



# Bebauungsplan 1. BA „Hafner-Nordwest“

## Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### Was bedeutet das für alle im und außerhalb des Hafners ?

- **Informationsveranstaltung der Bürgerinitiative Wollmatingen (BiWo) e.V.,**
  - vertreten durch den freien Ortsrat,
  - am **15.04.2026** um 18.30 Uhr
  - im Logan's, Linde in Wollmatingen
- **Herzlich willkommen**

alle Informationen und Abbildungen in dieser Präsentation sind aus öffentlich zugänglichen Quellen entnommen



**Die Vorlage zum sogen. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Nr. 2025-0938 enthält insgesamt 45 Anlagen und ca. 2.700 Seiten.**

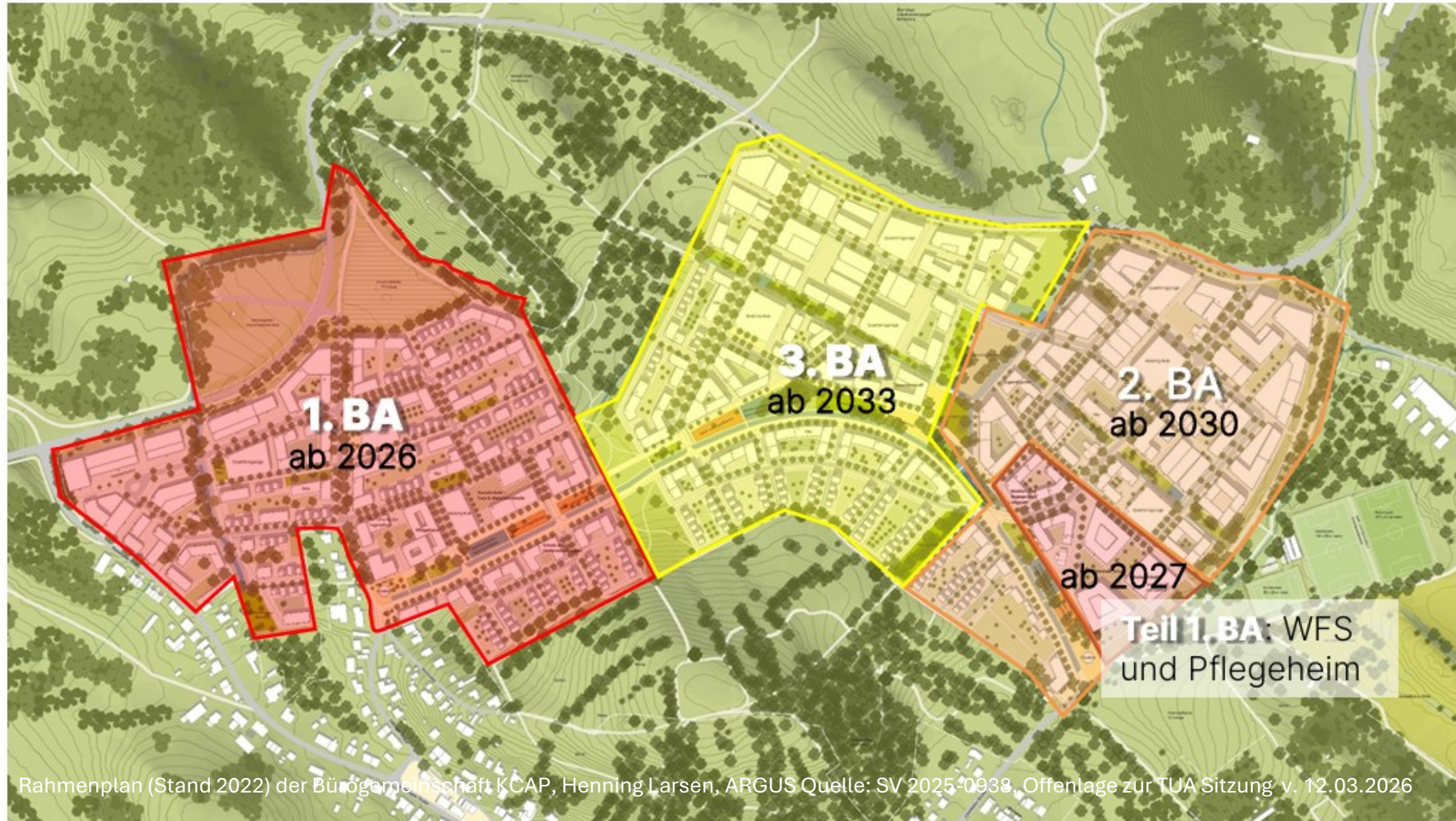
**Diese wurden dem Stadtrat **nur eine Woche vor der TUA-Sitzung (Mindestfrist)** für den 12.03.2026 zum Durcharbeiten zur Verfügung gestellt.**

**Wer genau hinschauen wollte, war gefordert dies binnen weniger Tage nach Feierabend durchzuackern.**

**Wir haben glücklicherweise etwas mehr Zeit bis die Frist zur Abgabe der Stellungnahme**

**am ... .. endet.**

**Bevor eine Stellungnahme abgegeben werden kann,  
sind Infos wichtig und die gibt es heute ....**



Entwicklung Hafnerbebauung, Änderung der ursprünglichen Planungen, Änderung FNP  
ca. 3.100 Wohneinheiten für etwas mehr als 6.000 Einwohner und 3.800 Arbeitsplätze



**Wir konzentrieren uns heute auf 4 verschiedene Themenfelder, die für uns alle von Bedeutung sein werden:**

- 1. Verkehrsbelastung außerhalb des Plangebietes**
- 2. Regenwasser ohne Kanal, was kommt da auf alle zu**
- 3. Versprechen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen**
- 4. Falsche Grundlagen für Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts / Entwicklungsrechts**



# 1. Verkehrsbelastung

**Westtangente zur Entlastung von Wollmatingen, Planfeststellung GR 2008-133:** „Die Umweltverbände sind bereit, den schwerwiegenden Eingriff in den Naturhaushalt durch die Westtangente zu akzeptieren, wenn neben zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen durch den Straßenneubau auch **eine tatsächliche Reduktion der verkehrsbedingten Belastungen in Wollmatingen und Fürstenberg** für die dort lebenden Menschen erreicht werden.

Aus Sicht der Verbände ist hierfür eine verbindliche Zusage über **flankierende Maßnahmen** erforderlich. Damit der Durchgangsverkehr auf der **Westtangente/B33 spürbare Zeitgewinne** gegenüber der Ortsdurchfahrt erhält, muss neben den verkehrsrechtlichen Anordnungen insbesondere die **Umgestaltung des Verkehrsraums in Wollmatingen im Mittelpunkt stehen...**“

.... **Das Verkehrskonzept Wollmatingen wurde erarbeitet, aber nicht umgesetzt !!!!**

**Der ohnehin geringe Zeitgewinn soll jetzt durch drei neue ampelgesteuerte Anschlussknoten zunichte gemacht werden.**

**Der erhebliche Umweg zur B 33 bleibt.**

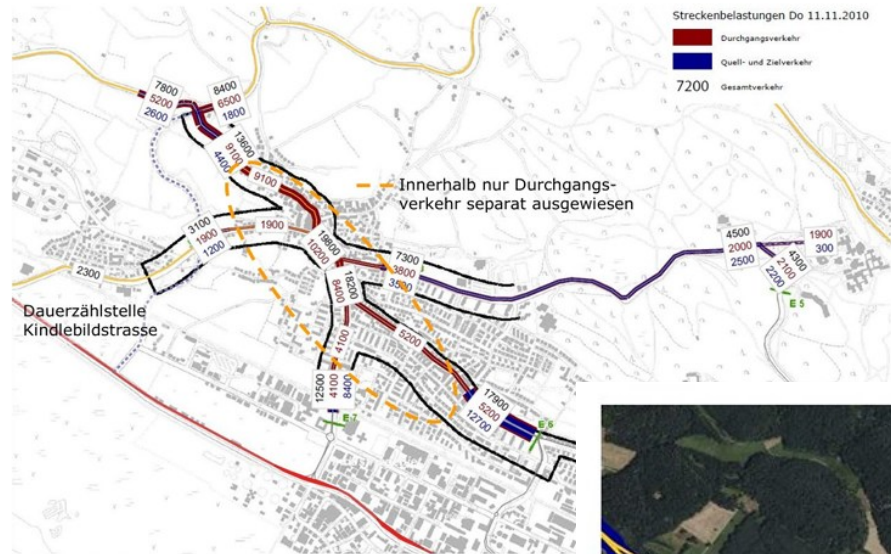
**Eine Abkürzung durch Wollmatingen ist die Folge !**



# 1. Verkehrsbelastung,

Aus Präsentation vom 25.01.2011, TUA 10.02.2011 SV ö -7986:

## Modellanalyse Ist-Zustand – Belastungen



67.093.0 / 25.01.2011 / lh / Verkehrsuntersuchung KN Wollm 110125.ppt

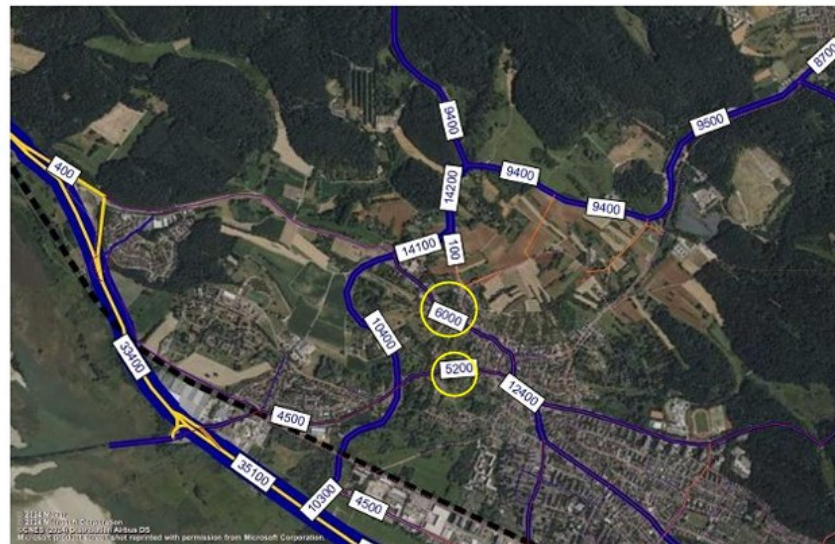


Abbildung 2: Kfz-Verkehrsmodell Ist-Zustand 2023 (Kfz / 24h)

Vor der Umsetzung der Westtangente (L221), 2011 wurde z.B. gezählt:

oberen Radolfzeller Str.	13.000 Fzg.
<b>Kindlebildstr.</b>	<b>3.100 Fzg.</b>
Im Ortskern	19.000 Fzg.
Schwaketenstr.	7.300 Fzg.
Riedstraße	12.500 Fzg.

