
Davos
Schweiz
Lausanne
Bolzano
200 km
Locarno
Bellinzona
Italien
Trento
Lugano
Konstanz im Raum
Metropolregion - Kernbereich
D - verbindlich
CH - Modell der fünf Regionen unverbindlich
Regio Bodensee / europäischer Verflechtungsraum
Beziehungsverflechtung stärken

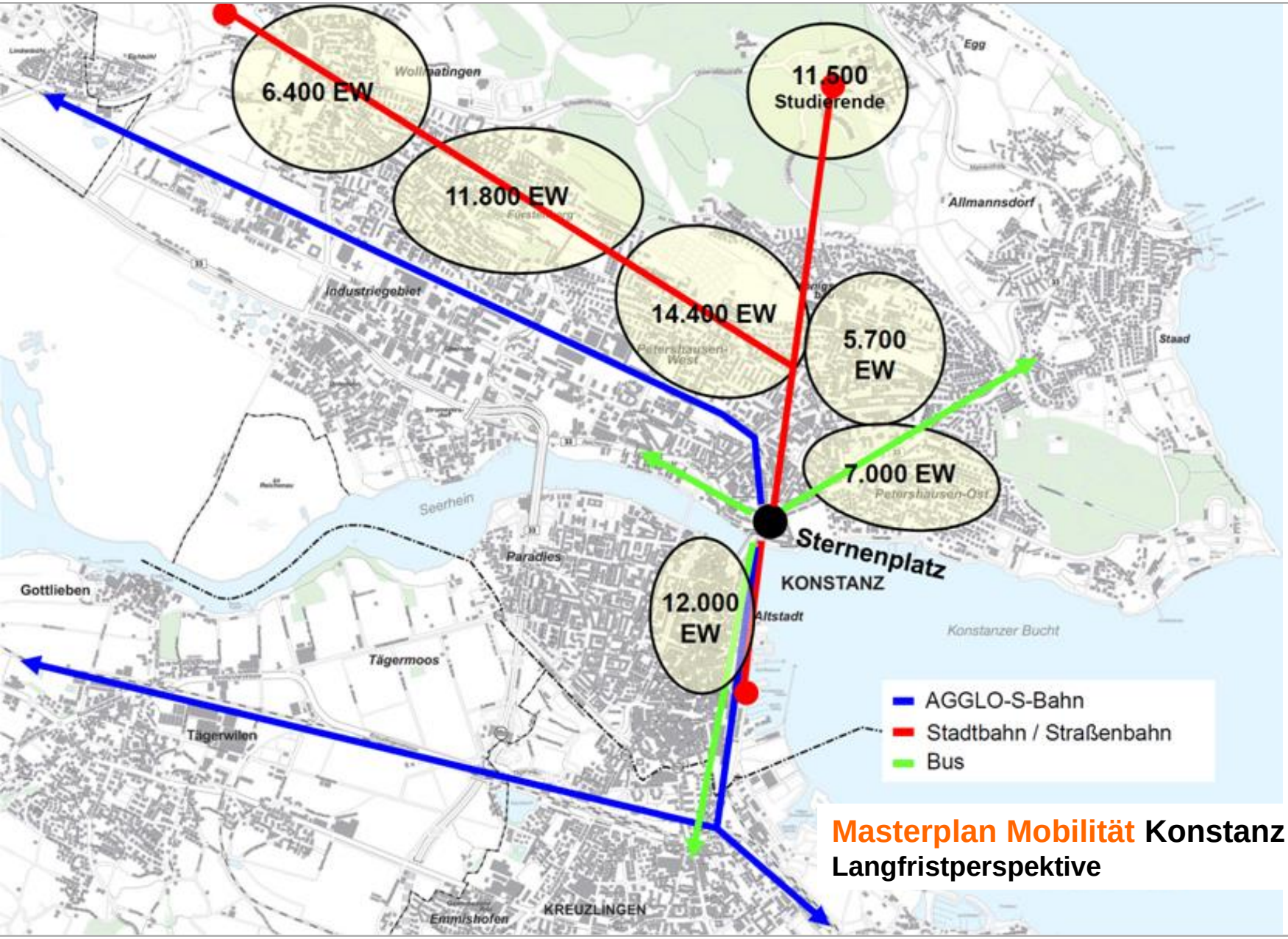

Rottweil
Biberach/Riß
Bad Dürrheim
Geisingen
Pfullendorf
Memmingen
Stockach
Singen
1
Überlingen
Weingarten
Radolfzell
Ravensburg
Schaffhausen
Konstanz
2
dshut
Wangen/Allg.
Friedrichs-hafen
Kreuzlingen
Romans-horn
Lindau
Frauenfeld
Arbon
4
Winterthur
Bregenz
Rorschach
Wil
3
Oberstdorf
St. Gallen
St. Margrethen
Zürich
Regionale Beziehungen/ Kooperation
übergeordnete Kooperation in der Regio Bodensee
engerer Kooperationsraum
Agglomeration Konstanz - Kreuzlingen
Entwicklungsachsen LEP 2002
Kooperations-/ Vernetzungsachsen
Feldkirch
Zug
Bludenz
Vaduz


BODANRÜCK
Wallhausen
Dingelsdorf
Dettingen
Kaltbrunn
Allensbach
Hegne
Litzelstetten
Mainau
Reichenau
Lindenbühl /
Waldsiedlung
Wollmatingen
Universität
Meersburg
Allmannsdorf
Gottlieben
Bodensee
Tägerwilen
Bottighofen
SEERÜCKEN
Lengwil
Münsterlingen
Siegershausen

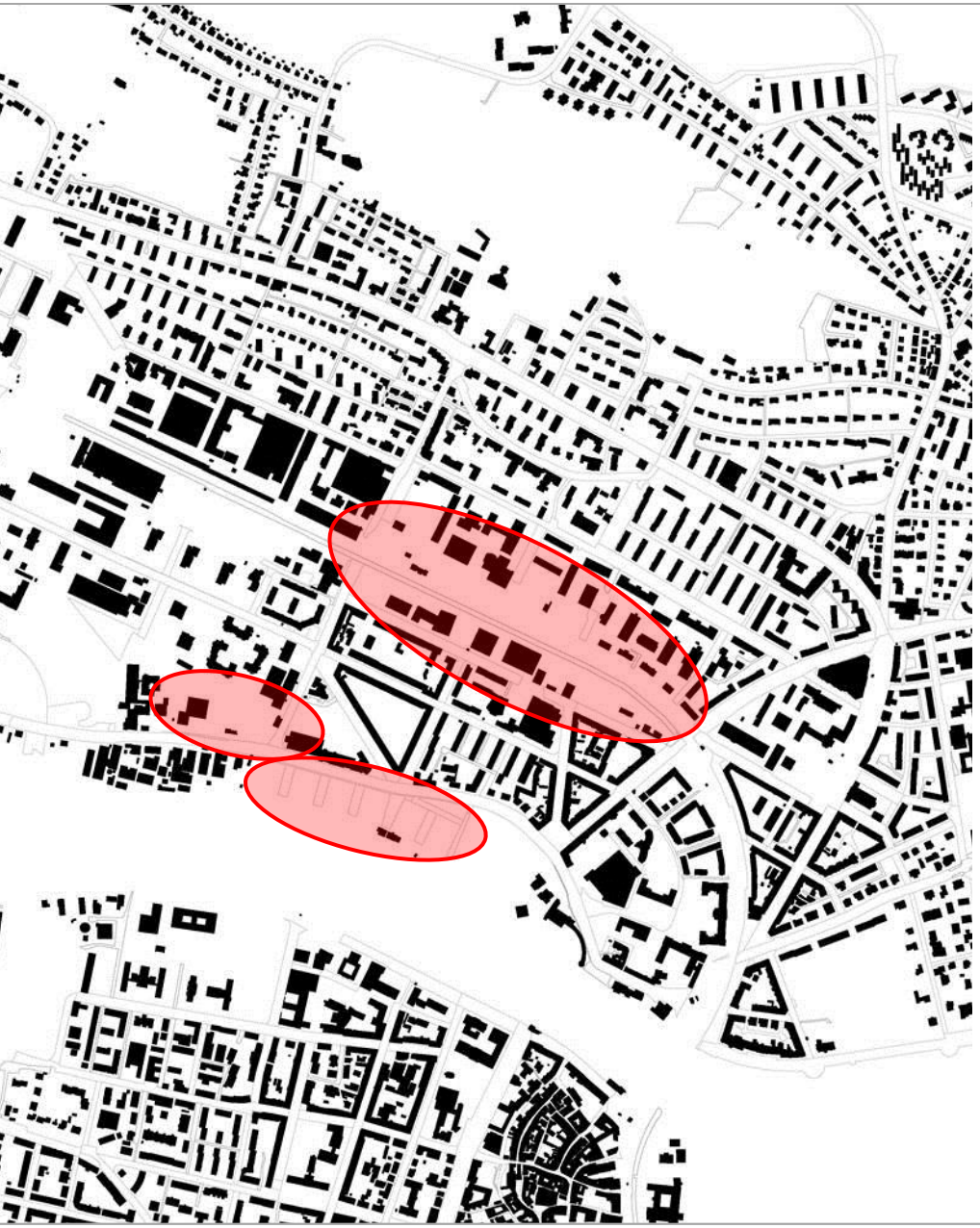


Leitbild Kompakte Stadt – mit kurzen Wegen

- Nutzungsmischung
- Vorrang Innenentwicklung
- seeabgewandte Siedlungsentwicklung
- Erhaltung Biotopverbund See - Land
- Entwicklung Freizeit- und Erholungsachse
- grenzüberschreitende Grünvernetzung
- Entwicklung innerstädtische Freiraumgliederung
- qualitative Aufwertung Freiräume



