

# Gleiche Rechte für Wollmatingen wie für andere

Informationsveranstaltung der Initiative Wollmatingen,  
vertreten durch den freien Ortsrat,  
am 04.06.2025 um 19.00 Uhr  
im Logan's, ehem. Gasthaus Linde in Wollmatingen



## Herzlich willkommen



## Information zu den anstehenden Themen:

1. **Veränderung des Ortsbildes** der Ortsmitte
  - Billigungs- und Auslegungsbeschluss und
  - formelle Beteiligung zum Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“
2. **Änderung des Flächennutzungsplanes**
3. **Aufstellungsbeschluss des ersten Bebauungsplanes „Hafner-Nordwest“** und
  - frühzeitige Beteiligung hierzu,

Nur wer informiert ist, kann eine Stellungnahme abgeben und bei den anstehenden, formellen Beteiligungen mitwirken



## Kurzer Rückblick:

**2019 / 2020 Linde und die Bäckerei**, diese Veränderung des Ortsbildes wurde fast ein Jahr **nicht öffentlich** behandelt

**2020/ 2021** Abbruch und Neubau wurden genehmigt, **jede Veränderung des Ortsbildes müsste öffentlich** im Ortschaftsrat behandelt werden, **ansonsten wäre die Entscheidung rechtswidrig.**

**Aber wir haben keinen Ortschaftsrat!** Erst später durfte GR Aufstellung eines BPL beschließen.

**2023** weitere Veränderung des Ortsbildes, der Löwen mit Biergarten soll weg.

**2024 1300 Jahre Wollmatingen, 90 Jahre Zwangseingemeindung**, kein Wort dazu vom OB beim jährlichen Bürgerempfang, in der Stadt interessierte das niemand. **Eine Ortsverwaltung hätte sich darum kümmern können!**

**2024** im April haben wir über die CDU-Fraktion einen **Antrag für einen Ortschaftsrat** gestellt, die Verwaltung und der Stadtrat lehnte den Antrag im November ab.

**Jan. 2025** **Gründung der „Initiative Wollmatingen“**, Bildung des „freien Orsrates“ mit 13 Vertretern der gesamten Gemarkung. **Primäres Ziel ist, Bürger zu informieren, zu unterstützen.**

Im **März 2025** erster **Entwurf des BPL** Ortsmitte, **erschreckende Vorlage**, die Ortsmitte soll ein Wohngebiet werden, die massive Bebauung auf dem Löwenareal war plötzlich das Maß der Dinge, **50 Wohneinheiten** statt gemischte Nutzung für ein lebendiges Zentrum.

**Der Entwurf muss überarbeitet und erneut vorgelegt werden, unsere damalige Stellungnahme wurde gelesen, nun gibt es eine neue Chance, das Schlimmste zu verhindern.**



Zu **beiden Bebauungsplanverfahren** werden im Laufe des Jahres die **formellen Beteiligungen** anstehen

**Bitte achtet alle darauf** und meldet eure Bedenken und Anregungen an.

Wir sind gerne behilflich.

Die **Stellungnahmen der Bürger** und Träger öffentlicher Belange müssen miteinander und gegeneinander abgewogen werden. Und diese Abwägung muss sodann vom **Stadtrat gebilligt und beschlossen** werden.

**Wenn keine Stellungnahmen eingehen, d.h. wer sich nicht beteiligt, darf und kann im Nachgang nicht meckern!**



# Veränderung des Ortsbildes der Ortsmitte:

Eine Ortsmitte ist unstrittig das **Herzstück einer Gemeinde**.

Deshalb hat auch die **Städtebauförderung in Baden-Württemberg** die Stärkung, Revitalisierung und den **Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren** seit Jahren als **Förderschwerpunkte** definiert.

Das Land hat die Bedeutung einer Ortsmitte erkannt, ja fördert den Erhalt der Funktionen finanziell. Andere Städte erlassen Erhaltungssatzungen dazu. Die Stadt Konstanz nicht.

Die **Stadt verspricht** den Erhalt und die Stärkung der Ortsmitte (HaProWo Steckbrief), **handelt aber völlig anders**.

Mit der „geheimen“ Behandlung des Bauantrags „Linde und Bäckerei“ wurde **Vertrauen zerstört**, die Forderung des Rates, die Ortsmitte planungsrechtlich zu sichern, wurde mit dem **Entwurf des BPL nicht beachtet!** Er dient den Wünschen eines einzelnen Bauherrn und nicht dem Wohl der Allgemeinheit.

**So geht Vertrauen verloren!**

# Die Analyse vom Büro fsp hat Handlungsempfehlungen aufgezeigt, aber....





Trotzdem sollen diese Veränderungen des Ortsbildes der Ortsmitte umgesetzt werden:



ANSICHT OST (RADOLFZELLER STRASSE)





# und weitere Veränderung des Ortsbildes der Ortsmitte:





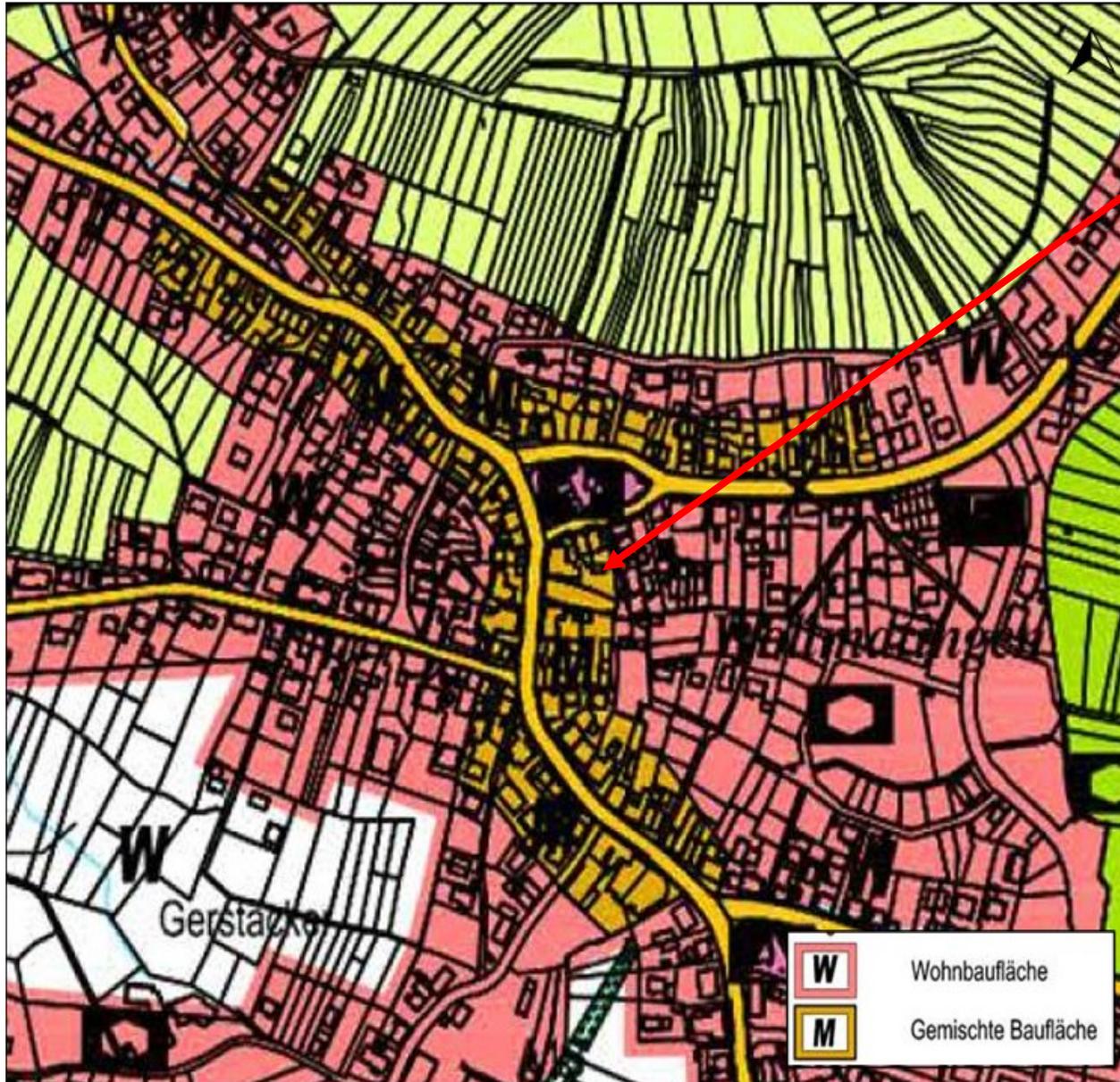
Baurecht besteht auf diesen Grundstücken, ja, aber nur im vorgegebenen rechtlichen Rahmen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist entlang der Radolfzeller Str. in diesem Bereich eine **gemischte Nutzung (M)** festgelegt. **Dies ist für die Verwaltung bindend.**

