

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortschaftsrat Pfrondorf**
Ortschaftsrat Hirschau
Ortschaftsrat Kilchberg
Ortsbeirat Derendingen
Ortsbeirat Nordstadt
Ortsbeirat Weststadt
Ortsbeirat Südstadt

Betreff: **Landeswohnraumförderungsprogramm 2009 – Sachstand der Vorhaben in Tübingen**

Bezug: 152/2009, 234/2009

Anlagen: 1 Bezeichnung: Grundstücke für das Landeswohnraumförderungsprogramm

Zusammenfassung:

Alle in Tübingen beantragten Vorhaben zur Realisierung über das Landeswohnraumförderungsprogramm wurden bewilligt. Bei zwei von acht Vorhaben wurde bereits schon mit dem Bau begonnen. Bei weiteren vier Vorhaben wird bis zur Jahresmitte mit dem Baubeginn gerechnet, bei den zwei restlichen im Laufe des Herbstes. Bei diesen müssen noch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die GSW Sigmaringen hat anstatt des ursprünglich geplanten Vorhabens an der Königsberger Straße ein Vorhaben im Wennfelder Garten zur Förderung eingereicht. Ein Vorhaben der GWG Tübingen in der Königsberger Straße wurde zurückgezogen und für das Jahr 2010 erneut beantragt. Insgesamt werden 91 Wohnungen gefördert.

Ziel:

Information des Gemeinderates über den Stand der Vorhaben zur Errichtung von Sozialmietwohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2009

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Landeswohnraumförderungsprogramm 2009 wurde in Tübingen für neun Objekte eine

Förderung beantragt und bewilligt. Bis Ende dieses Jahres muss mit dem Bau begonnen werden. Mit dieser Vorlage soll der aktuelle Planungsstand vorgestellt werden. Die Beschreibungen der einzelnen Vorhaben sind in den Vorlagen 152/2009 und 234/2009 ersichtlich.

2. **Sachstand**

Biererstraße 3 (GWG Tübingen)

Das alte Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die GWG errichtet derzeit einen Neubau mit sechs Wohneinheiten.

Kilchberg, Vormorgen (GWG Tübingen)

Ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten wird über das Programm gefördert. Es wurde bereits mit dem Bau begonnen.

Hirschau, Fahrenweg / Heerweg (GWG Tübingen)

11 Wohneinheiten sollen als Sozialmietwohnungen realisiert werden. Für die Umsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der Auslegungsbeschluss ist in Vorbereitung und soll noch vor der Sommerpause gefasst werden. Im Herbst soll mit dem Bau begonnen werden.

Königsberger Straße Hof 2 (GWG Tübingen)

Geplant war hier acht Wohnungen über das Förderprogramm zu bezuschussen. Die Realisierung des Vorhabens zusammen mit der Baugruppe Casapueblo gestaltet sich aufgrund der Neuartigkeit des Konstrukts (Wohnungsbaugesellschaft zusammen mit einer Baugruppe) schwieriger als erwartet, so dass die GWG angesichts der vorgeschriebenen Frist für den Baubeginn ihren Antrag zurückgezogen hat. Der Antrag wird im Landeswohnraumförderungsprogramm 2010 erneut gestellt.

Pfrondorf, Untere Höhbergstraße (Kreisbau Tübingen)

Zwölf Wohneinheiten wurden im Förderprogramm angemeldet. Für den Bereich existiert ein Bebauungsplan, von dem für das geplante Vorhaben Befreiungen erteilt werden müssen. Der Bauantrag liegt vor, jedoch gab es Einwände von Angrenzern. Die Kreisbau modifiziert derzeit die Planung. Nach Erteilung der Baugenehmigung kann mit dem Bau begonnen werden. Der Erbbaupachtvertrag für das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück wird derzeit ausgearbeitet.

Derendinger Straße 92 (Kreisbau Tübingen)

In einem neu zu errichtenden Gebäude sind acht Wohneinheiten vorgesehen. Das Vorhaben muss nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich eingereicht und wird derzeit bearbeitet. Zudem muss noch das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden. Danach kann mit dem Bau begonnen werden. Der Erbbaupachtvertrag für das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück wird derzeit ausgearbeitet.

Brahmsweg (Kreisbau Tübingen)

16 Wohneinheiten in Ergänzungsbauten sind für eine Förderung durch das Programm angemeldet. Für die Umsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Das Vorhaben wurde nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Erörterung im Gestaltungsbeirat überarbeitet. Die überarbeitete Planung soll der Öffentlichkeit Ende April vorgestellt werden. Der Auslegungsbeschluss soll im Juni gefasst werden, so dass ein Baubeginn im Herbst möglich ist.

Wennfelder Garten 42 (GSW Sigmaringen)

Anstatt des ursprünglich geplanten Vorhabens an der Königsberger Straße wurde ein Vorhaben im Wennfelder Garten zur Förderung eingereicht. Auf diesem Grundstück der GSW, für das bereits Planungsrecht existiert, soll ein Gebäude mit 22 Wohnungen erstellt werden. Alle Wohnungen werden im Rahmen des Programms gefördert. Der Bauantrag liegt bereits vor und ist in Bearbeitung. Es kann mit einem Baubeginn vor der Sommerpause gerechnet werden.