Masterplan Mobilität Konstanz 2020 +
Langfristperspektive



Innenentwicklung Konstanz

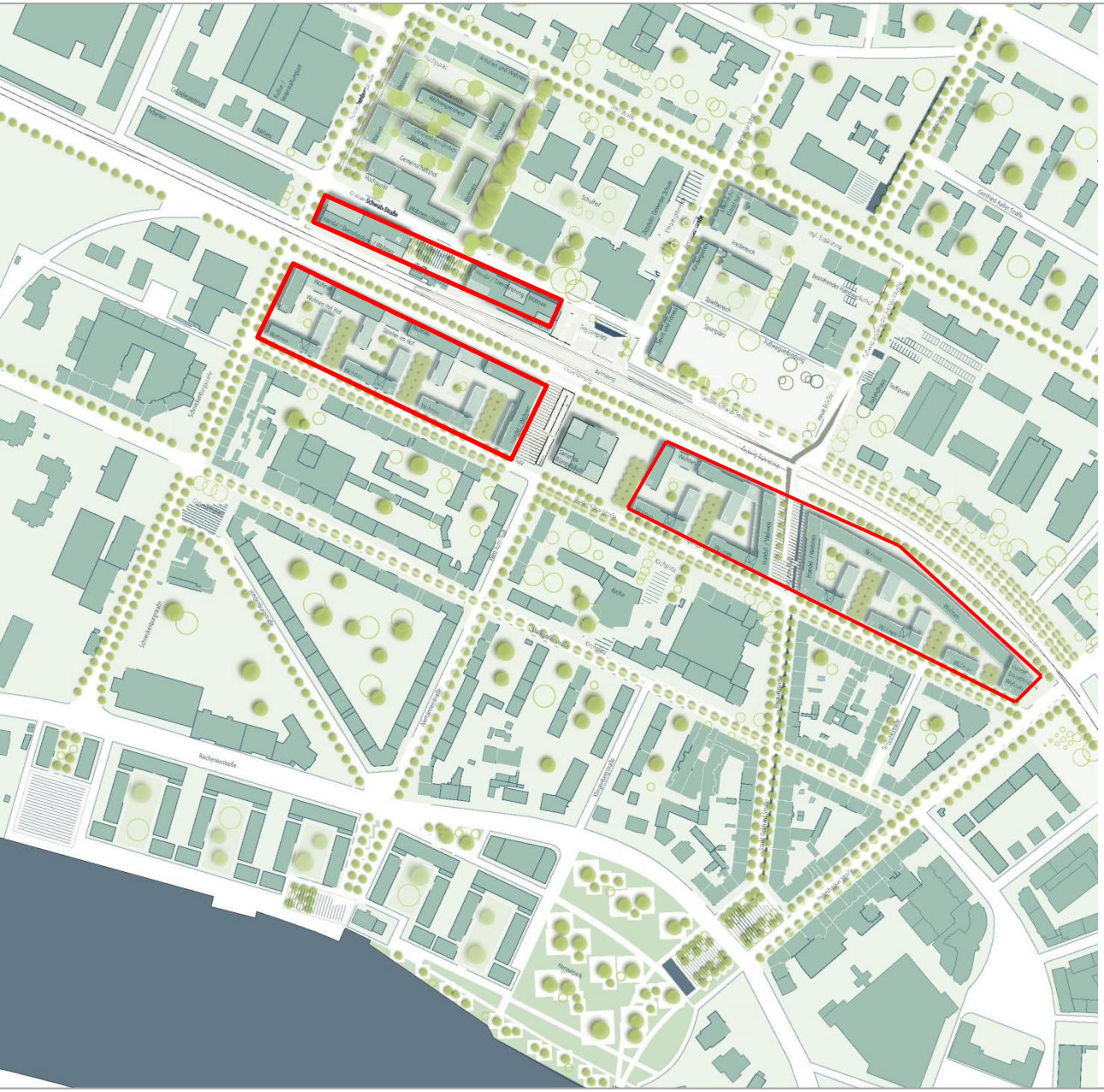
- Herosé
- Great Lake
- Quartier Bahnhof Petershausen