**Trotzdem** wurde der Neubau „Linde und Bäckerei“ mit **weit überwiegender Wohnnutzung genehmigt**. Dies entspricht nicht der Nutzungsmischung im FNP und damit nicht den rechtlichen Vorgaben. Auf dem **Löwenareal** sollen nun **50 WE gebaut** werden. Da dieser Antrag nun öffentlich ist, soll im künftigen BPL die Art der Nutzung zum Wohnen (WB) und im Nachgang der FNP (von M zu W) geändert werden. Für beide **Änderungen BPL wie FNP ist die formelle Beteiligung der Bürger** gesetzlich erforderlich.

**Deshalb sind wir wachsam, informieren und beziehen dann erneut Stellung!**

Abbildung 8 – Auszug Flächennutzungsplan 2010<sup>1</sup>



**im FNP werden festgelegt:**

1. Wohnbauflächen (W)
2. **Gemischte Flächen (M)**
3. Gewerbliche Flächen (G)

**Daraus können im BPL festgesetzt werden:**

**z. B. aus W**

- in Kleinsiedlungsgebiet (**WS**)
- Reine Wohngebiete (**WR**)
- Allgemeine Wohngebiete (**WA**)

**Besondere Wohngebiete (WB)**

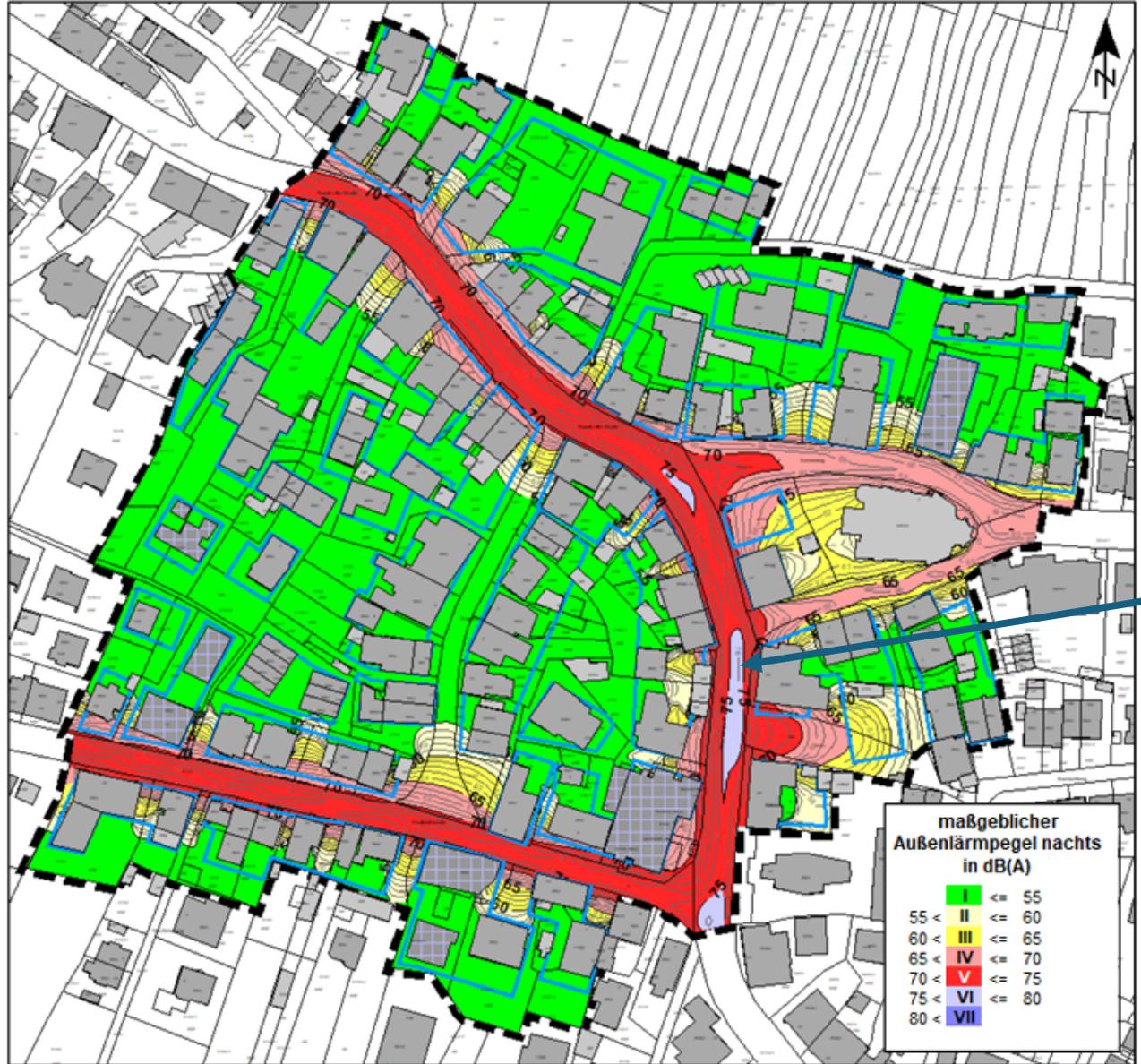
**oder aus M**

- Dorfgebiete (**MD**)
- Dörfliche Wohngebiete (**MDW**)

**Mischgebiete (MI)**

- Urbane Gebiete (**MU**)
- Kerngebiete (**MK**)

Abbildung 9 – Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten zum BPL-Entwurf:

**Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant**, die (auch) zum Wohnen genutzt werden, können die Werte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. **Dann muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. verfestigt werden.** In der Rechtsprechung des BVerwG hat sich die Tendenz abgezeichnet, die **Schwelle zur Gesundheitsgefahr**, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag [und 60 dB(A) nachts] anzusetzen.

**75 dB nachts**

**Der nächtliche Konflikt, der bereits heute besteht, wird durch die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets verschärft (das steht so im Gutachten).**

**Trotzdem will die Verwaltung ein besonderes Wohngebiet an dieser Stelle festsetzen und 50 WE zulassen !!!!!**



**Vertrauen haben wir nicht mehr viel, denn**

zusätzlich hätte im **Mai** der vom Bauherr bereits unterschriebene, **städtebauliche Vertrag** beschlossen werden sollen. Wenn der **Auslegungs-Beschluss im April** zustande gekommen wäre, hätte der Beschluss des Vertrages zu einer **Missachtung des Abwägungsgebotes geführt**, denn für die Abwägung wäre der Zeitlauf zu kurz gewesen.

Ferner fragen wir uns, **wie kann die Verwaltung im TUA sagen, dass der Gestaltungsbeirat besser geeignet** sei, bauliche Veränderungen zu **steuern als geltendes Recht**, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht?

Warum???

