

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff: Städtebauliche Neuordnung des Quartiers Wennfelder Garten/Eisenhutstraße**

Anlagen: Lageplan

---

### **Beschlussantrag:**

Das Quartier Wennfelder Garten/ Eisenhutstraße soll städtebaulich neu geordnet werden. Städtebauliches Ziel ist, eine Gesamtkonzeption zu entwickeln, in der eine große Anzahl an kostengünstigen Mietwohnungen in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren neu entsteht und um weitere Wohnungsangebote ergänzt wird. Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen sind die Vereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften der GWG und der GSW, Sigmaringen.

### **Ziel:**

Neuschaffung von kostengünstigen Mietwohnungen und ergänzender Wohnbebauung im Quartier des Wennfelder Garten/Eisenhutstraße

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Die Wohnungsbaugesellschaften GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Tübingen) und GSW Sigmaringen (Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg) sind auf die Verwaltung zugegangen, um zu klären wie mit dem teilweise sehr sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand aus den 50er Jahren (des 20.Jahrhunderts) im Quartier Wennfelder Garten/Eisenhutstraße umgegangen werden soll. Insgesamt handelt es sich um 144 Wohnungen, von denen derzeit noch 124 Wohnungen bewohnt sind. Ein Gebäude der GWG steht aufgrund des schlechten baulichen Zustands bereits ganz leer, ein zweites Gebäude ist nur noch teilweise bewohnt. Alle Wohnungen sind heute frei von Sozialbindungen, haben aber aufgrund ihres schlechten baulichen und energetischen Zustands günstige Mieten, so dass sie insbesondere Bewohner mit geringerem Einkommen mit Wohnraum versorgen.

Die Verwaltung hat zu dieser Fragestellung eine Arbeitsgruppe eingerichtet, in der Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften und der Verwaltung, der Caritas, der Kirchen und der Kinder- und Jugendhilfe

vertreten sind. In dieser Arbeitsgruppe sollen die unterschiedlichen Kenntnisse zum Quartier zusammen getragen, Zielsetzungen vereinbart und ein Vorschlag für das weitere Vorgehen erarbeitet werden.

## **2. Sachstand**

### **Wohnungsbestand der GWG**

Die GWG verfügt östlich der Straße „Wennfelder Garten“ über sechs Wohngebäude aus den 50er-Jahren mit insgesamt 38 Wohnungen. Die Bebauung ist gekennzeichnet durch eine sehr schlechte Bausubstanz z. T. mit Rissen auch in der Fundamentierung. Die Wohnungen sind mit Einzelofenheizung ausgestattet und verfügen größtenteils nicht über Bäder, in den Küchen wurden Duschen eingebaut. Notwendig wäre eine grundlegende Sanierung der Häuser (Energie-/Wärmeversorgung, Infrastrukturtechnik, Schallschutz), wobei die verbleibende Rohbausubstanz einen sehr schlechten Zustand aufweist.

Eine bautechnische Analyse zeigte, dass die Sanierungskosten bei ca. 1.400 €/qm liegen. Mit diesen Kosten ist aber eine grundsätzliche Verbesserung der Wohnqualität nicht zu erzielen. Grundrissveränderungen sind aufgrund der anzuwendenden Erdbebenorm (Jan. 2000) nicht durchführbar.

Auf Grund geringer lichter Raumhöhen ist auch eine Verbesserung des Schallschutzes unmöglich. Innerhalb der bestehenden Bausubstanz besteht zudem keine Möglichkeit seniorengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen herzustellen.

Sobald eine Wohnung frei wird, kann sie dem Wohnungsmarkt nicht wieder zur Verfügung gestellt werden (Mindestanforderungen an Elektroinstallation bei Neuvermietung etc.), so dass der Leerstand kontinuierlich zunimmt.

20 der 38 Wohnungen sind derzeit nicht bewohnt. Ein Gebäude steht bereits ganz leer, ein zweites Gebäude ist nur noch teilweise bewohnt. Die Miethöhe liegt bei einer Kaltmiete von ca. 4.50 €/qm. Zurzeit sind alle Wohnungen ohne Sozialbindung, auf Grund der günstigen Miethöhen eignen sie sich auch für Empfänger von ALG II.

Auf Grund der baulichen Analyse sieht die GWG nur die Möglichkeit die Häuser abzureißen und die Grundstücke neu zu bebauen. Für die GWG besteht auf Grund des Leerstands aktueller Handlungsbedarf.