HOFGARTEN 1
HOFGARTEN 2
HOFGARTEN 3
HOFGARTEN 4
HOFGARTEN 5

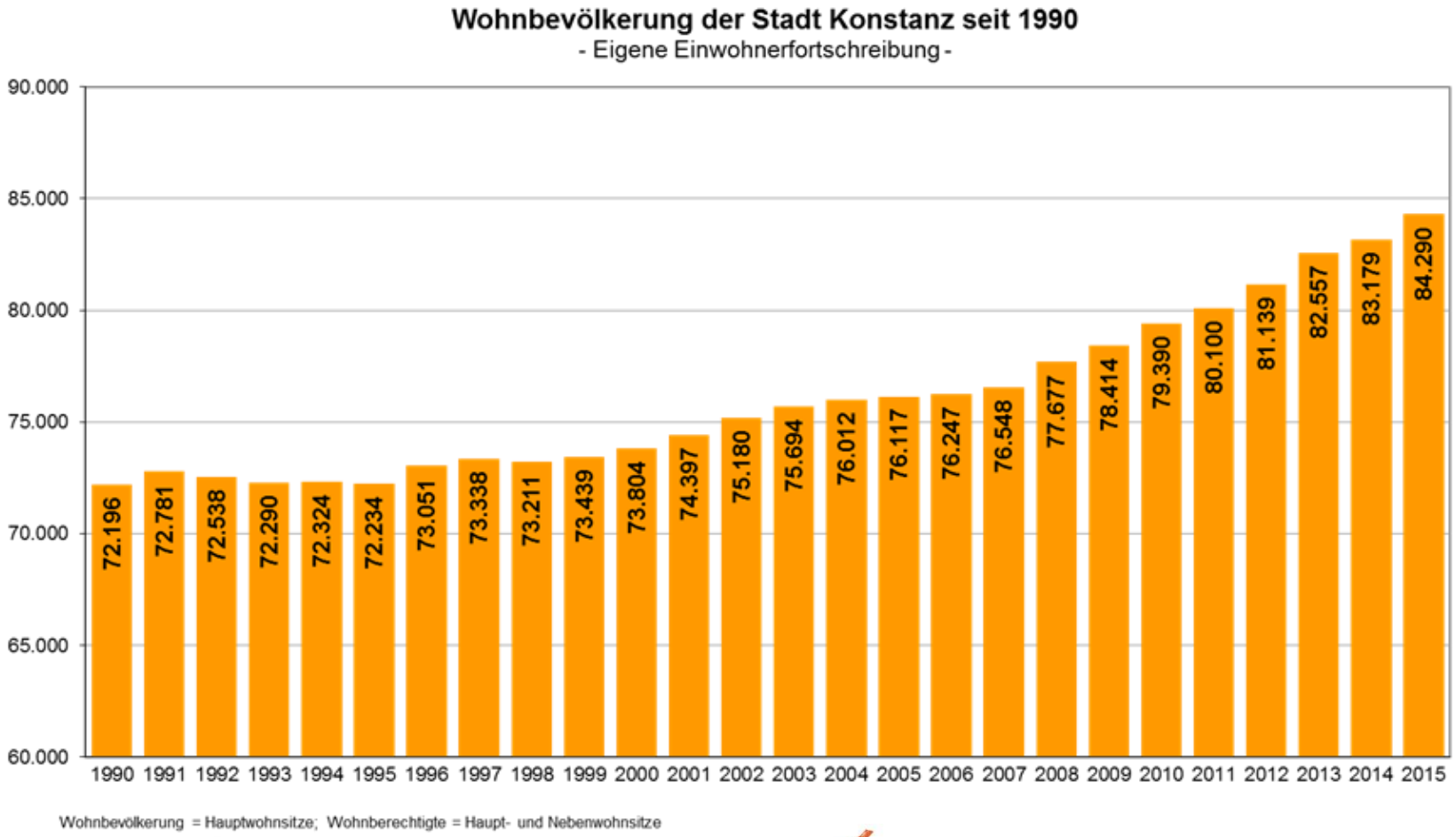
EINGANG
center BAUR

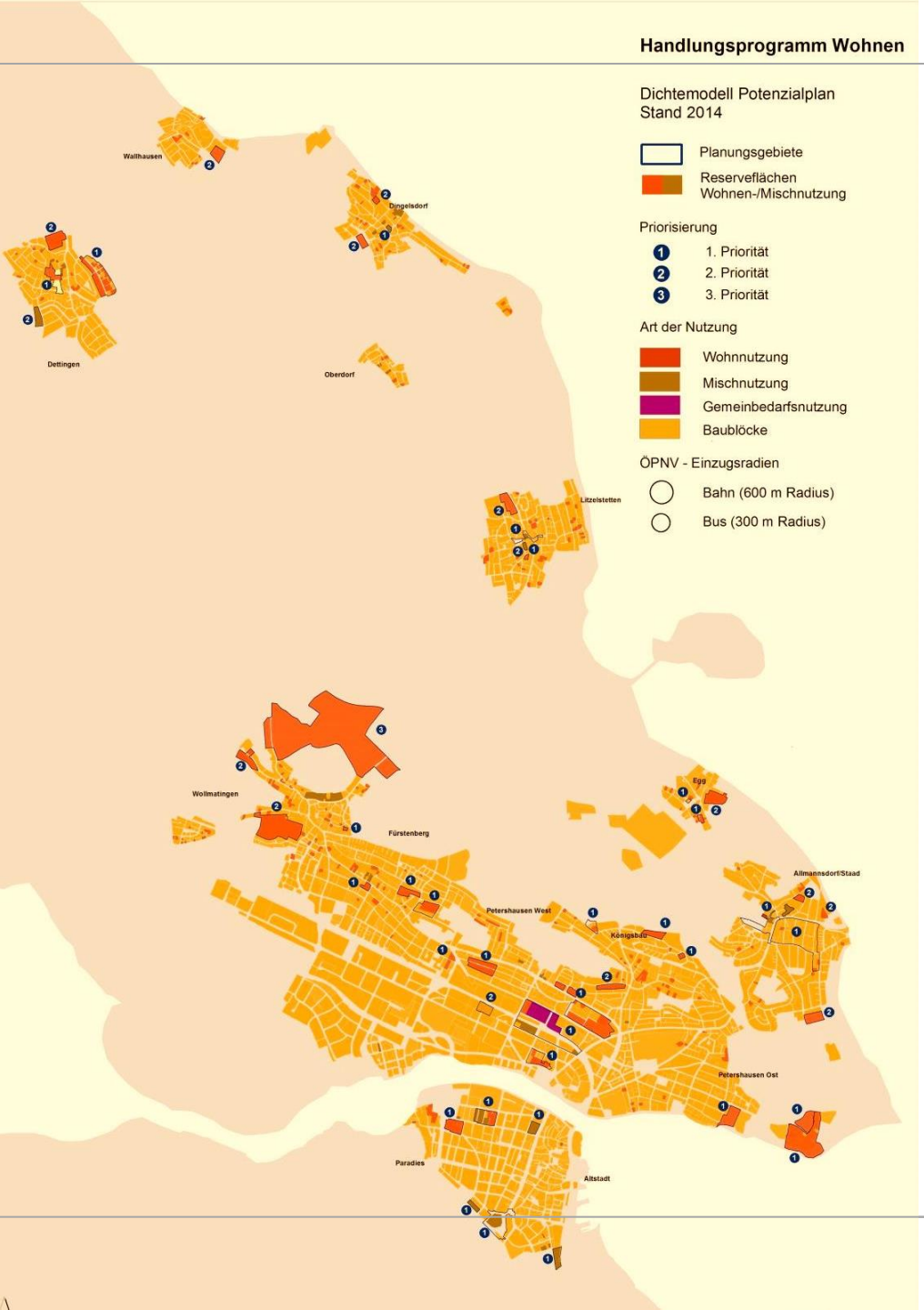
11

Gleisanlagen
Hafen
Hafen
Hafen
Hafen / Personenbahnhof
Schule
Schule
Hochpunkt
Hochpunkt
Hochpunkt



Handlungsprogramm Wohnen in Konstanz


Wohnbevölkerung der Stadt Konstanz seit 1990
- Eigene Einwohnerfortschreibung -
90.000
85.000
80.000
75.000
70.000
65.000
60.000
72.196
72.781
72.538
72.290
72.324
72.234
73.051
73.338
73.211
73.439
73.804
74.397
75.180
75.694
76.012
76.117
76.247
76.548
77.677
78.414
79.390
80.100
81.139
82.557
83.179
84.290
1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015
Wohnbevölkerung = Hauptwohnsitze; Wohnberechtigte = Haupt- und Nebenwohnsitze



Handlungsprogramm Wohnen

Wohnbedarfsprognose

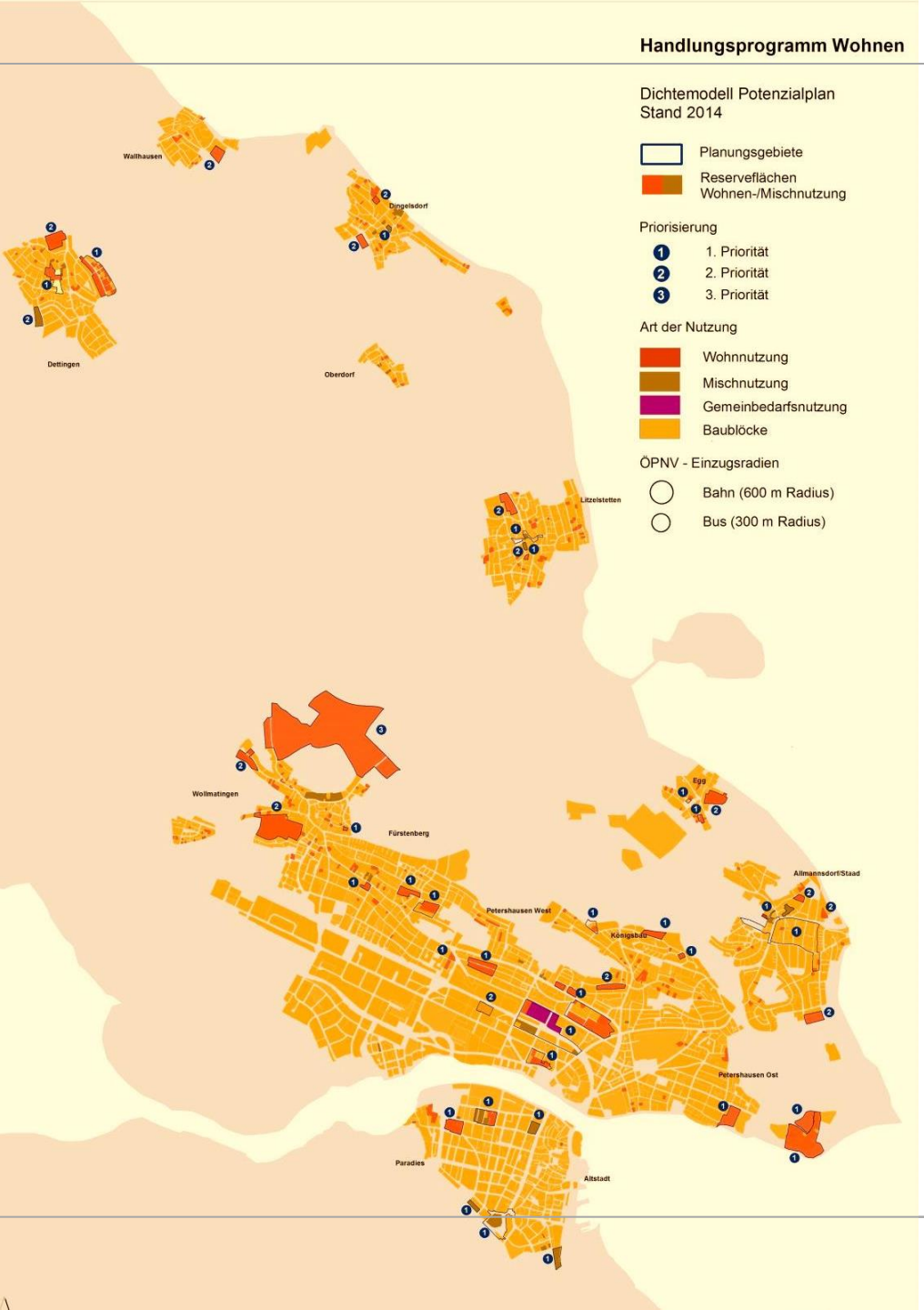
5.300 neue Wohnungen bis 2030

2011 – 2015	370 Wohneinheiten / Jahr
2016 – 2020	300 Wohneinheiten / Jahr
2021 – 2030	180 Wohneinheiten / Jahr

Anteil Miete	68 %
Anteil Eigentum	32 %

Baufertigstellungen 2013:	**555**
Baufertigstellungen 2014:	**387**

(Quelle Regionaldatenbank StaLa BW)