Schleifmühlweg 87 (Baugemeinschaft Wohnkomfort)

Die Planung sah vor in dem Gebäude im Erdgeschoss gewerbliche Einheiten und in den weiteren Geschossen 9 Wohneinheiten als Sozialmietwohnungen zu realisieren. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bauantrag liegt vor und steht vor der Genehmigung. Das Einvernehmen der Gemeinde wurde erteilt. In der Zwischenzeit hat sich für die Nutzung des Erdgeschosses eine Alternative ergeben. Die Kleinkindergruppe Schwärzloch e.V. soll dorthin umziehen (siehe auch Vorlage 64/2010). Im Sommer ist mit dem Baubeginn zu rechnen.

Vergabe von städtischen Grundstücken in Erbpacht

Die städtischen Grundstücke Untere Höhbergstraße und Derendinger Straße 92 sollen in Erbpacht an die Kreisbau Tübingen vergeben werden. Die Konditionen wurden in der Vorlage 152/2009 dargestellt.

Ein Kriterium zur abschließenden Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar. Nachdem für das Stadtgebiet von Tübingen kein Mietpiegel vorliegt, konnten die entsprechenden Zahlen nicht abgeleitet werden. Bestandteil des Förderantrages und damit eine der Voraussetzungen zum Erhalt von Fördermitteln war jedoch die „Stellungnahme des Bürgermeisteramtes zum Antrag auf Mietwohnraumförderung“. In ihr wird u. a. eine Aussage über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete gemacht. Um dieser Bedingung des Förderantrages nachzukommen, wurde seitens der Universitätsstadt Tübingen ein externer Sachverständiger beauftragt, die ortsübliche Vergleichsmiete für die neun Vorhaben der Bauträger gutachterlich zu ermitteln. Auf dieser Grundlage können die Erbbaupachtverträge ausgearbeitet werden. Mit der Kreisbau Tübingen wurde vereinbart, dass die jeweiligen Kalkulationsgrundlagen für die Berechnung der Kostenmiete offen gelegt werden müssen, um auf diesen Grundlagen einen auskömmlichen Erbpachtzins festzulegen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die noch ausstehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um einen rechtzeitigen Baubeginn zu ermöglichen. Derzeit werden für die städtischen Grundstücke Untere Höhbergstraße und Derendinger Straße die Erbbaupachtverträge ausgearbeitet. Anschließend wird dem Gemeinderat die Vergabe der Grundstücke in Erbpacht zur Beschlussfassung vorgelegt.

4. Finanzielle Auswirkungen

Aussagen über mögliche finanzielle Auswirkungen können erst nach Ausarbeitung der Erbbaupachtverträge getroffen werden.

5. Anlage

Grundstücke für das Landeswohnraumförderungsprogramm

Nr.	Grundstück	Eigentümer	Bauherr	Anzahl Sozialmietwohnungen	Planungsrecht	Bemerkungen
1	Biererstraße	GWG	GWG	6	B-Plan ggf. Befreiung	Abriss erfolgt, derzeit im Bau
2	Kilchberg, Vormorgen, Flst. 503/5	GWG	GWG	6	B-Plan	6 Sozialmietwohnungen (Familien) + 6 barrierefreie Altenwohnungen, derzeit im Bau
3	Hirschau, Föhrenweg/ Heerweg	GWG	GWG	11	Änderung B-Plan	11 von 22 Wohnungen als Sozialmietwohnungen, Baubeginn im Herbst
4	Schleifmöhleweg	SBT	Huber Wohnkomfort	9	§ 34	Kleinkindergruppe Schwärzloch e.V. im EG, Bauantrag liegt vor
5	Derendingen, Derendinger Str. 92	Stadt	Kreisbau	8	§ 34	alle Whg. barrierefrei, Bauantrag liegt vor
6	Pfrondorf , Untere Höhbergstraße Flst. 2593/1	Stadt	Kreisbau	12	Befreiung vom B-Plan	+ 1 Doppelhaus (frei finanziert) Risikoübernahme wegen verkürzten Waldabstand notwendig, Bauantrag liegt vor
7	Wennfelder Garten	GSW	GSW	22	B-Plan	Bauantrag liegt vor
8	Brahmsweg	Kreisbau	Kreisbau	17	Änderung B-Plan	Überbauung Gragen, bauliche Ergänzung im Süden, später Aufstockung der Bestandsgebäude (zusätzlich 7 Whg.)
	Summe Sozialmietwohnungen			91		
	zurückgezogen					
	Königsberger Straße Hof 2	Stadt	GWG + private	8	B-Plan	2 Gewerbeeinheiten im EG, 11 Wohneinheiten insg., Mehrgenerationenhaus, Eigentümer + Mieter, Belegungsverein