

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281
Gesch. Z.: 021/

Vorlage 270/2023
Datum 26.09.2023

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Kommunaler Wohnungsbau in Bühl; Erwerb eines Erbbaurechtes und Planungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: Lageplan
Vorentwurf - Schnitt

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem bischöflichen Ordinariat der Diözese Rottenburg-Stuttgart ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren für das Flurstück 115 in Bühl (Talbachgasse 36) auszuhandeln und abzuschließen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Planungsbüro mit Planung für die energetische Sanierung und den Umbau des Gebäudes zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Diözese hat der Universitätsstadt angeboten, das Gebäude im Rahmen eines Erbbaurechtes kostenfrei zu überlassen. Als Erbbauzins werden anfänglich jährlich 3.969 Euro für das Grundstück veranschlagt. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren. Die Gesamtkosten für Umbau- und Sanierung werden auf rund 900.000 Euro geschätzt. Die erforderlichen Mittel werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2024 in den Haushaltsentwurf aufgenommen. Dazu bieten Land und KfW attraktive Förderbedingungen exklusiv für Kommunen an, woraufhin mindestens 600.000 Euro aus Zuschüssen in Anspruch genommen werden können.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss des Haushaltes für das Jahr 2023 Mittel für den kommunalen Wohnungsbau bereitgestellt. Ziel ist, dass die Stadt wieder eigenen geförderte Wohnraum erschließt. Hintergrund sind unter anderem die attraktiven Förderbedingungen des Landes für kommunale Sozialwohnungen.

Im Ortsteil Bühl steht in der Talbachgasse 36 schon seit einigen Jahren ein zweistöckiges Gebäude leer, das in der Vergangenheit unter anderem als Arztpraxis genutzt worden war. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Da die Heizanlage irreparabel defekt ist, kann das Gebäude derzeit nicht genutzt werden. Das Gebäude gehört der Diözese Rottenburg-Stuttgart.

2. Sachstand

Die Diözese hat der Universitätsstadt angeboten, Grundstück und Gebäude auf dem Weg eines Erbbaurechtes zu überlassen, wenn künftig ausschließlich geförderter Wohnraum geschaffen würde. Darauf hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Studie wurde untersucht, wie das Gebäude energetisch saniert und zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden kann.

Grundsätzlich kann das Gebäude erhalten werden. Im Gebäude könnten durch den Ausbau des Dachgeschosses drei geförderte Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 215qm entstehen. Das Gebäude würde energetisch auf den EH70EE oder EH85EE Standard saniert. Da vor Ort kein Anschluss ans Wärmenetz vorhanden ist würde als Wärmeerzeuger künftig eine Wärmepumpe dienen. Auf dem Dach sollte gerade auch im Hinblick auf langfristige Bezahlbarkeit der Nebenkosten eine PV Anlage (als Mieterstrommodell) installiert werden.

Die Gesamtkosten für Umbau- und Sanierung werden auf rund 900.000 Euro geschätzt. Derzeit bieten Land und KfW sehr attraktive Förderbedingungen exklusiv für Kommunen an. Auf diesem Weg könnten mindestens 600.000 Euro aus Zuschüssen für die energetische Sanierung und der Schaffung von gefördertem Wohnraum für die Baukosten in Anspruch genommen werden. Die Höhe der Zuschüsse hängt unter anderem vom energetischen Sanierungsstandard und der Ausgestaltung der Wohnraumförderung ab.

Die Diözese hat der Universitätsstadt angeboten, das Gebäude im Rahmen eines Erbbaurechtes kostenfrei zu überlassen. Als Erbbauzins werden anfänglich jährlich 3.969 Euro für das Grundstück veranschlagt. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren. Unter diesen Rahmenbedingungen lässt sich das Gebäude als komplett geförderten Wohnraum dauerhaft wirtschaftlich betreiben. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung zwischen GWG und Universitätsstadt werden die Mietverhältnisse nach Bezug durch die GWG verwaltet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, in Gesprächen mit der Diözese einen Vertrag zur Begründung des Erbbaurechtes unter den oben genannten Bedingungen auszuhandeln und abzuschließen. Im Anschluss soll ein Planungsbüro mit der weiteren Planung für Sanierung und Umbau beauftragt werden.

4. Lösungsvarianten

Das Gebäude wird nicht erworben und verbleibt im Besitz der Kirche.

5. Klimarelevanz

Sanierungen haben stets CO₂ Emissionen zur Folge. In diesem Fall aber bleiben wesentliche Teile des Gebäudes erhalten, was die Emissionen im Vergleich zu einem Neubau ganz erheblich reduziert. Die Emissionen des laufenden Betriebes werden nach der energetischen Sanierung deutlich reduziert – vor allem durch die Kombination aus Dämmung, Wärmepumpe und PV Anlage.