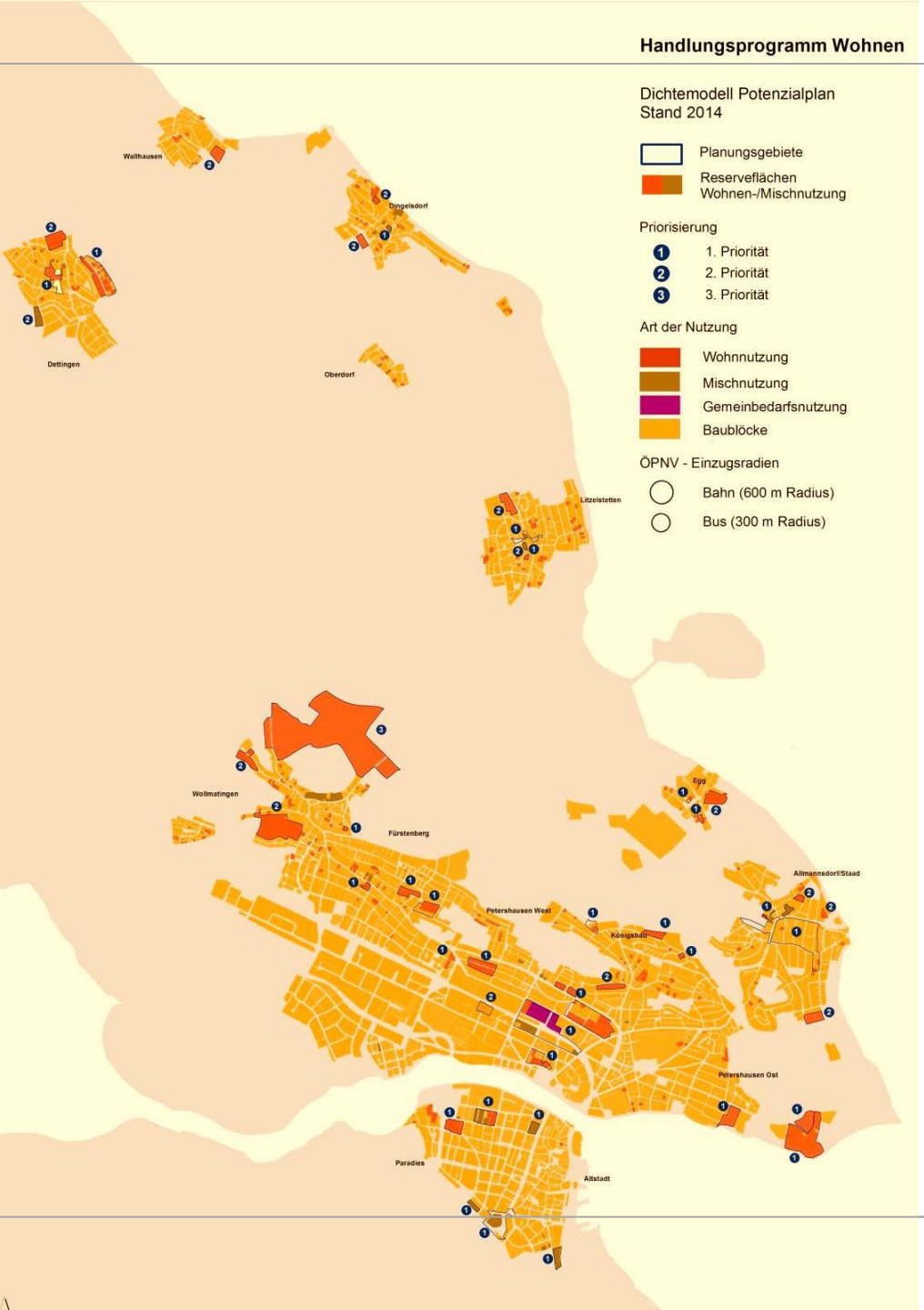


Handlungsprogramm Wohnen

Handlungsfeld 1

Quantitätssicherung

- Umsetzung Innenentwicklung
- Umsetzung Bauflächen aus FNP
- Prüfung weiterer Siedlungserweiterungsflächen

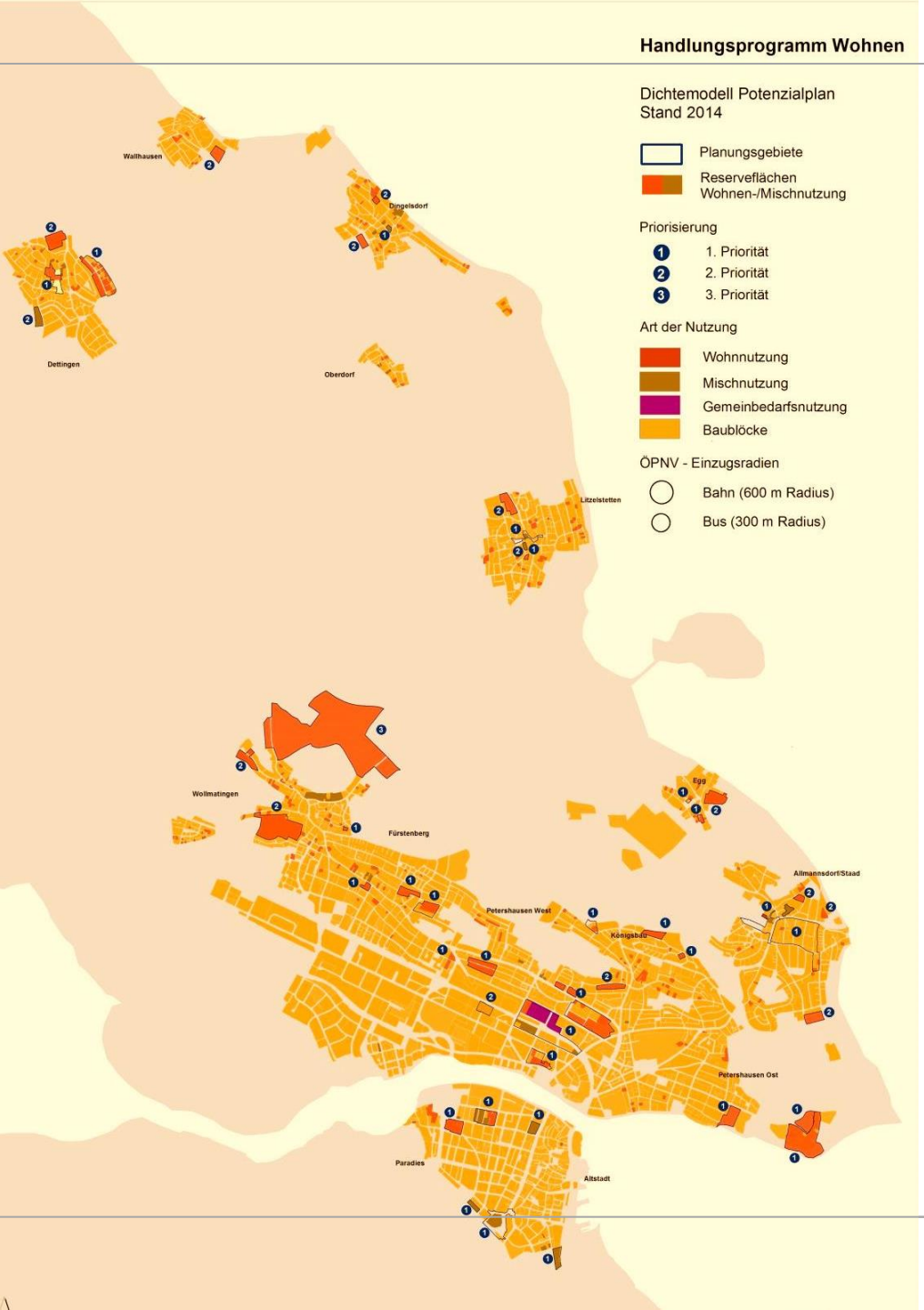


Handlungsprogramm Wohnen

1. Priorität
vorhandenes Baurecht
Baulücken, nicht umgesetzte B- Pläne,
§ 34 BauGB
(Grunderwerbsmodell steht)

2. Priorität
Reserveflächen, Arrondierungsflächen
(Grunderwerbsmodell steht noch nicht)

3. Priorität
Siedlungserweiterung
(Grunderwerbsmodell steht noch nicht)



Handlungsprogramm Wohnen

Handlungsfeld 2

Soziale Stabilität und Qualitätssicherung

- Neubau und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum
- Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen
- Soziale, verkehrliche und technische Infrastruktur
- Fortschreibung Dichtemodell und Freiraumkonzept
- Baulandpolitische Grundsätze

Handlungsprogramm Wohnen

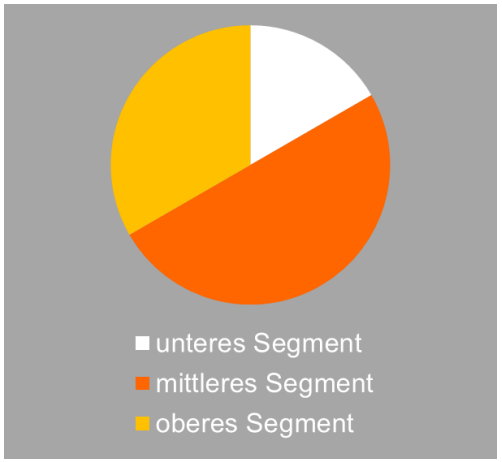
Vielfalt in den Stadtteilen - Zielgruppen

Handlungsprogramm Wohnen

Segmentverteilung

Festlegung der Zielgruppenverteilung

Segmentverteilung



Anforderungen Wohnquartiere

- Mischung der Bewohnerstruktur
- Nachhaltig stabile Quartiersstrukturen
- Intelligente Planungskonzepte
- Generationenvielfalt
- Mischung der Bauformen und Wohnungsgrößen
- Schnelle Entwicklung im Innen- und Außenbereich
- Soziale Stabilität und Qualität
- Nähe zu Infrastruktureinrichtungen
- Stadtverträgliche Mobilitätskonzepte

Handlungsprogramm Wohnen

Maßnahme M 3

Rolle und Verantwortung der Akteure

Gründung Bündnis für Wohnen in Konstanz

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK
Genossenschaften
Makler
Investoren

