

Bericht der Vorbereitungsgruppe „Bezahlbares Bauen und Wohnen am Hechinger Eck“

Zusammenfassung der Diskussion und der Handlungsempfehlungen der Expertengruppe, Mai 2015

Einführung

Die Vorbereitungsgruppe „Bezahlbares Wohnen am Hechinger Eck“ hat sich im Zeitraum Dezember 2014 bis Mai 2015 zu drei Abendterminen getroffen, um die Ansatzpunkte für die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum zu identifizieren und deren Anwendbarkeit am Hechinger Eck sowie die damit verbundenen Zielkonflikte zu diskutieren. Die Ergebnisse bzw. die Handlungsempfehlungen der Expertengruppe für die weiteren Planungen am Hechinger Eck werden in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst.

Auch wenn städtebauliche Fragestellungen im Fokus standen, diskutierte die interdisziplinär besetzte Expertengruppe das Thema bezahlbarer Wohnraum in seiner Komplexität nicht nur auf der baulichen, sondern auch auf der nicht-baulichen Ebene (z.B. Projektformen, Bodenpreise, soziale Durchmischung). Um die Ergebnisse systematisch aufzuarbeiten, wurde die Vielzahl an diskutierten Möglichkeiten, die Kosten für das Wohnen zu senken, folgenden Oberthemen zugeordnet:

1. Städtebau
2. Grundstücke/ Liegenschaften
3. Hochbau
4. Finanzierung und Rechtsformen

Die Darstellung der einzelnen Ansatzpunkte wird in dem folgenden Bericht kurz gehalten und ist steckbriefartig folgendermaßen aufgebaut: Als Grundlage werden zunächst die Ausgangslage und Problemstellungen am Hechinger Eck sowie – falls vorhanden – Kenntnisse aus der recherchierten Literatur erläutert und auf die Zielkonflikte hingewiesen. Beim Thema Städtebau werden anschließend verschiedene, von der Stadtverwaltung erarbeitete Varianten aufgezeigt, die mit der Vorbereitungsgruppe diskutiert wurden. Abschließend werden die Diskussionen und Empfehlungen der Experten für die weitere Entwicklung am Hechinger Eck zusammengefasst. Wie die Verwaltung mit den jeweiligen Handlungsempfehlungen umgeht und diese in den städtebaulichen Entwurf einarbeitet, wird in einer Gemeinderatsvorlage erläutert und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ansatzpunkte im Überblick:

Städtebau	Grundstücke/ Liegenschaften	Hochbau	Finanzierung + Rechtsformen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Parkierung 2. Gebäudevolumen/ Dichte 3. Körnung/ kleinteilige Bebauung 4. Nutzungsmischung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundstückspreise 2. Erbbaurecht 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Festlegungen in den örtlichen Bauvorschriften 2. Energetische Anforderungen (EnEV) 3. Barrierefreiheit 4. weitere Einsparmöglichkeiten (Baukonstruktion, Ausstattungsstandard, Wohnungsgrundriss, Gebäudeerschließung, Gründach, Lärmschutz) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. sozial geförderter Mietwohnungsbau 2. Genossenschaften und sonstige Organisationsformen 3. Wohneigentumsbildung

Arbeitsweise der Vorbereitungsgruppe

Um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum am Hechinger Eck auf allen relevanten Ebenen zu betrachten, saßen Experten aus folgenden Fachrichtungen an einem Tisch: Architektur und Stadtplanung (Herr Gemmeke, Herr Heimsch), Bautechnik/ Tragwerk (Herr Schneck), Immobilienwirtschaft (Herr Mildner) und Stadtsoziologie (Herr Prof. Harlander, Herr Dr. Kuhn). Die Experten wurden vorab über die Entwicklungen und den aktuellen Stand der Planungen am Hechinger Eck informiert.

ger Eck informiert. Als Grundlage für die Diskussion diente der Vorbereitungsgruppe das städtebauliche Konzept für das Hechinger Eck aus dem Jahr 2009.

Zu Beginn des ersten Treffens wurden der aktuelle Planungsstand, die Ziele und Rahmenbedingungen für die dortige Bebauung erläutert und auf erste Zielkonflikte bei der Schwerpunktsetzung auf bezahlbaren Wohnraum hingewiesen. Die Experten der Vorbereitungsgruppe haben zunächst in brainstormingartigen Diskussionen geschildert, welche Maßnahmen nach ihrer Meinung und aus ihrer praktischen Erfahrung für die Entstehung von langfristig bezahlbarem Wohnraum von Relevanz sind. Bei Fragestellungen, bei denen auf Grund fehlender Informationen eine vertiefte Betrachtung sinnvoll und hinsichtlich Zeit und Aufwand machbar erschien, wurden an verschiedene Experten kleine Untersuchungsaufträge vergeben, deren Ergebnisse beim zweiten Treffen präsentiert und in der Runde besprochen wurden.

Für das zweite Treffen hat die Stadtverwaltung die verschiedenen genannten Möglichkeiten nach Oberthemen (entsprechend der Gliederung des Berichts) strukturiert. Die Vielzahl der Ansatzpunkte und die damit verbundenen Zielkonflikte wurden dann aus den verschiedenen fachlichen Blickwinkeln – zum Teil durchaus kontrovers – diskutiert. Mögliche Abwägungsvarianten für die Zielkonflikte wurden besprochen und schließlich die nun vorliegenden Handlungsempfehlungen für das Hechinger Eck erarbeitet.