gezählt

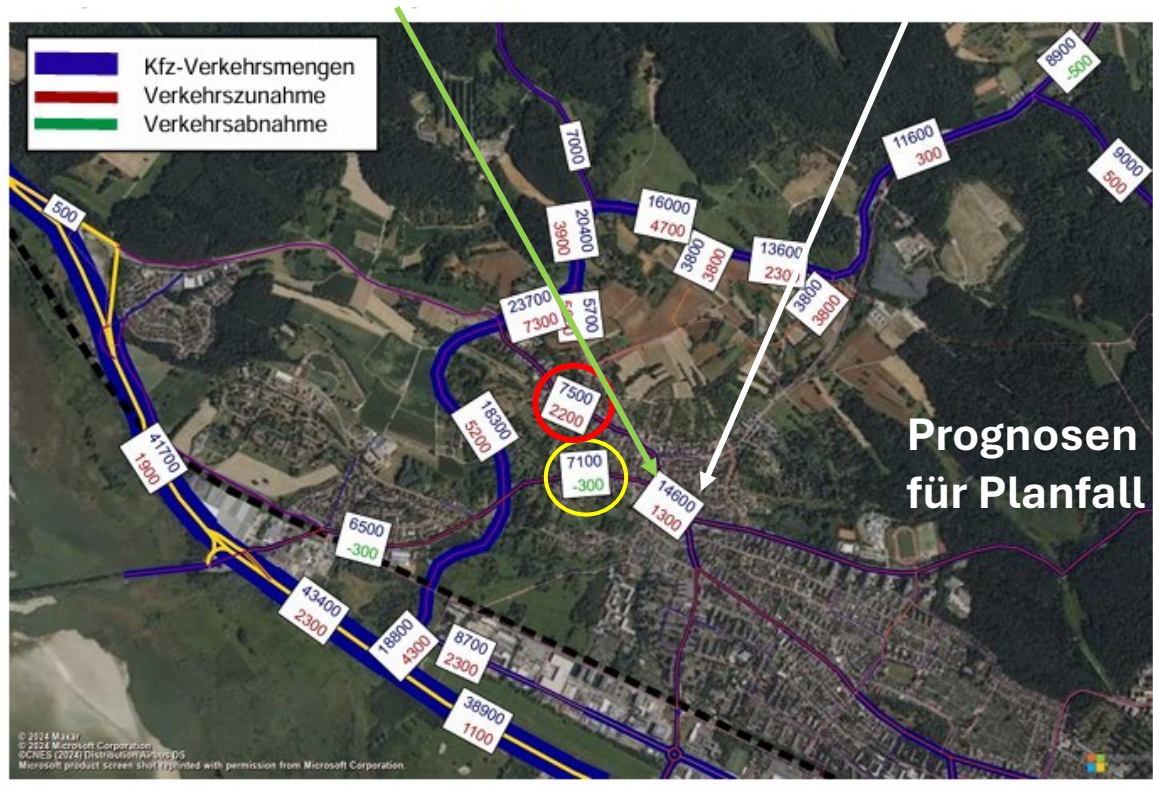
Nach Schließung der L 220, Straße zur Waldsiedlung (im Juli 2022), wurden im Juli 2023 erneut gezählt und für die Kindlebildstr. **5.200 Fzg. festgestellt.**

Für den Planfall (mit Hafner) wurden entweder **7.536** oder **7.100 Fzg.** hochgerechnet/bzw. angenommen (siehe nachfolgende Folie). **Egal welche Zahlen stimmen, die Bewohner der Kindlebildstraße sind offensichtlich die Verlierer.**



# 1. Verkehrsbelastung

7.100 + 7.500 = **14.600** oder 7.536 + 8.592 = **16.128** ? viele Zahlen, immer unterschiedlich **WAS STIMMT**



HEINE + JUD  
Aus Schallgutachten BPL OM Wollm. E  
Anl. 9 (TUA **03.04.2025**) - Ein!

Straße	Abschnittsname	DTV Kfz/24h	M		pl
			Tag Kfz/h	Nacht Kfz/h	
Kennerweg		1202	83,0	8,0	8
Kindlebildstraße		7536	448,0	46,0	9
Litzelstetter Straße	Benedikt-Bauer-Str.-Kennerweg	2368	141,0	14,0	7
Litzelstetter Straße	bis Benedikt-Bauer-Str.	2368	141,0	14,0	7
Litzelstetter Straße	Kennerweg - Radolfzeller Str.	8592	59,0	6,0	7
Radolfzeller Straße	Dettinger Str.-Kennerweg	8592	514,0	46,0	9
Radolfzeller Straße	Kennerweg - Litzelseter	8524	480,0	43,0	9
Radolfzeller Straße	Litzelseter - Schwaketenstr.	9144	544,0	55,0	8

Die Verkehrszahlen wurden einer aktuellen Verkehrsuntersuchung(2) entnommen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde. Für die Berechnung des Straßenverkehrs wird der Prognose-Planfall für das Prognosejahr 2035 zugrunde gelegt.

(2) Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Hafner, Fokus 1. Bauabschnitt „Hafner Nordwest“ inkl. Herrengarten, **R+T Verkehrsplanung GmbH, 02. August 2024**

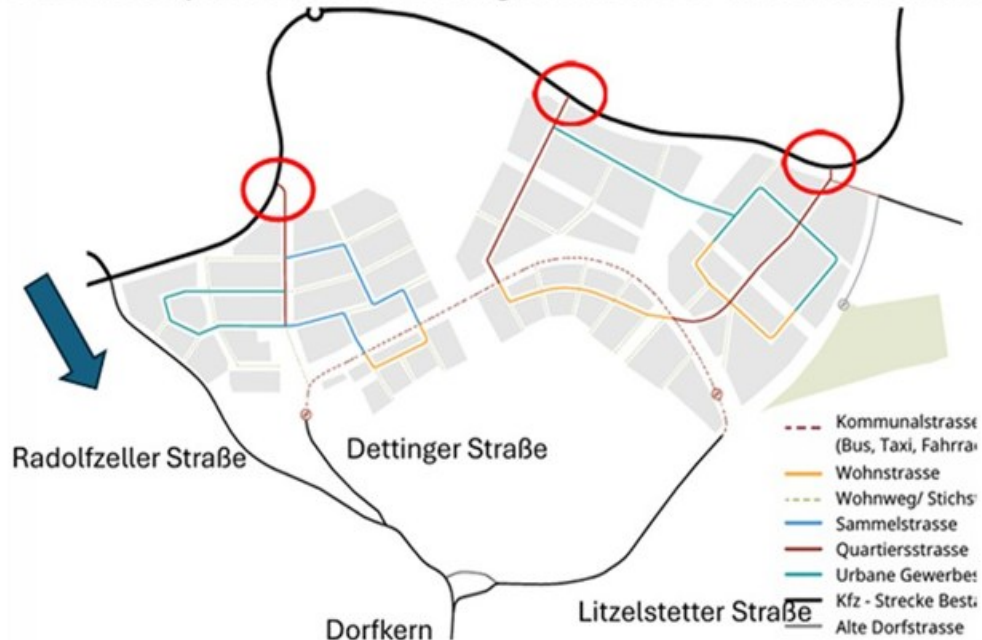
Abbildung 5: Prognose Planfall 2035 und Differenz zum Prognose-Nullfall 2035 (Kfz / 24h)

BPL 1. BA Hafner, TUA **12.03.2026** Anl. 30,  
Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Hafner  
**2024-08-02\_RT\_Aktualisierung VU Hafner** S. 18



# 1. Verkehrsbelastung aber wie kommen die Menschen dort hin und weg?

Neue Knotenpunkte an der Westtangente für die Zu- und Abfahrten zum Hafner



Aus der Umfahrung (Westtangente) wird künftig ein mehrfach ampelgesteuertes Hindernis !

Der notwendige Zeitgewinn, der mit der Umfahrung erreicht werden sollte, wird zerstört. Die zugesagten, flankierenden Maßnahmen wurden ohnehin nicht durchgeführt.

Die Bürger haben ihre Grundstücke für die Umgehungsstraße hergegeben. Diese Seite der Vereinbarung ist eingehalten.

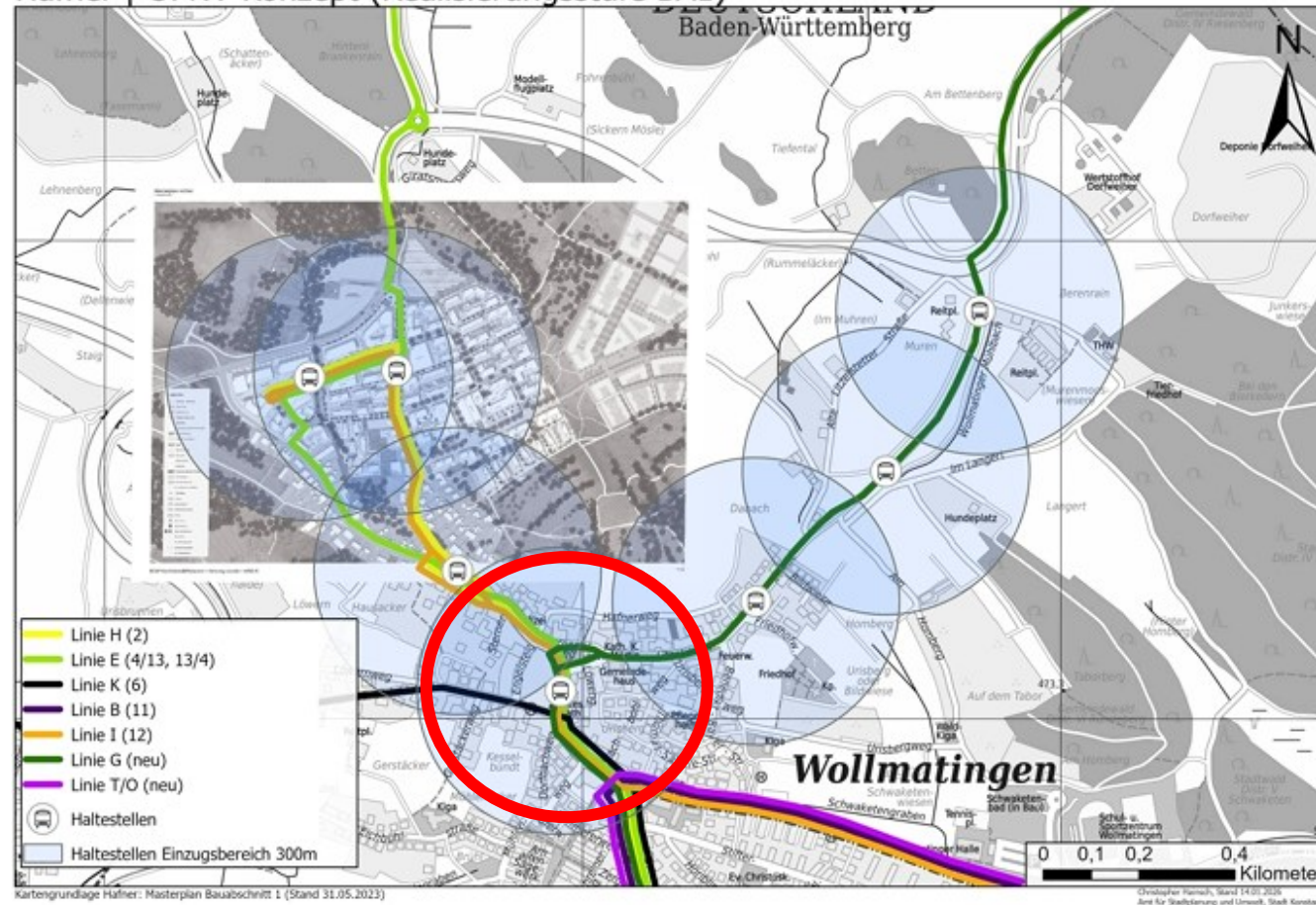
Was macht die Stadt? Sie funktioniert die Umgehungsstraße einfach als Sammelstraße um.

