

Bebauungsplan Sanierungsgebiet III "Hintere Grabenstrasse/  
Alter Botanischer Garten, Teilgebiet Hintere Grabenstrasse/  
Lustnauer Tor.

Bebauungsplanakten

Fasz. 358/33

B e g r ü n d u n g

1) Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Sanierungs-  
gebiet "Hintere Grabenstrasse/Alter Botanischer Garten",  
förmlich festgelegt als Sanierungsgebiet gemäss § 5 StBauFG  
durch Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.1971.

Das Gebiet liegt innerhalb des Stadtzentrums und gehört  
- wie auch im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt  
vom November 1975 festgehalten ist - zum Geschäftszentrum  
der Kernstadt.

2) Sanierungszweck und Aufgabe des Bebauungsplans

a) Aufgabe des Gebietes nach dem Rahmenplan Altstadtsanierung.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage am Rande  
der Altstadt und des Stadtzentrums verbunden mit einem  
verhältnismässig großen Anteil unbebauter Flächen aus.  
Diese Flächen waren entweder bereits in den vergangenen  
Jahrhunderten nicht baulich genutzt oder sind im Lauf  
der letzten 20 Jahre freigelegt worden. Weiterhin befindet  
sich eine Reihe noch bebauter Grundstücke im Eigentum der  
Stadt.

Das Gebiet eignet sich damit für die Aufnahme von zentral-  
örtlichen Einrichtungen, die - entweder wegen ihres inten-  
siven Verkehrsaufkommens oder/und ihres Bedarfs an größeren  
zusammenhängenden Nutzflächen - nicht in den engen Alt-  
stadtquartieren untergebracht werden können.

Solche Einrichtungen sind erforderlich um die Funktions-  
fähigkeit des Altstadtgebietes insgesamt in Bezug auf

- o den fließenden und ruhenden Verkehr, insbesondere  
auch den öffentlichen Personennahverkehr,
- o die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit  
seiner Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umland
- o und die Ausstattung des Stadtzentrums mit kulturellen  
Angeboten

zu verbessern (StBauFG § 3 Abs. 3).

Die genannten Aufgaben des Gebietes sind festgehalten in dem für die Altstadt-sanierung aufgestellten Rahmenplan (vom Gemeinderat beschlossen am 16.5.1977).

b) Gewerbliche Nutzung

Im Einkaufsbereich der Altstadt ist die Ansiedlung zusätzlicher mittlerer und größerer Einzelhandelsbetriebe und ebenso die Verlagerung expandierender oder verkehrsintensiver Betriebe aus der inneren Altstadt mit ihren engen räumlichen Verhältnissen an einen günstigeren Standort in Altstadtrandlage erwünscht.

Hierdurch kann die Wettbewerbsfähigkeit des Stadtzentrums im Vergleich mit anderen Einkaufszentren- auch solchen auf der "grünen Wiese" - gestärkt werden.

Für die Ansiedlung der betreffenden Betriebe kommt im gesamten Altstadtgebiet in erster Linie die im Plangebiet liegende Fläche zwischen Am Stadtgraben, Nonnengasse und Ammerkanal in Frage.

c) Umsetzung von Gewerbebetrieben im Plangebiet

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs müssen im Zusammenhang mit der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse Betriebe umgesetzt werden (das betrifft insbesondere Betriebe aus dem Gebäude Am Lustnauer Tor 1). Ersatzflächen für diese Betriebe werden im benachbarten Baugebiet "Metzgergasse - West", aber auch innerhalb des Plangebietes angeboten.

d) Kulturelle Einrichtungen

Das Plangebiet bietet einen günstigen Standort für kulturelle Einrichtungen mit größerem Flächenbedarf und höherem Verkehrsaufkommen - insbesondere wegen des hier vorgesehenen Parkierungsangebots und der geplanten Bushaltestelle - (z.B. Mehrzweckhalle o.ä.).

Nach dem Rahmenplan Altstadt-sanierung hat bei der Unterbringung kultureller Einrichtungen die Modernisierung historischer Gebäude Vorrang; dies gilt auch im Sanierungsgebiet III besonders für das Museum.

