

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Uwe Wulfrath, Telefon: 07071-204-2621  
Karin Hopfner, Telefon 07071-204-2627  
Gesch. Z.: 72/wu/

Vorlage 360/2014  
Datum 04.11.2014

## **Berichtsvorlage**

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Bezahlbarer Wohnraum am Hechinger Eck**

Bezug: Vorlagen 342/08, 57/2014

Anlagen: 1 Anlage1 Städtebaulicher Entwurf, Stand November 2009

---

### **Zusammenfassung:**

Angesichts der weiterhin großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Tübingen soll bei der Bebauung am Hechinger Eck der Schwerpunkt auf kostengünstigem Bauen und Wohnen liegen. Für die Quartiersentwicklung wird die Verwaltung daher unter Einbeziehung von externem Fachwissen ein Konzept erarbeiten, das die relevanten Stellschrauben für Kosteneinsparungen identifiziert. Da erkennbar ist, dass einzelne qualitätsbildende Merkmale der bestehenden Entwicklungsgebiete wie beispielsweise die Kleinteiligkeit der Einzelprojekte, die Mischung von Funktionen innerhalb eines Gebäudes sowie die unterirdische Parkierung zu diesem Ziel in Konkurrenz stehen, sollen nach der Herausarbeitung von möglichen Einsparpotenzialen die konkreten Rahmenbedingungen durch den Gemeinderat definiert werden.

Bei der Vermarktung der Grundstücke soll dann ein Wettbewerb um die besten Konzepte für bezahlbares Wohnen zu innovativen und tragfähigen Projekten führen. Ziel ist, dass ein breites Spektrum an Projekten entsteht, das bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Schichten der Bevölkerung mit einer möglichst breiten sozialen Mischung zur Verfügung stellt. Um dies zu befördern und Impulse zu geben, soll im Vorfeld der Vermarktung in öffentlichen Veranstaltungen über das Thema kostengünstiges Bauen und bezahlbares Wohnen informiert und beispielhafte Projekte vorgestellt werden. Dabei sollen möglichst auch unterschiedliche Eigentumsformen eine Rolle spielen.

### **Ziel:**

Entwicklung eines Gebiets mit einem deutlichen Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum möglichst unter Beibehaltung der erarbeiteten Qualitätsmaßstäbe der Tübinger Entwicklungsgebiete.

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die rund 1,4 ha große unbebaute Fläche nördlich der Heinlenstraße am Hechinger Eck soll als nächstes Quartier im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ entwickelt werden. Wegen der weiterhin großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten in Tübingen soll der Schwerpunkt bei der Quartiersentwicklung in diesem Segment liegen. Da sich im betreffenden Bereich – mit Ausnahme kleiner Arrondierungsflächen – alle Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt befinden, sind gute Steuerungsmöglichkeiten für die Entstehung eines im Hinblick auf bezahlbares Wohnen innovativen Quartiers gegeben.

### 2. Sachstand

Im Jahr 2009 überarbeitete das Planungsbüro Lehen drei in dem betreffenden Gebiet am Hechinger Eck den seit 1993 geltenden städtebaulichen Rahmenplan „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Anstatt des ursprünglich vorgesehenen kreisrunden Platzes an der Einmündung der Stuttgarter Straße in die Hechinger Straße wird in der Überarbeitung ein Platz mit parallel zur Hechinger Straße verlaufender Kante ausgebildet (siehe Anlage 1). Wohnraum für rund 400 Einwohnerinnen und Einwohner bzw. entsprechende Arbeitsplätze können dort entstehen. Die Überarbeitung erfolgte damals nicht unter dem Fokus bezahlbares Wohnen – eventuell könnte daher eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts erforderlich werden.

Zur Vorbereitung der Quartiersentwicklung wurde im Jahr 2008 ein Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB für den Bebauungsplan „Hechinger Eck“ gefasst (Vorlage 342/08). Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der städtebauliche Entwurf in wenigen Bereichen angepasst. Seither ruht das Verfahren.