Am Ende fahren alle über die Radolfzeller Straße oder über Allmannsdorf. TOLL!!



# 1. Verkehrsbelastung

Hafner | ÖPNV-Konzept (Realisierungsstufe BA1)



**Der ÖPNV wird verstärkt und noch mehr Busse fahren direkt durch die Ortsmitte.**

**Bisher fahren ca. 400 Busse bzw. Lkw täglich durch den Ortskern und künftig noch viel mehr (lt. Anl. 30, dort Anl. 6), ca. 630 Busse bzw. Lkw täglich.**

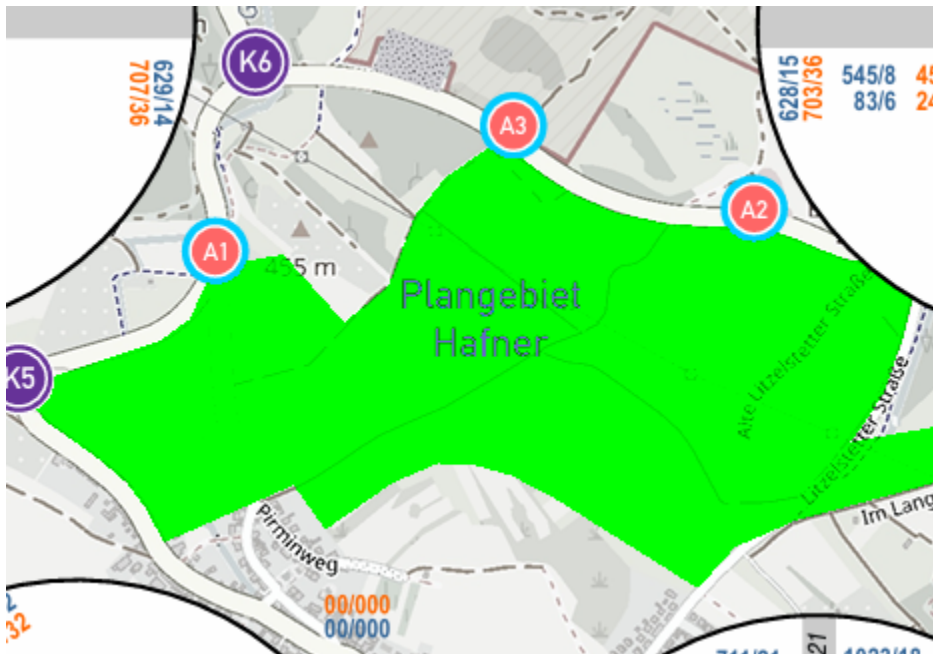
**Tempo 30 braucht es da nicht mehr, Die Straße ist schmal und ohne Busbuchten. Fahrzeuge stehen an den Bushaltestellen im Stau.**

**Dafür haben die Grundstückseigentümer nicht ihre Gärten und Grundstücke geopfert, ein hoher Vertrauensverlust !**

# 1. Verkehrsbelastung



7.500 + 7.100 = **14.600** oder 7.536 + 8.592 = **16.128** ? **WAS STIMMT, oder wurde aktualisiert, um zu ?????**



Durch die neuen Nutzungen im Baugebiet Hafner werden .....für den Stadtteil Wollmatingen rund **15.900 zusätzl. Kfz-Fahrten / 24h erzeugt.** (R +T aktualisiertes Gutachten S. 17)

**nochmal eine andere Zahl !**

Dafür sollen nur Mobility-Hubs und vereinzelt Stellplätze notwendig sein ( Stellplatzschlüssel 0,5 pro WE). Diese basiert auf der Grundlage, dass im 1. BA nur 2.180 Einwohner und rund 1.740 Beschäftigte den aktuellen Kennwerten zugrunde gelegt wurden (S.14, R+T aktualisiertes Gutachten, lt. Stadtverwaltung sollen aber insges. im Gebiet „Nördlich Hafner“ rund 3.100 Wohneinheiten für mehr als 6.000 EinwohnerInnen und rund 3.800 Arbeitsplätze geschaffen werden)

**Man bekommt das Gefühl, dass die verschiedenen Angaben absichtlich nicht direkt vergleichbar sein sollen. Ein Verwirrspiel ist es auf jeden Fall**

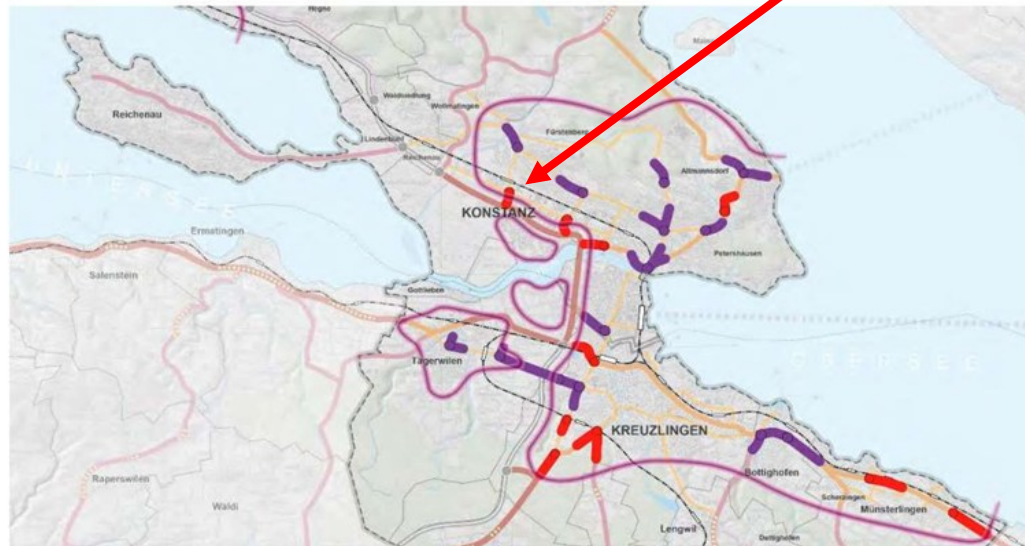


# 1. Verkehrsbelastung .... und dann das noch

Auszug aus dem neuen Agglo-Programm Paket 5, Beschluss TUA 09.01.2025

## Massnahmenpaket Verkehrsmanagement – A-Massnahmen

VM – Verkehrsmanagement			
VM-5	Massnahmenpaket Verkehrsmanagement	Priorität:	Kosten:
		A	2.00 Mio. CHF
Kategorie ARE:	VM – Verkehrsmanagement   Massnahmenpaket		
Unterkategorie ARE:	Verkehrsmanagement		
Teilstrategie:			



Rot = Stadtachse mit MIV Dosierung und Warteraum  
Lila = Stadtachse ÖV Priorisierung / Bustrecke

Die Stadt Konstanz setzt bis 2027 die ersten Maßnahmen eines digitalen Verkehrsmanagement (VM) mit digitalen Anzeigetafeln für die linksrheinische Innenstadt um. Damit kann der fließende motorisierte Individualverkehr über das Verkehrsgeschehen informiert und **umgeleitet werden**. Das digitale VM ist in den Folgejahren mit technischer Infrastruktur zur Ermöglichung dynamischer **Straßensperrungen** zu ergänzen.

.... bis 2027 sollen **Dosieranlagen** installiert werden, die eine Weiterfahrt auf der Reichenaustraße in die Innenstadt verhindern.

**Toll**, dann werden die **Autofahrer von der B 33 kommend über die Westtangente oder gleich an der Kindlebild-Kreuzung nach Wollmatingen abbiegen**. **Dann sind die vielen unterschiedlichen Zahlen völlig egal**, **fakt ist dann nur: der Verkehr steht auf der B33 oder in Wollmatingen im**

**STAU**

## 2. Regenwasser ohne Kanal → Überschwemmung der Gemarkung Wollmatingen?



### Integriertes Regenwasserkonzept

- Kein Regenwasserkanal, sondern oberirdische Regenwasserbewirtschaftung
- straßenbegleitende Mulden und Baumrigolen
- grünes Band zentrales Element zur Bewirtschaftung und Retention von Niederschlagswasser
- Gedrosselte Ableitung über Hafner Bach und Giratsmoosbach in Alau → keine Verschlechterung des Ist-Zustands
- Starkregenereignis bereits im Regenwasserkonzept berücksichtigt (Straßen als Notwasserwege und zusätzliches Einstauvolumen)

Ein neues Paradies für Stechmücken aller Art, Schnaken, Tigermücken, Überschwemmungsmücken



## 2. Regenwasser ohne Kanal → Gemarkung Wollmatingen ?

## Überschwemmung der

BiWo e.V.



SV 2025-0938, Anl. 29 integriertes Regenwasserkonzept v. **11.10.2023:**

Der Grundriss des neuen **Stadtteils** liegt am Fuß des **Hafner** Bergs und ist damit einer **erhöhten Gefahr für Überflutungen** aus den umliegenden Geländehochpunkten ausgesetzt. (S. 7 Anl. 29)

**Aber nicht nur der Hafner:**  
Beim Starkregenereignis im **Juni 2024** wurde der Kiga St.Martin, die Eichbühlstr. und teilweise gegenüberliegende Wohnhäuser überschwemmt, wird aber im März 2026 nicht erwähnt ???

