

Renate Steiner, Telefon: 204-1450  
Gesch. Z.: 51

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**  
**Ortsbeirat Südstadt**

---

**Betreff:** **Anschlusswohnraum für Wohnungslose im Wennfelder Garten 46/48**

Bezug: Vorlage 392/2010

Anlagen: 7 Bezeichnung:  
Anlage 1: Ostansicht  
Anlage 2: Nordansicht  
Anlage 3: Grundriss Eingangsebene  
Anlage 4: Grundriss 1. OG  
Anlage 5: Grundriss 2. OG  
Anlage 6: Schnitt  
Anlage 7: Wohnungsgrundriss

---

#### **Beschlussantrag:**

Die Beauftragung der GWG zur Errichtung eines Gebäudes mit betreuten Mietwohnungen erfolgt auf Grundlage der mit dieser Vorlage vorgestellten Planung.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Jahr: 2012	Folgebj.:
Investitionskosten:	€ noch unklar ---	€ -----
bei HHStelle veranschlagt:		
Aufwand jährlich	ab: -----	-----

#### **Ziel:**

Anpassung des Gebäudes an die baurechtlichen Vorgaben

## **Begründung:**

### **1. Problemstellung**

Mit Vorlage 392/2010 wurde dem Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport am 06.12.2010 ein Projekt zur Verbesserung der Lage der Wohnungslosen in Tübingen vorgestellt. Die Vorlage wurde vom Ausschuss zur Beschlussfassung im Gemeinderat empfohlen. Baurechtliche Einwendungen veranlassten die Verwaltung, die Vorlage für die Sitzung des Gemeinderats vom 13.12.2010 abzusetzen und die baurechtlichen Fragen vor Beschlussfassung eingehend zu diskutieren.

### **2. Sachstand**

Die Vorlage 392/2010 sah vor, am Standort der völlig herunter gekommenen Notunterkünfte Wennfelder Garten 46/48 insgesamt 25 Wohnungen als Anschlusswohnen nach Obdachlosigkeit zu errichten, davon sollten fünf Wohnungen mit einem eigenen Eingang erschlossen werden und abstinenten Personen vorbehalten bleiben. Für alle Wohnungen sollte ein Betreuungskonzept erarbeitet werden. Die baurechtliche Prüfung ergab, dass das geplante Volumen das baurechtlich Zulässige überschreitet. Der gültige Bebauungsplan schreibt im Wesentlichen den status quo fort.

Daraus ergeben sich zwei Alternativen: Entweder muss der Bebauungsplan geändert werden, was zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen würde, oder der Baukörper wird entsprechend angepasst.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt nun vor, auf die vierte Ebene zu verzichten. Damit kann dem Baurecht im Wesentlichen Rechnung getragen werden. Der einzige Nachbar, die GSW, hat erklärt, keine Einsprüche geltend machen zu wollen.

Durch den Verzicht auf das vierte Geschoss können im Baukörper 22 Wohnungen hergestellt werden, da das vorgesehene separate Treppenhaus entfällt. Die Verwaltung schlägt angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum für Wohnungslose vor, diesen Spielraum zu nutzen.

Eine Lösung zur Versorgung von abstinenten Personen nach Therapie mit Wohnraum ist durch diese Änderung noch nicht in Sicht. Die Verwaltung wird dazu Lösungsmöglichkeiten erarbeiten. Andererseits bietet die Entwicklung die Chance, Drogen konsumierende Bewohner und abstinente besser zu trennen.

### **4. Lösungsvarianten**

#### **4.1 Änderung des Bebauungsplans**

Wie bereits oben ausgeführt, könnte das Problem auch durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans gelöst werden. Dies hätte erhebliche zeitliche Verzögerungen zur Folge. Da das Problem drängt, schlägt die Verwaltung diesen Weg nicht vor.

#### 4.2 Weitere Reduzierung der Wohneinheiten

Durch eine neuerliche Umplanung könnte die Zahl der Wohneinheiten weiter reduziert werden, etwa auf zwanzig, wie zunächst für den nicht abstinenten Personenkreis geplant. Dies ist jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll. Außerdem steht für etwa 90 in Notunterkünften untergebrachte Personen kein Anschlusswohnraum zur Verfügung. Die Verwaltung hält es deshalb für erforderlich, 22 Wohnungen zu erstellen.

#### 4.3 Suche eines anderen Standorts

Das Gebäude Wennfelder Garten 46/48 könnte abgerissen und für die betreuten Wohnungen wird ein anderer Standort gesucht werden. Die Verwaltung rät dringend von dieser Alternative ab, da in diesem Fall die Unterbringungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt würden, ohne dass in absehbarer Zeit eine Entlastung durch Anschlusswohnraum gegeben wäre.

