



**Projektleitung & Kontakt**  
 Marion Klose  
 Leitung Amt für Stadtplanung und Umwelt  
 Untere Laube 24  
 78459 Konstanz  
 Tel.: 07531 900-535  
 handlungsprogramm-wohnen@konstanz.de

**Herausgeber**  
 Stadt Konstanz / Pressebüro  
 Kanzleistr. 15  
 78459 Konstanz  
 www.konstanz.de

**Redaktion**  
 Dr. Walter Rügert  
 Marion Klose  
 Anja Fuchs  
 Mechthild Kreis  
 Margrit Trautmann

**Fotos**  
 Hajo Dietz Luftbildfotografie, Stadt Konstanz  
**Gestaltung**  
 gravis konstanz, Werbeagentur  
**Druck**  
 werk zwei Print+Medien Konstanz GmbH

**Stadtentwicklung der Stadt Konstanz**



**Handlungsprogramm WOHNEN**  
 Maßnahmen  
 für neuen Wohnraum

**Liebe Bürgerinnen und Bürger!**

Bei meinem Amtsantritt als Oberbürgermeister habe ich betont, dass ich eine breite Debatte über neuen Wohnungsbau und über die Ausweisung neuer Baugebiete führen möchte. Konstanz muss eine lebenswerte Stadt für jeden sein. Eine Stadt, die einen angemessenen Platz für jeden bietet, und zwar unabhängig von Alter, Herkunft oder Einkommen. Hier sah und sehe ich Verbesserungsbedarf vor allem hinsichtlich der Wohnsituation für junge Familien, für Studierende, aber auch für ältere Menschen. Ich freue mich deshalb sehr, dass wir mit unserem Handlungsprogramm Wohnen in einem der wichtigsten kommunalpolitischen Handlungsfelder nun einen großen Schritt vorwärts machen. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, damit Konstanz eine attraktive und lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsschichten bleibt. Mit unserem Handlungsprogramm starten wir eine Wohnraumoffensive, die bis ins Jahr 2030 reicht, aber auch bereits heute schon ganz wichtige Akzente setzt – angefangen von der Fertigstellung des Quartiers Bahnhof Petershausen, in dem wir insgesamt 700 neue Wohnungen geschaffen haben, bis zum städtebaulichen Wettbewerb Döbele, mit dem wir eine weitere wichtige Fläche erschließen und Wohnungen für Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, bereitstellen können. Eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt in Konstanz erreichen wir, wenn wir neue Möglichkeiten an den Stadträndern und im Außenbereich im Blick haben. Wir sind fest entschlossen, im Bereich Wohnen spürbare Verbesserungen zu erreichen. Mit diesem Info-Blatt und weiteren Broschüren möchten wir Sie regelmäßig über unsere Schritte und Aktivitäten informieren. Begleiten Sie uns auf unserem Weg und nutzen Sie auch unsere zahlreichen Informationsveranstaltungen. Ich lade Sie herzlich ein!

Die landschaftlich einmalige Lage am See verbunden mit vielfältigen Infrastruktureinrichtungen machen Konstanz zu einer attraktiven Stadt mit hoher Lebensqualität und wirtschaftlichem Erfolg. Sie tragen zu dem Bevölkerungswachstum bei, das bereits seit Jahren zu verzeichnen ist und sich auch in Zukunft fortsetzen wird. Neben dem Bevölkerungswachstum bestimmen die zunehmende Haushaltsverkleinerung sowie weiterhin steigende Wohnflächenansprüche eine starke Wohnungsnachfrage in Konstanz, der wir mit dem Handlungsprogramm Wohnen begegnen. Das Handlungsprogramm Wohnen bildet den Rahmen für die wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmen der Stadt Konstanz. Teil I beinhaltet die quantitativen Maßnahmen, das heißt wie viel Wohnungen sollen wo und wann gebaut werden. Teil II des Programmes umfasst die wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmen zur sozialen Stabilität und Qualität. Die Bereitstellung des notwendigen Angebotes von über 5000 Wohnungen erfordert eine schnelle Entwicklung im Innen- und Außenbereich. Standorte mit vorhandenem Planungsrecht können und müssen zeitnah umgesetzt werden. Hier stehen die Grundstückseigentümer zusammen mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft in der Verantwortung. Standorte, die noch nicht über Planungsrecht verfügen, werden zeitgleich entwickelt, sobald die baulandpolitischen Voraussetzungen vorliegen. Hier ist die Stadt auf die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstücksbesitzer angewiesen, damit der Gemeinderat die notwendigen planungsrechtlichen Weichen stellen kann. Nur so lassen sich die ehrgeizigen Ziele zur Sicherung der Quantität, sozialen Stabilität und Qualität umsetzen. Ich bin davon überzeugt, dass uns ein gemeinsamer Weg zum Erfolg führen wird.