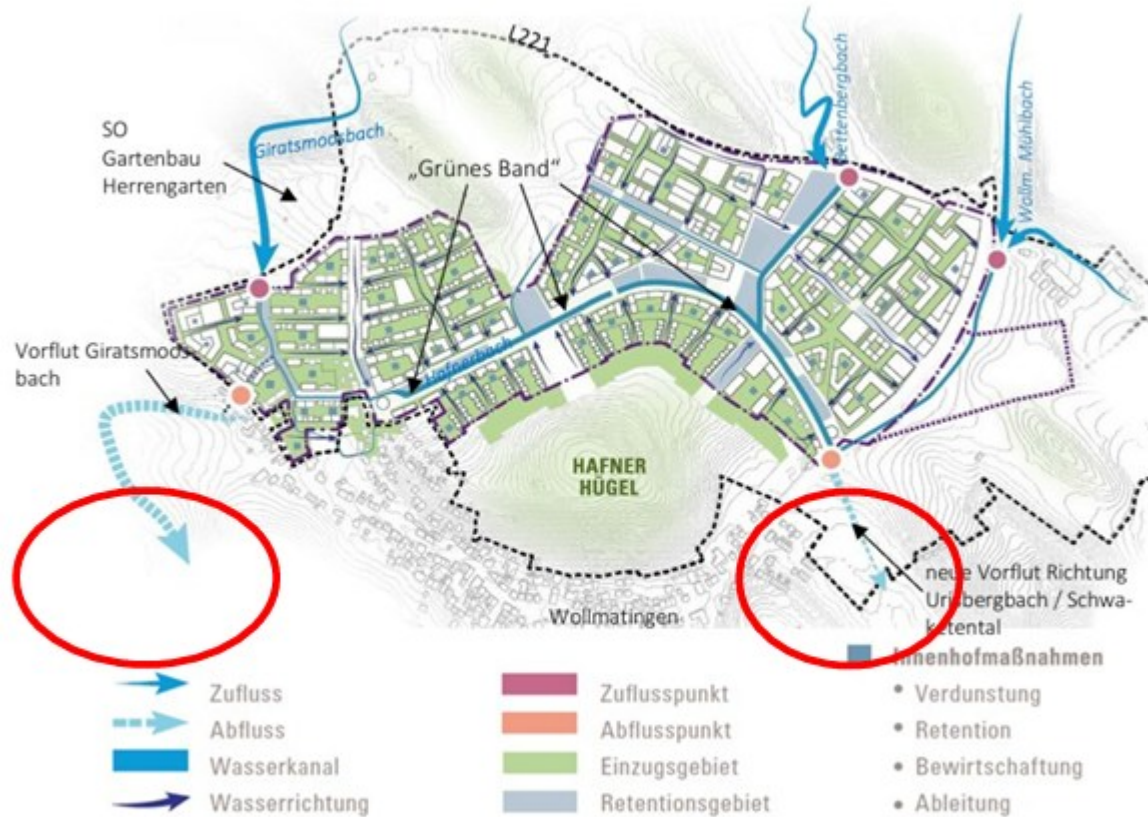
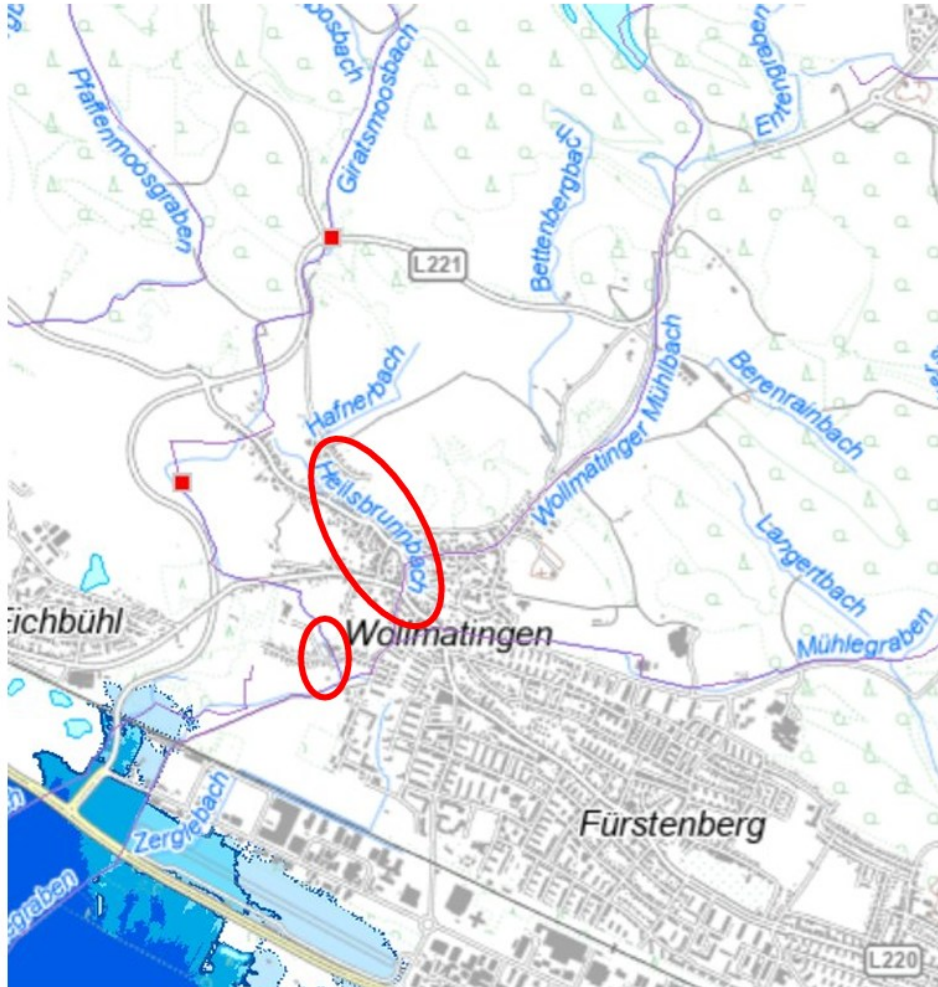


Abb. 49: Retentionskonzept (Quelle: Broschüre Planungsschwerpunkte Hafner 2024, Stadt Konstanz, ergänzt 365°)

## 2. Regenwasser ohne Kanal → Überschwemmung der Gemarkung Wollmatingen ?

BiWo e.V.



Quelle LUBW

Diese Karte stellt **alle** verschiedenen Bachläufe im Norden von Wollmatingen dar:

- Giratsmoosbach,
- Hafnerbach,
- Heilsbrunnbach,
- Bettenbergbach,
- Mühlbach,
- Langertbach,
- Berenrainbach und
- Mühlegraben,

die im Wesentlichen verdolt durch die Ortsmitte unter der Radolfzeller Str., Litzelstetter Str., Dorfbachweg, Parkplatz Rössle

Richtung Eichbühl, Zergle, Öhmdwiesen und Flugplatz führen.

Es ist davon auszugehen, wenn die Durchflussmengen erhöht werden, drückt das Wasser in Keller und Gärten der Gebäude.



## 2. Regenwasser ohne Kanal → Überschwemmung der Gemarkung Wollmatingen ?

Das Regenwasser im **BA1** wird über den **Giratsmoosbach** und eine Verdolung in den **Rückhalteraum Alau** abgeleitet. Zusätzlich fließt der **Hafnerbach** durch den **BA1**. Dieser wird **zukünftig auch in den Giratsmoosbach** fließen. Die Berechnungen nach dem Verfahren der LfU mit Abfluss-BW ergaben eine **notwendige Einleitbeschränkung aus dem BA1 vor Einleitung in den Giratsmoosbach.**

**BA2** leitet in den **Bettenbergbach** ein, der wiederum dem **Wollmatinger Mühlenbach** zufließt ins **Schwaketental ableitet.** Auch hier gibt es eine **Einleitbeschränkung.** (Seite 10 Anlage 29)

Und wenn mehr Regen fällt, was dann?

Wie war das mit Starkregenereignisse, die angeblich zunehmen?

Wem nützen Einleitbeschränkungen nach statistische Werten aus der Vergangenheit?

**Fakt ist:**

Der Griatsmoosbach hat den Kiga St. Martin 2024 überschwemmt

**Bisher ist NIX verbessert im Alau !!!!!**



Augen zu und durch,  
wird schon gut gehen

## 2. Regenwasser ohne Kanal → Gemarkung Wollmatingen ?

## Überschwemmung der

BiWo e.V.

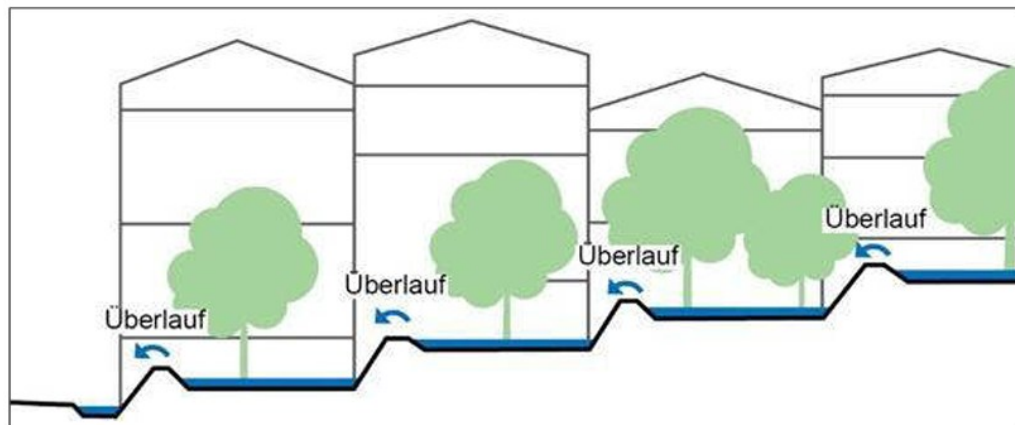


Abbildung 28: Schematische Darstellung der Funktion von kleinen Staustufen (© Henning Larsen)

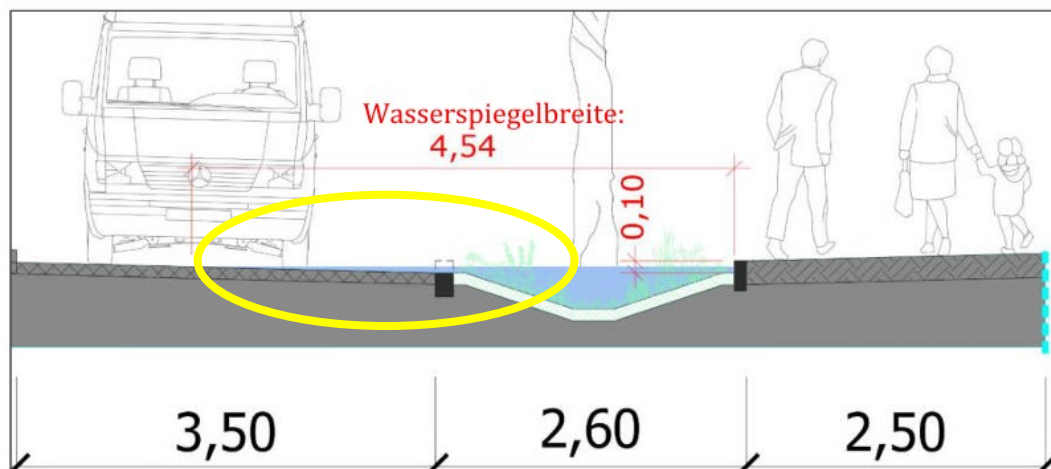


Abbildung 30: Entwurf Straßenquerschnitt mit Einstau auf Straße im Überflutungsfall (© Henning Larsen)

kleiner Einblick in Maßnahmen im Neubaugebiet:

Am Hang des Hafner sind **Staustrufen** vorzusehen, die die Fließgeschwindigkeit des Hangwassers reduzieren

Für mögliche Übertritte bei **Starkregen** wird das Regenwasser über die **Straße (ohne Kanal ohne Gully)** abgeleitet.

Unsere Anmerkung:



*Dort kann es dann ungehindert und zügig dem Geländeverlauf folgend bis in die Keller der umliegenden Gebäude und in die Dorfmitte, Zergle usw. und weiter fließen*

**TOLL**



## 2. Regenwasser ohne Kanal → Überschwemmung der Gemarkung Wollmatingen ?

Der **Verantwortungsbereich** für Regenereignisse oberhalb der Überflutungshäufigkeit liegt **nicht allein bei der Stadt**, sondern muss **ebenfalls von Grundstückseigentümern** im Rahmen der kommunalen **Überflutungsvorsorge** als **Gemeinschaftsaufgabe** übernommen werden. (Anl. 29 S. 13 Sitzungsvorlage.)

Im gesamten Planbereich gibt es **keinen Regenwasserkanal** und **eine Versickerung ist nur eingeschränkt** möglich. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig (S.18).