Die Bewertung, durch welche Maßnahmen die größten Einsparungen zu erreichen sind, erwies sich als schwierig und führte nicht bei allen Themen zu einem eindeutigen Ergebnis bzw. zu einer einheitlichen Meinung unter den Experten. Angesichts der Tatsache, dass es zu verschiedenen Fragestellungen keine fundierten Zahlen aus Untersuchungen oder Studien gibt und derartige repräsentative Berechnungen auf Grund der Komplexität im Rahmen der Vorbereitungsgruppe nicht geleistet werden konnten, lieferten die praktischen Erfahrungen und Einschätzungen der Experten wichtige Erkenntnisse. Nach diesem Prozess hat die Stadt nun eine Grundlage, wie am Hechinger Eck im Hinblick auf Bezahlbarkeit und Kosteneinsparung die Planungen vorangetrieben werden sollten und bei welchen Fragen noch weiterer Untersuchungs- oder Diskussionsbedarf besteht. Durch die interdisziplinäre Zusammensetzung der Gruppe ist es gelungen, hoch- und städtebauliche Themen sowie „weiche“ Themen (z.B. soziale, organisatorische Themen, Eigentumsformen) in einer Gesamtschau zu diskutieren und zu einander in Bezug zu setzen. Dadurch dass im Rahmen der Vorbereitungsgruppe das Thema bezahlbarer Wohnraum aus sehr unterschiedlichen Perspektiven betrachtet wurde, konnten der Komplexität des Themas Rechnung getragen und Handlungsempfehlungen unter verschiedenen fachlichen Gesichtspunkten erarbeitet werden.

Die Diskussionen und Ergebnisse der Vorbereitungsgruppe zeigen deutlich, dass langfristig bezahlbarer Wohnraum nur durch ein gut durchdachtes Zusammenspiel verschiedener Faktoren auf der baulichen wie auf der organisatorischen bzw. konzeptionellen Ebene geschaffen werden kann und somit die Erreichung dieses Ziels nicht nur im Aufgabenbereich der Stadtverwaltung, sondern auch der Architekten, Planer und Bauherren/ Projektentwickler liegt.

1 Städtebau

1.1 Parkierung

Ausgangslage/ Problem

Für die im städtebaulichen Konzept aus dem Jahr 2009 vorgesehene Bebauung sind bei einem Stellplatzschlüssel 1:1 ca. 170 Stellplätze erforderlich (1 SP/ WE). Durch die Neubebauung werden die vorhandenen oberirdischen Stellplätze der GWG und der Stadt, die v.a. von den Bewohnern im Bereich Memmingerstraße genutzt werden, wegfallen (ca. 100 SP). Da gleichzeitig die technischen Probleme im vollautomatischen Parkhaus im angrenzenden Loretto-Areals zunehmen und eine Reparatur laut Aussage der SWT wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, streben die SWT eine Schließung des Parkhauses an, die erst erfolgen kann, wenn ausreichend Kompensationsstellplätze in der Umgebung zur Verfügung stehen (Bedarf: ca. 130 SP bei Erhalt der konventionellen Stellplätze im EG und UG im Bestandsparkhaus). Da es an Ausweichflächen fehlt und die Stellplatzproblematik nicht in angrenzende Gebiete verlagert werden darf, sieht die Stadtverwaltung nach Prüfung verschiedener Varianten in Zusammenarbeit mit den SWT die sinnvollste Lösung darin, die notwendigen Stellplätze für das Loretto-Areal in der Neubebauung am Hechinger Eck unterzubringen. Zur Prüfung, ob zusätzlich zum SP-Bedarf der Neubebauung weitere Stellplätze als Kompensation für das Parkhaus Loretto und den überbauten Parkplatz untergebracht werden können, ließ die Stadtverwaltung eine Machbarkeitsstudie mit einer zweigeschossigen Tiefgarage im nördlichen Bereich erarbeiten.

Kostenmäßig gelten Tiefgaragen im Vergleich zu oberirdischen Parkieranlagen als Kostentreiber. Je nach Ausführung (z.B. weiße Wanne) hat beispielsweise ein Stellplatz in der Alten Weberei bis zu 30.000 € gekostet (Wohnung mit 90 qm: 333 €/qm Wfl.). Einen Überblick über die Kosten verschiedener Parksysteime liefert z.B. die Studie „Optimierter Wohnungsbau“ (2014) in einem auf umfangreichen Auswertungen basierenden Kostenkatalog:¹

	von / Median ² / bis
Garage (Einzel- bzw. Gemeinschaftsgarage)	28 / 41 / 53 €/ m ² WFL
Parkpalette Gemeinschaftsgarage, oberirdisch - freistehend	43 / 59 / 70 €/ m ² WFL
Tiefgarage Gemeinschaftsgarage unterirdisch - gebäudebezogen	247 / 292 / 348 €/ m ² WFL (abzüglich der Kosten in Bezug auf eine kombinierte Ausführung von Keller und Tiefgarage z.B. im Hinblick auf eine Optimierung des Bauprozesses (Baustelleneinrichtung, Maschineneinsatz): -43 €/ m ² = + 249 €/ m ² WFL)

Zielkonflikt: unterirdisch (= teuer, städtebaulich vorteilhaft) <> oberirdisch (= günstig, städtebaulich schwierig)