Ihr  
 Uli Burchardt  
 Oberbürgermeister



Ihr  
 Karl Langensteiner-Schönborn  
 Bürgermeister





Übersicht geplanter Baubeginne bis 2030:



<b>FÜRSTENBERG</b> Cherisy Ost I Cherisy Ost II Eichendorffweg Königsbau Sonnenbühl Ost Jacob-Burckardt-Straße	<b>LITZELSTETTEN</b> Ortsmitte	<b>FÜRSTENBERG</b> Hardtstraße <b>KÖNIGSBAU</b> Kuhmoosweg/Moorweg <b>PETERSHAUSEN WEST</b> Reichenaustraße	<b>ALLMANNSDORF/STAAD</b> Allmannsdorf Ortsmitte <b>PETERSHAUSEN WEST</b> Austraße Rebbergstraße Wollmatinger-/Steinstraße Petershauser Bhf/Ravensberg	<b>ALTSTADT</b> südlich Lago <b>EGG</b> Bogen 2 Ortsmitte Ravensberg <b>PARADIES</b> Fischenzstraße Döbele Vincentius Schulthaißstraße/ Technologiezentrum <b>PETERSHAUSEN WEST</b> Weiherhof <b>DETTINGEN</b> Brühlacker	<b>PETERSHAUSEN OST</b> TC Konstanz Christiani Wiesen Albsteinweg/Zur Torkel <b>DINGELSDORF/OBERDORF</b> Steinrennen II Zur Halde <b>LITZELSTETTEN</b> Raiffeisenstraße	<b>ALLMANNSDORF/STAAD</b> Ruppanerstraße, Gärtnerei Brunner Föhrenbühlweg <b>FÜRSTENBERG</b> Sportplatzverlagerung <b>LITZELSTETTEN</b> Marienweg	<b>WOLLMATINGEN</b> Radolfzeller Straße <b>WALLHAUSEN</b> Ziegelhütte	<b>WOLLMATINGEN</b> Gerstäcker	<b>EGG</b> Egg Ost	<b>WOLLMATINGEN</b> Nördlich Hafner <b>DETTINGEN</b> Hofäcker	...	...	...	...
--	-----------------------------------	--	--	--	---	--	--	-----------------------------------	-----------------------	--	-----	-----	-----	-----



Sonnenbühl Ost, 2014



Cherisy, 2014



Litzelstetten, 2015



Jacob-Burckardt-Straße, 2014



Schmidtenbühl, 2015



Döbele, 2015



Reichenaustraße, 2016



Kuhmoosweg / Moorweg, 2016



Petershausen Bahnhof, 2017



Vincentius, 2018



TC Konstanz, 2019



Sportplatzverlagerung, 2020



Gerstäcker, 2022



Nördlich Hafner, 2024



Brühlacker, 2018

## Wohnungen für alle

Start des „Handlungsprogramms Wohnen“

### Die Stadt packt das Thema Wohnen offensiv an

Die Bodenseeregion zählt zu den deutschen Wachstumsregionen. Die Stadt Konstanz wächst laut Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 um bis zu neun Prozent - und mit ihr der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die attraktive Lage am See sowie die Infrastruktur und das Hochschulangebot bilden eine wesentliche Ursache für den kontinuierlichen Anstieg. Hinzu kommen allgemeine gesellschaftliche Tendenzen: parallel zur Einwohnerzahl steigt die Anzahl der Singlehaushalte und die durchschnittliche Größe



Eichendorffweg, 2014

des Wohnraums pro Haushalt. Deshalb packt die Stadt Konstanz das Thema Wohnen offensiv an und will bis 2030 5.300 Wohnungen bauen, davon 2.700 bis zum Jahr 2020.

### Familien, Studierende, Mehrgenerationenprojekte

Grundlage für die Wohnbauoffensive ist das „Handlungsprogramm Wohnen in Konstanz“, das der Gemeinderat im September 2013 beschlossen hat. Primäres Ziel dabei ist, dass Konstanz attraktiv und lebenswert für alle Bevölkerungsschichten und Familien bleibt. Deshalb sollen vor allem bezahlbare Wohnungen für Familien und Studierende, aber auch Mehrgenerationenprojekte realisiert werden. Damit das anvisierte Ziel erreicht werden kann, prüft die Stadt, wo überall

neue Gebiete entwickelt werden können. Das ist für die Stadtplanung aufgrund der besonderen geographischen Lage der Stadt keine leichte Aufgabe. Die Begrenzung durch den See, die EU-Außengrenze und zahlreiche Schutzgebiete machen es erforderlich, dass die Planung sehr sorgfältig und besonders haushälterischer mit der Flächenentwicklung umgeht.

### 5.300 Wohnungen bis 2030

Nach der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose des Instituts Empirica ist es erforderlich, bis 2030 rund 5.300 Wohnungen

fertig zu stellen. Der größte Bedarf besteht von 2011 bis 2015 mit rund 370 Wohneinheiten pro Jahr. Im Zeitraum 2016 bis 2020 sind durchschnittlich rund 300 Wohneinheiten pro Jahr notwendig. Ab 2020 sinkt der Bedarf deutlich auf durchschnittlich 180 Wohnungen pro Jahr.