„**Niederschlagswasser von Grundstücken**, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, .... **soll** in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, **sofern** dies mit vertretbarem Aufwand und **schadlos möglich ist.**“ (Wassergesetz BW § 45b)

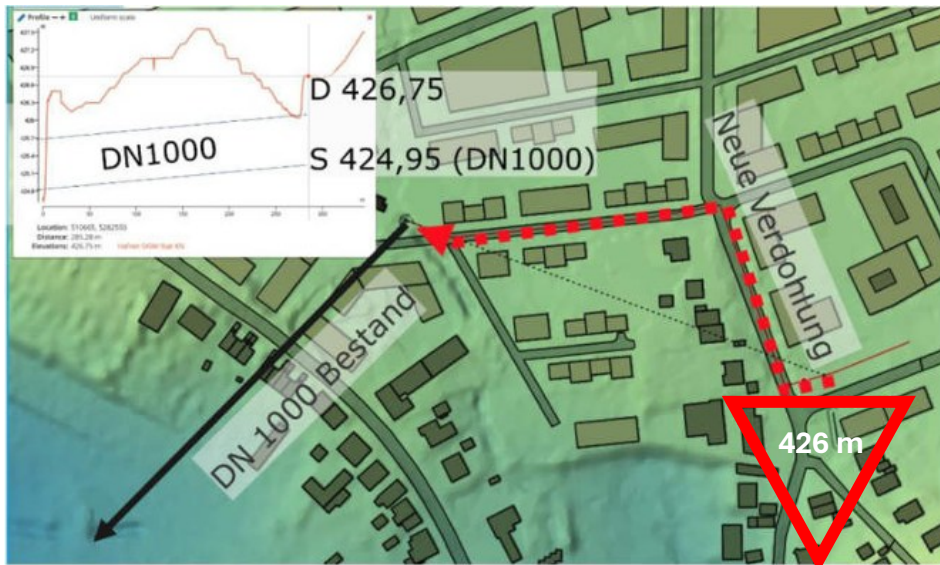


Abbildung 33

**Schadlos für wen, reicht es nur das Neubaugebiet zu betrachten, was ist mit den bereits vorhandene Bebauungen, die tiefer liegen?**

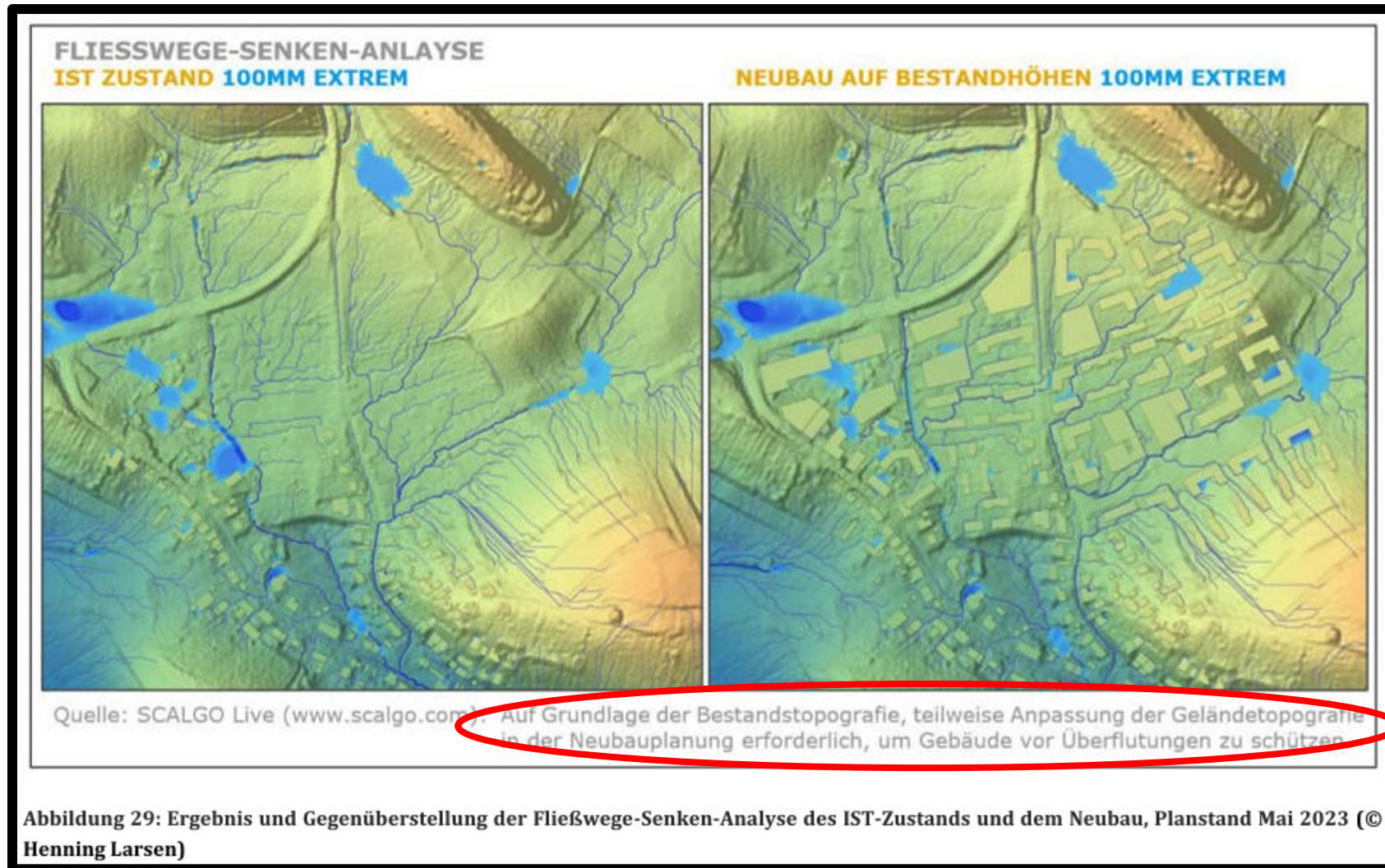
Der Hafnerbach soll vom westlichen Ende bis zum Einleitbauwerk des Giratsmoosbach in einem Rohr weitergeleitet werden

**Schadlos** für die Unterlieger könnte schlecht ausgehen, siehe Kiga St. Martin



## 2. Regenwasser ohne Kanal → Überschwemmung der Gemarkung Wollmatingen ?

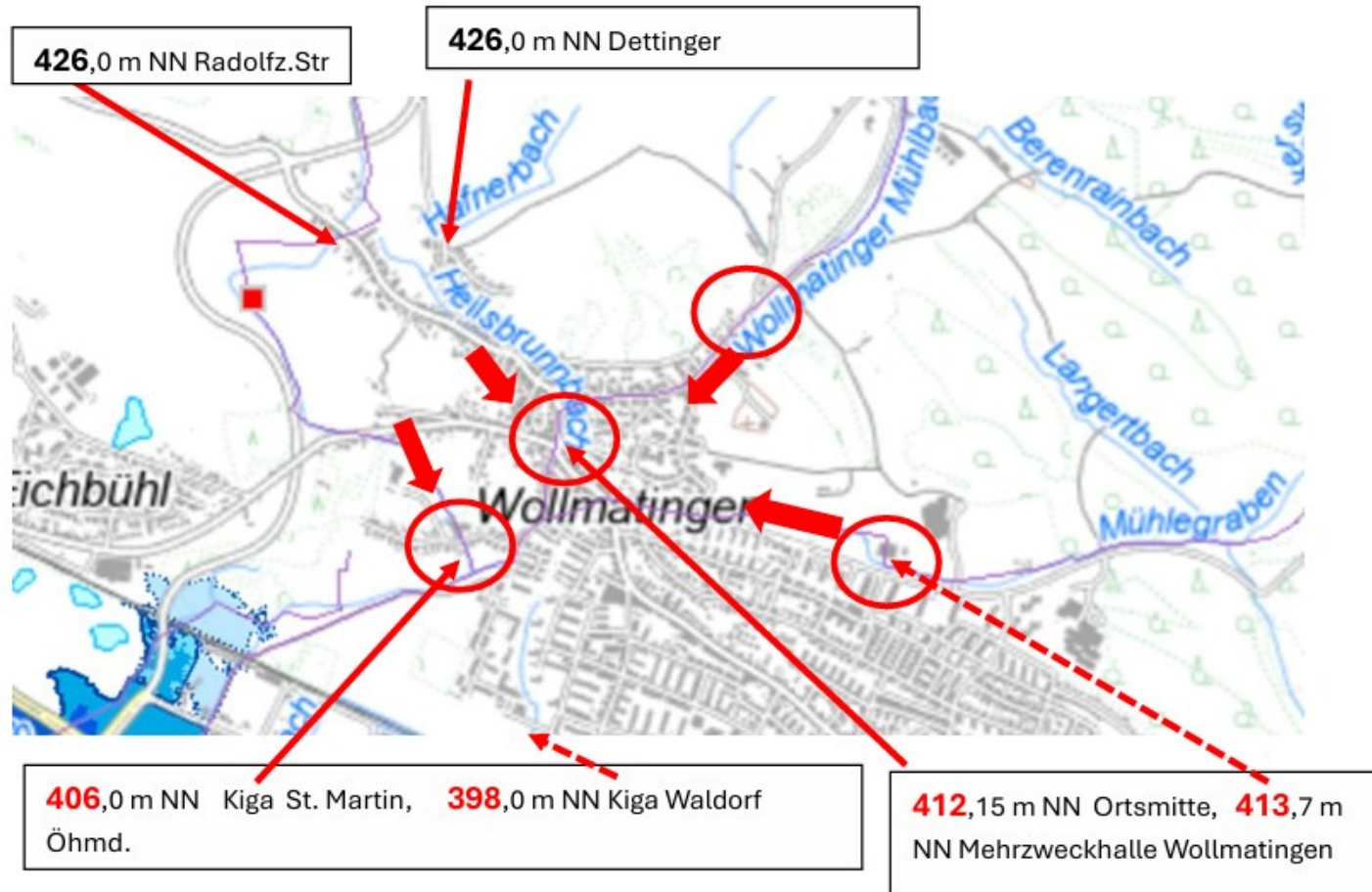
BiWo e.V.



Ebenfalls sollten die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Hochwasserrisiko und die Funktion des HWR Alau frühzeitig untersucht werden, da der **Rückhalteraum Alau bereits im IST-Zustand überlastet ist und für die Unterlieger ein erhöhtes Überflutungsrisiko besteht.** (Seite 40!)



## 2. Regenwasser ohne Kanal Überschwemmung der Gemarkung Wollmatingen ?



**Unterlieger sind im Klartext alle, die unter 426 m NN liegen, diese tragen offensichtlich künftig ein erhöhtes Überflutungsrisiko.**

**Der Kiga St.Martin hat das Ausmaß gezeigt, die Renovierung der Sanierung war teuer und langwierig. Auch andere private Gebäude waren betroffen, das ist aber.....**



## 2. Regenwasser ohne Kanal → Überschwemmung der Gemarkung Wollmatingen ?

Auszug aus dem Gutachten:

Zum Schutz vor Überflutung aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind die Zugänge, Kellerfenster und Lichtschächte sowie Tiefgaragenzufahrten zu Gebäuden mindestens 20 cm über dem Niveau der Straße zu führen. Ebenso sollten mögliche Überflutungsrisiken bei der Nutzungsfestlegung von Unter- und Erdgeschossen in Gebäuden und Freiflächen berücksichtigt werden. Für die privaten Grundstücke wurde eine Drosselspende von 12 l/(s\*ha) festgelegt.