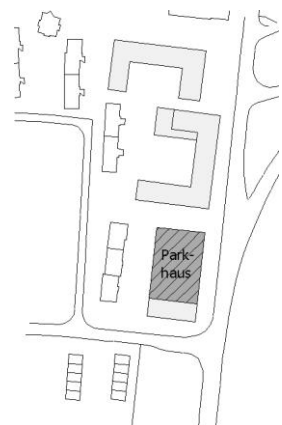
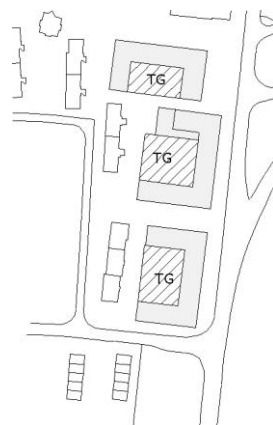
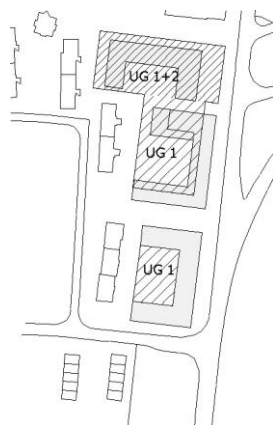
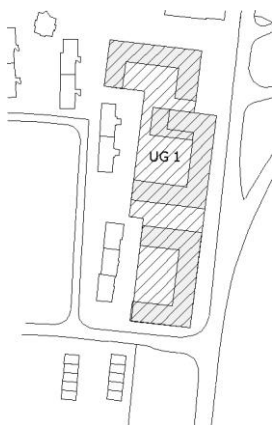
Varianten

A) Tiefgarage: eingeschossig mit flächiger Unterbauung > inkl. Reduzierung SP-Schlüssel (Studie Herr Gemmeke)

B) Tiefgarage: tw. zweigeschossig mit bereichsweiser Unterbauung > SP-Schlüssel: 1 SP/ WE (Studie Herr Gütschow)

C) kleine private Tiefgaragen (Ankernutzer wie bisher)

D) Parkhaus anstelle eines Blocks in der Neubebauung



Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe: Variante A

Die Vorbereitungsgruppe empfiehlt, eine Tiefgaragenlösung am Hechinger Eck trotz der vergleichsweise hohen Kosten anzustreben. Eine oberirdische Parkierung liefert keine städtebaulich vertretbare Lösung. Die ohnehin knappen Baulandflächen in Tübingen sind zu wertvoll, um Stellplätze oberirdisch unterzubringen, und sollten vielmehr für die Schaffung von Wohnraum

¹ Studie: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Walberg, Dieter (Hg.): *Optimierter Wohnungsbau. Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland.* Kiel 2014, S. 24, 28.

² Erläuterung zum Median-Wert (o.g. Studie S. 20): „Das Kostenspektrum der Kostenkennwerte wird im Minimum durch den von-Wert und in seinem Maximum durch den bis-Wert dargestellt. In diesem Zusammenhang gibt der Median-Wert den aktuellen Zentralwert der analysierten Kostendaten an (unter analytischen Gesichtspunkten besitzt der Zentralwert im Gegensatz zum Mittelwert eine höhere statistische Sicherheit, wodurch eine bessere Widergabe der Realität in Bezug auf die Baukosten einhergeht).“

genutzt werden. Die Experten regen an, zusammen mit den SWT eine möglichst ökonomische Tiefgarage zu entwickeln. Die Chancen, die sich aus einem innovativen Betreiber- und Organisationskonzept mit den SWT und der Größe der Anlage ergeben, gilt es für Kosteneinsparungen zu nutzen. Die im Zuge der Vorbereitungsgruppe erstellte Studie von Herrn Gemmeke, die eine vollflächige, eingeschossige Unterbauung untersucht, soll auf Empfehlung der Experten kostenmäßig im Vergleich zur zweigeschossigen Variante vertieft werden. Seitens der Vorbereitungsgruppe wird die eingeschossige TG-Variante favorisiert und als wesentlich ökonomischer eingeschätzt (v.a. Senkung der laufenden Kosten durch Verzicht auf maschinelle Lüftung). Bei der weiteren TG-Planung raten die Experten, frühzeitig ein statisches Grundkonzept zu erarbeiten, das den darüber entstehenden Hochbauten eine ökonomische Abtragung der Lasten ermöglicht (z.B. Parzellierungskorridore) und als Grundlage für die weitere Bebauungsplanung heran gezogen wird.

Angesichts der verkehrsgünstigen Lage des Hechinger Ecks rät die Vorbereitungsgruppe, die rechtlichen Möglichkeiten der novellierten LBO auszuschöpfen und durch eine Satzung den Bedarf von einem notwendigen Stellplatz pro Wohnung zu reduzieren. Bei der Parkierung wird geraten, die zwei notwendigen Fahrradabstellplätze pro Wohnung, die in der neuen LBO gefordert sind, angesichts des nicht zu unterschätzenden Flächenbedarfs frühzeitig in den Planungen zu berücksichtigen.

1.2 Gebäudevolumen/ Dichte

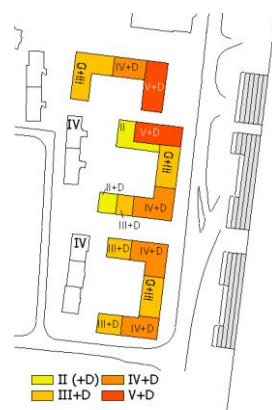
Ausgangslage/ Problem

Die Umgebung des Hechinger Ecks ist mit Gebäuden zwischen vier bis zwölf Geschossen bebaut (Wohngebäude in der Memminger Straße: 4 Geschosse, Grundschule Hechinger Eck: 6 Geschosse; Studentenwohnheim: 12 Geschosse, Eckgebäude im Loretto: 7 Geschosse). Der städtebauliche Entwurf Stand 2009 sieht in einigen Bereichen lediglich zwei bis drei Vollgeschosse und Gebäudetiefen zwischen 12 m und 13,5 m vor. Durch tiefere Gebäude wäre es z.B. möglich, die Hüllfläche als kostenintensivstes Bauteil zu reduzieren sowie mehr Wohnfläche auf gleicher Grundstücksfläche zu realisieren. Ein geringes A/V-Verhältnis der Gebäudehülle senkt zudem den Energiebedarf des Gebäudes.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Entwurfsstand 2009 liegt bei durchschnittlich 2,0. Vergleichbare Quartiere wie das Loretto-Areal oder der Güterbahnhof weisen auch wesentlich höhere Baudichten auf (GFZ 2,5-3,5). Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, den Grundstückskostenanteil pro qm Wohnfläche zu reduzieren, die knappen Bauflächen bestmöglich zu nutzen und somit bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Personen zu schaffen.