**Weil so eventuell die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Bevölkerung verhindert werden soll?**



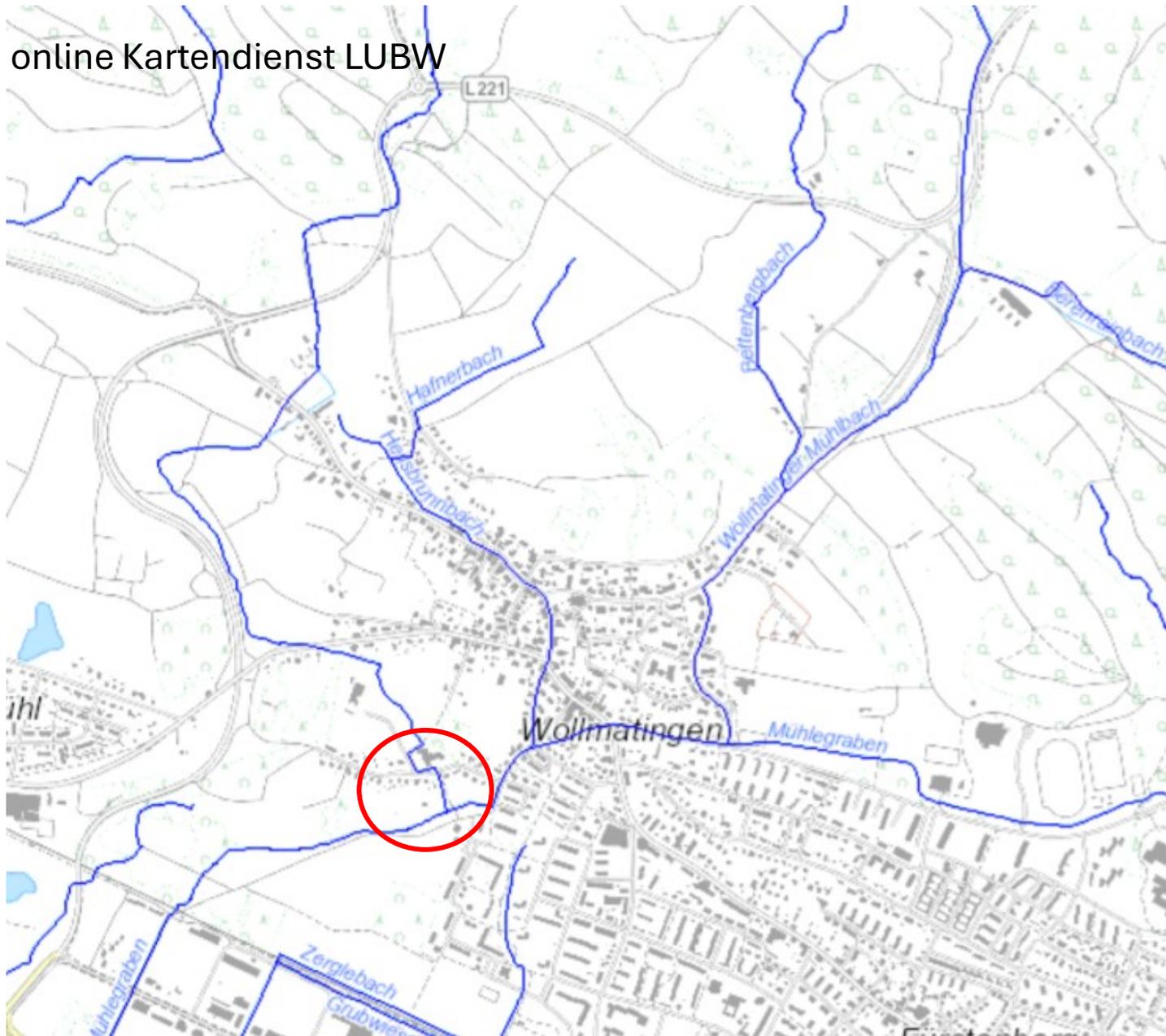
## Vertrauen und Kompetenz sind wichtig

Das Handeln der Stadtverwaltung lässt daran leider Zweifel aufkommen.

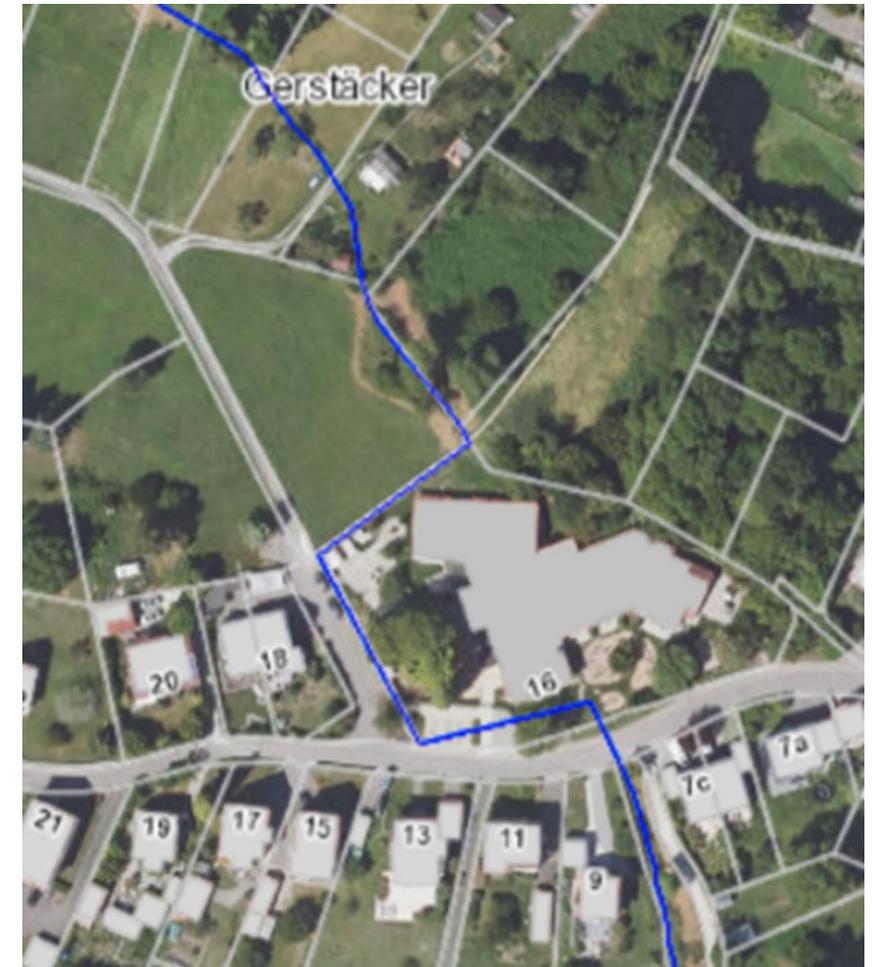
Für die geplanten Neubauten in der **Ortsmitte** sind **Tiefgaragen** genehmigt bzw. vorgesehen, welche die dortigen **Verdolungen der vielen Bachläufe in diesem Gebiet gefährden** können. Wurde das bei den Bauvorhaben beachtet?

