

Maßnahmenpaket

Um eine hohe Wirksamkeit zu erreichen, beinhaltet das Handlungsprogramm ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Dämpfung der Preisentwicklung und Unterstützung einer ausgewogenen Wohnungsbauentwicklung.

- Umsetzung der prognostizierten Wohnungsnachfrage
- Festlegung der Zielgruppenanteile
- Rolle und Verantwortung der Akteure
- Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung
- Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand
- Nachfragegruppen und deren Akzeptanzkriterien berücksichtigen
- Quartiere für Jung und Alt schaffen
- Berücksichtigung aller Bevölkerungsschichten bei der Quartiersentwicklung
- Qualifizierungsverfahren
- Marketing
- Barrierefreiheit
- Klimaschutz



Anforderungen an die 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

Das Handlungsprogramm Wohnen berücksichtigt die Bedarfsdeckung aller Nachfragegruppen. Haushalte mit kleinen, mittleren und größeren Einkommen. Familien, Ein- und Zweipersonenhaushalte, Ältere und Studierende.

Projektleitung & Kontakt

Marion Klose
Leitung Amt für Stadtplanung und Umwelt
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Tel.: 07531 900-535
handlungsprogramm-wohnen@konstanz.de
www.handlungsprogramm-wohnen.de

Herausgeber

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

© Stadt Konstanz

Redaktion

Dr. Walter Rügert
Marion Klose
Anja Fuchs

Satz

www.kissundklein.de

Druck

werk zwei Print+Medien Konstanz GmbH

KONSTANZ

Die Stadt zum See



Stadtentwicklung der Stadt Konstanz



Handlungsprogramm WOHNEN

Soziale Stabilität und Wohnqualität

Wir bauen Wohnungen für alle Konstanzerinnen und Konstanzer



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Konstanz ist eine lebenswerte und soziale Stadt. Eine Stadt, die genügend Wohnraum für alle bieten will – unabhängig von Alter, Herkunft oder Einkommen. Mit dem „Handlungsprogramm Wohnen in Konstanz“ packt die Stadt Konstanz das Thema Wohnen offensiv an. Bis 2030 sollen 5.300 Wohnungen entstehen, an deren Realisierung wir derzeit mit Hochdruck arbeiten.

Das Handlungsprogramm umfasst zwei Teile. Der erste Teil widmet sich der Quantität: der Anzahl an neuen Wohnungen. So sorgen wir für die dringend nötige Entspannung auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt. Der zweite Teil des Handlungsprogramms befasst sich mit der sozialen Stabilität und der Wohnqualität. Beides ist uns wichtig. Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen die Maßnahmen vorstellen, mit denen wir dazu beitragen, dass Konstanz eine Stadt bleibt, in der alle Bevölkerungsschichten Zukunft haben.

Uli Burckhardt
Oberbürgermeister



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Der zweite Teil unseres Handlungsprogramms richtet den Blick auf die Qualität. Ein wichtiges Ziel bleibt es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und im Bestand zu erhalten. Unsere Stadt soll lebenswert bleiben, für alle Bevölkerungsschichten und Familien. Das macht eine Vielfalt an Bauformen sowie die Mischung vieler unterschiedlicher Zielgruppen in allen Quartieren erforderlich. Wir möchten zukünftig mehr Baugruppenmodelle und Mehr- generationenprojekte realisieren.

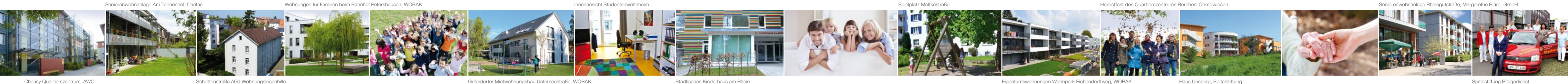
Eine große Stärke des Handlungsprogramms Wohnen liegt in der Beteiligung aller Akteure am Wohnungsmarkt. Über ein lokales Bündnis für Wohnen besprechen wir kontinuierlich den Baufortschritt und unsere Aufgaben. Ich freue mich auf die Umsetzung unseres Handlungsprogramms. Gemeinsam gestalten wir unser Zuhause.