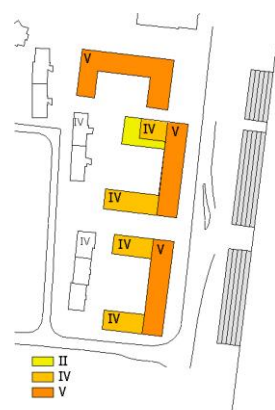
Varianten

Höhen im Entwurf Stand 2009



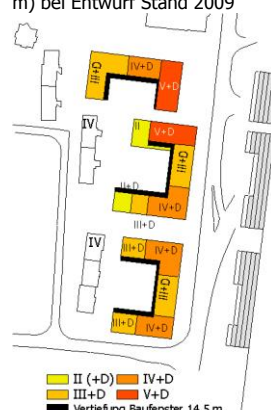
BGF ges.: ca. 20.100 qm

A) Anhebung der Geschosszahlen



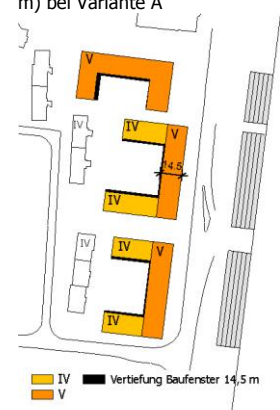
BGF ges.: ca. 20.900 qm BGF

B) tiefere Baufenster (Tiefe 14,5 m) bei Entwurf Stand 2009



BGF ges.: 21.200 qm BGF

C) tiefere Baufenster (Tiefe 14,5 m) bei Variante A



Grundlage Var. A: ca. 22.500 qm BGF ges.

Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe: Variante C

Die Vorbereitungsgruppe empfiehlt, die im städtebaulichen Entwurf (Stand 2009) stellenweise geplante Bebauung mit II+D und III+D zu erhöhen und die Höhenentwicklung der Umgebung aufzunehmen, um so eine zusammenhängende städtebauliche Struktur zu schaffen und die Kostenvorteile, die sich durch größere Wohngebäude erzielen lassen, auszuschöpfen. Am Übergang zu den Bestandsgebäuden sollte die Erhöhung der Neubauten im weiteren Planungsprozess genau geprüft und ggf. angepasst werden. Eine Vertiefung der Baufenster bis zu 14,5 m wird im Hinblick auf Kosteneinsparungen als sinnvoll eingestuft. Eine Unterscheidung je nach Orientierung des Baufensters (W-O oder N-S) wird nicht als notwendig erachtet. Falls wegen der fläch-

gen Tiefgaragenunterbauung keine oder nicht ausreichend Abstellräume in Untergeschossen errichtet werden können, müssen diese innerhalb der Wohnungen untergebracht werden, was entsprechend tiefere Baufenster erforderlich macht.³ Insgesamt wird empfohlen wie in vergleichbaren Projekten (z.B. Loretto-Areal) auch am Hechinger Eck eine hohe, städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Bauflächen zu realisieren, um so die vielfältigen Kostenvorteile, die sich aus einer dichten Bebauung ergeben, zu nutzen (z.B. Reduzierung der anteiligen Grundstückskosten pro qm Wohnfläche, Auslastung der kommunalen technischen und sozialen Infrastruktur, bezahlbarer Wohnraum für möglichst viele Haushalte).

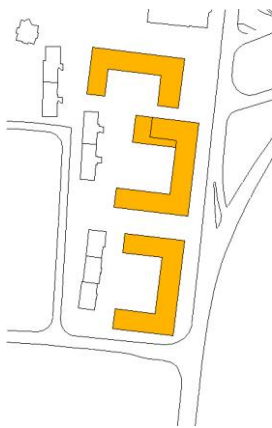
1.3 Körnung/ kleinteilige Bebauung

Ausgangslage/ Problem

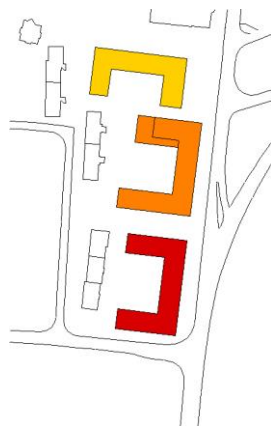
Die in vielen Tübinger Quartiersentwicklungen umgesetzte kleinteilige Bebauung hat sich als Garant für die Vielfalt von Wohn- und Eigentumsformen, für eine hohe städtebauliche Qualität und für eine soziale Durchmischung erwiesen. Durch die kleinteilige Parzellierung und die entsprechende Vermarktung der Flächen haben auch Baugemeinschaften die Chance, individuelle Projekte in den Quartieren zu realisieren. Der Blick auf Vorzeigeprojekte zum Thema kostengünstiges Bauen und Wohnen zeigt, dass es sich meist um große, gleichartige Wohnquartiere bzw. -gebäude eines einzelnen Bauträgeres handelt, bei denen durch die großen Baumassen und den Wiederholungsfaktor Kosteneinsparungen erreicht werden - mit den entsprechenden Einbußen bei der städtebaulichen Qualität und der konzeptionellen Vielfalt der Projekte.