Zur Überflutungsvorsorge bei Starkregenereignissen werden bei der Planung und Ausführung der Bebauung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans, objektschützende Maßnahmen empfohlen.

Objektschützende Maßnahmen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser in Gebäude und auf Grundstücke. Als objektschützende Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge bei Starkregen wird im Plangebiet grundsätzlich eine Geländeneigung von mindestens 2 %, vom Gebäude abfallend, empfohlen.

Diese liegen im Verantwortungsbereich der privaten Grundstückseigentümer. Wer will ernsthaft hier bauen ?

**Vielleicht versteht mancher jetzt, warum der Hafner bisher zwar seit Jahren im FNP als Bauerwartungsland aufgeführt ist, aber doch besser ein Naherholungsgebiet bleiben sollte.**

**Hochwasserrisiko und was dann ? „siehe Kleingedrucktes“**

Ob die geplante Bebauung des Hafners das Überflutungsrisiko für die direkten Unterlieger in der Dettinger- und Radolfzellerstraße verschlechtert, kann nur durch eine entsprechende Starkregengefahrenanalyse auf Grundlage eines fortgeschrittenen Straßenentwurfs (mit Gradienten und Querprofilen) nachgewiesen werden. Siehe S. 40



## 2. Regenwasser ohne Kanal → Überschwemmung der Gemarkung Wollmatingen ?

Die öffentlichen Retentionsmulden und ihre zugeordneten Einzugsgebiete sind auf eine spezifische Drosselmenge in Liter pro Sekunde und Hektar reguliert. In Absprache mit dem Landratsamt Konstanz ist die maximale Drosselmenge auf 300 l/s für  $T_n=5a$  zu begrenzen. Für die privaten Grundstücke wurde eine Drosselspanne von 12 l/(s\*ha) festgelegt. Zum Schutz vor Überflutung aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind die Zugänge, Kellerfenster und Lichtschächte sowie Tiefgaragenzufahrten zu Gebäuden mindestens 20 cm über dem Niveau der Straße zu führen.



Abbildung 1: Visualisierung „Hafner-Ring“ als grünes, multifunktionales Band (© Henning Larsen)

**FAZIT:** Teure Träume, die den gewünschten Bedarf des bezahlbaren Wohnens nicht ermöglichen werden.

**Im Gebiet selbst** soll durch eine „**Live Radar Überwachung**“ vor Regenereignissen entsprechend reagiert werden (z.B. Entleerung der Zisterne in den Hafnerbach). TOLL !!

**Was ist dann mit der Einleitdrosselung? Wo fließt der Rest dann hin?**

Bei allen anderen, den Unterliegern in die Keller, das ist wohl nicht das Problem der Planer sondern dann der „alten“ Nachbarn

**Frei nach dem Motto:  
„nach mir die Sintflut“**



### 3. Versprechen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

**ja da war doch was, bezahlbar, nur für wen ?  genau ?**

Das besondere Städtebaurecht, die **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)** ist das extremste Mittel, um Bauland zu entwickeln, **wenn die normalen Verfahren nicht zum Ziel führen.** **Zwar kann man** mit diesem harten Schwert **Eigentümer enteignen, wenn sie nicht verkaufsbereit sind und das Wohl der Allgemeinheit es erfordert.**

**ABER:** die neuen Grundstückskäufer müssen **sogen. Ausgleichsbeträge (Verkaufsfestpreise) bezahlen. Damit wird es kein günstiges Grundstücksangebot geben.**

Das Entwicklungsrecht passt nicht mehr in die Zeit und wird den neuen Herausforderungen am Markt nicht gerecht.

**Bezahlbarer wird** die Herstellung von Wohnraum **mit einer SEM nicht.** Sie hilft **nur der Stadt, nicht den jungen Familien und den künftigen Bewohnern.**

**Grundstückspreise zwischen 1.500 € bis.....3.000 €/ qm und Baukosten von derzeit 5.500 bis 6.500 €/qm Wohnfläche oder ähnlich sind marktüblich, aber für Viele schlicht nicht bezahlbar.**



### 3. Versprechen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

Warum sind wir der Meinung, dass das Ganze sein Ziel verfehlt?

Weil ALLES neu geplant werden kann, eine einmalige Chance: „einen ganz neuen Stadtteil kreieren“, eine sehr seltene Gelegenheit für jeden Stadtplaner.

Kaiser Nero wird nachgesagt, dass er Rom neu planen wollte und meinte „Rom soll brennen“.

Manchem Autokraten diene ein epochaler Bau der Stärkung seines Erfolgs, jeder baut sich gerne sein Denkmal.

Es wird **ein Stadtteil entstehen, wie er in Europa seines Gleichen sucht, so der OB beim Jahresempfang**. Tolle Dingen kann man hier planen und machen,..... schließlich zahlt das die Stadt aus der „Sparbüchse“.

**Kosten für Kitas, Grundschulen, Turnhallen, Bewohnerzentren wurden bisher immer auf ALLE Einwohner umgelegt und nicht nur auf EINZELNE Bewohner eines bestimmten Wohngebietes wie mit der SEM am Hafner.**



### 3. Versprechen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

**Bezahlbar,  für wen?**

Ganz neue weitere Kosten entstehen für Bewohner am Hafner:

Wie im TUA mitgeteilt, **soll eine Mobilitätsabgabe pro Wohnung i.H.v. ca. 10.000 € im Hafner bezahlt werden**, egal ob ein Stellplatz im Mobilitäts-Hub benötigt wird oder nicht. **Der Stellplatzschlüssel beträgt 0,5**. Das bedeutet von Anfang an fehlen im 1. BA schon mal 500 Stellplätze. **Der Stellplatz selbst muss noch zusätzlich gekauft oder angemietet werden. Einen Stellplatz vor der Tür wird es nicht geben.**

Zusätzlich kommen noch laufende, bisher nicht gekannte **Unterhaltskosten für Gemeinschaftseigentum** dazu **und die eigene** (empfohlene) **erhöhte Hochwasserrisikoversorge**

...man beachte stets das Kleingedruckte....





### 3. Versprechen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

**Bezahlbar,  für die Stadtverwaltung**

Die Stadtverwaltung plant und plant und plant...  
Auszug aus dem HH-Plan Seite 502

5110105000 SEM Hafner

Ifd. Nr.	Schlüsselprodukt über Kostenstellen	Ansatz	Ansatz	Ansatz	vorläufiges Ergebnis 2023	
		2025	2026	2024		
Ertrags- und Aufwandsarten		EUR	EUR	EUR	EUR	
		1	2	3	4	
7	+	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	1.749.000	1.999.000	1.415.000	1.087.516
11	=	<b>Anteilige ordentliche Erträge</b>	<b>1.749.000</b>	<b>1.999.000</b>	<b>1.415.000</b>	<b>1.087.516</b>
12	-	Personalaufwendungen	1.231.600-	1.597.900-	1.568.400-	893.156-
24	-	Aufwendungen für interne Leistungen	646.511-	668.673-	470.900-	590.996-

Jährlich werden mehr als 1,5 Mio € allein an **Personalkosten** verausgabt

und in der Gesamtrechnung, der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) stehen

derzeit allein für **Vorbereitung und Planungsleistungen**  
**10 Millionen Euro !!!!**

Für die nicht entwicklungsbedingten Projekte gibt es keine anteiligen Planungsleistungen, warum?



### 3. Versprechen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, alles in der ersten Kostenspalte kann aus der Spargbüchse bezahlt werden, sofern die Grundstückseinnahmen dafür reichen

#### VI. Mittelfristige Finanzplanung

Ausgaben	Gesamtmaßnahme		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	<b>TEUR</b>		
1. Vorbereitende Untersuchungen	1.473	-	1.473
<b>1. Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>1.473</b>	<b>-</b>	<b>1.473</b>
2.1 Städtebauliche Planungen	1.719	-	1.719
2.2 Fachplanungen	245	-	245
2.3 Gutachten und Konzepte	694	-	694
2.4 Archäologische Untersuchungen	1.184	-	1.184
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	369	-	369
2.6 Bauleitplanung	1.802	-	1.802
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	1.811	-	1.811
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	377	-	377
2.9 Bürgerbeteiligung	313	-	313
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	453	-	453
2.11 Beratungsleistungen	942	-	942
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	275	-	275
<b>2. Weitere Vorbereitung</b>	<b>10.183</b>	<b>-</b>	<b>10.183</b>
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	69.122	-	69.122
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	61.209	-	61.209
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	38	-	38
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	5.629	-	5.629
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	322	-	322
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	15.514	15.514
<b>3. Grunderwerb</b>	<b>136.321</b>	<b>15.514</b>	<b>151.835</b>
4.1 Neuordnung der Grundstücke	1.643	-	1.643
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	2.731	-	2.731
4.3 Grundstücksfreilegungen	1.419	-	1.419
4.4 Erschließung	50.954	-	50.954
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	1.289	-	1.289
4.6 Übergeordnete Erschließung	7.892	-	7.892
4.7 Öffentliche Grünanlagen	10.345	-	10.345
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	8.318	-	8.318
4.9 CEF-Maßnahmen	1.278	-	1.278
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	1.730	-	1.730
<b>4. Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>87.600</b>	<b>-</b>	<b>87.600</b>
5.1 Schulen	38.766	73.835	112.601
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	34.497	627	35.124
5.3 Sportstätten	2.063	3.094	5.157
5.4 Kultureinrichtungen	8.183	1.097	9.280
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-
<b>5. Baumaßnahmen</b>	<b>83.510</b>	<b>78.652</b>	<b>162.162</b>
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	42.581	4.297	46.878
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	103	-	103
<b>6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen</b>	<b>42.685</b>	<b>4.297</b>	<b>46.982</b>
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>361.772</b>	<b>98.462</b>	<b>460.235</b>
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>39.746</b>	<b>-</b>	<b>39.746</b>
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>401.518</b>	<b>98.462</b>	<b>499.980</b>

02/2025 12/2025  
499,9 Mio € 500,0

wie wird das weitergehen bis 2038 bzw. bis zum Ende ?