Die unglückliche Umgestaltung des **Giratsmoosbaches am Kiga St. Martin** hatte eine **massive Überflutung des Geländes** verursacht.

online Kartendienst LUBW



Umleitung des Giratsmoosbaches führte im Juni 2024 zu Überflutung des Kiga St. Martin



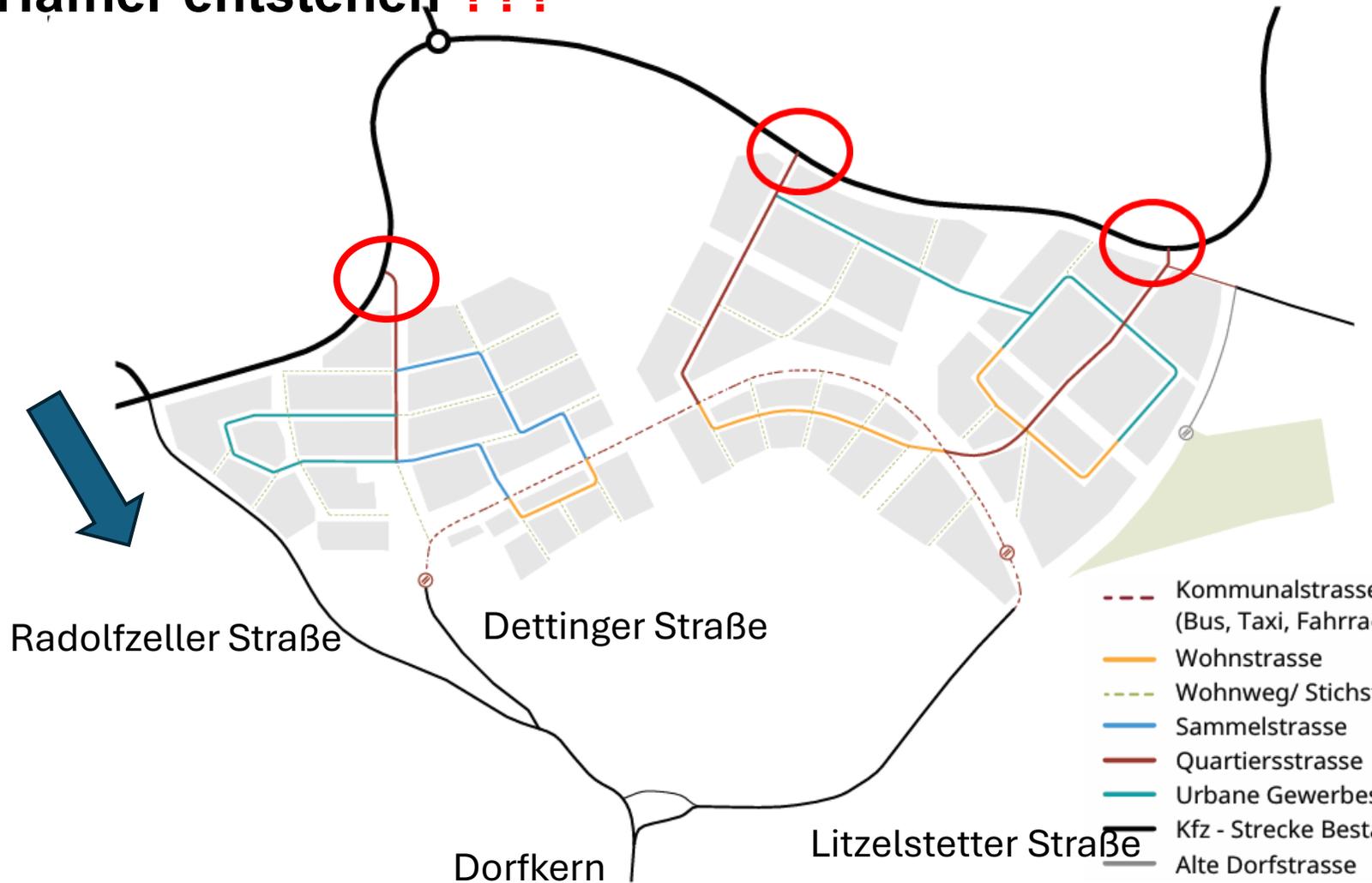
## Bachverdolungen in der Ortsmitte:

links Radolfzeller Str., rechts Dorfbachweg und Schwaketenstr. über Kreuzung  
Radolfzeller Str. über Parkplatz Rössle ins Gebiet Zergle u. Öhmdwiesen

Initiative Wollmatingen



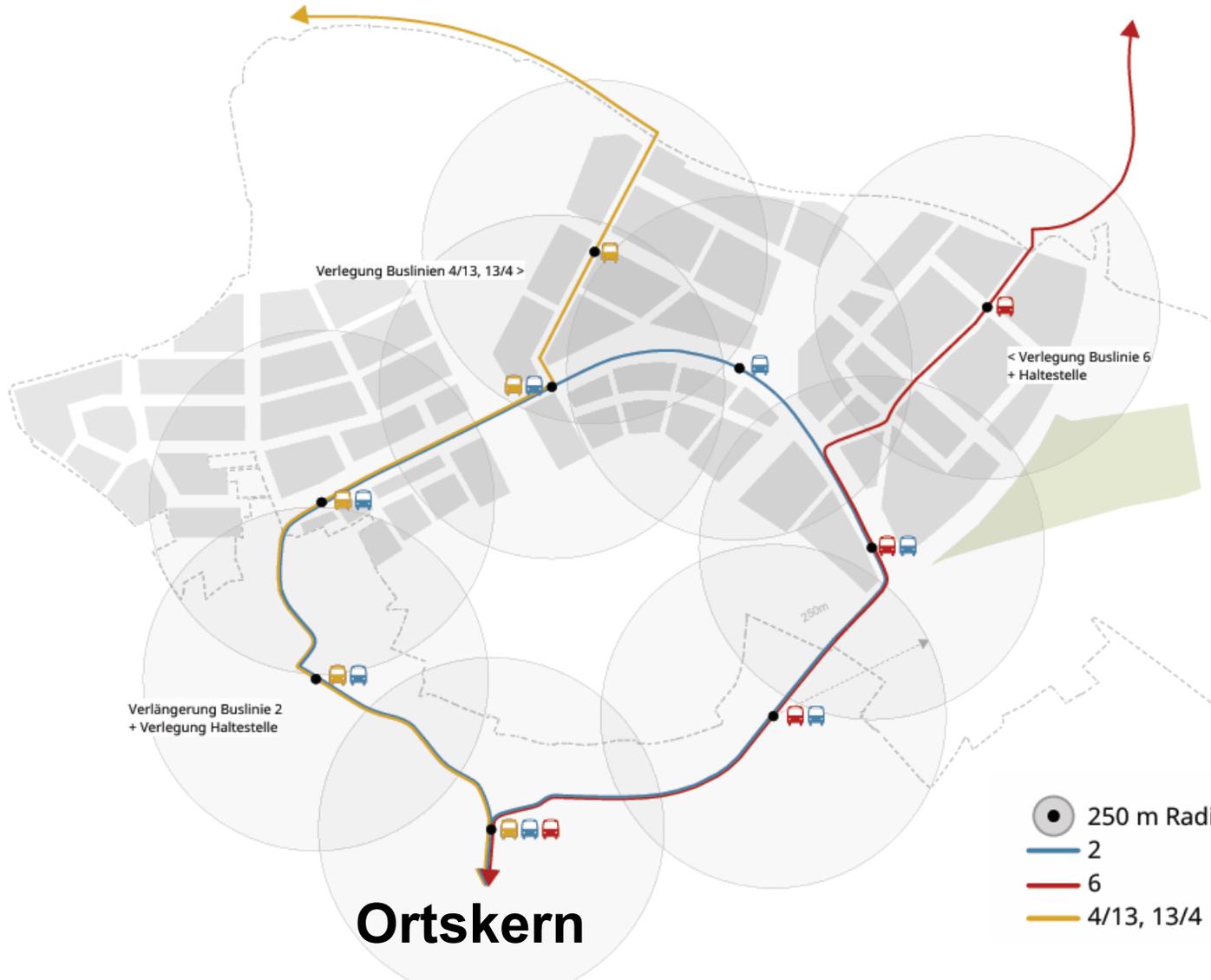
# Wird zusätzlicher Verkehr durch die Bebauung Hafner entstehen ???



MIV Konzept lt. SV 2019-0170

Neue Kreuzungen an der Westtangente sollen ampelgesteuert werden.