Varianten

A) Entwicklung des gesamten Quartiers durch einen Bauträger



B) Entwicklung jedes Blocks durch unterschiedliche Bauträger



C) kleinteilige Projekte von unterschiedl. Bauherren (Mischung Baugruppen + -träger)



Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe: Variante C

Die Vorbereitungsgruppe empfiehlt das Prinzip der kleinteiligen Bebauung am Hechinger Eck beizubehalten, da auf diese Weise die hohe Vielfalt an Bewohnern und Projekten, durch die sich die Tübinger Quartiersentwicklungsprojekte auszeichnen, beibehalten werden kann. Die erzielbaren Einsparungen, die sich durch große und gleichartige Gebäude aus einer Hand erzielen lassen, werden von den Experten als nicht so relevant eingeschätzt, sodass auf eine kleinteilige Entwicklung der Flächen mit den damit verbundenen Vorteilen verzichtet werden sollte. Durch die angestrebte Körnung ergibt sich am Hechinger Eck die Chance, in vielen Projekten mit unterschiedlichen Konzepten für Kosteneinsparungen (z.B. durch Senkung der Baukosten, besondere Finanzierungsformen) Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf Körnung und Wirtschaftlichkeit empfiehlt die Experten-Gruppe als Mindestgröße Dreispänner-Gebäude anzustreben. Die Experten regen an, zu prüfen, wie Schnittstellen und Mehraufwendungen, die durch das Nebeneinander vieler Projekte bei kleinteiligen Quartiersentwicklungen entstehen, optimiert bzw. reduziert werden können.

³ Beim Thema innenliegende Abstellräume weisen die Experten zudem darauf hin, dass die Unterbringung von Abstellräumen innerhalb der Wohnungen bei der Einhaltung der maximalen Wohnungsgrößen bei der Landeswohnraumförderung zu Problemen führen könnte.

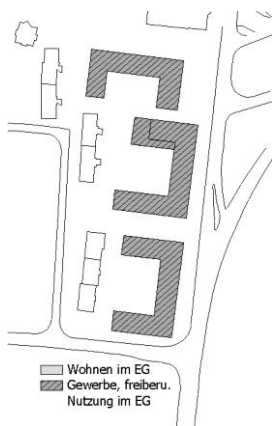
1.4 Nutzungsmischung

Ausgangslage/ Problem

Die kleinteilige Mischung von Wohnen und Arbeiten hat sich in vergangenen Quartiersentwicklungen in Tübingen bewährt und ist mit vielen Vorteilen verbunden (z.B. kurze Wege, belebte Straßenräume, gute Versorgung der Bewohner). Da oft die Kosten für die gewerblich oder freiberuflich nutzbare Einheit im Erdgeschoss durch die darüber liegenden Wohngeschosse quersubventioniert werden, kann es zu Verteuerungen beim Wohnen kommen. Während im Französischen Viertel und Loretto-Areal fast flächendeckend im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen wurde, wurde in den nachfolgenden Quartiersentwicklungen wie Mühlenviertel und Alte Weberei die Nutzungseinschränkung auf städtebaulich wichtige Stellen reduziert. In den verdichteten Baustrukturen sind zudem Erdgeschosse an vielen Stellen auch nur eingeschränkt für qualitativ volles Wohnen geeignet.

Varianten

A) flächendeckend Verpflichtung gewerbliche oder freiberufliche Nutzung im EG



B) Reduzierung der Bereiche mit Nutzungseinschränkungen im EG



C) flächendeckend Wohnen im EG möglich



Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe: Variante B

Die Vorbereitungsgruppe empfiehlt, die kleinteilige Mischung von Wohnen und gewerblichen, freiberuflichen und öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss am Hechinger Eck beizubehalten, die Forderungen aber auf ausgesuchte Erdgeschossbereiche zu reduzieren. Auf Grundlage des Entwurfs von 2009 haben die Experten jene Bereiche eingegrenzt, in denen aus städtebaulichen Gründen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden sollte (siehe Variante B). Entlang der Hechinger Straße ist seitens der Experten Wohnen nur im Hochparterre vorstellbar. An den Blockecken und am Platz im Norden sollte im Erdgeschoss Wohnen ausgeschlossen werden, um den Stadtraum an diesen wichtigen Stellen zu bespielen. Die Experten sehen eine Lösung auch in Gebäudekonzepten, bei denen im straßenabgewandten Teil des Erdgeschosses Wohnen untergebracht wird (z.B. als Maisonnetten) und zur Straße hin gewerbliche oder freiberufliche Nutzung, um die gewünschte Belebung des öffentlichen Raums zu erreichen.

Eine Verteuerung für das Wohnen durch die Erdgeschossnutzung sollte nach Meinung der Vorbereitungsgruppe vermieden werden. Die Experten empfehlen daher, wirtschaftlichere Nutzungen z.B. öffentliche Einrichtungen in den Erdgeschossen unterzubringen.

2 Grundstücke/ Liegenschaften

2.1 Grundstückspreise

Ausgangslage/ Problem

Die steigenden Preise für die immer knapper werdenden Bauflächen in Tübingen verteuern das Wohnen erheblich. Am Hechinger Eck ist die Stadt bereits im Eigentum der Grundstücke – nur kleine Arrondierungsflächen müssen noch erworben oder getauscht werden. Wie bei den vorherigen Quartiersentwicklungen, bei denen die Stadt im Eigentum der Flächen war, sollen die Grundstücke zum Festpreis an die Bauherren vergeben werden.

Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe

Die Vorbereitungsgruppe empfiehlt, an der Vergabe der Grundstücke zu Festpreisen festzuhalten und für die Festlegung der Preise am Hechinger Eck ein Modell zu entwickeln, bei dem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in besonderer Weise berücksichtigt wird. Vorstellbar wäre z.B. ein Nachlass beim Grundstückspreis für Projekte, die besonders günstigen Wohnraum schaffen oder sich durch innovative Konzepte auszeichnen. Da die Stadt im Eigentum der Grundstücke ist, sollte sie unbedingt die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten ausschöpfen, die sich durch die Gestaltung der Grundstückspreise und durch das Vergabeverfahren („Wettbewerb der Ideen“) ergeben.

2.2 Erbbaurecht

Ausgangslage/ Problem

Die Stadt Tübingen vergibt Grundstücke in Regel zu einem jährlichen Erbbauzins von 4% des Grundstückswerts. Im städtebaulichen Entwicklungsbereich wurden bisher Grundstücke nur für Projekte mit besonderen Konzepten im Erbbaurecht vergeben. Der Vorteil bei der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ist, dass weniger Eigenkapital als beim Erwerb erforderlich ist und somit der Kaufpreis nicht finanziert werden muss. Durch das Erbbaurecht können Grundstücke dem freien Markt entzogen und Spekulation vermieden werden.

Diskussion und Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe

Bei dem derzeitigen, sehr niedrigen Zinsniveau geben die Experten zu bedenken, dass sich bei 4% Erbbauzinsen keine wesentlichen Kosteneinsparungen erzielen lassen. Obwohl das Erbbaurecht derzeit wegen der niedrigen Zinsen keinen entscheidenden finanziellen Vorteil bringt, sollte die Stadt aber dafür offen sein, falls sich Wohnprojekte mit diesem Modell um ein Grundstück bewerben. Denn das Rechtsinstrument des Erbbaurechts eignet sich wesentlich besser zur Sicherung besonderer Ziele von Wohnprojekten als das Wohnungseigentumsgesetz, das sich am Schutz des Eigentums orientiert. Die Stadt könnte sich nach Meinung der Experten überlegen, in Sonderfällen den regelmäßigen Erbbauzins in Höhe von 4% zu reduzieren.

3 Hochbau

Zahlreiche Möglichkeiten für Kosteneinsparungen liegen im Bereich des Gebäudes und der Architektur und somit eher weniger im Einflussbereich der Kommune, sondern vielmehr bei den Bauherren und Architekten/ Planern. Im Folgenden werden die Ansatzpunkte im Bereich des Hochbaus erläutert, auf die die Stadt direkt oder indirekt Einfluss ausüben kann.

3.1 Festlegungen in den örtlichen Bauvorschriften

Ausgangslage/ Problem

Durch die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 LBO) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung der entstehenden Gebäude. Um eine qualitätsvolle Gesamterscheinung in den Quartieren zu erreichen, werden i.d.R. vielfältige Festlegungen für die Gestaltung der Hochbauten getroffen.

Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe

Die Experten berichteten aus ihren Erfahrungen, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen und Festlegungen in den örtlichen Bauvorschriften oft zu erheblichen Kostensteigerungen bei der Erstellung von Hochbauten führen. Die Experten empfehlen daher der Stadtverwaltung, bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften das Thema der Kosten in den Mittelpunkt zu rücken und, sofern aus Sicht des Städtebaus und der Stadtgestaltung (noch) vertretbar, auf die eine oder andere zwar wünschenswerte, aber kostensteigernde Anforderung zu verzichten. Als Beispiel kann das Thema Balkone genannt werden: Für eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sollten Freibereiche mindestens 2 m tief ausgebildet werden. Liegt das Maß, in dem Balkone festgelegte Baulinien oder –grenzen überragen dürfen, darunter, wird für qualitätsvolle Freibereiche die kostspielige Ausbildung von Loggien erforderlich. Die Experten regen daher an, nach Süden und Westen insbesondere zu den Innenhöfen das Maß für Balkonauskragungen großzügig zu festzulegen.

Insgesamt sollte das Planungsrecht am Hechinger Eck so gestaltet werden, dass die Spielräume für die Entwicklung und Errichtung kostengünstiger Wohnprojekte möglichst groß sind.

3.2 Energetische Anforderungen (EnEV)

Ausgangslage/ Problem

Das Quartier am Hechinger Eck ist nach derzeitiger Planung der SWT für den Anschluss an die Fernwärme vorgesehen. Eine Verpflichtung, Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zu errichten oder die Dachflächen dafür den SWT zur Verfügung zu stellen, wird Gegenstand von Diskussionen werden.

Ab 1. Januar 2016 wird die neue EnEV 2014 den verschärften Energie-Standard für Neubauten einführen (Senkung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf um 25 % im Vergleich zur aktuellen EnEV 2014 und des maximal erlaubten, mittleren Wärmeverlusts durch die Gebäudehülle um ca. 20 %). Die Stadt sichert sich aktuell beim Verkauf von Grundstücken vertraglich ab, dass die Gebäude mindestens den Standard „KfW-Effizienzhaus 70“ nach den aktuell gültigen Förderbedingungen der KfW-Bank in Bezug auf die aktuell gültige Energieeinsparverordnung einhalten (siehe Vorlage 105/10). Die Mehrkosten, die durch die Verschärfung der EnEV entstehen, werden in Fachkreisen kontrovers diskutiert. In der Studie „Optimierter Wohnungsbau“ (2014) werden z.B. die folgenden Kostenspektren für die Erstellung unterschiedlicher EnEV-Standards berechnet:⁴