### 5. **Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen auf die Stadt können erst dann abschließend geprüft werden, wenn das Landeswohnungsbauprogramm für das Jahr 2011 vorliegt.

Das Projekt wird von der GWG mit Eigenkapital, Darlehen der KfW sowie einem Ergänzungsdarlehen der L-Bank finanziert. Anders als in Vorlage 392 dargestellt soll jetzt auf Zuschüsse nach dem Landeswohnungsbauprogramm verzichtet werden, weil die damit verbundenen Mietobergrenzen einen Investitionskostenzuschuss der Stadt notwendig gemacht hätten. Nach dem hier vorgesehenen Finanzierungsmodell sind Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen der Stadt nicht erforderlich. Die Bewohner können als alleinstehende Personen für die ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wohnungen den Höchstbetrag von monatlich 390 € als Miete nach den Mietobergrenzen für Wohnungen im Gebiet des Landkreises Tübingen erhalten. Die Mieten liegen innerhalb der Mietobergrenzen und sind deshalb vom Sozialhilfeträger zu übernehmen. Diese Zusage des Landkreises liegt mündlich bereits vor. Damit ist es der GWG möglich, das Vorhaben wirtschaftlich umzusetzen.

### 6. **Anlagen**

Anlage 1: Ostansicht

Anlage 2: Nordansicht