Flächen im Plangebiet sollen für kulturelle Einrichtungen dann Verwendung finden, wenn sie für gewerbliche Betriebe nicht benötigt werden und die Sanierung des Museums durch andere Massnahmen gesichert ist.

e) Neuordnung des Verkehrs

Durch das Plangebiet verläuft zur Zeit die Bundesstrasse 28. Der Strassenzug Am Stadtgraben - Mühlstrasse bzw. Mühlstrasse - Wilhelmstrasse muss heute den größten Teil des innerstädtischen Nord-Südverkehrs aufnehmen. Die derzeitige Belastung beträgt 35 000 PKW-E Tagesverkehr.

Auf freigelegten Flächen im Plangebiet sind im Sinne einer Zwischennutzung etwa 150 Stellplätze für PKW angelegt. Da dieses Parkierungsangebot für den Bedarf nicht im entferntesten ausreicht, sind alle Strassen im Plangebiet mit Parksuchverkehr überlastet. Die Anlieferung in diesen Strassen ist hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Nach Verlagerung eines grossen Teils des Nord-Süd-Verkehrs auf die im Bau befindliche Nord-Süd-Trasse des 4-spurigen Schlossbergtunnels (ab 1979) kann das Plangebiet verkehrlich neu geordnet werden. Es soll dann bevorzugt Erschliessungsfunktionen für die Altstadt übernehmen und zwar:

- o Der Strassenzug Am Stadtgraben - Mühlstrasse soll vorrangig als Zubringer zu den Anlieferstrassen in der Altstadt (und zur Döblerstrasse als einziger Erschliessungsstrasse des Osterbergs) dienen.
- o Für den Bereich der östlichen Altstadt soll ein günstig gelegenes Parkierungsangebot (350 - 400 Plätze) mit direkter Zufahrt von der Strasse Am Stadtgraben geschaffen werden (kein Parksuchverkehr in den engen Altstadtstrassen!); eine ähnlich günstige Fläche für dieses Bedürfnis ist - auch im Sinne von Denkmalschutz und Stadtbildpflege - in der Altstadt nicht bereitzustellen.
- o Am Lustnauer Tor ist eine übersichtliche Haltemöglichkeit für den öffentlichen Personennahverkehr zu schaffen. Hierbei geht es um ausreichende Flächen für Busbuchten ebenso wie für die wartenden Passanten.
- o Die Fussgängerhältnisse sind zu verbessern:  
Verbreiterung der Gehwege in der Wilhelmstrasse (Arkaden im Haus Am Lustnauer Tor 1), Anlage einer bequemen Fussgängerrampe von dem Bereich vor dem Museum zum Fussgängerbereich am Ammerkanal, Ausbau einer Fussgängerzone am Ammerkanal als Verbindung zwischen dem Alten Botanischen Garten und der geplanten Fussgänger-

zone Lange Gasse.

- o Günstige Andienung der Baufläche südlich der Stadtwerke auch mit größeren Lieferfahrzeugen.

f) Abwägung zwischen Verkehrsbedürfnissen und Gesichtspunkten des Stadtbildes.

Die konsequente Planung einer Bushaltestelle am Lustnauer Tor mit Fahrtrichtung zur Mühlstrasse, zur Wilhelmstrasse und zur Strasse Am Stadtgraben würde den Abbruch Am Lustnauer Tor 1 voraussetzen. Dies wäre zu rechtfertigen, nachdem die Bushaltestelle des Lustnauer Tors einen Ersatz für die an sich erforderliche Durchquerung der Altstadt mit dem öffentlichen Nahverkehr (Gutachten Prof. Grabe Hannover "Tübingen Öffentlicher Personennahverkehr") und somit eine wesentliche Massnahme für die Erschliessung der Altstadt insgesamt darstellt.

Der Abbruch des Hauses Schimpf wird von einem Teil der Bevölkerung als schwerer und durch eine Neugestaltung nicht auszugleichender Verlust für das Tübinger Stadtbild betrachtet.

