

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
Tim von Winning, Telefon: 07071-204-2261
Gesch. Z.: /

Vorlage 204/2014
Datum 21.05.2014

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Haußerstraße/Nauklerstraße"**
Umgang mit gefördertem Wohnungsbau
Bezug: 420/2013

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Um im Bereich des Vorhabens „Haußerstraße/Nauklerstraße“ einen Anteil sozialen Mietwohnungsbau zu realisieren, wäre über die Landeswohnraumförderung hinaus ein städtischer Zuschuss von bis zu 600.000 € erforderlich. Mit dieser Summe wäre ein Gebäude mit 8 Wohneinheiten wirtschaftlich durch die GWG umsetzbar. Vor dem Hintergrund anderer, deutlich effizienterer Einsatzmöglichkeiten, wird die Verwaltung im betreffenden Projekt keine Realisierung anstreben. Sie wird im Herbst einen Vorschlag für die Verwendung der im Haushalt zur Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus vorgesehenen Mittel einbringen.

Ziel:

Information des Gemeinderates über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Realisierung von Sozialem Mietwohnungsbau beim Projekt „Haußerstraße/Nauklerstraße“.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ wurde im Gemeinderat der Wunsch geäußert, auch in diesem Bereich zur Steigerung der sozialen Durchmischung einen Anteil an Sozialem Mietwohnungsbau zu realisieren. Da der Vorhabenträger aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes grundsätzlich Baurecht auf dem Grundstück besitzt, und sich durch das neu zu schaffende Baurecht keine relevante Erhöhung der Grundstücksnutzung ergibt, gibt es auf hoheitlicher Grundlage keine realistische Option, eine Realisierung von Sozialem Mietwohnungsbau festzusetzen. Der neue Bebauungsplan kam im Wesentlichen aufgrund der Zielsetzung der Verwaltung zustande, einen für den Ort angemesseneren Städtebau zu erreichen. In ersten Gesprächen zwischen Verwaltung und Vorhabenträger wurde deutlich, dass von dessen Seite kein Interesse besteht, auf dem Grundstück Sozialen Mietwohnungsbau zu realisieren.

In der Sitzung am 04.11.2013 kam die Idee auf, aus dem Gesamtvorhaben ein Grundstücksteil von der Vorhabenträgerin zu erwerben, und darauf mit der GWG ein entsprechendes Projekt mit gefördertem Wohnungsbau zu realisieren. Die Verwaltung wurde beauftragt die Bereitschaft hierzu zu ermitteln und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hierfür zu klären. Da aufgrund des bestehenden Planungsrechtes eine Umsetzung nur auf kooperativer Basis möglich ist, bestand Einvernehmen, dass durch dieses Modell für den Vorhabenträger aus dieser Grundstücksabtrennung kein wirtschaftlicher Nachteil entstehen sollte.

2. Sachstand

In den weiteren Verhandlungen konnte erreicht werden, dass die Veräußerung eines Grundstücksteils grundsätzlich denkbar ist, obwohl durch die einheitliche Tiefgarage eine baulich eindeutige Trennung der verschiedenen Gebäude nicht möglich sein wird.

Für eine Realisierung bestehen somit zwei Vorgehensweisen:

- Die GWG erwirbt das Grundstück und plant und baut selbständig in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger.
- Der Vorhabenträger erstellt ein schlüsselfertiges Projekt, die GWG erwirbt den fertiggestellten Wohnraum.

Da der Projektleitungsaufwand zur Erstellung eines Gebäudes sowohl beim Vorhabenträger wie auch bei der GWG ähnlich eingeschätzt wird, der Abstimmungsaufwand bei der Aufteilung auf zwei verschiedene Bauherren aber groß sein dürfte, wird für die erste Variante kein relevanter wirtschaftlicher Vorteil gesehen. Darüber hinaus ist unter der Maßgabe einer wirtschaftlichen Gleichstellung des Vorhabenträgers auch bei einer Realisierung durch die GWG für die entsprechende Fläche ein gewisser Anteil aus Wagnis und Gewinn aus dem entgangenen Bauträgergeschäft anzusetzen.

Es wurde daher eine vorläufige Ermittlung der künftigen Verkaufspreise für den Wohnraum durchgeführt. Insbesondere aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen des Grundstücks und des hohen Grundstückspreises wird ein durchschnittlicher Verkaufspreis innerhalb des Projektes nicht unter 4.000 €/qm liegen können. Unter Berücksichtigung der Grunderwerbsnebenkosten wird damit realistischerweise ein Kaufpreis von rund 4.250 €/qm erreicht.

Die GWG hat daraufhin eine Vergleichsrechnung aufgestellt, zu welchen Konditionen derzeit die Errichtung von Sozialem Mietwohnungsbau im Wennfelder Garten und anderen vergleichbaren Vorhaben umgesetzt wird. Im Ergebnis liegen die Gestehungskosten über 1.000 €/qm günstiger. Bei einer möglichen Größenordnung in der Haußerstraße von etwas über 600 qm Wohnfläche (etwa 8 Wohneinheiten), würde damit für eine wirtschaftlich vergleichbare Umsetzung durch die GWG ein städtischer Zuschussbedarf in einer Größenordnung von bis zu 600.000 € erforderlich.

3. Vorgehen der Verwaltung

Für die Verwaltung hat das städtebauliche Ziel einer sozialen Durchmischung einen sehr hohen Stellenwert. In Abwägung mit dem sehr hohen erforderlichen Zuschussbedarf hält sie die Realisierung von Sozialem Mietwohnungsbau auf der betreffenden Fläche jedoch für wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Mit der einzusetzenden Summe könnte über andere Modelle ein deutlich größerer Hebel angesetzt werden, um den Sozialen Wohnungsbau zu fördern. Schon mit der direkten Übertragung der Mittel an die GWG (vergleichbar der Zuwendung aus dem Jahr 2013), wäre eine deutlich größere Wirkung erzielbar. Bei einer Eigenkapitalquote von rund 20 % und dem Ansatz einer Förderung nach dem Landeswohnraumfördergesetz (die auch für die Realisierung der Wohnungen in der Haußerstraße Voraussetzung wäre) könnte mit 600.000 € Wohnraum in einer Größenordnung von rund 1.000 qm und damit etwa 14 Wohnungen vergleichbarer Größe realisiert werden.

Darüber hinaus sind viele andere Maßnahmen zur Förderung preiswerten Wohnraums denkbar, die zum Teil ebenso eine deutlich größere Hebelwirkung entfalten oder auch eine Diversifizierung des Angebots erreichen können. In Frage kommen beispielsweise kommunal initiierte Wohnungstauschprogramme, Direktzuschüsse für innovative Projekte im Bereich bezahlbarem Wohnen oder auch der gezielte Einkauf von Belegungsrechten in bestehenden Wohnungen. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat im Herbst einen Vorschlag unterbreiten, wie die im Haushalt zur Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus eingestellten Mittel am effizientesten eingesetzt werden können.

4. Lösungsvarianten

An der Haußerstraße können unter Einsatz von rund 600.000 € städtischer Mittel 8 geförderte Wohnungen entstehen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Wie dargestellt.

6. Anlagen