Wohnungsbaufinanzierung

Banken

Interessenverbände

Studentenwerk
Haus & Grund
Deutscher Mieterbund
Bund Deutscher Architekten, Architektenkammer

Stadt Konstanz

Bürgermeister, Dezernat III
Amt für Stadtplanung und Umwelt, Bauverwaltungsamt
Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Sozial- und Jugendamt, Pressereferent, Wirtschaftsförderung
HA, Statistik und Steuerungsunterstützung

Politik Vertreter des GR

Bündnis für Wohnen in Konstanz
Gründung 2014

Ziele

Empfehlungsgeber
auf der Grundlage des Handlungsprogramms Wohnen in Konstanz

- **Information über Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt in Konstanz**
- **Entwicklung von/ Information über Strategien für den Wohnungsmarkt in Konstanz**
- **Einbindung in ein Monitoring des Handlungsprogramms Wohnen**

Bündnis für Wohnen

Bisherige Schwerpunkte der Arbeitsgespräche

- **Wohnungs- und Einwohnerentwicklung** in Konstanz und im regionalen Kontext
- **Überprüfung der Segmentverteilung und Zielgruppen**bindungen im Handlungsprogramm Wohnen
- Klimaschutzkonzept - **energetische Standards** im Wohnungsbau
- Herausforderungen vor dem Hintergrund der **Flüchtlingsunterbringung**
- **Maßnahmenpaket** der Landesregierung BW

Zähringer Hof Realisierungswettbewerb

Wohnbebauung mit Ideenteil, 1. Preis Florian Krieger Architektur und Städtebau

Vincentius Areal

Investoren- und Planungswettbewerb, 1. Preis: Braun + Müller Architekten, W+P Freie Landschaftsarchitekten, Doser + Partner Baugesellschaft

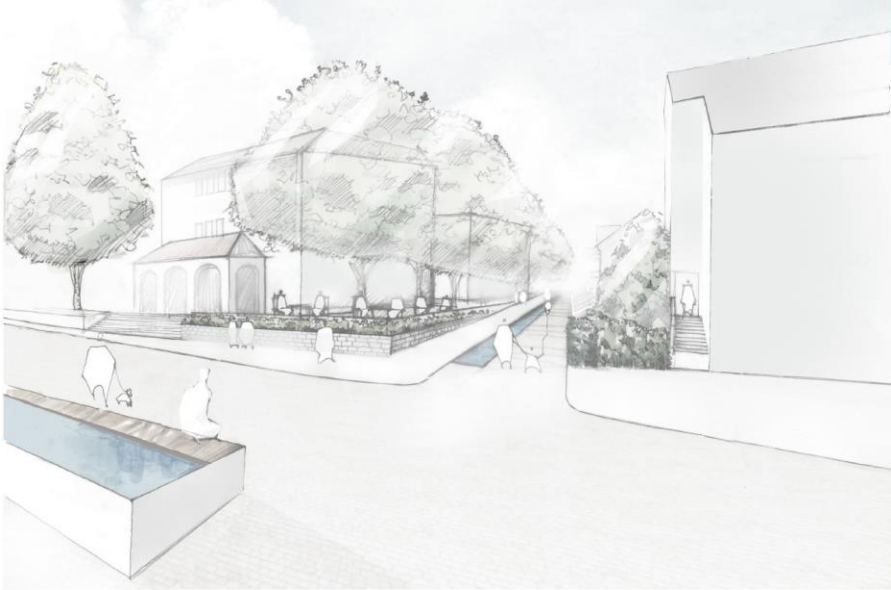
Vincentius Areal Investoren- und Planungswettbewerb, 1. Preis: Braun + Müller Architekten, W+P Freie Landschaftsarchitekten, Doser + Partner Baugesellschaft

Eichendorffweg Familienwohnungen, Sozialwohnungen, Studentenwohnen

Anerkennung | Wohnbebauung Brunnerhalde:
Rogg Architekten & Thomas Gnädinger Landschaftsarchitekten