Der Verkehrsfluss auf der Umfahrung von Wollmatingen dürfte dadurch leiden



Egal, ob durch MIV oder ÖPNV eine Zunahme der Verkehrsbelastung in Wollmatingen wird sich nach unserer Einschätzung erhöhen

ca. 400 Busse fahren bereits heute schon täglich durch den Ortskern, mit dem Bau des Hafners wird die Taktung erhöht,



## Worauf wir achten und unsere künftige Stellungnahme nach heutigem Kenntnisstand beziehen sollten:

- Bei Herstellung von Tiefgaragen Bachläufe und Verdolungen in den Straßen beachten. Gefahr von Überschwemmung in der Ortsmitte, Zergle und Ohmdwiesen,
- Max. 2 Vollgeschosse zwischen Kennerweg und Kindlebildstr.,
- Max. Dachneigung wie vorhanden, ca. 40 Grad,
- Firsthöhe max. 0,50 m über vorhandenen Nachbargebäuden,
- Beibehaltung der Art der Nutzung im FNP M, für gemischte Flächen,
- Nutzungsmischung (MI) muss im BPL festgesetzt werden, wichtig für Funktionen einer lebendigen Ortsmitte,
- die Verkehrsbelastung lässt auch kein Wohngebiet zu, Lärmschutzgutachten weist heute schon hohe Belastungen aus,
- Verkehrsführung Hafner, mehr Busse, mehr Autos, noch mehr Lärm,
- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude wie als Primärziel in der Entwicklungs- und Strukturanalyse zum BPL festgestellt.



**Wir, die Initiative Wollmatingen hat sich gebildet, da es keine Ortsverwaltung und keinen Ortschaftsrat gibt, der sich um die Belange der Ortschaft kümmern kann.**

Wir versuchen, diesen Mangel ehrenamtlich und leider eingeschränkt, weil uns nur ausschließlich öffentliche Dokumente zur Verfügung stehen, zu verbessern.

**Wir informieren und schaffen damit ein Mehr an Transparenz.**

Weiteres Thema des Abends ist, die Entwicklung eines **komplett neuen Stadtteils Hafner** auf der Gemarkung Wollmatingen mit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM), dem schärfsten Schwert, das das Baugesetzbuch kennt.



# **Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“:**



## Warum sind wir der Meinung, dass am Hafner eine Fehlplanung vorliegt?

weil

- die Unterstellung, niemand sei verkaufsbereit, haltlos ist
- die Bevölkerungsprognose nicht zutreffend ist
- mit einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) dürfen keine Wohnangebote (Überangebot) geschaffen werden, d.h. nicht über den strukturell bedingten erhöhten Bedarf hinausgehen, da dies nicht mit dem Grundrechtseingriff vereinbar ist.
- 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

Unstrittig ist, dass in Konstanz **dringend** Wohnraum benötigt wird, der auch noch **bezahlbar** sein sollte.



## 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**,



## Voraussetzungen zur Anwendung der §§ 165 ff BauGB

- **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.



## Voraussetzungen zur Anwendung des §§ 165 ff BauGB

- Die **Enteignung ist in § 169 Abs. 3** geregelt und im Entwicklungsbereich.... zulässig.
- **Sie setzt voraus**, dass der Antragsteller (Gemeinde) sich **ernsthaft um den freihändigen Erwerb** des Grundstücks **zu angemessenen Bedingungen** bemüht hat.



Die Gemeinde **muss untersuchen, ob** zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Maßnahme (z. B. Baulandbereitstellung) **nicht die Mittel des allgemeinen Baurechts, Bauleitplanung .....** genügen. **Dies wird z. B. zu bejahen sein, wenn erkennbar die betroffenen Eigentümer** der in Rede stehenden Fläche **das ihnen tatsächlich und rechtlich zu eröffnende Baurecht .....** verwirklichen werden.

Auf der Gemarkung Wollmatingen wurden in den vergangenen Jahren viele Gewerbe- und Wohngebiete entwickelt und bebaut. **Erkennbar wurden dabei alle Ziele mit dem allgemeinen Baurecht erreicht.**

**Woher die Unterstellung kommt, dass Wollmatinger ihre Grundstücke nicht verkaufen würden, und wenn Baurecht bestehe, diese für ihre Enkel zurückbehalten würden, ist nicht zu verstehen.**

**In Wollmatingen gibt es kein Gebiet, das diese schlichte Behauptung / Unterstellung belegen kann.**



**Mit dem Beschluss des Handlungsprogramms Wohnen (HaProWo) 2014 konnten betroffenen Grundstücksbesitzer der gesamten Stadt damit rechnen, dass die Stadt mit einem Kaufangebot im Rahmen des Konstanzer Grunderwerbsmodell entsprechend dem beigefügten Zeitplan auf sie zukommen würde.**

**In Dingelsdorf, Litzelstetten, Dettingen, Staad und Wallhausen wurden sukzessiv die Flächen wie geplant angekauft.**

**Aber:**

**Am Hafner hat die Stadt vor dem Beschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur SEM (2016) bei den Eigentümern keine Kaufanfrage gestartet.**

**Das hat unsere Recherche ergeben.**



## Beschlussvorlage ö - 2014-0188,

Der Gemeinderat beschloss das **Handlungsprogramm Wohnen Teil 1 am 27.03.2014.**

**Priorität 1:** Brachen, Konversionsflächen und Baulücken, nicht umgesetzte BPläne in der Kernstadt und den Ortsteilen – bestehendes Baurecht – neues Planungsrecht kann zeitnah geschaffen werden, Planungsinstrumente zur Beschleunigung der Innenentwicklung.

**Priorität 2: Reserveflächen,** die als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, Arrondierungsflächen,(s. Punkt 3.1.2) - Planungsrechtlich im Außenbereich - Priorität 1, sobald Grunderwerbsmodell steht

**Priorität 3: Siedlungserweiterungsfläche „8/5 nördlich Hafner“**  
Planungsrechtlich im Außenbereich - Priorität 1, sobald Grunderwerbsmodell steht



# Kopien aus der Broschüre zum Handlungsprogramm Wohnen Teil 1 von 2014



2022 >>	2023 >>	2024 >>	... 2030
WOLLMATINGEN Gerstlacker	EGG Egg Ost	WOLLMATINGEN Nördlich Halber DETTINGEN Hofacker	...
 70 Konstanz, 2019	 Egg Ost, 2023	 Sportplatzverlagerung, 2020	 Gerstlacker, 2022
 Gerstlacker, 2018	 Nördlich Halber, 2024		

**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 Bauträgern. 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.



## PLANUNGSGEBIET



## RAHMENBEDINGUNGEN / ZIELE

Anzahl der Grundstücke	260
Größe	45,7 ha
Eigentümer	Stadt Konstanz 37 % Öffentliche 4 % Privat 59 %
Verfügbarkeit	Langfristig
Darstellung im FNP	Geplante Wohnbaufläche
Planungsrecht	§ 35 BauGB

## Verfahrensstand

Vorbereitung Grunderwerb

## Verfahrensschritte

Grunderwerbsmodell fortführen

Bebauungsplan

Umlegung  
Erschließung  
Vermarktung

Fertigstellung

## Mögliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet  
II bis IV Geschosse  
Geschoßflächenzahl 1,0  
rund 2.550 Wohneinheiten (gesamtes Gebiet)

Zu jedem der im **HaProWo** aufgeführten Planungsgebiet wurde 2014 ein sogen. Steckbrief erarbeitet. Darin aufgeführt war für alle, ein **Grunderwerb nach dem Konstanzer Grunderwerbsmodell**

Der **Hafner** war allerdings mit **Priorität 3** als LANGFRISTIG vorgesehen.

**Daher fand bis 2017 auch noch kein aktiver Grunderwerb seitens des Liegenschaftsamtes statt. Zuerst wurden die Flächen der Prio1 u. 2 angekauft.**



## Beschlussvorlage ö - 2014-0250

Grunderwerb in Dettingen **Brühläcker:**

Der Ortschaftsrat Dettingen-Wallhausen (19.03.2024) bzw. der Haupt- und Finanzausschuss (19.04.2014) empfiehlt dem Gemeinderat **im Zusammenhang mit der Umsetzung des Handlungsprogrammes Wohnen** den **Erwerb der unbebauten Grundstücke**, ..... **100 %** mit insgesamt 10.017 m<sup>2</sup> zum Rohbaulandpreis von **185 €/m<sup>2</sup>**, insgesamt somit 1.853.145 € (zuzügl. Erwerbsnebenkosten). Dem stimmte der Gemeinderat am **29.04.2014** zu.

