

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Nutzung des Grundstücks Gartenstraße 28 für ein
Bauvorhaben der Nonnenmacher-Stiftung**

Bezug:

Anlagen: 3 Anlage 1 Schreiben der Nonnenmacher-Stiftung
Anlage 2 Lageplan
Anlage 3 Machbarkeitsstudie

Beschlussantrag:

Den Zielen der Nutzung der Gartenstraße 28 wird zugestimmt:

1. Die Nonnenmacher-Stiftung erstellt auf dem Grundstück Gartenstraße 28 mit einer Grundstücksgröße von ca. 500 qm ein Gebäude, in dem gemeinschaftlicher Wohnraum für ältere Menschen und ergänzende Nutzungen für die Rehabilitation kranker Menschen entstehen.
2. Das Gebäude geht nach seiner Erstellung in das Eigentum der Universitätsstadt Tübingen über.
3. Die Universitätsstadt wählt gemeinsam mit der Nonnenmacher-Stiftung einen Träger aus dem Bereich Altenpflege / Gesundheitsvorsorge aus, der die Einrichtung langfristig betreibt.
4. Die zu erzielenden Mieten sollen den konzeptionellen Betrieb und den baulichen Unterhalt erwirtschaften.

Ziel:

Erstellung eines Gebäudes für bezahlbaren gemeinschaftlichen Wohnraum für ältere Menschen (z.B. Senioren-WGs), einer Einrichtung der Gesundheitsfürsorge/Altenhilfe sowie eines Veranstaltungsraums

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Renate-und-Heinrich-Nonnenmacher-Stiftung verwaltet das Vermächtnis eines verstorbenen Tübinger Ehepaars, die in ihrem Testament festgelegt haben, dass ihr Vermögen dem Wohnen / der Pflege älterer Menschen sowie der Rehabilitation kranker Menschen zu Gute kommt. Testamentsvollstrecker und Stiftungsvorstand ist der Tübinger Rechtsanwalt Roland Conrad.

Zwischen ihm und der Stadtverwaltung wurde im letzten Jahr besprochen, wie das Vermächtnis umgesetzt werden kann. Der gemeinsam erarbeitete Vorschlag ist die Erstellung eines Gebäudes, in dem Wohnraum für ältere und in der Regel alleinlebende Menschen entstehen soll, die gemeinsam in Wohngemeinschaften leben sollen. Geplant sind drei Wohnungen mit insgesamt zehn bis elf einzelbewohnbaren Zimmern. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen darüber hinaus Räume für eine Einrichtung der Gesundheitsfürsorge oder der Altenbetreuung hergestellt werden sowie ein großer Gemeinschaftsraum, der für gesundheitliche Rehabilitation, für Veranstaltungen und als Begegnungsraum zwischen dem Quartier und dem Wohnprojekt genutzt werden kann (siehe Anlage 1, Schreiben der Stiftung vom September 2013).

Die Investition für das Bauvorhaben kann vollständig aus dem Nachlass übernommen werden. Nach Erstellung des Gebäudes würde dieses in das Eigentum der Stadt übergehen. Die Stiftung würde sich dann auflösen. Der Betrieb der Einrichtung soll langfristig durch einen Träger erfolgen. Wohnungs- und sozialpolitisch hält die Verwaltung dieses Konzept für sehr sinnvoll. Um es sinnvoll umzusetzen, ist eine enge Kooperation zwischen Stadtverwaltung und Stiftung erforderlich.

2. Sachstand

Das zwischen Verwaltung und Stiftung erarbeitete Konzept sieht folgende Eckpunkte vor:

Standort: Das Grundstück Gartenstraße 28 (siehe Lageplan Anlage 2) wurde 2009 von der Universitätsstadt Tübingen an die Hollenbach GmbH für ein Wohnbauvorhaben veräußert. Nachdem auf dem Grundstück eine Altablagerung gefunden wurde und die Hollenbach GmbH ihr Projekt zudem nicht wie gewünscht realisieren konnte, wurde das Grundstück wieder an die Stadt zurückgegeben und der damalige Kaufpreis von 265.000,- € zurückerstattet. Das Grundstück steht deshalb der Universitätsstadt Tübingen liegenschaftlich wieder zur Verfügung.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 5000 qm und erlaubt eine Bebauung mit 600 – 650 qm Nutzfläche. Aus heutiger Sicht hat das Grundstück einen Wert von ca. 250.000 – 300.000,- € abzüglich der Kosten für Bodensanierung zwischen 40.000,- und 90.000,- €. Verwaltung und Stiftung halten dieses Grundstück wegen seiner zentralen Lage, seiner Größe und seiner sofortigen Verfügbarkeit für ideal, um das Konzept der Nonnenmacher-Stiftung umzusetzen.

Gebäude: Die Stiftung hat 2013 das Büro Ackermann + Raff mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt (siehe Anlage 3), die im Erdgeschoss eine Bürofläche von ca. 100 qm, einen Veranstaltungsraum mit ca. 100 qm sowie 30 qm gemeinsame Nebenflächen vorsah. Im 1. und 2. OG sind jeweils eine Wohnung mit vier Zimmern, im DG eine Wohnung mit zwei Zimmern vorgesehen. Auf jedem Geschoss gibt es zudem eine gemeinsame Wohnküche, im 1.OG befindet sich eine große Terrasse für alle drei Wohnungen.

Teil dieser Machbarkeitsstudie war auch eine Kostenschätzung, die zeigt, dass das Bauvorhaben im Rahmen der vorhandenen Stiftungsmittel grundsätzlich realisierbar ist. Hierbei würde im Hinblick auf die Gebäudenutzung die Bodensanierung von der Nonnenmacher-Stiftung übernommen werden.

Das architektonische Konzept wird sich im weiteren Verlauf des Projekts noch verändern, zeigt aber bereits, dass auf dem Grundstück das Bauvorhaben gut realisierbar ist. Mit der direkt benachbarten Jugendherberge wurde eine Baulast vereinbart, die für den Veranstaltungsraum notwendig ist.

Betrieb: Für den Betrieb des Hauses soll ein Träger der Gesundheitsfürsorge oder Altenhilfe gefunden werden, der drei Aufgaben übernimmt:

- Im EG hat der Träger sein Büro mit einem offenen Angebot. Die Stiftung ist hierzu unter anderem mit der Deutschen Rheumaliga im Gespräch, die hier ihr ambulantes Beratungs- und Therapieprogramm sowie ihre Büroarbeitsplätze ansiedeln könnte.
- Der Träger nutzt und verwaltet auch den Veranstaltungsraum im EG. Dieser steht sowohl für Veranstaltungen des Trägers als auch für die Quartiersöffentlichkeit zur Verfügung. In ihm können Angebote der Gesundheitsprävention, soziale und kulturelle Veranstaltungen sowie gemeinwesenorientierte Treffen (Begegnungscafé, Stadtteiltreff, Initiativen usw.) stattfinden.
- Der Träger übernimmt auch die Koordination und Betreuung der drei Seniorenwohngemeinschaften. Hier sollen ältere Menschen einziehen können, die zur Alltagsorganisation gerne in einer kleineren Gemeinschaft wohnen wollen und auf dem Tübinger Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, ein bezahlbares und passendes Angebot zu finden. In der Machbarkeitsstudie sind alle Räume mit eigenen Sanitäreinrichtungen geplant, zudem sind vier der zehn Zimmer zu Zweier-Appartements für Paare zusammengelegt. Diese Details müssen in der endgültigen Planung festgelegt werden, wenn der Träger gefunden ist.

Die Trägerschaft wird für einen längeren Zeitraum ausgeschrieben und in die konkrete Planung einbezogen. Für die Trägerschaft angefragt werden mehrere Einrichtungen, die Auswahl wird gemeinsam von der Stiftung und der Universitätsstadt Tübingen getroffen. Denkbar ist z.B. auch eine Bewerbung der Altenhilfe Tübingen gGmbH um die Trägerschaft. Durch die anstehende Novellierung des Heimrechts könnten sich bei der Trägerschaft für die Wohngemeinschaften ggf. noch rechtliche Fragestellungen ergeben, die hier gelöst werden müssen. Grundsätzlich gehen Verwaltung und Stiftung in ihrem Konzept eher nicht von Pflegegruppen mit einem heimähnlichen Betreuungsstandard aus, so dass diese Fragen gut lösbar erscheinen.