Die Stadtverwaltung, der Gemeinderat und weitere betroffene Gruppierungen haben sich bei dem Workshop „Bezahlbares Wohnen“ am 1. März 2014 mit dem Thema auseinandergesetzt, wie in Tübingen die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt werden kann. Dabei wurde deutlich, dass hierzu umfangreiche und sehr unterschiedliche Ansatzpunkte sowohl im Hinblick auf die bauliche Realisierung wie auch der verschiedenen Rechtsformen gegeben sind, die in einem weitergehenden Prozess detaillierter untersucht und vertieft werden müssen. In den letzten Monaten wurden daher von der Verwaltung Überlegungen angestellt, wie am Hechinger Eck aufbauend auf die Ergebnisse des Workshops die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum in die Wege geleitet werden kann. Dabei sollen möglichst alle Faktoren, die den Preis von Bauen bzw. Wohnen beeinflussen (Städtebau, Hochbau, Haustechnik, Finanzierung, Projektentwicklung, etc.), berücksichtigt und in eine Gesamtschau gebracht werden und es sollen die Fragestellungen bearbeitet werden, wie neben den kommunalen Wohnungsunternehmen verstärkt auch Baugemeinschaften und sonstige Projektinitiativen für diese Zielsetzung herangezogen werden können. Ein besonderer Fokus soll auf der Unterstützung von innovativen Konzepten hinsichtlich Wohn-, Finanzierungs- und

Rechtsformen liegen. Beispielhaft zu nennen wären hier Projekte gemeinschaftlichen Wohnens verschiedener Generationen, Beteiligungsmöglichkeiten von künftigen Mietern im Planungsprozess, Genossenschaften und ähnliches.

Recherchen nach realisierten Referenzprojekten haben gezeigt, dass es nur sehr wenige Projekte gibt, die das Thema Bezahlbarkeit ganzheitlich betrachten und vollständig auf die Situation in Tübingen übertragen werden können. Am Hechinger Eck soll eine Vielfalt an vorbildhaften Projekten für bezahlbares Bauen und Wohnen entstehen, die als Beispiel bzw. Anstoß für weitere Vorhaben in Tübingen dienen können.

Das Ziel einer qualitätsvollen Quartiersentwicklung mit Fokus auf bezahlbarem Wohnen ist nach Auffassung der Verwaltung jedoch mit einigen Zielkonflikten verbunden wie insbesondere:

- Parzellierung: Große Einheiten können günstiger gebaut werden wie kleinere. Wollen wir auf die Qualität mehrerer Projekte pro Blockseite verzichten?
- Nutzungsmischung: Gewerbenutzung im Erdgeschoss muss in der Regel durch die Wohnungen in den Obergeschossen subventioniert werden.
- Parkierung: Tiefgaragenstellplätze verteuern das Wohnen erheblich.
- Dichte: Je dichter eine Bebauung ist, umso geringer ist der Grundstückskostenanteil pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über die Zielkonflikte hinaus stellen sich nach Auffassung der Verwaltung vor allem folgende Fragen:

- Wie kann bezahlbarer Wohnraum langfristig gesichert werden?
- Wie können sozial geförderte Wohnungen kleinteilig in ein Quartier integriert werden (Platzierung, Bauherren)?
- Mit welchen anderen Strategien abgesehen von staatlicher Subventionierung kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Um bei der Bebauung am Hechinger Eck die Potenziale für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf allen Ebenen auszuschöpfen und um die im Sachstand dargestellten Fragen zu klären, hat die Stadtverwaltung eine zweistufige Vorgehensweise entwickelt:

#### Stufe 1: Vorbereitungsgruppe

Im Vorfeld der weiteren Planung wird mit Fachleuten verschiedener Disziplinen (Stadtplanung, Architektur, Bautechnik/ Statik, Stadtsoziologie, Wohnungswirtschaft, Verwaltung) diskutiert, welche Stellschrauben zur Kosteneinsparung es auf der Ebene des Städtebaus bzw. Bebauungsplanes und auch des Gebäudes gibt und wie die Stadt an diesen „drehen“ kann, um ideale Rahmenbedingungen für die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Dabei zu Tage tretende Zielkonflikte sollen aufgedeckt und Lösungsvarianten erarbeitet werden. Die Vorbereitungsgruppe wird sich an drei Terminen zwischen Dezember 2014 und April 2015 treffen. Bei Bedarf sollen kleine Studienaufträge zur Prüfung an die jeweiligen Experten vergeben werden. Als Ergebnis werden Lösungsvarianten und Empfehlungen für eine im Hinblick auf bezahlbares Wohnen optimierte Quartiersplanung erarbeitet, die dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Vor Beschlussfassung im Gemeinderat soll parallel zur Stufe 1 eine Bürgerbeteiligung stattfinden, um auch die Interessen und Anregungen der Nachbarschaft des Hechinger Ecks in den Entscheidungsprozess einbinden zu können.

Stufe 2: Öffentliche Infoveranstaltungen zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“

Im Vorfeld der Grundstücksvermarktung sollen in einer öffentlichen Veranstaltungsreihe alle Interessierte (potentielle Bauherren, Bauträger, Baubetreuer, Architekten u.ä.) über die im Baustein 1 erarbeiteten und sonstigen Aspekte, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen bzw. wie kostengünstig gebaut werden kann, informiert werden. Dabei soll auch ein Überblick über vergleichbare Projekte aus anderen Städten gegeben werden. Aus heutiger Sicht sind Veranstaltungen zu folgenden Themen denkbar:

Finanzierung und Wohnformen: Finanzierungsmodelle, Organisations- und Rechtsformen, Förderprogramme, Wohnprojekte

1. Gebäudekonzept: Entwurf, Planung, Realisierung (z.B. Optimierung von Planungsabläufen, „Bauteams“)
2. Baukonstruktion: Bautechnik (z.B. Einsatz von vorgefertigten Elementen), Statik, Materialien

Die Veranstaltungsreihe soll allen Baubeteiligten helfen, innovative und tragfähige Projekte mit einem Fokus auf bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln und zu realisieren, und Impulse für innovative und tragfähige Lösungen geben. Die Informationen aus den Veranstaltungen sollen dokumentiert und als Handreichung zur Verfügung gestellt werden.

Der im Mühlenviertel und in der Alten Weberei bewährte „Wettbewerb der Konzepte“ bei der Bewerbung um Grundstücke soll am Hechinger Eck auf das Thema bezahlbares Wohnen fokussiert werden. Ein wichtiger Faktor für den Zuschlag für ein Grundstück wird sein, wie bzw. in welchem Umfang das einzelne Projekt kostengünstigen Wohnraum schafft. Darüber hinaus werden aber bei der Vergabe selbstverständlich auch die bisherigen Kriterien zu Qualität, Struktur und Realisierbarkeit der Projekte eine Rolle spielen. Über die präzisen Kriterien und deren Gewichtung entscheidet der Gemeinderat im Zuge der weiteren Projektentwicklung.

#### 4. Lösungsvarianten

Der Teilbereich am Hechinger Eck wird ohne den Fokus, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, entwickelt. Auf eine vertiefte Vorbereitung, Prüfung und Anpassung der aktuellen Planung unter diesem Gesichtspunkt sowie auf Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Interessenten wird verzichtet.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Erstattung der Reisekosten der Experten, Honorare für die Teilnahme und die Bearbeitung der Arbeitsaufträge sowie sonstige Ausgaben für die Veranstaltungen werden Kosten in Höhe von ca. 10.000-15.000 € anfallen, die aus dem Sonderhaushalt des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ finanziert werden.

#### 6. Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand November 2009