**Brühläcker ist als gemischte Fläche (M) im FNP ausgewiesen.**

## Beschlussvorlage ö - 2016-1953

Grunderwerb Dingelsdorf **Steinrennen II:**

Der Ortschaftsrat Dingelsdorf (20.07.2016) empfiehlt dem Gemeinderat, **im Zusammenhang mit der Umsetzung des Handlungsprogrammes Wohnen** den Erwerb von Miteigentumsanteilen von jeweils **70 %** an den unbebauten Grundstücken, .... zum **Rohbaulandpreis** von **125 €/m<sup>2</sup>**, insgesamt somit 780.325,00 € (zzgl. Erwerbsnebenkosten). Dem stimmte der Gemeinderat am **26.07.2016** zu.

**Steinrennen II ist als Ackerland im FNP ausgewiesen.**

## ganz anderes der Grunderwerb am Hafner:



**Priorität 3** – deshalb fand **vor 2017 kein aktiver Grunderwerb** statt.

Nach dem Beschluss der VU 2016 wurden die Grundstückspreise einseitig von der Stadt auf anfangs **98 €** pro qm für im FNP **ausgewiesene Wohnbauflächen** und **15 €** pro qm für begünstigtes **Ackerland**, das ebenfalls als Arrondierung zur Bebauung vorgesehen ist, festgelegt.

**Erst danach 2017 kam die Stadt auf die Eigentümer am Hafner zu.**

Übliche Preisverhandlungen waren nach dem VU-Beschluss nicht mehr möglich.

**Dass die Eigentümer vom Hafner über diese Angebote, die mit denen in den Ortsteilen nicht vergleichbar waren, nicht gerade erfreut waren, ist verständlich.**

Aber : **Eine Enteignung** in einer Entwicklungsmaßnahme **setzt voraus**, dass der Antragsteller (Gemeinde) sich **ernsthaft um den freihändigen Erwerb** des Grundstücks **zu angemessenen Bedingungen bemüht** hat.

**Angemessene Bedingungen wären zumindest vergleichbare Preise** wie in den anderen **HaProWo-Gebieten**. Diese wurden vom eigenen Gutachterausschuss der Stadt als **Rohbauland** aufgrund des HaProWo-Beschlusses seit 2014 wesentlich höher bewertet.



**Ein freihändiger Erwerb der Grundstücke am Hafner hat somit nicht stattgefunden, obgleich immer wieder geäußert wird, dass dieser freihändige Erwerb erfolglos geblieben wäre.**

Freihändig bedeutet, dass Verkäufer und Käufer verhandeln und sich auf einen Preis einigen. Da die Ankaufsgespräche erst nach dem VU Beschluss 2017 begonnen wurden und dabei stets mit der Enteignung gedroht wurde, wenn man nicht unterschreibe, fanden **die Kaufanfragen nicht freihändig sondern „mit hoher Hand“ statt.**



Anzumerken ist dabei besonders, dass **die Stadt** mit dem Beschluss des **HaProWo** **öffentlich erklärte, welche Grundstücke künftig Bauland werden und damit erkennbar in den Grundstücksmarkt eingegriffen hat.**

Daher hat auch der Gutachterausschuss der Stadt die sogen. **Ackerland-Grundstücke in den Ortsteilen** entsprechend **als Rohbauland** und Preise zwischen **125 € und 200 € bewertet**, wesentlich mehr als die Eigentümer vergleichbarer Grundstücke am **Hafner** mit nur **15 €** erhalten.

**Die SEM hat für die Stadt den Vorteil, dass die Ankaufswerte einseitig bestimmt und eingefroren werden können.**

**Außerdem können mit einer SEM die Schaffung eines ganz neuen Stadtteils erreicht und alle Wünsche für die weitere Stadtentwicklung erfüllt werden.**

**Zwei Gründe, die aus Sicht der Stadt für eine SEM sprechen.**

**Nur ist der Stadtteil überhaupt erforderlich? Wir meinen NEIN**



## Berechnung und Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten

Gemäß der Bevölkerungsentwicklung, Prognose zum Satzungsbeschluss der SEM,  
VU-Bericht Seite 19

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Konstanz bis 2038

Konstanz		
Einwohnerzahl Stichtag 31.12.2019	86.332 Einwohner	
Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2019	+9.784 Personen	+22 %
Bevölkerungsvorausberechnung bis 2038	94.834	+9,8%
	– 99.160 Personen	– 14,9%

Quelle: (Institut Empirica , 22. Januar 2021), eigene Darstellung, die STEG 2021)



# Statistik der Stadt Konstanz zur Bevölkerungsentwicklung vom I/2025

Abb. 1 Einwohnerentwicklung nach Wohnstatus seit 2000 – Tabelle

jeweils zum 31.12.	Wohnbevölkerung (nur Hauptwohnsitz)		Wohnberechtigte (Haupt- + Nebenwohnsitz)		Nebenwohnsitz	
	insgesamt	Veränderung geg. Vorjahr	insgesamt	Veränderung geg. Vorjahr	absolut	Anteil an Wohn- berechtigte
2015	<b>84.290</b>	1.111	85.535	999	1.245	1,5%
2016	<b>85.478</b>	1.188	86.642	1.107	1.164	1,3%
2017	<b>85.892</b>	414	87.044	402	1.152	1,3%
2018	<b>86.190</b>	298	87.323	279	1.133	1,3%
2019	<b>86.332</b>	142	87.492	169	1.160	1,3%
2020	<b>85.837</b>	<b>-495</b>	86.950	<b>-542</b>	1.113	1,3%
2021	<b>86.164</b>	327	87.300	350	1.136	1,3%
2022	<b>87.355</b>	1.191	88.447	1.147	1.092	1,2%
2023	<b>87.360</b>	5	88.450	3	1.090	1,2%
2024	<b>87.368</b>	8	88.442	<b>-8</b>	1.074	1,2%

2015 u. 2016 erhöhte Veränderung durch Flüchtlinge, 2020 negative Veränderung wegen Corona, 2022 erneut erhöhte Veränderung durch Ukraine-Krieg

Aus der aktuellen Broschüre:

## Einwohnerentwicklung in Konstanz I/2025

In der Stadt Konstanz sind Ende des Jahres 2024 **87.368**

EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz gemeldet – damit bleibt die Einwohnerzahl auf dem hohem Vorjahresniveau.

**Der Wachstumstrend aus der Zeit vor 2020 wird jedoch nicht wieder aufgegriffen.**

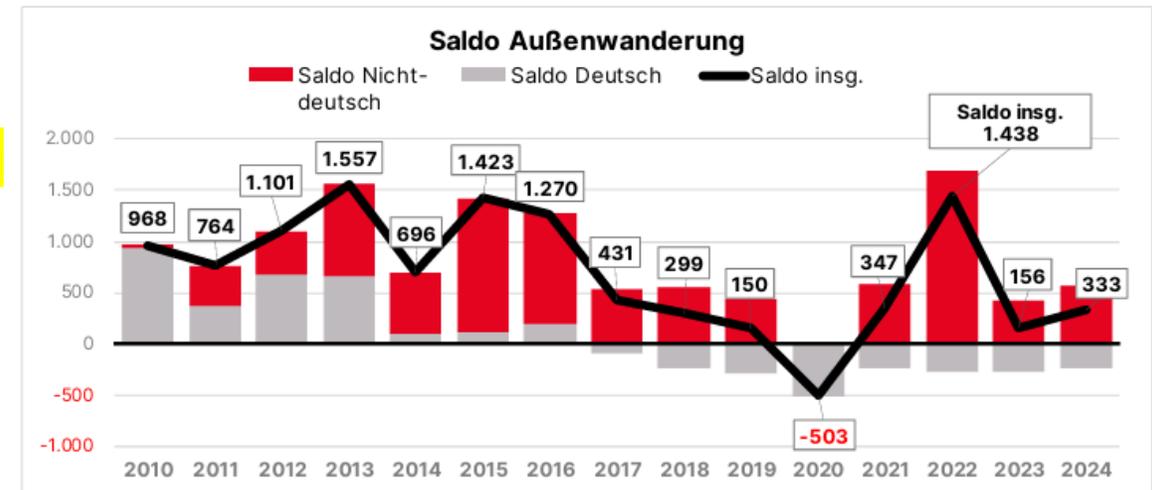
**2023 lediglich 5 Personen und 2024 lediglich 8 Personen**



Seit **2015** ist die Bevölkerung ledigl. um **4.189 Personen angestiegen**, d.h. durchschnittlich 420 Personen pro Jahr. Dabei gilt es zu beachten, dass die Jahre 2015, 2016 und 2022 durch **Flüchtlinge** wesentlich höhere Zuwanderungen erzielten und deren Wohnbedarf zum größten Teil durch **zusätzliche neue Unterkünfte insbesondere in Wollmatingen** gedeckt wurden. 2020 waren coronabedingt viele Studierende nicht in Konstanz wohnhaft.