Die Stadt stellt im Bebauungsplan "Hintere Grabenstrasse/Alter Botanischer Garten" Belange des öffentlichen Nahverkehrs hinter den Wunsch nach der Erhaltung des Hauses Schimpf zurück.

g) Wohnraum

Die Ziele der Ziffer a) und c) erfordern den Abbruch der Gebäude Am Stadtgraben 13 - 17, Nonnengasse 16, 18 und Beim Nonnenhaus 14.

Damit geht im Plangebiet eine Wohnungs-Geschossfläche von 2 360 qm verloren.

Weiterer Wohnraum wird im Zuge der Neuordnung der Bauzeile zwischen Metzgergasse und Ammerkanal beseitigt. Im Plangebiet ist ein Ausgleich in folgendem Umfang möglich:

- o 5 neugeschaffene Wohnungen im früheren Hotel Deutsches Haus
- o Neue Wohnungen in der Bauzeile zwischen Ammerkanal und Metzgergasse soweit es die Betriebsverlagerungen innerhalb des Sanierungsgebiets erlauben.

Ein Ersatz für den verlorengehenden Wohnraum ist im übrigen zunächst in dem westlichen anschliessenden Bau-  
gebiet "Metzgergasse - West" und später auf dem Areal der  
Stadtwerke (nach deren Umsetzung) möglich.

h) Stadtbild

Das Plangebiet liegt am Rande der historischen Altstadt.

Unter Denkmalschutz stehen die Gebäude Beim Nonnenhaus 7,  
Nonnengasse 10, Am Lustnauer Tor 8 und die Stadtmauer  
bei Gebäude Metzgergasse 39.

Der Bereich um das Deutsche Haus, die Neue Strasse,  
das Nonnenhaus und das Gebäude Am Lustnauer Tor 1 sollen  
mit dem historischen Strassenbild erhalten bleiben.

Bei allen Neubaumassnahmen ist auf die historische Be-  
bauung der Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Der Gemeinderat hat am 20. Juni 1977 eine Stadtbildsatzung  
gemäss § 111 LBO als Satzung beschlossen. Die Satzung  
liegt dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung  
vor.

Die Geschosshöhe wird entsprechend dem Bestand festgelegt.  
Für die Metzgergasse und auf der Fläche zwischen Nonnen-  
gasse und dem Ammerkanal (Kaufhaus/Parkhaus) wird als  
Geschosshöhe festgelegt: 2 Geschosse und bis zu 2 Dach-  
geschosse. Durch diese Festlegung ist gewährleistet, daß  
sich die Baukörper höhenmässig in die Umgebung einfügen.

Auf der Baufläche zwischen Nonnengasse und Ammerkanal  
ist sowohl eine großformatige Bebauung (etwa im Sinne  
der Großbaukörper Wilhelmstift und Pflegehof mit groß-  
flächigen Walmdächern) als auch eine aufgegliederte Be-  
bauung mit einzelnen Satteldächern, als auch eine Kombi-  
nation beider Formen zulässig.

Auf der Rückseite des Gebäudes Am Lustnauer Tor 1 sollen  
die Hintergebäude beseitigt werden. Bei einer teilweisen  
Neubauung der freiwerdenden Flächen soll ein maßstäb-  
licher Übergang zur angrenzenden Altstadtbebauung er-  
reicht werden.

### 3) Nutzungsart, Mass der Nutzung

Die unmittelbar an den Strassenzug Am Stadtgraben - Lustnauer Tor - Mühlstrasse anschliessende Bauflächen werden als Kerngebiet ausgewiesen.

Alle übrigen Flächen erhalten die Gebietscharakteristik Mischgebiet.

Die festgelegten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen teilweise über den Normwerten von § 17 (1) BauNVO.