### **Wohnungsbestand der GSW, Sigmaringen**

Die GSW verfügt östlich der Straße „Wennfelder Garten“ über 5 Häuser mit 30 Wohnungen. Im Bereich westlich der Straße befinden sich 17 Gebäude mit 76 Wohneinheiten, bestehend aus kleinen Wohnungen mit ca. 50-55 qm Wohnfläche. Auch dieser Gebäudebestand stammt aus den 50er Jahren

Ende der 70er, Anfang der 80er-Jahre wurde ein größerer Gebäudebestand mit einer einfachen Sanierung verbessert: Badeinbau, Innendämmung und zentrale Etagenheizung. Die Miethöhe liegt bei 5,30 – 7,00 €/qm.

In sehr schlechtem Zustand sind die Gebäude Eisenhutstraße 38 sowie Görlitzerweg 2. Die Gebäude Tilsiter Weg 22/24 wurden kürzlich gründlich saniert.

Auch bei der GSW steht mittelfristig, in einen Zeitraum von etwa 10 Jahren Sanierungsbedarf an, der genauer analysiert wurde. Die vorhandenen Gebäude aus den 50er Jahren, mit Ausnahme des bereits sanierten Gebäudes Tilsiter Weg 22/24 zeigen erhebliche bauliche Defizite auf:

- Die Gebäude haben eine sehr geringe Gebäudetiefe von nur 8,50 m, dadurch bedingt wirtschaftlich ungünstige Grundrisse und ein aus energetischer Sicht sehr ungünstiges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen (A/V).

- Die Wohnungsgrundrisse entsprechen nicht den heutigen Anforderungen, alle Wohn- und Esszimmer sind nach Osten orientiert und haben nur eine Größe von 14-16 qm, Bad und Küche sind sehr klein (der Badeinbau erfolgte in den 70er Jahren zu Lasten der Wohnküche).
- Die lichten Raumhöhen von ca. 2,35 m sind sehr niedrig.
- Eine barrierefreie Erschließung der Wohnungen auch im Erdgeschoss ist nicht gegeben, Balkone fehlen.
- Die Bebauung ist gekennzeichnet durch mangelnden Schallschutz (Holzbalkendecken) und unzureichende haustechnische Anlagen.
- Teilweise ist die Bausubstanz durch Schäden an Mauerwerk und Putz und undichte Dächer beeinträchtigt.

Auch im Bereich des Wohnungsbestandes der GSW stünde künftig eine grundlegende Sanierung mit umfangreichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz an, der aufgrund der Erdbebenorm und der EnEV 2009 einen erheblichen finanziellen Aufwand bedingt. Der geschätzten Baukosten liegen bei 1.500 €/m<sup>2</sup>. Trotz dieses Aufwandes könnten die Wohnungen nur teilweise den heutigen Wohnansprüchen angepasst werden. Die Mietanpassung nach der Sanierung wäre für die jetzigen Mieter nicht mehr bezahlbar.

Auch aus Sicht der GSW ist wirtschaftlich nur eine Neubebauung sinnvoll, um langfristig einen funktional und energetisch hochwertigen Baubestand zu erhalten.

### **Bewohnerstruktur**

Viele Mieter der GWG Gebäude wohnen schon 40, 50 Jahre in der Wohnung. Insbesondere in den Häusern 50-52 zogen kinderreiche Familien ein. Die Kinder sind mittlerweile ausgezogen und die Eltern in den Wohnungen verblieben. 15 der 18 Mietparteien sind älter als 70 Jahre. Die Mieter haben unterschiedliche Nationalitäten. Der zunehmende Leerstand wird wahrgenommen und in informellen Gesprächen sind die Mieter über einen möglichen Abriss der Häuser informiert. Zugesichert wird Ihnen Ersatzwohnraum, der in der Südstadt zur Verfügung steht.

Die Mieter der GSW-Gebäude setzen sich zusammen aus vielen älteren 1-2 Personenhaushalten aller Nationalitäten. Viele von ihnen wohnen bereits lange Jahre im Quartier. Das Wohnen in dem grünen Quartier wird sehr geschätzt, es gibt nur eine geringe Fluktuation. 4-5 Wohnungen stehen derzeit leer.

Der gesamte Wohnungsbestand von GSW und GWG eignet sich auf Grund der Wohnungsgrößen und der günstigen Miethöhen auch für Empfänger von ALG II.