Die zum Beschluss der SEM vorgelegte Prognose, die eine Bevölkerungsentwicklung bis **2038** von 95.000 bis **100.000 Einwohner** voraussagt, ist daher **nicht zutreffend**. **Vielmehr stagniert die derzeitige Entwicklung lt. eigener Statistik der Stadt** und bei Anwendung der höchsten Entwicklungswerte erreicht die Stadt max. **ca. 94.000 Einwohner bis 2040**.

**Ein Zunahme von 8.668 bzw. 13.668 Personen bis 2038** muss daher als **unrealistisch und überhöht** bezeichnet werden.



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

# Auflistung der Reserveflächen und geplanter Wohnungen lt. Sitzungsvorlage zur SEM Stand Dez. 2020



Stadtteile Gebietsname	Umsetzungsstand	Eigentum	Planungsrecht	Wohnungen geplant (2020 -2040)
<b>Altstadt</b>				
1/3 Falkengasse	in Vorbereitung	Privat	2020-2022	10
1/5 südlich Lago	in Vorbereitung	100% Stadt	2020-2023	87
1/6 Döbele	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 Bücklestraße	in Vorbereitung	Privat	2016-2022	800
3/17 Brückenquartier	in Vorbereitung	100% Stadt	2016-2022	169
3/18 Am Pfeiferhölzle	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 Christiani-Wiesen	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>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 Ruppenstrasse	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 Jungerhalde West	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 Föhrenbühlweg	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 Schmidtbühl	sukzessive Bebauung	Privat	besteht	38
13/4 Ortsmitte Dettingen	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>				
				4.929
davon sonstige (Baulücken, Bestandsänderungen u.a.)				
				862
Summe Konstanz / ohne Baulücken				
				4.067

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



**4.929 WE  
ohne  
Hafner**



Aufgrund der **aktuellen Statistik** wird deutlich, dass **in den vergangenen 10 Jahren nur ca. 4.200 Personen hinzu kamen**. Diese Zunahme konnte auch nur erreicht werden, da in den Jahren **2015, 2016 und 2022 sehr viele Flüchtlinge** aufgenommen wurden. **Die Zahlen der vergangenen zwei Jahre ( 5 bzw. 8 Personen) stagnieren, daher steht in der Statistik auch, „der Wachstumstrend aus der Zeit vor 2020 wird jedoch nicht wieder aufgegriffen“.**

Selbst unter der Annahme, dass in den kommenden 10 Jahre (bis 2034) erneut ca. 4.200 Personen mehr in Konstanz leben, würde die Bevölkerung auf rund 92.000 Einwohner bzw. bis **2040 um 6.300** auf knapp 94.000 Einwohner ansteigen.

**Eine Wohnraumreserve, wie in der Liste aufgeführt, von mind. 4.000 Wohnungen für eventl. mögliche 6.000 bis 7.000 Einwohner, ist nach unserer Auffassung dafür völlig ausreichend.**

**Im Hafner sollen trotzdem zusätzlich weiter ca. 3.000 Wohnungen geschaffen werden.**

**Ist das mit dem Entwicklungsrecht vereinbar???**



## Voraussetzungen für eine Entwicklungsmaßnahme müssen erfüllt sein:

BVerwG Urteil v. 12.12.2002 - 4 CN 7.01

### Leitsatz

1. Ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne des [§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) ist gegeben, wenn die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt. Allgemeine konjunkturelle Entwicklungen oder Schwankungen im Wohnungsmarkt reichen zur Begründung nicht aus.

**Die Entwicklungssatzung legt **zum einen** mit Bindungswirkung für ein nachfolgendes Enteignungsverfahren fest, dass das Wohl der Allgemeinheit den Eigentumsentzug generell rechtfertigt (Stufe 1).**

**Zum anderen** kann das private Eigentum gemäß [Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG](#) nur dann im Wege der Enteignung entzogen werden, wenn es im konkreten Fall benötigt wird, um besonders schwerwiegende und dringende öffentliche Interessen zu verwirklichen (Stufe 2).

**Eine Enteignung von Grundstücken ist nach unserer Auffassung nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit zu rechtfertigen, solange die Baulandreserven der Stadt den Bedarf ausreichend decken können.**



**Allein die städteigenen Grundstücke und die bereits im Rahmen des Konstanzer Grunderwerbsmodell angekauften Gebiete, die seit Jahren im Besitz der Stadt sind, ermöglichen den Bau von ca. 1.650 WE.**

**Mit dem Bückleareal, das die Stadt hätte kaufen können, jetzt in privater Hand ist, sind weitere 800 WE möglich, das wären 2.400 WE**

**Ganz ohne Grundrechtseingriffe !!!!!**

Eine Gemeinde **hat prognostisch auszuschließen**, dass vor Abschluss der SEM eine Bedarfsüberdeckung, also ein Angebotsüberhang an Wohnstätten eintritt. Denn **anderenfalls** dient die Maßnahme **gemessen an Art. 14 Abs. 3 Satz 1 des Grundgesetzes** nicht in ihrer Gesamtheit dem Wohl der Allgemeinheit.

Darüber hinaus **hat dann die Gemeinde die Satzung** gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V. m. § 162 ff BauGB **aufzuheben** und die übertragenen Grundstücke zurück zu geben.

Die Stadt drohte lt. Tageszeitung damit :



Verwaltung und Politik wollen in Konstanz nicht länger zuschauen: Wer Bauland hat, soll auch Wohnraum schaffen. Privatleuten, die nicht mitziehen, droht das Baudezernat mit drastischen Schritten.

**sehr verwunderlich, dass nur Privatleute „mitziehen“ müssen und ihnen sogar gedroht wird, die Stadt ihre Grundstücke aber zurückbehält ganz schön schräg !!!**

Die Dingelsdorfer wollen mehr Bewohner. **Das künftige Baugebiet „Steinrennen II plus Erweiterungsfläche“ wurde bereits 2016 angekauft.** Die dortige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten usw.) läuft Gefahr geschlossen zu werden bzw. sind bereits geschlossen. **Seit 9 Jahren ist das Gebiet lt. HaProWo-Beschluss somit Priorität 1, damit vorrangig zu entwickeln, aber einen BPL gibt es trotzdem bis heute nicht.**



Aus der Entwicklungssatzung:

### § 3

#### **Entwicklungsziel** bei der Deckung des erhöhten Wohnstättenbedarfs

Ein Entwicklungsziel der Entwicklungsmaßnahme ist die **Schaffung von preisgünstigem Wohnraum** für bestimmte Zielgruppen, insbesondere **Familien**. Im Entwicklungsbereich werden daher die Bausteine M2 (Festlegung Zielgruppenanteile) und M 13 Teil 3a (Geförderter Wohnungsbau) aus dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Konstanz, 2. Teil mit Evaluierung 2018, zur Anwendung kommen.