<i>Energetischer Standard</i>	<i>von / Median / bis</i>
EnEV 2014 <i>Im Vergleich zum energetischen Standard „EnEV ab 2016“</i>	-71 / -98 / -136 €/ m ² WFL
Effizienzhaus 70 <i>im Vergleich zum energetischen Standard „EnEV ab 2016“</i>	32 / 52 / 78 €/ m ² WFL
Effizienzhaus 55 <i>im Vergleich zum energetischen Standard „EnEV ab 2016“</i>	105 / 135 / 177 €/ m ² WFL
Effizienzhaus 40 <i>im Vergleich zum energetischen Standard „EnEV ab 2016“</i>	211 / 253 / 304 €/ m ² WFL

Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe

Die Vorbereitungsgruppe ist sich einig, dass die Umsetzung der EnEV 2014 bzw. der verschärften EnEV ab 2016 zu erheblichen Kostensteigerungen für die Gebäudehülle sowie die Anlagentechnik führt. Die Experten regen daher an, im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu prüfen, wie sich über den Standard hinausgehende Anforderungen an den Energiebedarf beim Verkauf von städtischen Grundstücken auf die Baukosten genau auswirken und je nach Ergebnis am Hechinger Eck auf entsprechende Verpflichtungen im Kaufvertrag zu verzichten. Da bei der Inanspruchnahme von diversen Fördermitteln (z.B. soziale Mietwohnraumförderung) ohnehin oft erhöhte Energiestandards gefordert werden, weisen die Experten darauf hin, dass ein Verzicht auf hohe Standards in städtischen Kaufverträgen nicht automatisch bedeutet, dass am Hechinger Eck nur Gebäude mit energetischem Mindeststandard entstehen – dennoch würde aber durch den Verzicht auf diese Forderung im Kaufvertrag zumindest die Möglichkeit eröffnet, auf erhöhte Energiestandards mit den entsprechenden Kostensteigerungen zu verzichten. Die Expertengruppe befürwortet die Idee, dass die Dächer der Gebäude für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden – sei es selbst durch die Eigentümer oder durch die SWT (in diesem Falle würden die Eigentümer von vergünstigten Strompreisen profitieren). Hingewiesen wird, dass bei der Ausführung solcher Anlagen darauf geachtet werden sollte, höhere Lasten zu vermeiden (Stichwort: Schneesackbildung), um Kosten bei der statischen Dimensionierung der Gebäude zu sparen.

3.3 Barrierefreiheit

Ausgangslage/ Problem

In der seit März 2015 gültigen LBO in Baden-Württemberg sind die Anforderungen an Barrierefreiheit im Wohnungsbau gestiegen (§ 35 LBO). Bis 2015 mussten in Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein, nun gilt dies schon ab zwei Wohneinheiten. Bisher mussten in diesen Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische nur mit dem Rollstuhl zugänglich sein, nach der Novellierung müssen die Räume barrierefrei nutzbar sein, was mit höheren Anforderungen verbunden ist (nach DIN 18040-2 mit Ausnahme der Rubrik „R“).⁵ In der Studie „Optimierter Wohnungsbau“ (2014) werden die Kosten für die Errichtung von altengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen bezogen auf einen qm Wohnfläche folgendermaßen berechnet:⁶

⁴ Studie: *Optimierter Wohnungsbau. Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Walberg, Dieter (Hg.), Kiel 2014, S. 25.*

⁵ § 35 LBO: *Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.*

⁶ Studie: *Optimierter Wohnungsbau. Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Walberg, Dieter (Hg.), Kiel 2014, S. 24.*

	von / Median / bis
Maßnahmen zum Erreichen des Anspruchs „altengerecht“ z.B. Türbreiten, Fensterausbildung, Balkon- bzw. Terrassenanschlüsse, bodengleiche Dusche, Bewegungsmelder, Notrufsystem, Handläufe etc.	59 / 80 / 104 €/ m ² WFL
Maßnahmen zum Erreichen des Anspruchs „barrierefrei“ DIN 18040 (Rollstuhl), z.B. Aufzugstyp 2/3, Küchenmöblierung, Sanitärobjekte, Bedienelemente, Bodenindikatoren, Orientierungshilfen, Ausbildung der Verkehrsflächen, Bodenbeläge	197 / 242 / 296 €/ m ² WFL

Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe

Die Experten sind sich weitgehend einig, dass die barrierefreie Ausführung von Wohngebäuden nach LBO mit einem baulichen Mehraufwand und somit mit entsprechenden Kosten verbunden ist. Die Frage der Barrierefreiheit wurde in der Vorbereitungsgruppe kontrovers diskutiert. Einige Experten können sich durchaus vorstellen, bei Projekten, die z.B. ihren Fokus auf dem Wohnen von jungen Familien haben, eine barrierefreie Ausführung zu „umgehen“ und davon auszugehen, dass im Alter die Bewohner bei Bedarf in geeignete Wohnungen umziehen. Zudem ist auch nicht jeder ältere Mensch auf einen Rollstuhl oder Rollator angewiesen. Andere Experten sind der Meinung, dass trotz der Fokussierung auf kostengünstiges Bauen bei der altengerechten und barrierefreien Ausführung von Wohnungen nicht gespart werden sollte.

Herr Prof. Harlander stellte im Rahmen des zweiten Treffens das Forschungsprojekt „Ready“ vor, das am Institut Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart bearbeitet wurde.⁷ Dieses Projekt beschäftigte sich mit der Frage, wie Wohngebäude ausgestattet werden sollten, damit Menschen ein ganzes Leben lang darin wohnen können. Wesentliches Ergebnis des Projekts ist, dass es wichtig ist, die verschiedenen Maßnahmen für altengerechtes Wohnen bereits bei der Planung der Gebäude vorzusehen, aber dass nicht von Anfang an alle Einrichtungen eingebaut werden müssen.