Bei den Bauaktivitäten steht im Vordergrund, den Wohnungsbedarf im unteren Preissegment (Miete: bis 8 €/qm; Eigentum: bis 2.400 €/qm) und mittleren Preissegment (Miete: 8 – 10 €/qm; Eigentum: 2.400 – 3.200 €/qm) zu decken. Gänzlich vernachlässigt werden darf aber auch das Hochpreissegment nicht. Gibt es hier zu wenig Angebote, weicht die Nachfrage auf das mittlere und untere Preissegment aus und führt hier zu einer weiteren Verknappung des Wohnraums.

### Spekulationsfrei und zeitnah

Bauland muss entwickelt und erschlossen werden. In so einem Prozess liegen viele Fallstricke verborgen. Eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtplanung besteht zur Zeit darin, gute Planungsinstrumentarien zu schaffen, die eine möglichst spekulationsfreie und zeitnahe Baulandentwicklung im Innen- und Außenbereich ermöglichen. Das kann von direkten Subventionen bis hin zu Bindungen von privaten Investoren bei neuen Bau-rechten reichen.

### Alle Akteure beteiligen

Das erklärte Ziel des Handlungsprogramms Wohnen ist es, neue Flächen zu entwickeln. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn sich alle Akteure am Wohnungsmarkt beteiligen: angefangen bei den städtischen Wohnungsgenossenschaften bis hin zu den privaten Bau-trägern. Baulandpolitische Grundsätze sollen die notwendige soziale Mischung sichern. Dabei soll ein tragbarer Ausgleich zwischen dem wohnungspolitischen Nutzen für die Stadt und dem wohnungswirtschaftlichen Gewinn für die Investoren geschaffen werden.

## Im Fokus: Wohnungen für Familien

Kurzfristige Maßnahmen für neuen Wohnraum

5.300 neue Wohnungen bis 2023: das ist das Ziel des Handlungsprogramms Wohnen. Besonders wichtig ist es der Verwaltung und dem Gemeinderat, Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Manche Projekte sind dabei längerfristig angelegt. Andere sind schon soweit vorbereitet, dass sie bereits jetzt umgesetzt werden können. Hier geschieht eine ganze Menge.

### Neue Wohnungen in 2014/2015

Aktuell werden die Projekte realisiert, die in den letzten Jahren vorbereitet wurden: insbesondere im Quartier Bahnhof Petershausen, am Seerhein und Studentenwohnungen in der Cherisy. Im Sonnenbühl und im Eichendorffweg entstehen in 2014/15 Miet- und Eigentumswohnungen durch die WOBAK. Weitere Wohnungsangebote werden in Schmidtenbühl Nord und Linzgaublick Wallhausen geschaffen. In Litzelstetten kann der im vergangenen Jahr entschiedene Wettbewerb zur Ortsmitte umgesetzt werden, gleiches gilt für die neuen Mietwohnungen am Kuhmoosweg.

### Beschleunigte Planungen

Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, künftig rund 400 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die kurz- und mittelfristigen Planungen intensiviert. So wird im April der städtebauliche Wettbewerb am Döbele entschieden, der ein neues Wohnquartier vorsieht. Je nachdem, welche Planungsvariante verwirklicht wird, entstehen hier 280 bis 400 neue Wohnungen. Die Wettbewerbe Horn, Entwicklung Vincentius und Ortsmitte Dettingen werden in diesem Jahr ebenfalls vorbereitet. Auch mit ihnen werden neue Wohnbauflächen geschaffen. Vielversprechend sind die Möglichkeiten, die sich in Petershausen aus der Verlagerung des Autohauses Graf Hardenberg im Bereich der Wollmatingerstraße ergeben. Hier können kurzfristig die Rahmenbedingungen für ein neues zentrumsnahes Wohnquartier realisiert werden.

### Stärkung der Ortschaften

In den vergangenen Jahren wurden viele Wohnungen ermöglicht, indem im Innenbereich der Stadt Flächen verdichtet wurden. Diese Innenverdichtung ist aber an ihre Grenzen gelangt. Gewiss gibt es in dem einen oder anderen Quartier noch Möglichkeiten, wo sinnvoll und verträglich innerstädtische Flächen bebaut werden können. Darüber hinaus werden aber die Siedlungsränder der Kernstadt und der Ortschaften auf kleinere Erweiterungsflächen überprüft. Hier stehen vor allem unterschiedliche Formen von Familienwohnen im Mittelpunkt.

### Entwicklung neuer Baugebiete

Parallel zu den kurzfristigen Maßnahmen intensiviert die Stadt den Grunderwerb für die Entwicklung der mittel- bis langfristig geplanten, größeren Wohnbauflächen. Das ist erforderlich, um in die dringend notwendige Entwicklung neuer Baugebiete einsteigen zu können.