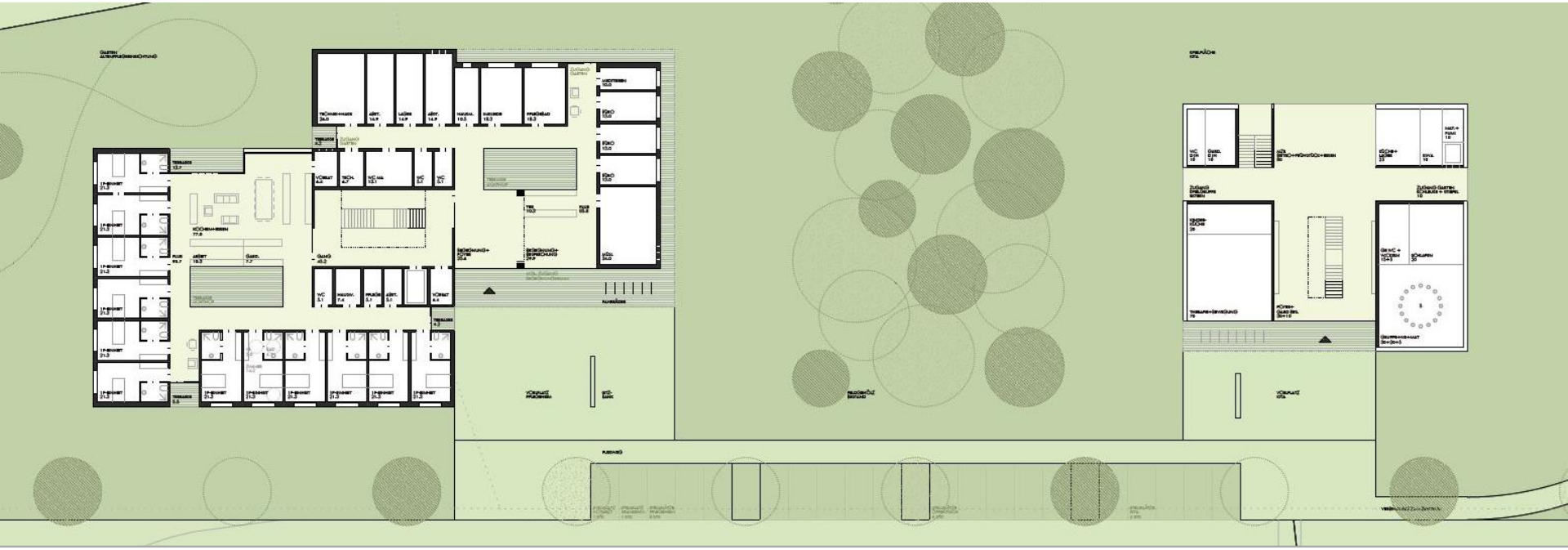
Ortsmitte Dettingen

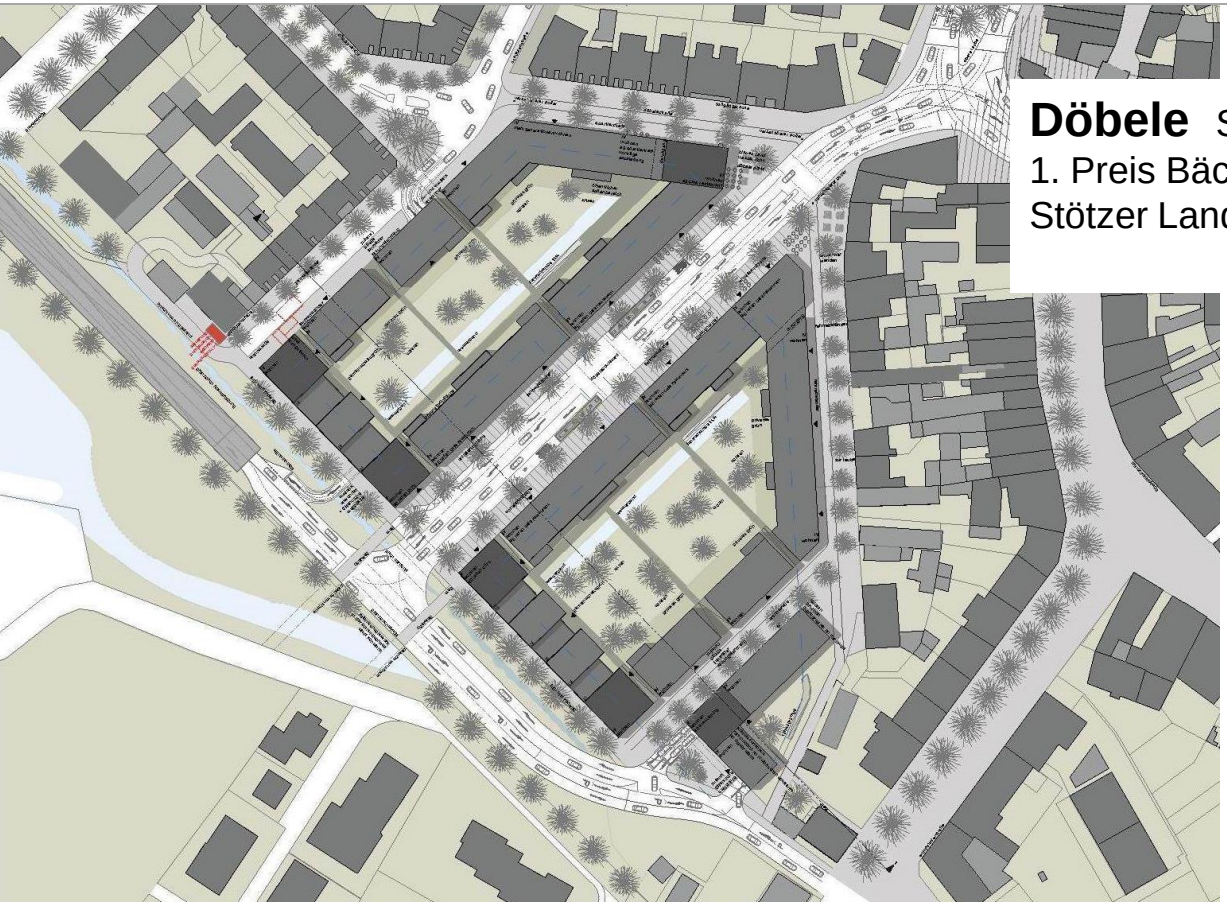
Realisierungswettbewerb mit Ideenteil



1. Preis | Pflegeheim, öffentlicher Raum:
Bäuerle Lüttin Architekten & Planstatt Senner

Jungerhalde Nord interdisziplinärer Wettbewerb, 1.Preis: Johannes Kaufmann, Dornbirn I+R Dietrich Wohnbau GmbH, Lindau und silands | Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten PartG, Ulm





Döbele Städtebaulicher Ideenwettbewerb

1. Preis Bächle Meid Architekten, Konstanz mit Stötzer Landschaftsarchitekten, Freiburg

Zukunftsstadt

Quartiere von Morgen

Zukunftsstadt

Quartiere von Morgen

Zukunftsstadt

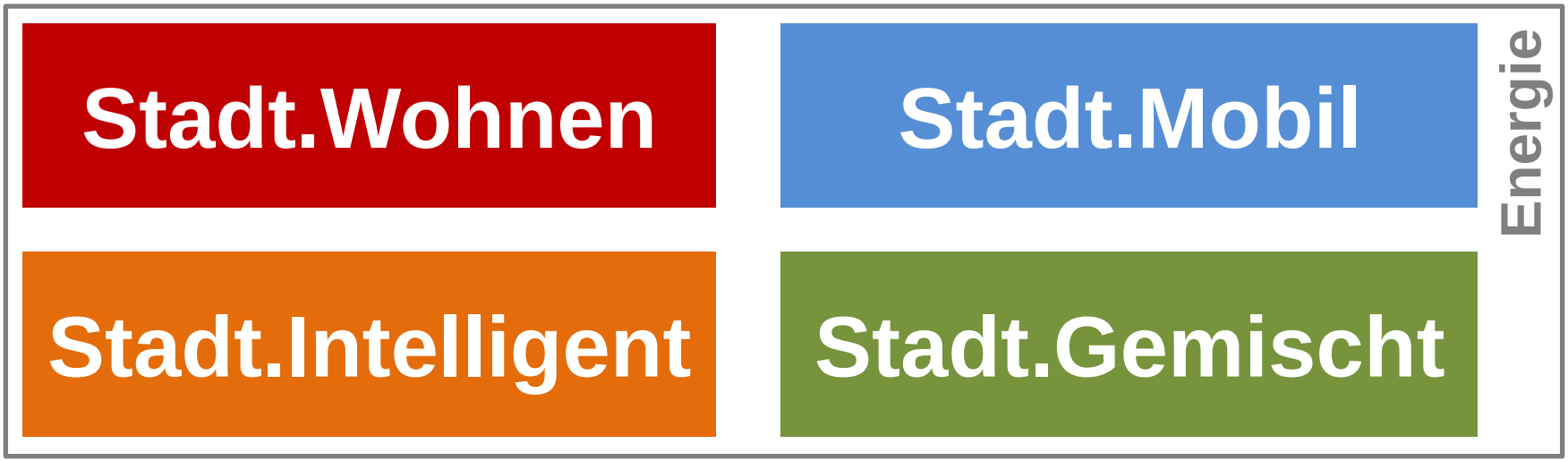
Quartiere von Morgen

Zukunftsstadt

Quartiere von Morgen

Zukunftsstadt

Quartiere von Morgen



aktuelle Lage des Wohnungsmarktes

Bundestrend

- anhaltende Dynamik der Wohnungsmärkte in Groß- und Universitätsstädten
- keine flächendeckende Wohnungsknappheit
- Leerstand hat keinen Einfluss auf Wachstumsregionen
- Maßnahmen zur Steigerung der Bautätigkeit zur Entlastung der Wohnungsmärkte „Bündnis für Wohnen“ (Vorstellung in 03/2016)
- Erhöhung der Anstrengungen für genügend bezahlbaren Wohnraum
- zusätzlich Flüchtlingsunterbringung

Wohnungsdruck steigt:
Stala Daten und Zuwanderung

Integriertes Wohnkonzept für Flüchtlinge

Wohnen für Flüchtlinge in 2 Kategorien
1 Modellprojekt in Modulbauweise sofort
2 Bausteine in allen HaProWo Quartieren kontinuierlich

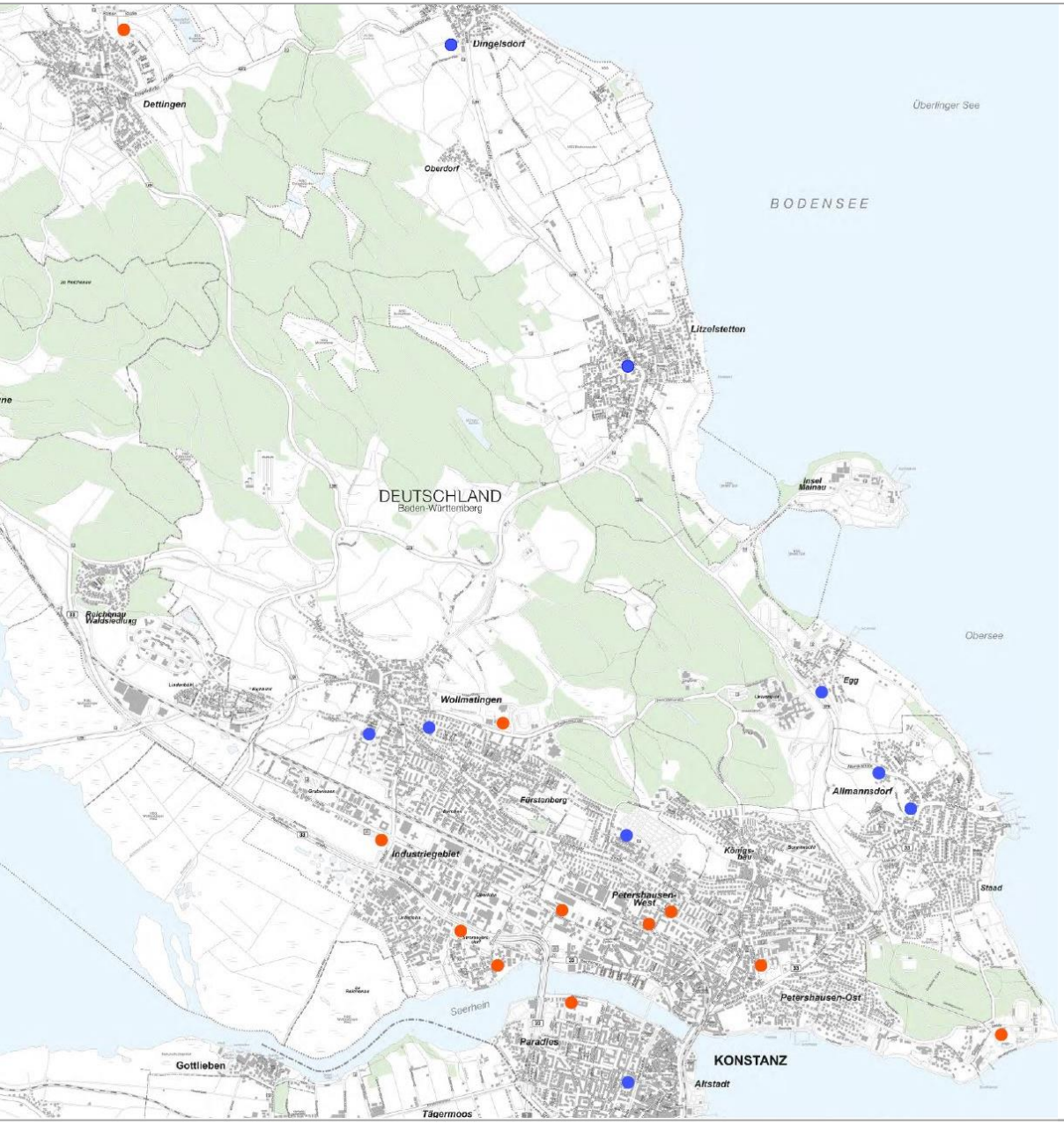
Willkommenskultur, bürgerschaftliches Engagement
Sport, Vereine, Freizeit, Kultur, Kirchen

Arbeitsmarkt und Bildungsangebote

Kommunikation
Marke (Konstanzer schaffen Klima mit neuen Nachbarn)