Die Überschreitung der Werte ist durch folgende städtebaulichen Gründe gerechtfertigt:

- o Erhaltung des charakteristischen Strassenbildes mit geschlossener Bebauung an Strassen mit einem relativ engen Querschnitt; Erhaltung eines Teils des historischen Baubestandes.
- o Unterbringung der erwünschten Nutzflächen und Bereitstellung von Ersatzflächen für die Sanierung auf dem zur Verfügung stehenden beschränkten Raum.

Die öffentlichen Belange der Gesundheit und Sicherheit werden durch folgende Planinhalte berücksichtigt:

- o Der durchgehende Kraftfahrzeugverkehr wird am Rande des Plangebietes geführt; durch Anbindung der Parkieranlage an die Randstrasse Am Stadtgraben wird Parksuchverkehr aus dem Plangebiet herausgehalten.
- o Die benachbarte Freifläche des Alten Botanischen Gartens bedeutet einen Flächenausgleich.

Gemäss § 21a (4) BauNVO wird festgelegt, daß bei der Berechnung der Geschossfläche auf der Baufläche zwischen Nonnengasse und Ammerkanal die Flächen von Stellplätzen und Garagen nicht angerechnet werden. Dadurch ist es möglich, die übrigen Nutzungen in ihrer zulässigen Geschossfläche genau festzulegen und die dringend benötigten Stellplätze zusätzlich unterzubringen.

### 4) Nutzungskonzept

Gegenüber den bisherigen Geschossflächen (Stand bei förmlicher Festlegung als Sanierungsgebiet) entstehen folgende Änderungen in der Nutzungsstruktur:

a) Änderungen in der Wohn- Geschossfläche

Verluste

Am Stadtgraben 13	240 qm
Am Stadtgraben 15	400 qm
Am Stadtgraben 17	715 qm
(davon 215 qm als Kindertages- stätte genutzt)	
Nonnengasse 16	400 qm
Nonnengasse 18	260 qm
Hintere Grabenstrasse 5	155 qm
Beim Nonnenhaus 14	190 qm
Metzgergasse 23	135 qm
Metzgergasse 25	125 qm
Metzgergasse 31 (noch offen)	315 qm
insgesamt	2 935 qm

Zahl der verlorengelassenen  
Wohnungen: 23

Neuerichtung von Wohnungen:

Am Lustnauer Tor	
5 Wohnungen	360 qm
Metzgergasse 23 - 29	
(Dachgeschoss, falls mit Betriebsumsetzung vereinbar)	
	400 qm
	760 qm

Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen  
wird festgelegt, daß in den Gebäuden mit III + I D oder  
mehr Geschossen Nutzungsänderungen im II. OG und darüber  
nur zugunsten von Wohnnutzungen zulässig sind.

b) Änderungen der gewerblich genutzten Geschossflächen

Verluste

Am Stadtgraben 13	120 qm
Am Stadtgraben 15	95 qm
Am Stadtgraben 17	110 qm
Nonnengasse 18	135 qm

Beim Nonnenhaus 14	105 qm
Metzgergasse 23	35 qm
Metzgergasse 25	160 qm
Metzgergasse 31 (noch offen)	180 qm
Am Lustnauer Tor 1	
- Hintergebäude	ca. 500 qm
- Arkade	135 qm
	<hr/>
	1 575 qm

#### Neuerriichtung

Bereich zwischen Nonnengasse und Ammerkanal	7 000 qm
Metzgergasse 23 - 31	<hr/> 1 200 qm
Am Lustnauer Tor 1	200 qm
	<hr/>
	8 400 qm

Dem Verlust an Wohnfläche steht ein erheblicher Zuwachs an gewerblich genutzten Flächen gegenüber. Das im Rahmenplan Altstadtsanierung formulierte Ziel der Erhaltung der vorhandenen Wohnfläche ist in dem Plangebiet "Hintere Grabenstrasse/Lustnauer Tor" wegen der besonderen Aufgabenstellung für dieses Gebiet, die auch im Rahmenplan festgehalten ist, nicht zu erreichen. Ein Ausgleich für die verlorengelassene Wohnfläche ist in einer späteren Sanierungsphase auf dem nördlich anschliessenden Areal der Stadtwerke anzustreben.