**Wird mit der gewählten Entwicklungsmaßnahme in der heutigen Zeit dieses Ziel zu erreichen sein?**

**NEIN**, da mit einer SEM die hohen Kosten der Entwicklung eines ganzen Stadtteils nur auf wenige Schultern verteilt wird.



VI. Mittelfristige Finanzplanung

1	2	12	13
Anlage 3 zum VU-Bericht Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Nördlich Hafner"			
Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß §§ 171 Abs. 2 i.V.m. 149 BauGB			
	3	4	5
<b>A. AUSGABEN</b>			
Pos.	Maßnahme	entwicklungsbed. Kosten SEM [T€]	Projektgesamtkosten [T€]
1.	Vorbereitende Untersuchungen	1.801	1.801
<b>1.</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>1.801</b>	<b>1.801</b>
2.1	Städtebauliche Planungen	1.414	1.414
2.2	Fachplanungen	387	387
2.3	Gutachten und Konzepte	658	658
2.4	Archäologische Untersuchungen	1.090	1.090
2.5	Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	186	186
2.6	Bauleitplanung	1.535	1.535
2.7	Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m. der Bauleitplanung	1.927	1.927
2.8	Grundstücksvergabeverfahren	380	380
2.9	Bürgerbeteiligung	262	262
2.10	Öffentlichkeitsarbeit	357	357
2.11	Beratungsleistungen	937	937
2.12	Sonstige weitere Vorbereitung	276	276
<b>2.</b>	<b>Weitere Vorbereitung</b>	<b>9.409</b>	<b>9.409</b>
3.1	Freihändiger Grundstückserwerb	70.140	70.140
3.2	Ansatz für Altgrundstücke	63.278	63.278
3.3	Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	38	38
3.4	Nebenkosten des Grunderwerbs	6.316	6.316
3.5	Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	323	323
3.6	Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	0	13.202
<b>3.</b>	<b>Grunderwerb</b>	<b>140.094</b>	<b>153.297</b>
4.1	Neuordnung der Grundstücke	1.651	1.651
4.2	Umzug/Entschädigung von Betroffenen	1.670	1.670
4.3	Grundstücksfreilegungen	1.509	1.509
4.4	Erschließung	56.500	56.500
4.5	Infrastruktur Ver- und Entsorgung	1.285	1.285
4.6	Übergeordnete Erschließung	8.574	8.574
4.7	Öffentliche Grünanlagen	8.929	8.929
4.8	Ausgleichsmaßnahmen	7.546	7.546
4.9	CEF-Maßnahmen	1.241	1.241
4.10	sonstige Ordnungsmaßnahmen	0	0
<b>4.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>88.906</b>	<b>88.906</b>
5.1	Schulen	21.569	51.116
5.2	Kinderbetreuungseinrichtungen	29.227	554
5.3	Sportstätten	1.832	2.748
5.4	Kultureinrichtungen (3. BA)	11.830	2.202
5.5	Sonstiger Gemeinbedarf	0	0
<b>5.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>64.459</b>	<b>56.621</b>
6.1	Personal- und Sachkosten der Stadt	22.902	2.396
6.2	Vergütung für einen Entwicklungsträger	0	0
6.3	Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	107	0
<b>6.</b>	<b>Personal- und Sachkosten, Vergütungen</b>	<b>23.009</b>	<b>2.396</b>
<b>SUMME AUSGABEN</b>		<b>327.678</b>	<b>399.897</b>

**Kostensteigerung von 100 Mio € in nur 4 Jahren**

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

Ausgaben	Gesamtmaßnahme		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
TEUR			
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>

Stand April 2021

**399 Mio €**

Anlage 4 zum Satzungsbeschluss im Juli 2021

Stand Sonderrechnung Febr. 2025

**499 Mio €**



## Kann sich diese Stadt das leisten?

**Wir sind der Meinung**, mit einem jährlichen Verlust im Ergebnishaushalt von mehreren Millionen, d.h. trotz Steuererhöhungen **keine Einnahmen aus laufendem Betrieb**, ist die notwendige finanzielle Leistungskraft nicht mehr gegeben.

**Wir sind der Meinung**, die **Durchführung der Gesamtmaßnahme ist bis zum Abschluss daher nicht mehr gewährleistet.**

Egal wie hoch die Verkaufspreise oder Ausgleichbeträge ausfallen werden, das finanzielle Risiko der Stadt steigt offensichtlich mit jeder Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.



Seit Jahren wird Bauland erst ausgewiesen, wenn die Stadt mindestens 60 % der Fläche besitzt. Somit sind schon immer mindestens 60 % der Grundstückserlöse in die Stadtkasse geflossen. Hieraus werden Schulen, Kindergarten usw. in allen Stadtteilen bezahlt. Diese Infrastrukturkosten werden somit von allen Einwohnern (87.000) der Stadt bezahlt, das ist „vergesellschaften“.

**Mit der Entscheidung des Gemeinderates eine Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, müssen am Hafner nur ganz wenige, insbesondere die jungen Familien, diese sehr hohen Baukosten zusätzlich zu den eigenen hohen Baukosten größtenteils alleine bezahlen.**

Das wird von der Stadt am Hafner als „vergesellschaften“ beworben.

**Bauen ist ohnehin schon sehr teuer, eine SEM mit ihren rechtlichen Bedingungen ist nicht mehr zeitgemäß um kostengünstig Wohneigentum erhalten zu können.**

**Nach unserer Auffassung ist damit das Entwicklungsziel verfehlt.**



SEM Nördlich Hafner, Entwicklung in drei Bauabschnitten, Stand Februar 2022



 1. Bauabschnitt     2. Bauabschnitt     3. Bauabschnitt

**Der gelb unterlegte Bereich soll nun umgesetzt werden.**

**Der Aufstellungsbeschluss für den 1. BPL wurde gefasst.**

**Hier nochmal unsere Gründe,**



**warum wir der Meinung sind, dass am Hafner eine Fehlplanung vorliegt?**

weil

- **die Unterstellung, niemand sei verkaufsbereit, haltlos ist**
- **die Bevölkerungsprognose nicht zutreffend ist**
- **mit einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) dürfen keine Wohnangebote (Überangebot) geschaffen werden, d.h. nicht über den strukturell bedingten erhöhten Bedarf hinausgehen, da dies nicht mit dem Grundrechtseingriff vereinbar ist.**
- **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**

Unstrittig ist, dass in Konstanz **dringend** Wohnraum benötigt wird, der auch noch **bezahlbar** sein sollte.



## Lösungsvorschlag unsererseits damit die bisherigen Mühen nicht ganz umsonst sind:

- Aufheben der Entwicklungsatzung, Rückführen des 1. BA auf das Konstanzer Grunderwerbsmodell, das setzt natürlich gleichberechtigte Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern voraus
- Umsetzung des 1. BA wie alle anderen Gebiete im HaProWo
- Verzicht auf die Verlagerung / Tausch Gartenbauflächen statt Gewerbe, denn das verursacht Verlagerungskosten
- das mit dem besonderen Städtebaurecht (in einer SEM) nicht zulässige Herstellen eines „Überangebots“ darf mit dem allgemeinen Städtebaurecht geschaffen werden. Ca. 5.000 WE könnten so ohne Grundrechtseingriffe in Konstanz hergestellt werden und ca. 10.000 bis 12.000 Menschen ein Wohnangebot in Konstanz erhalten
- Gewerbeflächen, Schulen usw. können errichtet werden, wie geplant
- die weiteren zwei Bauabschnitte müssten nicht umgesetzt werden, können später folgen (sofern benötigt), Grünflächen können teilweise erhalten bleiben

**Wir sind keine Bauverhinderer, wir unterstützen Bürger**

**Wir benötigen eine Umkehr der bisherigen Holschuld der Einwohnerschaft in eine Bringschuld der Verwaltung um Informationen zu erhalten.**



**Das können wir aber nur durch eine rechtl, legitimierte Vertretung, d.h. einen Ortschaftrat mit Rechten erreichen und nicht mit Mitwirkungsformaten ohne Rechte, egal welches Format.**

**DANKE für die Aufmerksamkeit**



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