Ziel

Entwicklung übertragbarer Standards



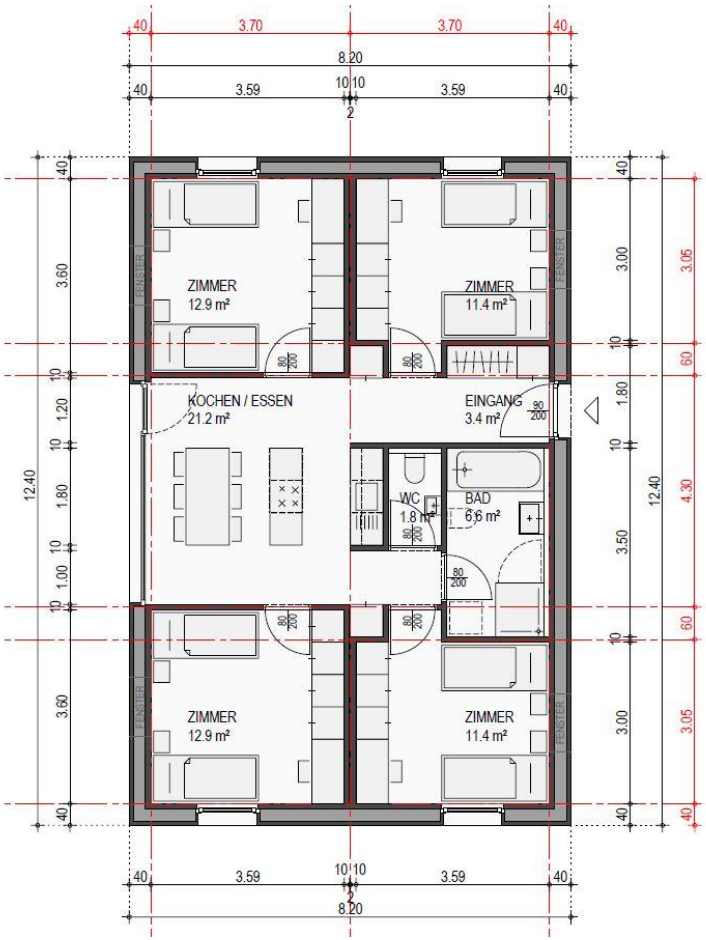
Wohnraum für Flüchtlinge

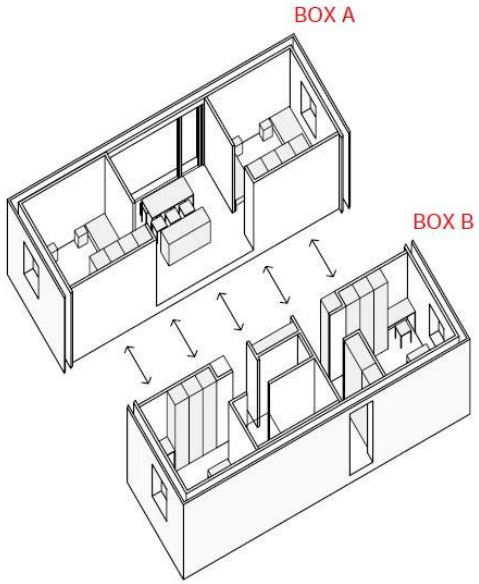
Verteilung der Standorte zur Flüchtlingsunterbringung

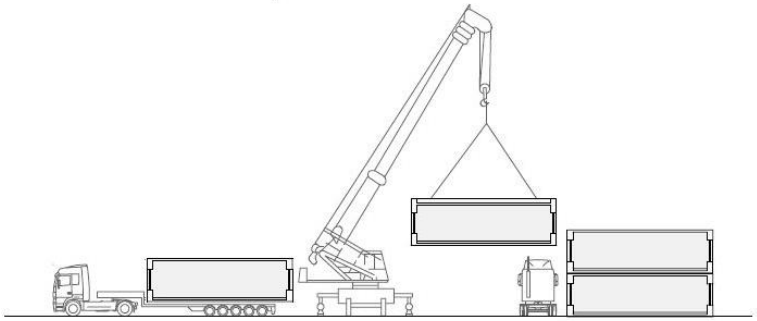
- Standorte für Gemeinschaftsunterkünfte (GU)
- Standort für Anschlussunterbringung (AU)

Wohnraum für Flüchtlinge

Modellprojekt Modulsystembauweise,
Johannes Kaufmann Architektur

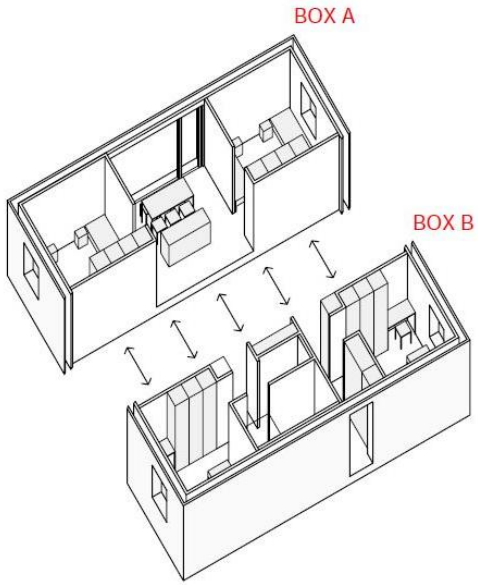


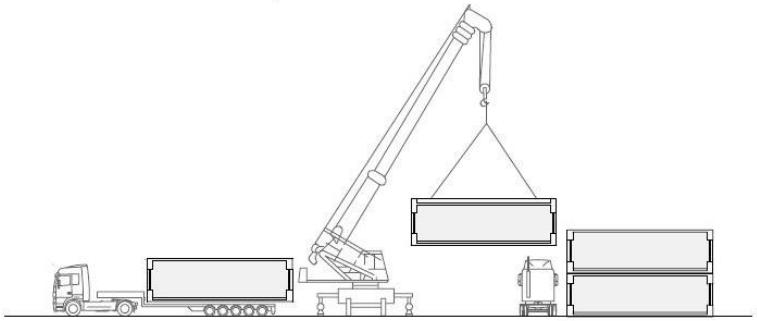




Wohnraum für Flüchtlinge

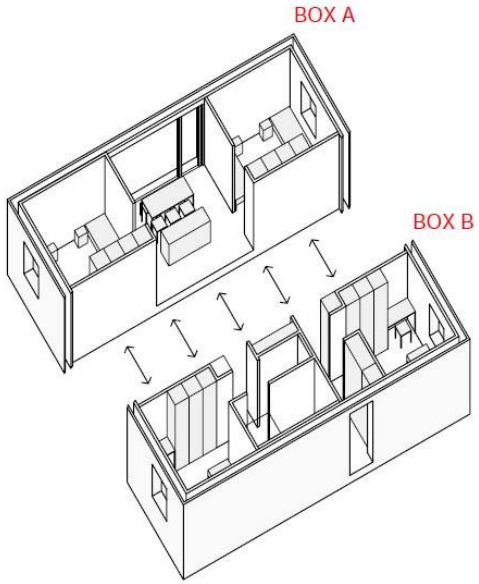
Modellprojekt Modulsystembauweise,
Johannes Kaufmann Architektur