Zwischen den Bewohnern vom Wennfelder Garten und dem Französischen Viertel werden von den Quartierskennern nur wenige Überschneidungspunkte ausgemacht. Die öffentlichen Räume sowie die soziale und gewerbliche Infrastruktur im französischen Viertel (Panzerhalle etc..) werden von Kindern und Jugendlichen aus dem Wennfelder Garten mitbenutzt, darüber hinaus werden aber Potenziale an einem erweiterten Austausch zwischen den verschiedenen Bewohnerinnen und Bewohnern gesehen. Die besondere Identität des Quartiers Wennfelder/Eisenhutstraße liegt jedoch im Gegensatz zu dem eher städtischen Charakter des Französischen Viertels in seiner durchgrünten Siedlungsstruktur.

Das „Wennfelder Gartenhaus“, ein Kooperationsprojekt der Caritas Schwarzwald Gäu in Tübingen und der katholischen Kirchengemeinde St. Michael mit seinen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ist ein sozialer Treffpunkt im Quartier, der auch gerne für Familienfeiern in Anspruch genommen wird. Das Gebäude ist allerdings in einem sehr schlechten baulichen Zustand und liegt städtebaulich in einer eher „versteckten“, vom öffentlichen Raum abgewandten Lage.

## **Zielvorstellungen**

Einvernehmliches Ziel ist die Bewahrung bzw. Schaffung von kostengünstigem Mietraum, der auch für Harz IV Empfänger geeignet ist. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die qm-Miete maßgebend. Für die Zahlungsfähigkeit der Bewohner ausschlaggebend ist das konkrete Angebot an Wohnungsgrößen mit der Gesamtmiethöhe.

Die Analysen der Wohnungsbaugesellschaften zeigten, dass ein „in die Jahre gekommener“ Wohnungsbaubestand ein günstiges Mietniveau bieten kann. Sobald aber ein umfassender Sanierungsbedarf gegeben ist, werden diese Wohnungen bei Durchführung der Sanierung dem günstigen Marktsegment entzogen. Ein dauerhafter Erhalt der Wohnungen auf dem niedrigen baulichen Standard zur Beibehaltung der niedrigen Mieten ist nicht möglich.

## **2.4 städtebauliche Voruntersuchung**

Eine städtebauliche Untersuchung soll klären, welche städtebaulichen Kennwerte im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung unter Beachtung des Leitbildes einer grünen Siedlungsstruktur erzielt werden können. Ziel ist, durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten günstige Mietwohnungen zu finanzieren.

Planungsrechtlich liegt der Untersuchungsbereich im Geltungsbereich von Ortsbauplänen aus den Jahren 1954 und 1960, in denen die Bestandsbebauung ohne Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt ist.

### **- Bereich westlich des Wennfelder Gartens**

Die Zeilenbebauung westlich des Wennfelder Gartens mit 2-3 Geschossen hat lediglich eine Tiefe von 8,50 m, die Abstände zwischen den Zeilen variieren zwischen 25 m -36 m, teilweise betragen sie sogar an die 50 m. Dementsprechend liegt die derzeit vorhandene Bruttogeschossfläche nur bei ca. 6.000 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,16 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,42.

Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung, die dem Leitbild einer grünen Siedlungsstruktur folgt, indem „aufgelöste“ Blockstrukturen oder Zeilen vorgesehen sind, kann auf dem Grundstück unter Berücksichtigung einer Gebäudetiefe von 12 m und einer 3-4 geschossigen Bebauung eine Bruttogeschossfläche in der Größenordnung von ca. 15.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Dies entspricht einer GFZ von ca. 1,0 (GRZ 0,28-0,3). Die Parkierung erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage.

### **- Bereich östlich des Wennfelder Gartens**

Derzeit beträgt die Bruttogeschossfläche der vorhandenen Bebauung insgesamt ca. 5.300 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen weitgehend 3 geschossigen Zeilen sind parallel zum Hang ausgerichtet. Sie haben eine Gebäudetiefe von 9,50 m.

Durch eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches und eine geringfügige Arrondierung des Grundstückes wären auf diesen Grundstücken bei einer 3-4 geschossigen Bebauung eine Bruttogeschossfläche in der Größenordnung von ca. 10.500 m<sup>2</sup> realisierbar, dies entspricht einer GFZ von ca. 1,0 (GRZ 0,28 - 0,3). Die Parkierung ist in Tiefgaragen vorgesehen.

Die angrenzende Bebauung des französischen Viertels mit ihren nach Süden geöffneten Blockstrukturen ist im Vergleich deutlich dichter. Im Wohnblock mit der Kirche am Eck liegt die GRZ bei 0,5 und die GFZ bei 2,1, die westlich angrenzenden Bereiche sind noch dichter bebaut.