Karl Langensteiner-Schönborn
Baubürgermeister

Wohnbedarfsprognose bis 2030

5.300 neue Wohnungen bis 2030

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



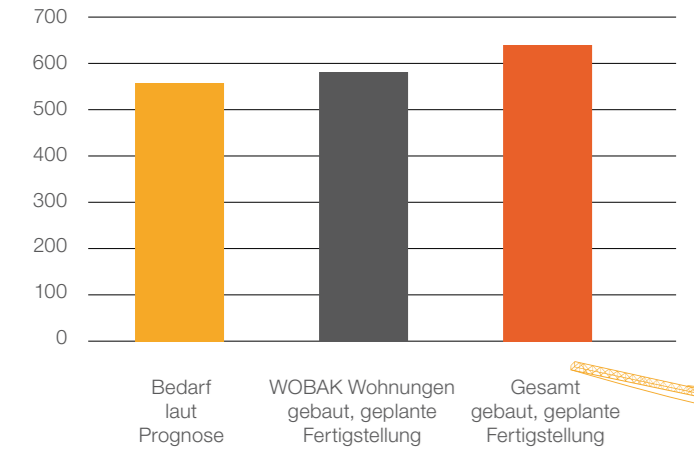
Neubau und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum

Das Handlungsprogramm Wohnen hat das Ziel, den Wohnungsmarkt zu entspannen und Einfluss auf die Preisentwicklung der Wohnungsmarktsimmobilien und Mieten zu nehmen. Es soll eine ausgewogene Wohnungsentwicklung stattfinden, die alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt, unabhängig von der Höhe ihrer Einkommen. Die kommunalen Einflussmöglichkeiten sind allerdings begrenzt. Dennoch kann die Stadt durch verschiedene Maßnahmen versuchen, die Entwicklung zu steuern.

Festlegung der Zielgruppenanteile

Das Ziel, ein ausgewogenes Angebot an Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, kann nur erreicht werden, wenn Politik und Verwaltung insbesondere im preiswerten und mittleren Marktsegment den Prozess steuernd begleiten. Haushalte, die sich am Markt nicht ausreichend versorgen können, benötigen Förderung und Unterstützung. Dazu zählen Haushalte mit unteren Einkommen, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen. Dazu zählen aber auch „Normalverdiener“ und insbesondere Familien mit Kindern. Für diese Gruppen sollen bezahlbare und preisgebundene Wohnungen in Konstanz zur Verfügung gestellt werden. Rund 1.800 Wohnungseinheiten sollen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau und für kleinere Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und Modellprojekte zur Verfügung stehen.

Geförderte Wohnungen 2011 bis 2020



Geförderter Wohnungsbau

Durch den Bau von neuen Sozialwohnungen werden kurz- bis mittelfristig neue mietpreisgebundene Wohnungen geschaffen. Diese sind dringend erforderlich. Die Nachfrage nach Sozialwohnungen kann durch den aktuellen Wohnungsbestand der WOBAK nicht abgedeckt werden.

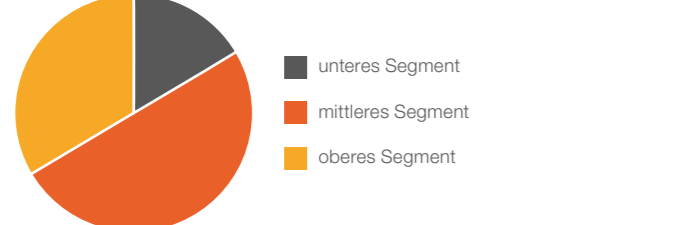
Preisgedämpfter Wohnungsbau

Um die Lücke zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen zu schließen, sollen vor allem Haushalte mit mittlerem Einkommen finanzielle Unterstützung finden. Dies kann über einen günstigen Grundstückspreis bei der Vergabe beziehungsweise der Erbbaurechtsbestellung an städtischen Grundstücken erfolgen. Voraussetzung ist dabei eine Belegungsbindung über 20 Jahre und eine Ausgangsmiete von maximal 8,50 Euro/Quadratmeter. Die Basis für die Mieten bildet der jeweils aktuelle Mietspiegel.