**Jetzt ist die halbe Milliarde überschritten**  
**Wer soll das bezahlen, wer hat soviel Geld**

Ausgaben	Gesamtmaßnahme		
	entwicklungsbedingte Kosten	nicht-entwicklungsbedingte Kosten	Projektgesamt-kosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	1.473	-	1.473
<b>1. Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>1.473</b>	<b>-</b>	<b>1.473</b>
2.1 Städtebauliche Planungen	1.719	-	1.719
2.2 Fachplanungen	249	-	249
2.3 Gutachten und Konzepte	694	-	694
2.4 Archäologische Untersuchungen	1.186	-	1.186
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	370	-	370
2.6 Bauleitplanung	1.807	-	1.807
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	1.811	-	1.811
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	377	-	377
2.9 Bürgerbeteiligung	315	-	315
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	458	-	458
2.11 Beratungsleistungen	942	-	942
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	275	-	275
<b>2. Weitere Vorbereitung</b>	<b>10.202</b>	<b>?</b>	<b>10.202</b>
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	69.257	-	69.257
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	61.209	-	61.209
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	38	-	38
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	5.641	-	5.641
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	322	-	322
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	15.514	15.514
<b>3. Grunderwerb</b>	<b>136.468</b>	<b>15.514</b>	<b>151.982</b>
4.1 Neuordnung der Grundstücke	1.666	-	1.666
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	2.732	-	2.732
4.3 Grundstücksfreilegungen	1.421	-	1.421
4.4 Erschließung	50.955	-	50.955
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	1.291	-	1.291
4.6 Übergeordnete Erschließung	8.010	-	8.010
4.7 Öffentliche Grünanlagen	10.393	-	10.393
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	8.338	-	8.338
4.9 CEF-Maßnahmen	1.278	-	1.278
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	1.730	-	1.730
<b>4. Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>87.816</b>	<b>-</b>	<b>87.816</b>
5.1 Schulen	38.792	73.884	112.676
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	34.505	627	35.132
5.3 Sportstätten	2.070	3.105	5.175
5.4 Kultureinrichtungen	8.190	1.098	9.288
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-
<b>5. Baumaßnahmen</b>	<b>83.557</b>	<b>78.714</b>	<b>162.270</b>
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	42.640	4.303	46.943
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	103	-	103
<b>6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen</b>	<b>42.744</b>	<b>4.303</b>	<b>47.046</b>
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>362.260</b>	<b>98.530</b>	<b>460.790</b>
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>39.258</b>	<b>-</b>	<b>39.258</b>
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>401.518</b>	<b>98.530</b>	<b>500.048</b>





### 3. Versprechen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

**Bezahlbar, → für wen ? SEM ist nur gut für die Stadtverwaltung!!!**

**Bezahlbarer Wohnraum wird ganz anders hergestellt**, z.B. die Reihenhaussiedlung für (damals) junge Familien am Kindlebildstr./Gnadenseeweg: Diese wurde von einem Bauherrn geplant, die Finanzierung durch das **Landeswohnungsbauprogramm** unterstützt, das gleichzeitig und klar definiert die Rahmenbedingungen für die Vergabe regelte. Damals waren die Baukosten noch günstiger, aber es wurde mit einem fiktiven (Durchschnitts-) Zins von 7,5 % gerechnet. **Die Planung lag vor, man wusste auf was man sich bewerben wird und solange die Zinsverbilligung der L-Bank galt, galt auch die Belegungsbindung.**

**einfach, schlicht, in Serie, ohne lange Vergabeprozesse, ohne unnötige Architektenkosten und Wettbewerbe, Kauf des Grundstücks mit Haus, man wusste, worauf man sich einlässt, mit Möglichkeiten von Eigenleistung, ohne diktiertem „Schnickschnack“, mit späteren Erweiterungsmöglichkeiten und mit finanzieller Unterstützung durch Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen von Bund, Land und Bürgschaften der Kommune verbunden mit Belegungsbindungen.**

→ Die **Vergabekriterien** waren über das **Förderprogramm der L-Bank** klar festgelegt und ausreichend.



## 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einer SEM (wurde bereits im Juni 2025 aufgezeigt)

### Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts §§ 165 ff BauGB

- Wenn die einheitliche Vorbereitung und zügige **Durchführung im öffentlichen Interesse** liegt
- Wenn die Maßnahmen den Zielen und Zwecken nach Abs. 2 entspricht (**Ortsteile** oder Teile des Gemeindegebietes von besonderer Bedeutung, die erstmals entwickelt werden)
- Wenn das **Wohl der Allgemeinheit** die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (**SEM**) **erfordert**, insbesondere zur **Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten**, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen..
- **Wenn die mit der SEM angestrebten Ziele** und Zwecke durch städtebauliche Verträge **nicht erreicht werden können oder Eigentümer** der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 (Erwerb alle Flächen, sofern keine Änderung erforderlich wird) **nicht bereit sind**,
- **ihre Grundstücke an die Gemeinde zu dem Wert zu veräußern**, der sich in Anwendung des § 169 Abs.1 Nr. 6 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- **Kaufpreise** - § 153 Abs. 1 bis 3) u. Abs. 4 (Durchführung Ordnungs- , Baumaßnahmen) ergibt, (§ 153 Abs. 1 Werterhöhung die lediglich durch die Aussicht auf die SEM sich ergeben, werden nicht berücksichtigt) ( § 153 Abs. 4 bei der Veräußerung ist das Grundstück zum Verkehrswert zu veräußern)
- Wenn die zügige **Durchführung** der Maßnahme innerhalb eines absehbaren **Zeitraums gewährleistet** ist.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.



## 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einer SEM

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat die Stadt 2014 massiv in den Grundstücksmarkt eingegriffen und alle potenziellen Gebiete in Prio 1 + 2 aufgekauft. Doch dann 2016 plötzlich eine Strategie-Änderung. Freiburg hat eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen, die die Finanzierung für die Stadt erleichtert. Konstanz würde das auch gut tun.

Schnell wurde 2016 für Konstanz auch eine SEM beschlossen, der Hafner in Prio 3 war groß genug dafür. **Die Stadt hat mit dem Beschluss der Entwicklungsmaßnahme alle anderen HaProWo-Gebiete nicht weiter entwickelt, im Gebiet Gerstäcker sogar den begonnenen aktiven Grunderwerb gestoppt.**

**Damit war der Druck im Wohnungsmarkt sehr gut aufrecht zu erhalten!!!**

**Die Stadt kauft alles an, was an neuen Flächen bebaut werden darf, und BUNKERT die Grundstücke.**

**Die SEM garantiert einseitig billig, festgelegte Ankaufpreise und wenn man Jahre plant und abwartet, steigen die Grundstückspreise, da ja kein frei verfügbares neues Bauland auf dem Markt zu finden ist.**



## 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einer SEM

Bis 2016 war der Hafner im Handlungsprogramm Wohnen als **Priorität 3** aufgeführt.

**NIEMAND wurde gefragt!** Bürger wurden grundlos öffentlich **diffamiert**

Es gab **keinen aktiven Grunderwerb, keine Anfrage, bevor der Beschluss** der VU und des besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) **am 21.07.2016 gefasst wurde und ein freihändiger Erwerb ist und war unmöglich.**

Weil **falsche Behauptungen** den Räten mitgeteilt wurden, dass die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht freiwillig verkaufen würden, wurde **das Recht der Enteignung** beschlossen.

Globale Unterstellungen und üble Verleumdungen führten zum Eingriff in Grundrechte der Bürger. Die Stadt kann keinen Nachweis erbringen, dass hier vorher ein freihändiger Erwerb je abgelehnt worden wäre.

**Besonders schwer wiegt dies, da diese falsche Aussage der Absicht diene, behördliche, hoheitliche Verfahren gegen Bürger einzuleiten bzw. auszuüben.** Diese unglaubliche Unterstellung und die darauffolgenden Vorgehensweisen verstoßen nach unserer Auffassung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.



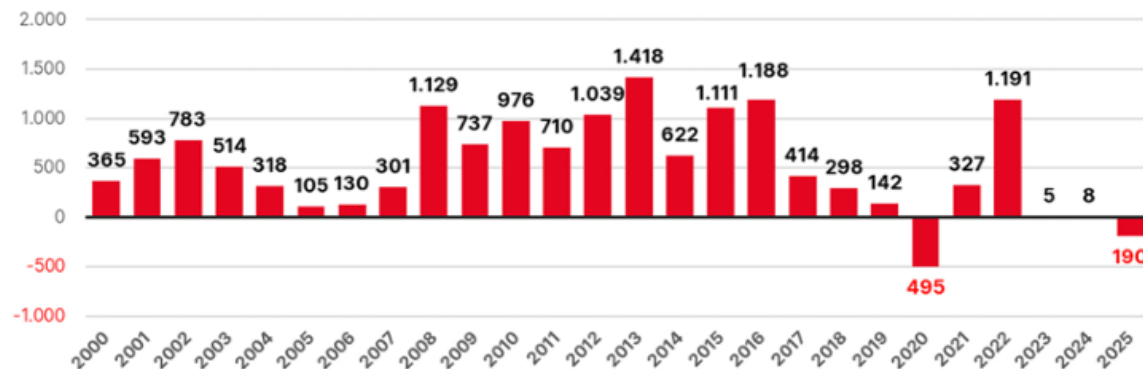
## 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einer SEM

Als weitere falsche Grundlage ist die sogenannte Wohnbedarfsanalyse zu nennen. Die mit dem Beschluss vorgelegte Potenzialanalyse, die die maximale Obergrenze der Bebauung und in verschiedenen Varianten möglicher Bevölkerungsentwicklungen aufzeigte, ist keine echte Wohnbedarfsanalyse. Vielmehr eine „was wäre wenn“ Studie. Die tatsächliche Entwicklung zeigt der Statistikbericht der Stadt Konstanz

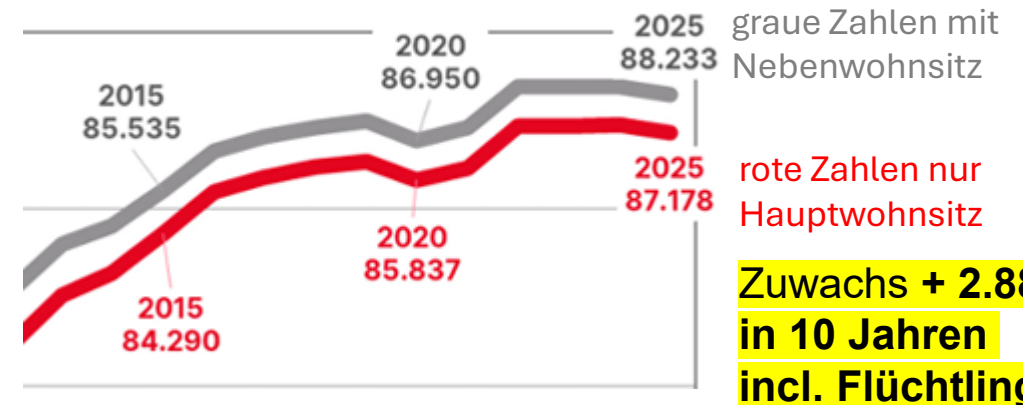
### Nr. I / 2026 und weist erneut einen Rückgang der Bevölkerung auf.

