

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Anschlussunterbringung für Geflüchtete Pfrondorfer Straße 36, Baubeschluss
Bezug:	238/2024, 15/2025
Anlagen:	1 - Lageplan 2 - Ebene 2 - Garten 3 - Ebene 1 4 - Ebene 0 - Eingang 5 - Ebene +1

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegten Variante 2 zur Umnutzung des Gebäudes Pfrondorfer Str. 36 als Anschlussunterbringung im Umfang von 1.570.000 Euro wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt die notwendigen Bauleistungen auszuschreiben und zu vergeben (Baubeschluss).

Begründung:

1. Anlass/ Problemstellung

Die Stadt ist zur Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen proportional zur Verteilung der Einwohnerschaft im Landkreis Tübingen verpflichtet. Unterzubringen sind alle Menschen, die keinen privaten Wohnraum finden können und nach spätestens zwei Jahren (bei Geflüchteten aus der Ukraine nach einem halben Jahr) aus der vorläufigen Unterbringung des Landkreises entlassen werden.

Bereits 2025 hat die GWG dafür in der Sidlerstrasse eine Wohncontainer-Anlage für ca. 90 Personen geplant und für die kommenden Jahre angemietet (s. Vorlage 238/2024). Darüber hinaus wurden mit der Vorlage 15/2025 zwei Standorte (Herbstenhof und Sand) festgelegt, auf denen temporäres Wohnen für Geflüchtete untersucht und ermöglicht werden soll und die Verwaltung beauftragt zwei weitere Standorte zu suchen.

Das Projekt „Herbstenhof“ ist inzwischen beauftragt und soll mit einer Kapazität von rd. 90 Plätzen im Herbst 2026 in Betrieb gehen. Da sich die Bebauung „Sand“ schwierig herausgestellt hat und daher nicht schnell umsetzbar ist, wurde das Gebäude Pfrondorfer Straße 36, ein seit einigen Jahren leerstehendes Studentenwohnheim, genauer untersucht und stellt für die Umnutzung zum Anschlusswohnen eine gute Alternative dar.

2. Sachstand

Das Gebäude in der Pfrondorfer Straße 36 wurde bis im Jahr 2021 als Studierendenwohnheim vom Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim betrieben. Das Gebäude wurde 1963 erbaut und entspricht in seiner gesamten Ausstattung noch dem Baujahr.

Im Zuge von dringend benötigtem Wohnraum für Geflüchtete wird das Gebäude vom Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim an die GWG Tübingen verkauft, der Notartermin findet am 26.03.2026 statt und geht mit sofortiger Wirkung auf die GWG über. Zwischen der GWG und der Stadt Tübingen muss für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten noch ein Pachtvertrag geschlossen werden. Die Eckpunkte des Pachtvertrags inklusive Preis stehen bereits fest. Die benötigten Mittel für die monatliche Miete sind im Fachbereich 50 veranschlagt. Ziel ist es, für die nächsten 8-10 Jahre eine sichere Unterkunft für bis zu 70 Personen zu schaffen.

Das Gebäude weist mit seinen 64 Zimmern und Gemeinschaftsräumen eine Gesamtnutzfläche von 1.150 m² auf, zusätzlich kommen noch Flurflächen, sowie Sanitärräume und Küchen hinzu. Die Flächen verteilen sich auf vier Geschosse. Das insgesamt 4-geschossige Gebäude wirkt von der Pfrondorfer Straße aus zweigeschossig, vom hinteren Gartenbereich aus sind bis zu vier Geschosse wahrnehmbar.

Die notwendigen Voruntersuchungen sind abgeschlossen. Ein umfangreiches Raumbuch mit allen notwendigen Maßnahmen und Massen liegt vor.

Im Vorfeld wurden zwei Sanierungsvarianten untersucht:

- *Variante 1: „Komplettsanierung“* Sanierung sämtlicher Oberflächen, sowie Einbau von zusätzlichen Sanitärräumen und Küchen auf allen Geschossen. Diese Sanierungsvariante hätte deutlich höhere Baukosten hervorgerufen, bei weniger zu belegenden Zimmern. Was wiederum eine deutlich dichtere Belegung (Doppelbelegung der Zimmer, ca. 114 Bewohner_Innen) nach sich ziehen würde.
- *Variante 2: „Einfachsanieung“* nur Oberflächensanieung/-renovierung, keine zusätzlichen Sanitärräume, keine baulichen Veränderungen. Insgesamt ergeben sich bei dieser Variante 64 Zimmer (60 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer), die auf Grund ihrer Größe mit insgesamt maximal 68 Bewohner_Innen belegt werden können.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der beiden Sanierungsvarianten und Begehungen vor Ort schlägt die Verwaltung die Variante 2 „Einfachsanieung“ vor. Die Möglichkeit die Zimmer nur einzeln zu belegen und dadurch weniger soziale Konflikte innerhalb der Einrichtung zu generieren hat im Vergleich mit der Variante 1 deutliche Vorteile.