#### 5) Bodenordnung

Die Stadt ist Eigentümer aller Flächen, die für die Neuordnung benötigt werden. Die bei der förmlichen Festlegung des Gebiets noch im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke Am Lustnauer Tor 1, Am Stadtgraben 13 und 15, Hintere Grabenstrasse 5, Beim Nonnenhaus 14 und Metzgergasse 23, 25 und 31 wurden in den Jahren 1971 bis 1976 erworben.

#### 6) Andere Planungsvorschläge

Während der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende grundsätzliche Anregungen und Bedenken vorgetragen:



- a) Das Gebäude Schimpf soll erhalten bleiben; dieser Gesichtspunkt wird mit dem Bebauungsplan berücksichtigt.
- b) Das Gebäude Schimpf ohne Veränderungen im Erdgeschossbereich (kein Einbau von Arkaden) beizubehalten. Diese Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie dem Sanierungszweck "Verbesserung der Fussgängerhältnisse" widerspricht.
- ~~c) Auf dem Areal zwischen Nonnengasse und Ammerkanal sollen keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden. Diese Anregung wird nicht übernommen, da hiermit der Bedarf an gut beliefzbaren, größeren Einzelhandelsflächen nicht befriedigt werden könnte. Ausserdem würde entlang des betreffenden Bereichs eine Zone entstehen, wo an den Fussgängerbereichen keine dem Standort entsprechenden belebenden Nutzungen liegen würden.~~
- ~~d) Anstelle der Einzelhandelsflächen soll in Verbindung mit der Parkieranlage ein Bürgerhaus als Kulturzentrum gebaut werden. Die Verwirklichung dieses Vorschlags ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.~~

## 7) Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten und Erlöse aus der Sanierung des Sanierungsgebietes III werden seit 1971 jährlich entsprechend dem Planungsstand ermittelt und für die Aufstellung des SE-Programms des Bundes angemeldet.

Für das Teilgebiet "Hintere Grabenstrasse/Lustnauer Tor" ergibt sich folgende vorläufige Zusammenstellung der Kosten und Erlöse (wobei nur die sanierungsbedingten Beträge seit 1971 enthalten sind):

### I. Vorbereitende Untersuchungen

Sozialplanung § 4 StBauFG	30 000.-
Gutachten Kaufkraft	10 000.-

### II. Weitere Vorbereitung der Sanierung

Öffentlichkeitsarbeit	4 000.-
Fortschreibung Sozialplan	3 000.-

Städtebauliche Gutachten	30 000.-
Erarbeitung des endgültigen Sanierungskonzepts	50 000.-
III. Grunderwerb	3 322 000.-
IV. Ordnungsmassnahmen	
Bodenordnung	10 000.-
Umzugskosten einschl. Härteausgleich	
- Bewohner	100 000.-
- Betriebe	100 000.-
Beseitigung baulicher Anlagen	343 000.-
Wertersatz für abzubrechende Gebäude	217 000.-
Erschliessungsmassnahmen	
- Versorgungsanlagen	150 000.-
- Verlagerung Mischwasserkanal	250 000.-
- Fussgängerzone beim Ammerkanal und Metzgergasse	550 000.-
- Fussgängerzone Lustnauer Tor	240 000.-
- Strassenerneuerung	225 000.-
(nicht enthalten sind Strassenbau- massnahmen Am Stadtgraben -Lustnauer Tor mit Bushaltestellen)	
Öffentliche Stellplätze	
150 Stellplätze x 20 000.- DM	3 000 000.-
Entschädigungen für Vermögensnach- teile	60 000.-
Anderweitige Unterbringung von Betrieben	60 000.-
V. Baumassnahmen	
Unrentierliche Kosten der Moderni- sierung	700 000.-
Ersatzwohnungsbau ZIP	
Darlehen	150 000.-
Zinszuschüsse	50 000.-
VI. Sonstige Massnahmen	-
VII. Vergütungen für Sanierungsträger	200 000.-
Summe Ausgaben	9 854 000.- =====