Das Wirkungsprinzip des Sickerreffekts

Das Handlungsprogramm Wohnen sieht neben Wohnungen im unteren und mittleren Segment auch Immobilien im oberen Segment vor. Das hat folgenden Hintergrund: Gut verdienende Haushalte, die hochwertigen Neubau beziehen, machen anderswo in Konstanz eine Mietwohnung frei. Diese Wohnungen im Altbestand werden in der Regel deutlich günstiger als Neubaugewohnungen vermietet. Dorthin können einkommensschwächere Haushalte nachrücken. Der Bau hochwertiger Wohnungen schafft und erhält somit Wohnungen im preiswerten Altbestand.

Segmentverteilung im Handlungsprogramm Wohnen



Vielfalt und soziale Mischung in den Stadtteilen

Anforderungen der einzelnen Zielgruppen

Die Stadtgesellschaft wird immer vielschichtiger und bunter, entsprechend differenziert muss das Wohnungsangebot sein. Vielfalt und soziale Mischung sind eine Frage der Urbanität und Gerechtigkeit.

Nachfragegruppen berücksichtigen

Bei der Quartiersentwicklung sind die Präferenzen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner einzubeziehen. Das bildet die Voraussetzung dafür, dass stabile Strukturen in den Quartieren geschaffen werden können und die Stadt ein attraktiver Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen bleibt.

Die Wohnungsangebote sind entsprechend der Präferenzen hinsichtlich des Wohnraums und der Gestaltung des Wohnumfelds zu schaffen. Dabei werden Konzepte entwickelt, die ein hohes Maß an Flexibilität und Multifunktionalität ermöglichen. Dies ist insbesondere in Bezug auf die gewünschte Vielfalt und die verschiedenen Lebensphasen der Bewohner von Bedeutung.

Vielfalt in den Stadtteilen

Die soziale Mischung ist eine der tragenden Säulen im Handlungsprogramm. In Konstanz sollen nicht nur die lebendigen, gut gemischten Quartiere im Bestand erhalten bleiben, sondern die soziale Mischung soll auch allen neuen Entwicklungsfeldern zu Grunde liegen. Ziel ist die Mischung der Bevölkerungsgruppen und die Umsetzung der Generationenvielfalt.



Interkulturelles Straßenfest des Miteinander in Konstanz e.V.

Baugruppen und Modellprojekte

Baugemeinschaften bilden eine Alternative zum „klassischen“ Erwerb von Wohneigentum, das von Bauträgern angeboten wird. In den Baugemeinschaften schließen sich bauwillige Familien und Einzelpersonen zusammen. Durch die Einsparung von Kosten entstehen Gebäude, die bei hoher Qualität bis zu 25% unter den Marktpreisen liegen.

Bei der Entwicklung der Bauquartiere sollen auch Modellprojekte realisiert werden. Im Fokus stehen insbesondere Projekte zum Mehrgenerationenwohnen und Projekte, die Alternativen zu Pflegeheimen bieten.

Wohnraum für Familien

Konstanz verliert aktuell vor allem junge Familien ans Umland. Das Wohnungsangebot muss zwingend wieder mehr auf Familien ausgerichtet werden, um diesem Trend entgegen zu wirken. Der traditionelle Geschosswohnungsbau erfüllt nicht die Anforderungen für Familien. Hier werden Häuser mit 6-10 Wohneinheiten benötigt. Das Leben in den städtischen Vierteln muss wieder zur bezahlbaren Alternative zum „Haus auf dem Lande“ werden.