Die Variante 2 umfasst folgende Maßnahmen (Kostenberechnung siehe unten Pkt. 6)

Techniksanierung

- Wiederinbetriebnahme der bestehenden Heizungsanlage
- Einbau von einfachen Lüftungen in den Sanitärräumen durch die Außenwände
- Erneuerung der gesamten Elektroinstallation (Elektro, Telefon, W-LAN, TV)
- Einbau einer mobilen BMA in den Fluren und im Treppenhaus
- Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung in den Fluren und im Treppenhaus
- Stilllegung des Aufzugs

Brandschutz

- Herstellung von Brandabschnitten durch Einbau von Brandschutztüren
- Herstellung von 2. Rettungswegen aus allen Geschossen (Anbau von Stahlbalkonen mit Treppen (auch Gerüsttreppen möglich), Herstellung von Fluchtwegen durch den angebauten Garagenbereich)

Gemeinschaftsbereiche

- Aufarbeitung der bestehenden Sanitäreinrichtungen (WC- und Duschräume), Teilweise Oberflächen und Einrichtungsgegenstände
- Einrichtung von neuen Gemeinschaftsküchen
- Einrichtung eines Waschmaschinenraums
- Erneuerung des Bodenbelags im Gemeinschaftsraum und im Vorbereich
- Abstell- und Putzräume

Zimmer:

- Überarbeitung sämtlicher Oberflächen in den Zimmern (Böden, Wände, Decken), raumbildende Einbauten, wo nötig werden Bodenbeläge erneuert
- Flure: Teppichboden soll erhalten bleiben, Überarbeitung der Wand und Deckenflächen

Außenhülle:

- Einbau von neuen Fenstern (wo nötig)
- Rollläden werden außer Betrieb genommen
- Teilsanierung/Reparatur des Flachdaches im Übergangsbereich zum Gemeinschaftsraum
- Reinigungsarbeiten (Zwischen- und Endreinigung)
- Aufarbeitung der Außenanlagen (Rückschnitt, Pflege, Sitzmöglichkeiten, Kinderbereich)

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude anzumieten und entsprechend Variante 2 umzunutzen. Der Baubeginn ist für Mai 2026 geplant, die Fertigstellung soll bis Anfang 2027 erfolgen. Der baurechtliche Antrag auf Nutzungsänderung ist bereits eingereicht.

Die Verwaltung hält diese Lösung aus mehreren Gründen für richtig: Für das Gebäude ist die Unterbringungen von Geflüchteten eine wirtschaftliche und sinnvolle Lösung. Der Ortsteil Lustnau ist ein Standort mit - im Stadtvergleich - aktuell noch wenig Unterbringungen für Geflüchtete und bietet hohe Integrationspotentiale. Für die GWG bietet der Standort gute Entwicklungsmöglichkeiten, für das Studierendenwerk wiederum wäre weder eine Sanierung als Wohnheim noch ein Neubau wirtschaftlich sinnvoll.

4. Lösungsvarianten

Auf die Sanierung des Gebäudes als Wohnheim für Geflüchtete könnte verzichtet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen								
Kostenübersicht								
Summe Auszahlungen aus Investitionshaushalt (Ansatz HH):						-1.371.200 Euro		
Ausgaben durch diesen Beschlussantrag:						-1.570.402 Euro		
Fördermittel								
Beantragung möglich?		Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	Beantragt	Bewilligt		
Erwartete Zuschusshöhe:								
Veranschlagung im HH (in T Euro)								
7.313001.3201.01 – Anschlussunterbringung Pfrondorfer Str.								
	Bisher finanziert	Plan 2026	VE 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030 (ff.)	Gesamtkosten
Σ EZ	0	0	0	0	0	0	0	0
Σ AZ	0	-1.021,2	-304,7	-350,0	0	0	0	-1.371,2
Saldo	0	-1.021,2	-304,7	-350,0	0	0	0	-1.371,2
Finanzierung								
Nach Plan		Über-/ außerplanmäßig (s.u. ÜPL/APL)			<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges (s.u. Bemerkungen)		
ÜPL/APL:								
Deckung i. H. v.		Euro durch						
Bemerkungen:								
Die zur Finanzierung fehlenden Mittel (0,2 Mio. Euro) werden für den HH-Plan 2027 angemeldet.								

Die aktuelle Kostenberechnung der vorgelegten Planung kommt zu folgenden Zahlen:

KG 200	Vorbereitende Maßnahmen, Entrümpelung, Reinigung	35.700 €
KG 300	Gerüst, Rohbau, Trockenbau, Maler, Schlosser, Fliesen, ...	767.166,76 €
KG 400	Heizung, Lüftung, Elektro	501.182,78 €
KG 500		Nicht kalkuliert
KG 600	Wie z. Bsp. Möbel, Küchen, ... (Zuständigkeit FB 50)	Nicht kalkuliert
KG 700	Architektenleistung	266.353,40 €
Gesamt		1.570.402,94 €

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung der Stadt zur Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen kann die zur Erfüllung dieser Aufgabe erforderliche Gebäudesanierung bereits in der Interimszeit begonnen werden.

Zwischen Stadt und GWG wurde als Miete für das Gebäude vereinbart, dass der GWG die Zinsleistungen ausgeglichen werden. Daher wird die Stadt ab April 2026 eine jährliche Miete von ca. 62.000 Euro an die GWG zahlen; die erforderlichen Mittel sind im Ergebnishaushalt im Budget des FB 50 eingeplant. Die voraussichtliche Mietdauer beträgt 10 Jahre.