VIII. Einnahmen

Erlöse aus Grundstücksverkäufen	2 015 000.-
Erlöse aus Bewirtschaftung	400 000.-
Ausgleichsbeträge	350 000.-
Ersetzung von Zwischenfinanzierungen	150 000.-
	<hr/>
Summe Einnahmen	2 915 000.-
	=====

IX. Berechnung des Zuschussbedarfs

Summe Ausgaben	9 854 000.-
Summe Einnahmen	2 915 000.-
	<hr/>
Zuschussbedarf	6 939 000.-
	=====

## 8. Sozialplan zum Bebauungsplan Hintere Grabenstrasse/Lustnauer Tor

Aus den Zielen des Bebauungsplanes ergibt sich die Notwendigkeit der Beseitigung mehrerer Gebäude und damit verbunden die endgültige Umsetzung der Bewohner. Bei den Umsetzungen ist entsprechend den sozialen Grundsätzen des Rahmenplans vorzugehen.

### 1. Verlust an Wohneinheiten

Von den im Zusammenhang mit dem Kaufhaus/Parkhausprojekt notwendigen Abbruchmassnahmen sind 7 Gebäude mit 18 Wohneinheiten betroffen, ferner müssen voraussichtlich 3 Gebäude mit 6 Wohneinheiten in der Metzgergasse im Zuge der Neuordnung, teilweise auch wegen des schlechten baulichen Zustandes durch eine Neubebauung ersetzt werden. Die betreffenden Gebäude befinden sich alle im städtischen Besitz.

Am Stadtgraben 13	3	Wohneinheiten	
Am Stadtgraben 15	3	" "	+ 3 Stud. Hh
Am Stadtgraben 17	3	" "	
Nonnengasse 16	2	" "	
Nonnengasse 18	2	" "	
Hintere Grabenstr. 5	1	" "	+ 1 Stud. Hh
Beim Nonnenhaus 14	4	" "	(bereits abgebrochen)
Metzgergasse 23	1	" "	(bereits abgebrochen)
Metzgergasse 25	1	" "	
Metzgergasse 31	4	" "	
<hr/>			
24 Wohneinheiten + 4 Studentenhaushalte			

### Qualität der verlorengehenden Wohneinheiten

Lärmbelästigung: ein Teil der durch die Abbruchmassnahmen betroffenen Wohneinheiten werden stark durch den Verkehrslärm im Am Stadtgraben beeinträchtigt.

Ausstattung: die Wohnungen sind z.T. in sehr schlechtem Zustand, ohne Doppelfenster, keine Wärmeisolierung, mangelnde sanitäre Einrichtungen (kein Bad bzw. Dusche, gemeinsames WC), schlechter Wohnungszuschnitt

## 2. Zahl und Struktur der betroffenen Haushalte

	Fam. Hh.	Ehepaare		1 Pers. Hh.		Stud. Hh.
		Erwerb	R	Erwerb	R	
Deutsche	5	-	-	1	1	4
Ausländer	10	2	-	10	-	-
Insges.	15	2	-	11	1	4

Überwiegend sind ausländische Familien und alleinstehende Ausländer durch die Abbruchmassnahmen betroffen.

## 3. Ersatzwohnraumbedarf

Die Stadt ist darum bemüht, den betroffenen Haushalten entsprechend deren Bedürfnissen und Wünschen angemessene Ersatzwohnungen zu vermitteln. Dies ist nur möglich, indem die notwendigen Umsetzungen jeweils dann durchgeführt werden, wenn geeignete Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen. Die leerstehenden Wohnungen können bis zur Durchführung des Abbruchs für vorübergehende Umsetzungen genutzt werden.