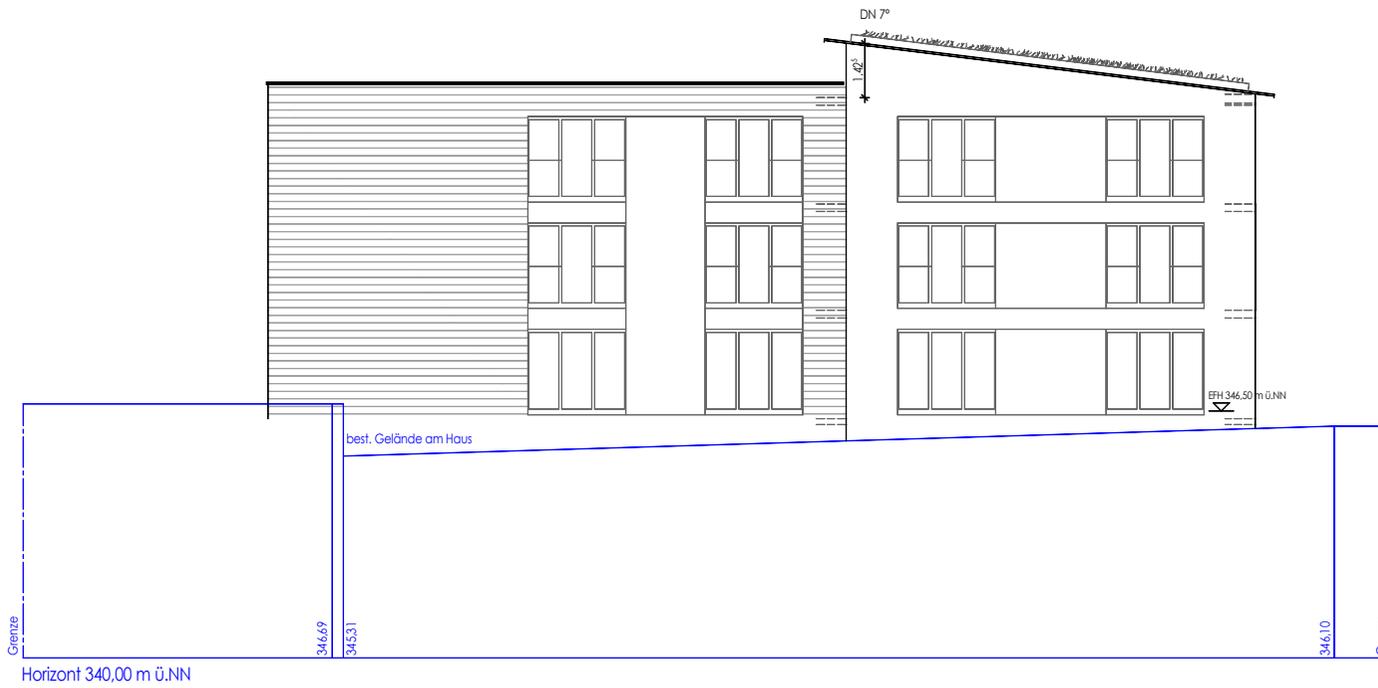
Anlage 3: Grundriss Eingangsebene

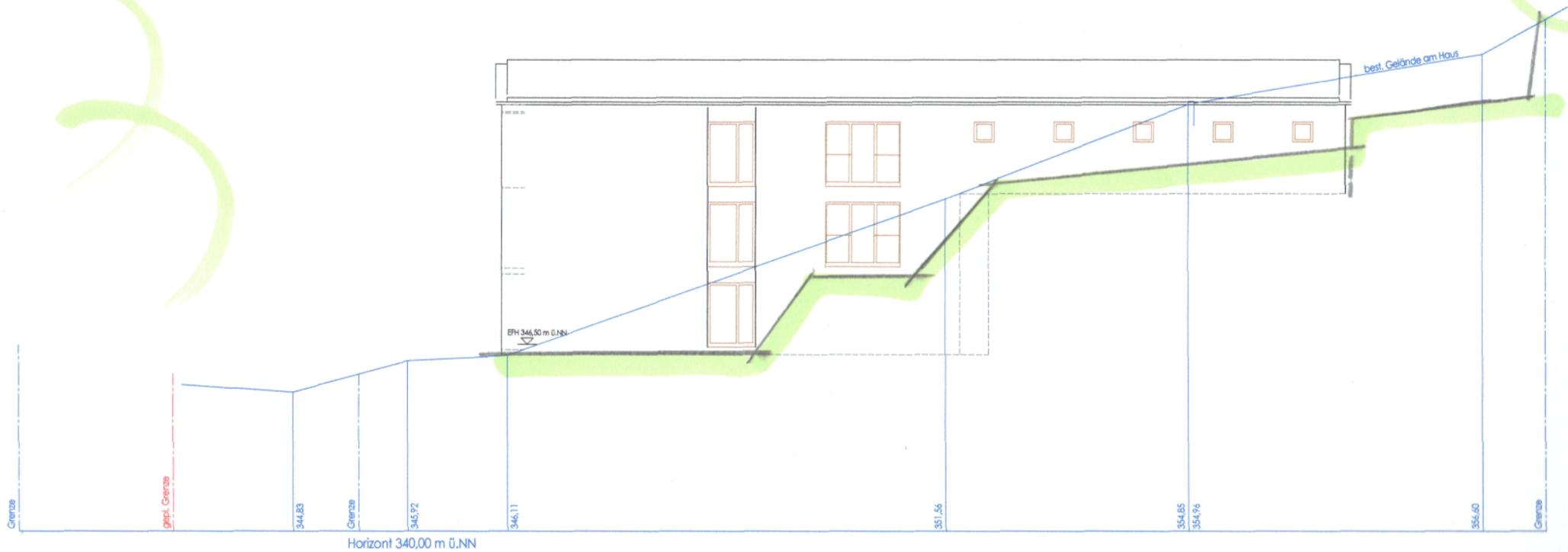
Anlage 4: Grundriss 1. OG

Anlage 5: Grundriss 2. OG

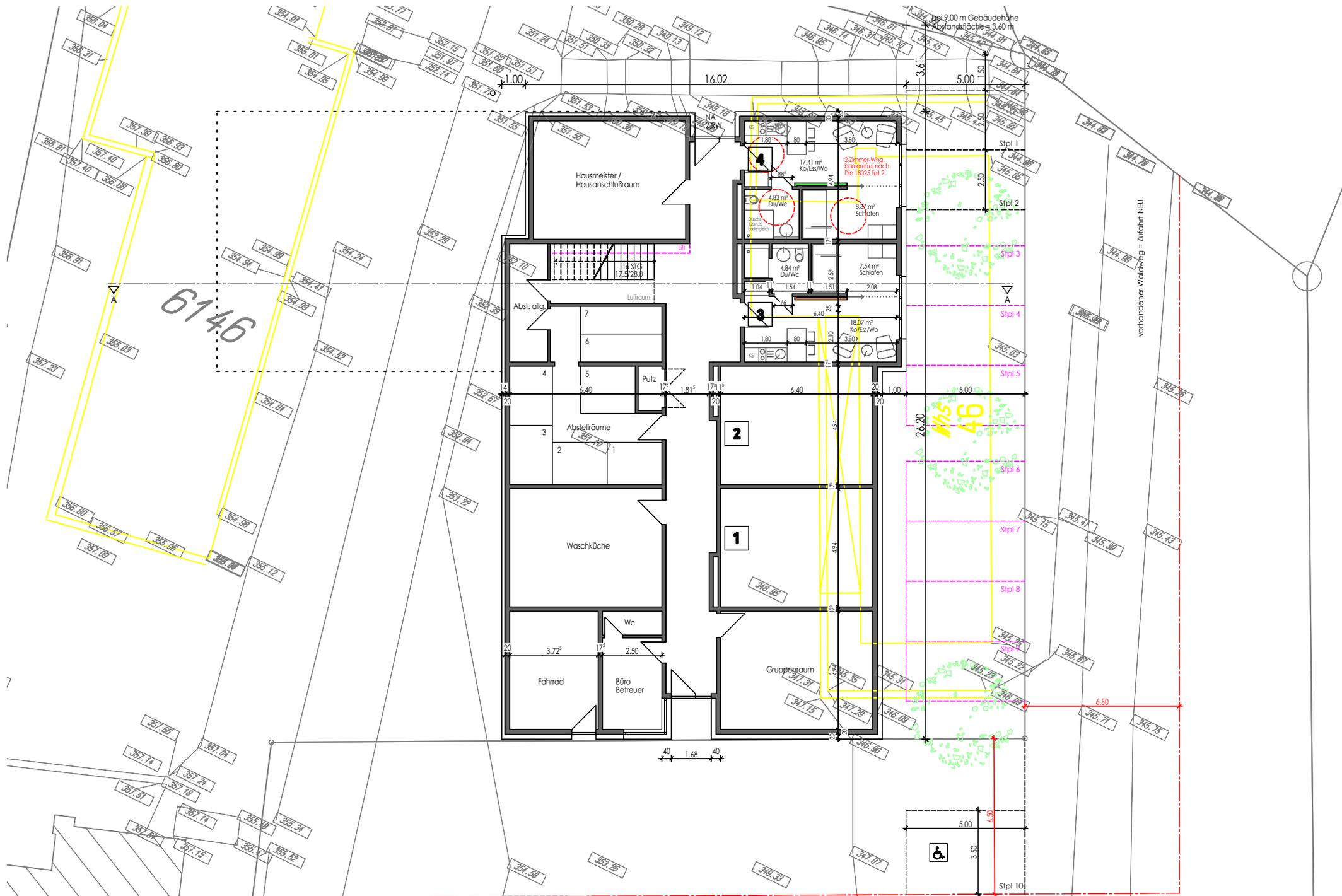
Anlage 6: Schnitt

Anlage 7: Wohnungsgrundriss

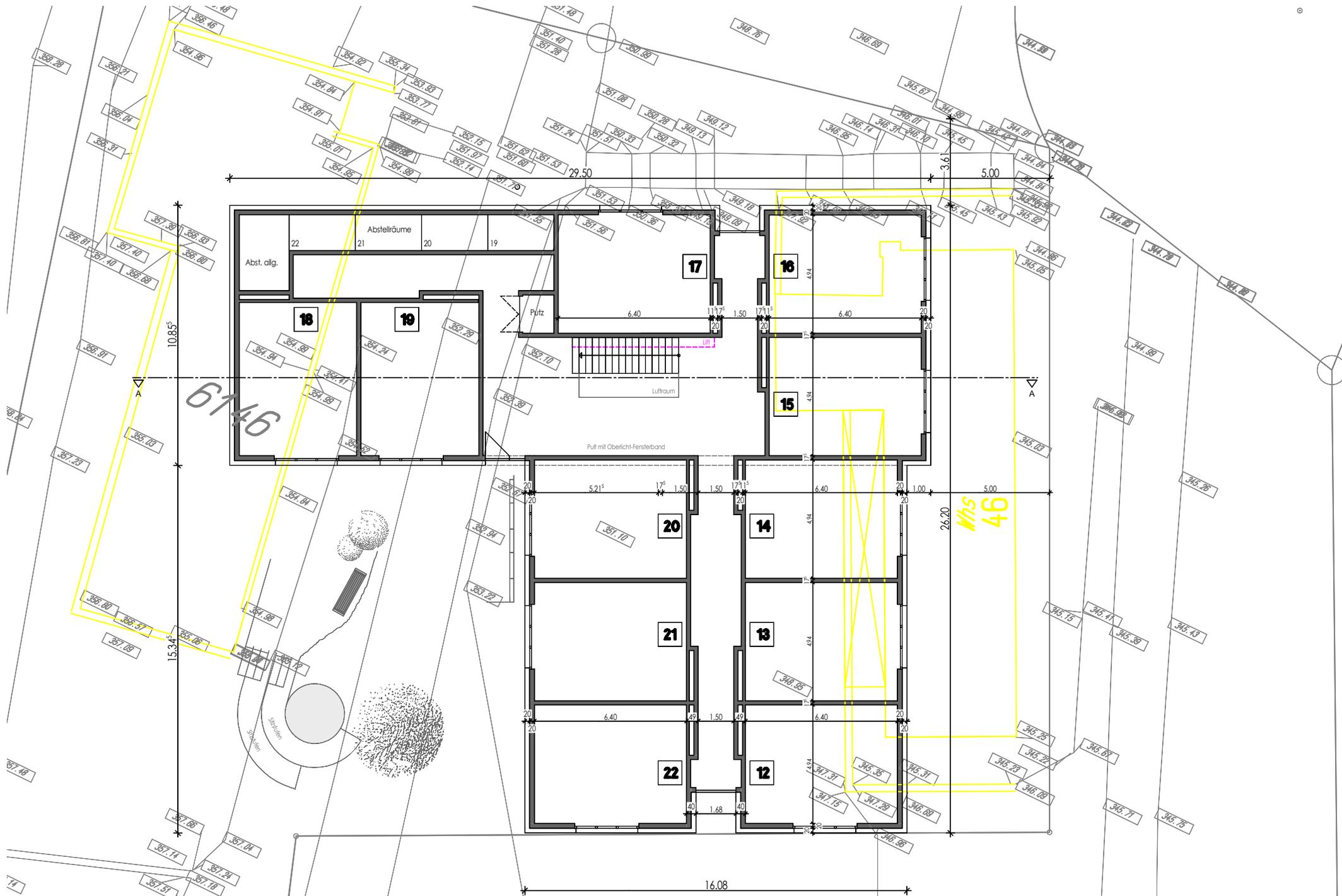


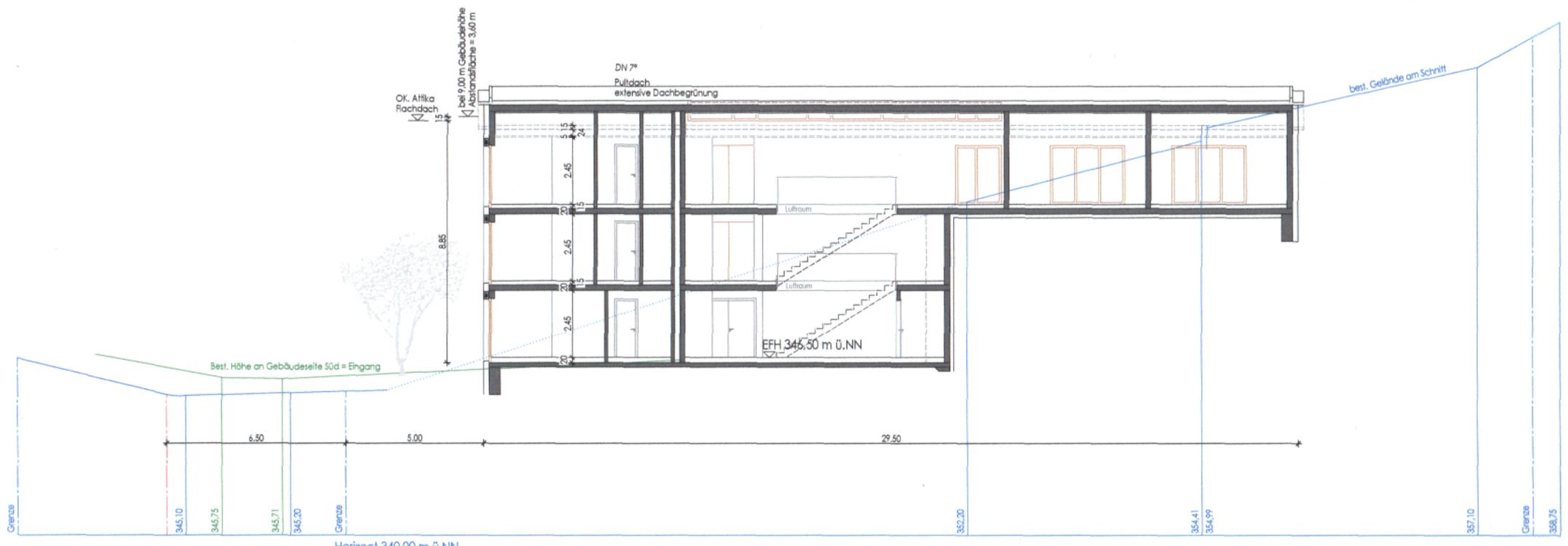


STUDIE ANSICHT NORD  
 WENNFELDER GARTEN 44/46









SCHNITT