Durch eine städtebauliche Neuordnung kann ca. 14.200 m<sup>2</sup> zusätzliche Bruttogeschossfläche geschaffen werden, das entspricht ca. 140 Wohnungen (bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 qm)

## **Vereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften**

Die Wohnungsbaugesellschaften haben die städtebaulichen Zielwerte ausgewertet und vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates folgende Zielsetzungen mit der Verwaltung vereinbart:

- Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung gemäß den o.g. Zielwerten (GFZ von ca.1,0) sollen ca. 100 kostengünstige Mietwohnungen mit einer Miethöhe in Höhe von 6,50 €/m<sup>2</sup> in Anlehnung an das Landeswohnraumförderungsgesetz entstehen. Diese Miethöhe soll erzielt werden, unabhängig davon, ob öffentliche Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Bindungsfrist beträgt 15 Jahre entsprechend den einschlägigen Regelungen. Die genaue Anzahl und Größe der kostengünstigen Wohnungen wird im Rahmen der Ausarbeitung einer Mehrfachbeauftragung konkretisiert.
- Darüber hinaus sind weitere Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen geplant.
- Die Wohnungsbaugesellschaften sind bereit, für die städtebauliche Neuordnung eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen.
- Die Umsetzung soll in Bauabschnitten über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren gestreckt werden, um so lange noch Teile der kostengünstigen Bestandswohnungen zu erhalten. Eine verträgliche Abschnittsbildung ist hierfür Voraussetzung.
- Allen Bewohnern wird Ersatzwohnraum mit Rückkehrgarantie in Aussicht gestellt.
- Um die Nutzungsmischung zu erhöhen sollen 1-3 Standorte für gewerbliche Nutzungen in die Planungsüberlegungen einbezogen werden.
- Das „Wennfelder Gartenhaus“ soll als Nebenfläche in das städtebauliche Konzept integriert werden, wodurch ein öffentlich präsender, sozialer Treffpunkt entstehen kann.
- Das Wegenetz zwischen dem Französischen Viertel, der geplanten Neubebauung und den vorhandenen öffentlichen Freiflächen soll aufgewertet werden.

### **3. Lösungsvarianten**

#### **3.1. Neuordnung des Bereiches**

Der Planungsbereich soll städtebaulich neu geordnet werden. Städtebauliches Ziel ist, eine Gesamtkonzeption zu entwickeln, in der eine große Anzahl an kostengünstigen Mietwohnungen neu entsteht und um weitere Wohnungsangebote ergänzt wird. Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen sind die Vereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften.

#### **3.2 Erneuerung des bestehenden Gebäudebestandes**

Der Gebäudebestand wird im Rahmen des geltenden Planungsrechtes saniert mit der Konsequenz, dass günstiger Mietraum dort nicht mehr zur Verfügung steht und kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, da nach einer Sanierung deutlich höhere Kostenmieten anfallen.

### **4. Vorgehen der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, den Planungsbereich städtebaulich neu zu ordnen mit dem Ziel möglichst viele, kostengünstige Mietwohnungen in einem Zeitraum von 10-15 Jahren neu zu schaffen. Maßgabe hierfür sind die Vereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften.

Nur durch die vorgeschlagene Innenentwicklung wird der Neubau von günstigen Mietwohnungen wirtschaftlich möglich. Darüber hinaus wird zusätzlicher Wohnraum in der Südstadt geschaffen. Die Neubebauung ermöglicht zeitgemäße Wohnstandards (Grundrisse, Energie...) und eine barrierefreie Erschließung umzusetzen.

Noch vor der Sommerpause sollen die Bewohner und die betroffenen Gremien, Initiativen und sozialen Einrichtungen (Ortsbeirat Süd, BI Südstadt, Forum französisches Viertel, Kirche, Caritas) in einer Öffentlichkeitsveranstaltung über den Sachstand informiert werden.

Gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften, 1 Bewohnervertreter/in, 1 Vertreter/in der BI Südstadt sowie einer sozialen Gruppierung sollen dann die Inhalte der Mehrfachbeauftragung erarbeitet werden. Die Eckpunkte der Mehrfachbeauftragung werden dem Gemeinderat erneut vorgelegt. In der Bewertungskommission für die Mehrfachbeauftragung sollen Gemeinderat, Bewohner des Viertels und Vertreter der sozialen Initiativen beteiligt werden.

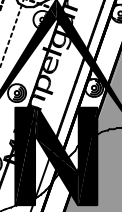
## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Für die Stadt entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Die Kosten für die Mehrfachbeauftragung werden durch die Wohnungsbaugesellschaften getragen.

## **6. Anlagen**

Lageplan





- Legende
- GSW
  - GWG
  - Universitätsstadt Tübingen