2020 gab es bedingt durch die Corona-Pandemie einen Bevölkerungsrückgang (wegen ausbleibender Studierenden) und im Jahr 2022 einen deutlichen Zuwachs u.a. wegen des Ukrainekrieges. Seitdem stagnierte die Einwohnerzahl und sinkt erneut 2025 leicht um 190 Einwohner. „Eine dezidierte Trendumkehr in der Einwohnerentwicklung ist jedoch auf Basis der vorliegenden Daten nicht zu erkennen“. (Wortlaut der Stadtverwaltung im Bericht)

Abb. 2 Jährliche Veränderung der Wohnbevölkerung der Stadt Konstanz seit 2000



Quelle: Stadt Konstanz, Amt für Digitalisierung und IT - Datenmanagement und Statistik (eigene Einwohnerfortschreibung)



Zuwachs + 2.888  
in 10 Jahren  
incl. Flüchtlinge

# 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur SEM



Liste der Baulandreserven der Stadt Stand 2020, **ohne Hafner**, geplante ca. 4.900 WE, **die Stadt hält nach wie vor 7.900 Wohnungen (für ca. 15.000 Neubürger) für erforderlich, aber warum, wenn innerhalb von 10 Jahren nicht mal 3.000 Personen zuziehen**

Nach wie vor keine Wohnungen auf stadteigenen Grundstücke im Bau:

Südl. Lago	87
Döbele	300
Brückenquartier	169
TC Konstanz	135
Chrisitani-W.	160
Jungerhalde W.	210
Fohrenbühl	68
Fürstenb.Sport.	100
Gerstäcker	252
Steinrennen II	40
Brühlacker	60
Ortsmitte Dett.	31
Ziegelhütte Wallh.	50
<b>Gesamt</b>	<b>1.662</b>

Stadtteile Gebietsname	Umsetzungsstand	Eigentum	Planungsrecht	Wohnungen geplant (2020 -2040)
<b>Altstadt</b>				
1/3 Falkengasse	in Vorbereitung	Privat	2020-2022	10
1/5 <b>Südl. Lago</b>	in Vorbereitung	100% Stadt	2020-2023	87
1/6 <b>Döbele</b>	in Vorbereitung	100% Stadt	2013-2021	300
1/7 Vincentius	in Vorbereitung	Privat	besteht	126
1/8 Blarerstraße /Technologiezentrum	in Vorbereitung	100% Stadt	2019-2022	70
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				71
<b>Summe Altstadt</b>				<b>664</b>
<b>Paradies</b>				
2/2/1 Fischenzstrasse	in Vorbereitung	Privat	besteht	32
2/2/2 Fischenzstrasse Teil B	in Vorbereitung	Privat	besteht	40
2/3 Rheingut II	in Umsetzung	Privat	§ 34 BauGB	37
2/4 Paradies II B	in Vorbereitung	Privat	besteht	30
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				21
<b>Summe Paradies</b>				<b>160</b>
<b>Petershausen West</b>				
3/5/1 Zähringer Hof / Steinstrasse I	in Vorbereitung	Privat	besteht	45
3/7 Petershauser Bahnhof / Ravensberg	in Vorbereitung	Privat	2020-2022	121
3/11 Reichenaustrasse	in Umsetzung	Privat	besteht	62
3/13 Weiherhof	in Vorbereitung	Privat	2016-2020	230
3/14 Gottfried-Keller-Straße	in Umsetzung	WOBAK	besteht	27
3/15 südlich Friedhof	in Umsetzung	Privat	besteht	16
3/16 <b>Bücklestraße</b>	in Vorbereitung	Privat	2016-2022	800
3/17 Brückenquartier	in Vorbereitung	100% Stadt	2016-2022	169
3/18 Am Pfeiferholzle	in Umsetzung	WOBAK	besteht	84
3/19 Telekom Areal	in Vorbereitung	Privat	§ 34/ 2017-2021	276
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				88
<b>Summe Petershausen West</b>				<b>1.918</b>
<b>Petershausen Ost</b>				
3/5/3 TC Konstanz	geplant	100% Stadt	2024-2026	135
3/5/4 <b>Christiani-Wiesen</b>	in Vorbereitung	100% Stadt	2020-2022	160
3/5/6 Sierenmoos	in Vorbereitung	Spitalstiftung	besteht	78
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				71
<b>Summe Petershausen Ost</b>				<b>444</b>
<b>Königsbau</b>				
4/4 Kuhmoosweg	in Umsetzung	WOBAK	besteht	24
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				59
<b>Summe Königsbau</b>				<b>83</b>

<b>Allmannsdorf</b>				
5/1 Ruppennerstrasse	geplant	Privat	in Klärung	22
5/4 Jungerhalde Nord	in Umsetzung	Privat	besteht	60
5/5 Allmannsdorf Ortsmitte	geplant	Privat	2023-2024	15
5/7 <b>Jungerhalde West</b>	in Vorbereitung	100% Stadt	2020-2022	210
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				90
<b>Summe Allmannsdorf</b>				<b>397</b>
<b>Staad</b>				
5/6 Fohrenbühlweg	in Vorbereitung	80% Stadt	2019-2023	68
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				28
<b>Summe Staad</b>				<b>96</b>
<b>Fürstenberg</b>				
7/6 Sportplatzverlagerung	in Vorbereitung	100% Stadt	2023-2024	100
7/13 Fürstenbergstraße	in Vorbereitung	WOBAK	besteht	16
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				95
<b>Summe Fürstenberg</b>				<b>211</b>
<b>Wollmatingen (ohne Hafner)</b>				
8/3 Gerstäcker	geplant	54% Stadt	2024-2027	252
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				151
<b>Summe Wollmatingen</b>				<b>403</b>
<b>Egg</b>				
10/2 Egg- Ost	geplant	30% Stadt	2028-2030	48
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				8
<b>Summe Egg</b>				<b>56</b>
<b>Litzelstetten</b>				
11/3 Marienweg	in Vorbereitung	nein, 63,69% S	2016-2021	80
11/4 Litzelstetten Ortsmitte	in Vorbereitung	WOBAK	besteht	14
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				50
<b>Summe Litzelstetten</b>				<b>144</b>
<b>Dingelsdorf / Oberdorf</b>				
12/1 Zur Halde	sukzessive Bebauung	Privat	besteht	4
12/3 Steinrennen II	geplant	71,55% Stadt	2021-2024	40
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				87
<b>Summe Dingelsdorf / Oberdorf</b>				<b>131</b>
<b>Dettingen</b>				
13/3 Brühlacker	in Vorbereitung	100% Stadt	2020-2021	60
13/2 Schmidtenbühl	sukzessive Bebauung	Privat	besteht	38
13/4 <b>Ortsmitte Dettingen</b>	in Vorbereitung/geplant	WOBAK	besteht	31
sonstige (Baulücken und Bestandsänderungen)				34
<b>Summe Dettingen</b>				<b>163</b>
<b>Wallhausen</b>				
15/2 Ziegelhütte	in Vorbereitung	100% Stadt	2020-2023	50
sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				9
<b>Summe Wallhausen</b>				<b>59</b>
<b>Summe Konstanz / geplante Wohnungen bis 2040</b>				<b>4.929</b>
davon sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				862
<b>Summe Konstanz / ohne Baulücken</b>				<b>4.067</b>

Abbildung 92: Reservflächen Wohnungsbau der Stadt Konstanz, 2020 bis 2040  
Quelle: Stadt Konstanz, zuletzt aktualisiert im Dezember 2020



## 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einer SEM

Auf **privaten Grundstücken** wurden allein seit 2022 ca. 1.300 WE x 1,8 Pers. = ca. **2.300 Personen** begonnen oder fertiggestellt.

Weiter könnten längst auf **stadteigenen Grundstücken** ca. 1.660 WE x 1,8 Pers. = ca. **3.000 Personen** sofern die Stadtverwaltung ihre eigenen Grundstücke endlich entwickeln würde, eine Wohnung finden.

**Eine Bebauung des Naherholungsgebietes Hafner mit rund weiteren recht teuren 3.000 Neubauwohnungen ist in keiner Weise notwendig, nicht bezahlbar und damit nicht zielführend.** Im **Sommerinterview** äußerte der **OB** auf die Frage, ob der Hafner überhaupt komplett bebaut werden muss, und was wäre, **wenn die Nachfrage nachlassen würde**, dass die Stadt dann lediglich noch **Grundstücke auf Vorrat** zur Verfügung hätte.

**Grundrechtseingriffe zur Bevorratung – geht's noch !!!**

Dass die Nachfrage das Angebot aus **strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt**, lässt sich **hieraus in keiner Weise ableiten**. Es sei denn, man bezeichnet das nicht „Entwickeln-Wollen von städtischen Gebieten“ als strukturelle Gründe, was jedoch nichts anderes ist als reine

**Spekulation der Stadt.**



## 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einer SEM

Sehr teure Neubauten werden auch teure Mieten erzeugen. Der superlativ geplante neue Stadtteil Hafner mit den rechtlichen Vorgaben einer SEM wird neue Probleme mit sich bringen, aber absolut kein bezahlbares Wohnen ermöglichen.

Die **Wohnungssuchenden** brauchen vielmehr **Erhaltungssatzungen mit Milieuschutz (Ortsmitte Wollmatingen)**, damit die einfachen Gebäude (günstigen Mieten) nicht abgerissen und durch teure Neubauten ersetzt werden und zusätzlich eine finanzielle und rechtliche Unterstützung der öffentlichen Hand, wie früher mit Zuschüssen und Belegungsbindung.

Das hätte auch weitere Vorteile:

Die **Infrastruktureinrichtungen** würden nicht überlastet, **Verkehrsprobleme** würden nicht noch weiter ansteigen, **Hochwassergefahren** durch die **Bebauung am Hafner** nicht entstehen und **der schlichte Erhalt einer wunderbaren Landschaft** würde **keine Ausgleichsmaßnahmen** erfordern.



## 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einer SEM

weil

- die Unterstellung, niemand sei verkaufsbereit, unwahr ist
- die Bevölkerungsprognose nicht stimmt
- mit einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) keine Wohnangebote (Überangebot) geschaffen werden dürfen, auch kein Grundstücks-Vorrat angelegt werden darf
- preisgünstiges Wohnen für junge Familien nicht möglich werden wird
- die finanzielle Lage der Stadt die Gewährleistung der Durchführung der Gesamtmaßnahme bis zum Abschluss in Frage stellt, dazu meinte der OB, dass sie ohnehin baureife Grundstücke im Wert von 210 Mio. € besitzen, ohne Hafner ! Wozu braucht man den dann?

Unstrittig ist, dass in Konstanz –wie überall in Städten- dringend bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, aber keines Falls einen superlativ geplanten neuen Stadtteil



#### 4. Falsche Grundlagen für den Beschluss zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einer SEM

Die „Öffentliche Bekanntmachung“ des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist noch nicht erfolgt, voraussichtlich wird dies mit dem kommenden Amtsblatt erfolgen.

**Dort wird dann der Termin für das Ende der Abgabe der Stellungnahmen auch mitgeteilt !!** Wenn gewünscht, können wir gerne auch Beispiele für Stellungnahmen und Unterstützung dazu geben.

**Bitte meldet euch und beachtet dies, wir werden es auch nochmal auf unserer Website schreiben**

**[www.wollmatingen.info](http://www.wollmatingen.info)**



## Zusammenfassend:



Das waren jede Menge Infos, die aber sonst nur durch intensives „Studieren“ der kompletten Sitzungsvorlage und Vielem mehr möglich ist.

Wir stellen diese Präsentation auch wieder auf unsere Website, damit jeder das Ganze nochmal in Ruhe nachlesen kann. Für Rückfragen sind wir unter

[vertretung@wollmatingen.info](mailto:vertretung@wollmatingen.info) oder telefonisch unter

**Tel. 07531 75873 Klara Trummer und Tel. 07531 73188 Horst Oehri erreichbar.**

**Nun geben wir ab zum Fußball**



**und bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit**

und wir sind auch noch eine Weile im vorderen Gastro- Bereich für Fragen da