Eigentum: Nach der Auswahl des Trägers und der Erstellung des Gebäudes soll das Gebäude in das Eigentum der Stadt übergehen. Es wäre mit der Stiftung eine Vereinbarung abzuschließen, die den langfristigen Erhalt des Gebäudes garantiert und die grundsätzliche Konzeption auch über mögliche Trägerwechsel hinaus sicherstellt. Eine andere Verwertung des Grundstücks wäre damit nicht mehr möglich, so dass kein anderer Verkaufsertrag oder Erbpachtzins realisiert werden könnte.

Wirtschaftlichkeit des Betriebskonzept: Da für Grundstück und das Gebäude kein Kapitaldienst zu leisten ist, ist ein wirtschaftliches Konzept möglich. In einer ersten Kalkulation gehen Verwaltung und Stiftung davon aus, dass für die Wohnungen ein durchschnittlicher

Quadratmeterpreis von ca. 6,- € Kaltmiete und für die Büroflächen ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von ca. 8,- € Kaltmiete zugrunde gelegt werden können. Der Veranstaltungssaal ist mit 0,- € angesetzt. Dies würde eine Nettokaltmiete von ca. 40.000,- € erbringen. Dieser Ertrag sollte zur Hälfte für die Instandhaltungsrücklage verwendet werden, die andere Hälfte soll dem Träger zur Verfügung stehen, um die Verwaltung des Veranstaltungsraums und die Betreuung der Wohngemeinschaften sicherzustellen.

Dieses wirtschaftliche Konzept soll von dem Träger konkretisiert werden und in die Trägerauswahl einfließen. Ziel ist es dabei, die Wohnplätze bezahlbar zu halten und Kaltmieten zwischen 250,- und 400,- € pro Person zu ermöglichen.

Weitere Planung: Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist zunächst nur eine von mehreren architektonischen Möglichkeiten dargestellt. Nach der Auswahl des Trägers sollen in einer kleinen Mehrfachbeauftragung drei bis vier Architekturbüros die Möglichkeit erhalten, ihr architektonisches Konzept vorzulegen; die Auswahl findet durch eine gemeinsame Jury aus der Stiftung, der Stadt und dem dann vorhandenen Träger statt. Der Gemeinderat wird im Rahmen seiner Zuständigkeit bei den einzelnen Schritten und Vertragsabschlüssen beteiligt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung hält das dargestellte Konzept aus mehreren Gründen für sehr sinnvoll:

- Die Seniorenwohngemeinschaften ermöglichen älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in einer kleinen Gemeinschaft, die sie selbst gestalten und prägen können. Durch den großzügigen Nachlass des Ehepaars Nonnenmacher können dabei die Mietkosten soweit minimiert werden, dass dies auch für ältere Menschen mit einem nur geringen Einkommen möglich ist.
- Die Büroflächen im Erdgeschoss sind aufgrund ihrer zentralen Lage und der ÖPNV-Verbindung attraktiv und gut erreichbar. Eine Einrichtung der Gesundheitsfürsorge oder Altenhilfe an dieser Stelle ergänzt nicht nur das Tübinger Angebot, sondern stärkt auch die Infrastruktur der Gartenstraße.
- Der Veranstaltungssaal steht nicht nur dem Haus und dem Träger zur Verfügung, sondern soll als Begegnungsraum und Treffpunkt der gesamten Stadt und der Gartenstraße zur Verfügung stehen. Die Universitätsstadt Tübingen kann damit auch, ohne größere eigene Investitionen, ihr Konzept der dezentralen Treffpunkte in den Quartieren fortsetzen. Die Nähe zur Jugendherberge und die Lage an der Schnittstelle zwischen mittlerer Gartenstraße und Innenstadt sind hier von Vorteil.
- Durch das dargestellte Konzept lässt sich aus Sicht der Stiftung auch der Willen des Ehepaars Nonnenmacher am Besten umsetzen: die Kombination aus bezahlbarem gemeinschaftlichem Wohnraum für Ältere, den öffentlich zugänglichen Räumen des Trägers und dem Veranstaltungsraum erzeugen einen hohen öffentlichen Mehrwert und ergeben ein innovatives Konzept mit einer langfristigen Perspektive.
- Durch die Übernahme des Gebäudes in das städtische Eigentum und die Vereinbarungen zwischen Stiftung und Stadt wird langfristig sichergestellt, dass auch bei einem Trägerwechsel o.ä. der Wille der Stifter erfüllt werden kann.