Folgende Haushalte konnten bereits in angemessene Ersatzwohnungen umgesetzt werden, die entweder aus eigener Initiative der Betroffenen oder von Seiten der Stadt vermittelt wurden:

Am Stadtgraben 13	3-Pers. Hh.	Westbahnhofstrasse 13
	5-Pers. Hh.	Sindelfingerstrasse 71
Am Stadtgraben 15	2-Pers. Hh.	Reutlingen
	2-Stud. Hh.	
Nonnengasse 16	4-Pers. Hh.	Waldhäuserstrasse
H. Grabenstrasse 5	5-Pers. Hh.	Mörikestrasse
Metzgergasse 23	4-Pers. Hh.	
	1-Stud. Hh.	

2 weitere Haushalte werden bis Ende dieses Jahres wunschgemäss umgesetzt:

Am Stadtgraben 13	6-Pers. Hh.	Judengasse 2
Am Stadtgraben 15	1-Pers. Hh.	Altersheim Schw. Gmünd

Demnach müssen noch für folgende Haushalte Ersatzwohnungen beschafft werden:

	Fam. Hh.	Ehepaare		1 - Pers. Hh.		Stud. Hh.
		Erwerb	R	Erwerb	R	
Deutsche	4	-	-	1	-	1
Ausländer	7	2	-	9	-	-
insgesamt	11	2	-	10	-	1

Entsprechend den Haushaltsbefragungen 71/73 sind bei der Ersatzwohnraumbeschaffung folgende Standortwünsche und Wohnungsgrößen zu berücksichtigen:

	Ersatzwohnungen mit ..... Zimmern nach Standort												
	a)			b)			c)						
	im Altstadtgebiet			im Zentrum			ausserhalb Zentrum						
Gebäude	2			3			4			7			Einzel Zi.
	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	
Metzgerg.25	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
" " 31	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2
B.Nonnenh.14	-	1	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Nonneng.16	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
" " 18	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-
Am Stadtgraben 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
" 15	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-
" 17	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	8
Wohnraumbedarf	-	2	-	-	6	1	1	2	1	-	1	-	10

4. Den Betroffenen werden vorrangig freigewordene Wohnungen aus dem städtischen Wohnungsbestand angeboten. Im Laufe des Jahres 1978 werden im Sanierungsgebiet Hintere Grabenstrasse/Alter Botanischer Garten und im Sanierungsgebiet Lammblock folgende Ersatzwohnungen für Sanierungsbetroffene geschaffen:

Gebäude	Ersatzwohnungen mit .... Zimmern			
	1	2	3	4
Deutsches Haus	2	1	2	-
Metzgergasse 13	1	4	2	1
" " 15/17	1	5	3	1
Markt. 10	-	4	2	-
	4	14	9	2

## 5. Spezielle Umsetzungsprobleme

- Unterbringung einer 10-köpfigen Familie, für die eine 7 - Zimmer Wohnung im Altstadtgebiet zu einer billigst Miete (ca. 300.- DM pro Monat) beschafft werden muss.
- Umsetzung von 8 alleinstehenden Türken, die zur Zeit gemeinsam in einer Wohnung untergebracht sind. Einige von ihnen wollen nun ihre Familien aus der Türkei nachkommen lassen, was nur möglich ist, wenn angemessene Wohnungen nachgewiesen werden können.
- Ersatz für die Kindertagesstätte des Studentenwerkes die im Gebäude Am Stadtgraben 17 in Wohnräumen untergebracht ist. Das Studentenwerk ist daran interessiert, einen Neubau im Bereich Gerstenmühle, wo die Stadt ein geeignetes Grundstück zur Verfügung stellen kann, zu errichten.

## 6. Mieten

Nur wenige der betroffenen Mieter sind in der Lage oder bereit Mieten des sozialen Wohnungsbaus (4,50 DM/qm) zu bezahlen, so daß in der Regel für Umsetzungen nur Wohnungen des städt. Liegenschaftsams in Frage kommen zu einem maximalen Mietpreis in Höhe von DM 3,50/qm:

- 22% der Betroffenen können Mieten des sozialen Wohnungsbaus aufbringen
- 15% sind auf billigst Mieten (ca. 2,50 DM/qm) angewiesen
- 63% könnten Mieten des sozialen Wohnungsbaus bezahlen, sind aber nicht bereit dazu (vor allem Ausländer).