Das kommunale Förderprogramm für Familien unterstützt junge Familien mit Kindern und Alleinerziehende mit Kindern beim Kauf oder bei der Bestellung von neuen Erbbaurechten an städtischen und spitälischen Baugrundstücken. Hier sind Zuschüsse mit bis zu 28.000 Euro pro Familie für Familienheime (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) möglich.



Wohnungen für Familien in der Bruder-Klaus-Straße

Wohnraum für Ältere

Der demographische Wandel macht auch vor Konstanz nicht Halt. Nach den Prognosen der städtischen Bevölkerungsvorausrechnung wird die Zahl der 65-Jährigen und Älteren im Zeitraum 2012 bis 2030 um etwa 17%, also um rund 2.600 Personen zunehmen. Damit wächst der Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Ziel ist es, optimale Voraussetzungen für das Leben im Alter zu schaffen und so auch die Option einer möglichst langen Selbständigkeit zu bieten. Wohnraum der hingegen zur Last wird, soll bei entsprechenden Alternativen leichter aufgegeben werden können.



Haus Salzberg, Spitalstiftung

Überblick über die Grundanforderungen

| | Standort | Quartier | Wohnraum |
|-----------------------|--|--|--|
| Familien | Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, KitAs, Grundschulen, ÖPNV, Freizeitangebote | Verkehrssicherheit, Aufenthalts- / Spielmöglichkeiten für Kinder in Sichtnähe, Treffpunkte | Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Wohnung in kleineren Gebäuden, mind. 4 Zimmer, Privatheit, eigene Freifläche, Abstellmöglichkeiten, Stellplätze für Autos |
| Ältere | Zentral, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Barrierefreiheit der umliegenden Einrichtungen, Serviceeinrichtungen | Barrierefreiheit, Ruhe, Grün, Abstellmöglichkeiten | Mindestens 2 Zimmer für Einzelpersonen, für Paare mindestens 3 Zimmer, Balkon, Barrierefreiheit, Zufahrtsmöglichkeit für Autos |
| Singles/ Paare | Nähe zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, zentral, vielseitige Infrastruktur | | Servicewohnungen, Mietwohnungen mit Ausstattung wie Einbauküche oder Waschräum |
| Studierende | Zentral, verkehrsgünstig, Verbindung zur Hochschule, Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen | | Niedrige Mieten, angemessene Ausstattungsqualität, Eignung für WG-Nutzung |

Beteiligung der Akteure

Bündnis für Wohnen

Ein wichtiger Partner für das Gelingen des Handlungsprogramms sind die Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarktes. Die Stadtverwaltung initiierte einen Dialogprozess mit der Wohnungswirtschaft. Im Austausch unterschiedlicher Sichtweisen und durch einen offenen und transparenten Prozess sollen neue Ansätze der Kommunikation und Kooperation entwickelt werden. Der Arbeitskreis „Bündnis für Wohnen“ tagt kontinuierlich und ermöglicht einen fachlichen Austausch. Mitglieder sind neben der Stadtverwaltung Vertreter von Wohnungsgesellschaften und Baugenossenschaften, Bauträger, Immobilienbüros, der Deutsche Mieterbund, Haus und Grund, Banken, die Architektenkammer und der Bund Deutscher Architekten.



Die Akteure des Bündnisses für Wohnen

Partner im Wohnbau

Eine zentrale Bedeutung für die Wohnungsversorgung hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die WOBAK. Dies betrifft vor allem die Versorgung der Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen. Die Gesellschaft verfügt über 3.750 Wohnungen, das sind 8,5% des gesamten Konstanzer Wohnungsbestands. Die durchschnittliche Miete beträgt bei der WOBAK rund 6,50 Euro / Quadratmeter. Sie hat alle 600 Wohnungen gebaut, die in Konstanz einer Mietpreisbindung unterliegen.



Neubauten der WOBAK auf dem Sonnenbühl

Auch die privaten Bauträger, die den größten Teil des Wohnungsbaus stellen, sollen mit einbezogen werden. Möglich wird dies durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, der eine Zielgruppenbindung von 30% enthält.