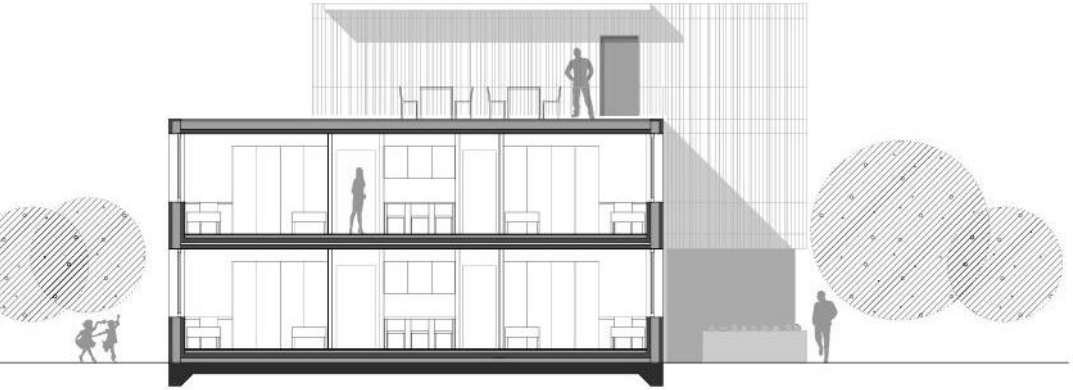


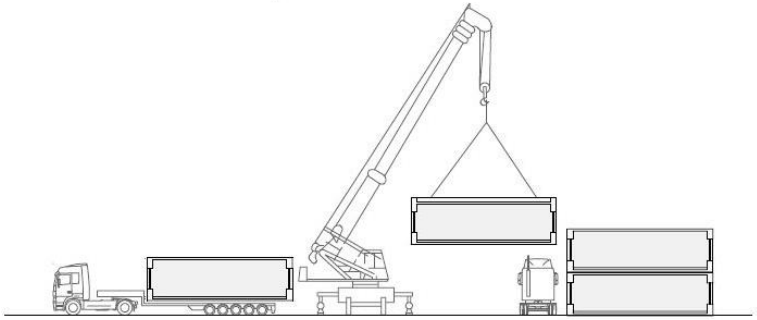


Wohnraum für Flüchtlinge

Modellprojekt Modulsystembauweise,
Johannes Kaufmann Architektur

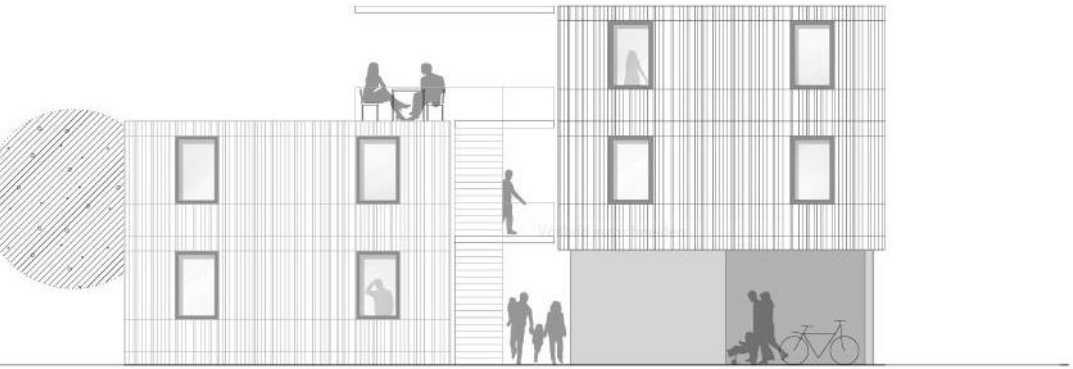


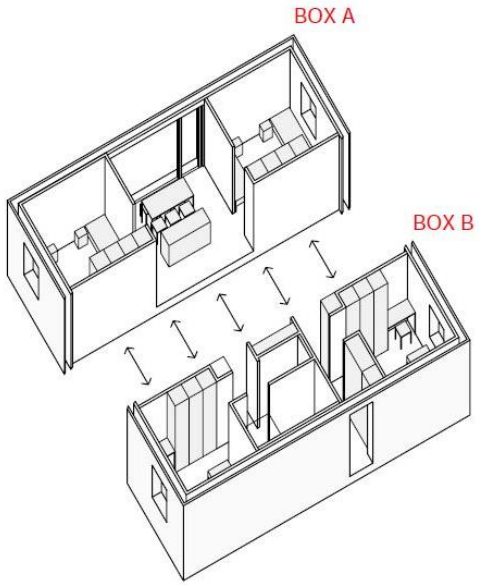


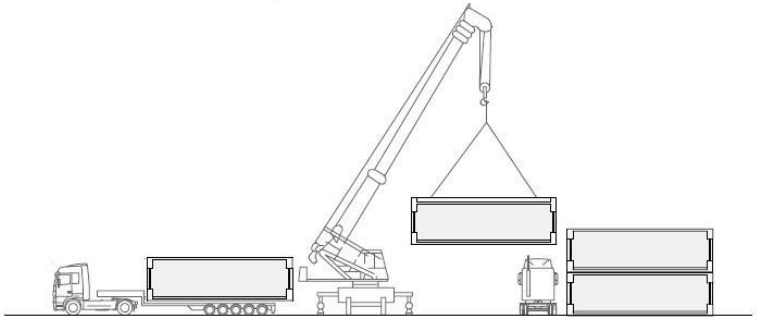


Wohnraum für Flüchtlinge

Modellprojekt Modulsystembauweise,
Johannes Kaufmann Architektur







Fortschreibung Handlungsprogramm Wohnen

anhaltende Dynamik der Wohnungsmärkte in Groß- und Universitätsstädten
Steigende Bevölkerungsprognose für Konstanz (Quelle Stala BW)
absoluter Zuwachs bis 2035: +10,1%

Aufgaben Stadt

- Überprüfung der **Quantität** der geplanten Wohnflächen
- Überprüfung der **Dichtewerte** der geplanten Wohnflächen
- Einsatz von Instrumenten zur **Beschleunigung (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)**

  Schaffung von Werkzeugen (Zukunftsstadt) für alle Quartiere
- Überprüfung und Sicherung der **Qualität**

  durch **Wettbewerbe**

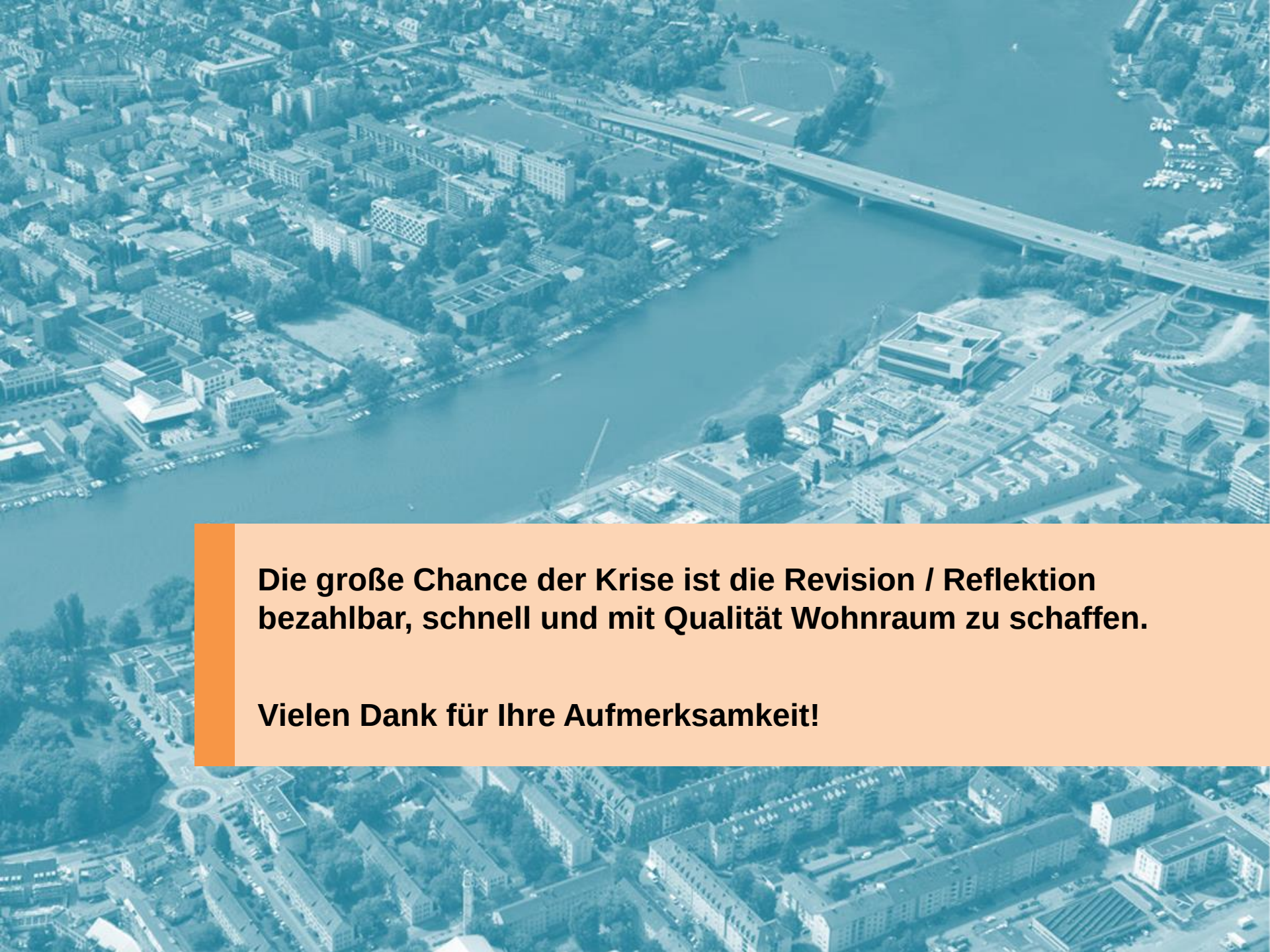
  durch **Durchmischung/Zielgruppenverteilung** unter Bezug auf die Flüchtlingssituation

Einbindung Bündnis für Wohnen

bezahlbarer und qualitätsvoller Wohnraum - Aufgaben Land

Was brauchen die Kommunen vom Land um zügig kostengünstigen Wohnungsbau zu erstellen?

- Beschleunigung der Verfahren Grunderwerb
- Beschleunigung der Bauleitplanung / Modifizierung Planungsrecht
- Überprüfung der Standards auf Effektivität z.B. Brandschutz, Stellplatzverordnung, Barrierefreiheit …
- Förderung sozialer Wohnungsbau und preisgedämpfter Wohnungsbau
- Durchmischte Quartiere (Sozial und Integration AU – mittelbare Belegung in BW ermöglichen)
- Qualitätssicherung durch Verfahren wie GBR / konkurrierende Verfahren
- Kommunale Finanzen entlasten / mehr Personal muss bereitgestellt und qualifiziert werden
- Bündelung Verantwortung / Abteilungen Wohnungsbau in einem Ministerium
- mehr Gewicht auf Landesebene dem Thema Wohnen widmen - HaProWo Land



Die große Chance der Krise ist die Revision / Reflektion bezahlbar, schnell und mit Qualität Wohnraum zu schaffen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!