Daher empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, den vier Beschlussanträgen zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Grundsätzlich sind folgende Lösungsvarianten denkbar, die zum Teil auch kombinierbar sind:

- 4.1 Die Stadt stellt kein Grundstück zur Verfügung, sondern die Nonnenmacher-Stiftung versucht, ein Grundstück auf dem freien Markt zu erwerben.
- 4.2 Das Grundstück Gartenstraße 28 wird meistbietend ausgeschrieben und voraussichtlich für freifinanzierten Wohnungsbau verwendet. Aufgrund der hervorragenden Lage des Grundstücks gab es in den letzten Jahren immer wieder Interessenten.
- 4.3 Das Grundstück Gartenstraße 28 wird zunächst nicht vermarktet und langfristig für ein anderes städtisches Bauvorhaben verwendet.
- 4.4 Die Stadt stellt zwar das Grundstück zur Verfügung, will aber einen wirtschaftlichen Ertrag aus dem Grundstück erzielen.
- 4.5 Die Stadt stellt das Grundstück unentgeltlich zur Verfügung, will aber das Gebäude nicht in ihr Eigentum übernehmen.
- 4.6 Die Stadt stellt das Grundstück nur unter der Bedingung zur Verfügung, dass sie den Träger alleine bestimmen darf oder selbst die Trägerschaft übernimmt.

Alle diese Lösungsvarianten haben entsprechende Konsequenzen mit zum Teil erheblichen Veränderungen und Vor- /Nachteilen, die hier aufgrund ihrer Vielschichtigkeit nicht detailliert aufgeführt werden können. In der Abwägung hält die Verwaltung das dargestellte Konzept für die sinnvollste Lösung.

5. Finanzielle Auswirkung

Grundsätzlich findet durch die dargestellte Konzeption ein Vermögenszuwachs bei der Stadt statt, da das Grundstück in ihrem Eigentum verbleibt und das Gebäude unentgeltlich übernommen wird. Dieser Vermögenszuwachs ist jedoch an einen definierten Nutzungszweck gebunden und erhöht nicht die Liquidität, da Grundstück und Gebäude keinen unmittelbaren finanziellen Ertrag abwerfen und auch nicht veräußert werden können.

Würde das Grundstück gemäß der Variante 4.2, müsste der Verkaufspreis um die Sanierungskosten für die Bodenablagerung reduziert werden. Da sicher nicht nur zum Höchstpreis, sondern auch anhand konzeptioneller Kriterien vergeben würde, läge der Nettoerlös vermutlich bei maximal 300.000,- €. Bei einer Erbpachtvergabe mit 4% Erbpachtzins würde die Stadt einen jährlichen Ertrag von ca. 12.000,- € erzielen, auf den sie bei einer Umsetzung des dargestellten Konzepts verzichtet.

Langfristige finanzielle Belastungen der Stadt für den Gebäudeunterhalt sollten dadurch vermieden werden, dass aus der Kaltmiete eine jährliche Instandhaltungsrücklage von ca. 20.000,- € gebildet wird. Ebenso müssen mit der Nonnenmacher-Stiftung Regelungen ver-

einbart werden, die eine Veränderung der Nutzung ermöglichen, wenn sich der Betrieb langfristig nur mit einem erheblichen Zuschussbedarf realisieren ließe.

6. Anlagen

Anlage 1: Schreiben der Nonnenmacher-Stiftung

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Machbarkeitsstudie des Büros Ackermann + Raff