Einige Experten weisen darauf hin, dass im Hinblick auf bezahlbare Wohnungen nicht das Signal gegeben werden sollte, dass sich die Kosten für die altengerechte Ausstattung von Wohngebäuden nicht lohnen und somit verstärkt Projekte entstehen, die im Hinblick auf Wohnen im Alter wenig flexibel sind. Durch Einsparungen bei der altengerechten Ausstattung heute werden nach Meinung einiger Experten die Kosten lediglich in die Zukunft verlagert.

3.4 Weitere Einsparmöglichkeiten im Hochbau

Im Folgenden werden Diskussionsergebnisse der Vorbereitungsgruppe im Bereich Hochbau zusammengefasst, auf die die Stadt nur sehr beschränkt Einflussmöglichkeiten hat und die nur am Rande angesprochen wurden, aber dennoch für die Reduzierung von Baukosten von Relevanz sind:

Baukonstruktion

Durch eine im Hinblick auf Kosten optimierte Planung und Errichtung von Gebäuden lassen sich nach Meinung der Experten erheblich Baukosten einsparen. Dadurch dass Tübingen seit 2005 in der höchsten Erdbebenzone 3 liegt, sind die Baukosten für die Erreichung der Erdbebensicherheit erheblich gestiegen.

Der in der Vorbereitungsgruppe teilnehmende Tragwerksplaner vertritt die Meinung, dass v.a. durch wirtschaftliche Bau- und Tragkonstruktionen erhebliche Kosten gespart werden können und dass gerade im Materialbereich die Holzbauweise eine zielführende Lösung sein könnte. Da Tübingen in der höchsten Erdbebenklasse liegt, wären Gebäude aus Holz geradezu ideal, da im Massivbau für die Erdbebensicherheit großer baulicher Aufwand notwendig ist. Ein großer Vorteil liegt auch in der Vorfertigung und der damit verbundenen kurzen Bauzeit. Angesichts der großen Einsparmöglichkeiten im Bereich Baukonstruktion sieht die Expertengruppe einen wichtigen Ansatzpunkt darin, für Bauherren und Planer eine Beratung zu diesen Themen anzubieten und darüber zu informieren (z.B. im Rahmen der geplanten öffentlichen Info-Veranstaltungen).

Das Thema „Vorfertigung/ industrialisiertes Bauen“ sollte nach Meinung der Experten noch genauer betrachtet und ggf. Gegenstand einer öffentlichen Infoveranstaltung sein.

Ausstattungsstandard

In der Vorbereitungsgruppe herrschte die Meinung vor, dass sich selbst durch die Reduzierung von Gebäudestandards auf ein Minimum nur mehr in begrenztem Rahmen Einsparungen bei den Baukosten erreichen lassen. Die Kosten für den Ausbau der Gebäude sind wegen der steigenden Anforderungen in den letzten Jahren stark gestiegen. Ein zweckmäßiges Modell könnte

⁷ Jocher, Thomas u.a.; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.): ready. Vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Schriftenreihe „Zukunft bauen: Forschung für die Praxis.“, Heft 01. 2014.

darin bestehen, dass die Bauherren zunächst eine einfache Ausstattung realisieren und die spätere Nachrüstung bzw. Verbesserung von vornherein vorgesehen wird. Die Vorbereitungsgruppe empfiehlt, Bauinteressierte über die Möglichkeiten von Kosteneinsparungen durch Abstriche bei der Qualität zu informieren – dies könnte Thema bei einer der geplanten öffentlichen Infoveranstaltungen sein. Eine Reduzierung auf Substandard bzw. auf Minimalmaße wird von einigen Experten eher skeptisch gesehen.

Wohnungsgröße/ -grundriss

Die Vorbereitungsgruppe wies auf die Problematik der ständig zunehmenden Wohnflächen pro Person und des damit zwangsläufig verbundenen Anstiegs der Mietbelastung hin. Angesichts der großen Relevanz für das Thema bezahlbares Wohnen empfiehlt die Vorbereitungsgruppe, sich mit diesem Thema bei der weiteren Planung am Hechinger Eck intensiver zu beschäftigen und Steuerungsmöglichkeiten zu suchen, wie der Wohnflächenkonsum eingeschränkt werden könnte. Ziel sollte es am Hechinger Eck sein, Projekte zu entwickeln, die bei reduzierter Wohnfläche mehr Wohnqualität schaffen. Die Experten regen an, diese Zielsetzung in die Kriterien für die Grundstücksvergabe aufzunehmen, um so die Entwicklung intelligenter Modelle für Wohnflächenreduzierungen anzustoßen. Ein Ansatz könnte z.B. darin liegen, dass gemeinschaftlich nutzbare Flächen entstehen, sodass nicht in jeder Wohnung ein Gästezimmer und Büro vorgehalten werden muss. Die Vorbereitungsgruppe rät, derartige Konzepte für das Hechinger Eck genauer zu prüfen und mit geeigneten Partnern (z.B. städtisches Wohnungsunternehmen) solche Konzepte anzustoßen.

Beim Thema Wohnungsgrundriss wird darauf hingewiesen, dass am Hechinger Eck geeignete Wohnungen gerade für solche Gruppen entstehen sollten, die in besonderer Weise auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind (z.B. Alleinerziehende, große Familien, ältere Menschen).

Gebäudeerschließung/ -typ

Die interne Gebäudeerschließung ist ein wichtiger Faktor für die Ökonomie eines Wohngebäudes – Erschließungsflächen sollten so gering wie möglich sein. Zur Klärung der Frage, welcher Erschließungstyp sich für kostengünstiges Wohnen besonders eignet, untersuchte Herr Heimsch in einer kleinen Studie, inwieweit Laubengänge bei der geplanten Bebauung am Hechinger Eck eine kostengünstige Lösung darstellen könnten. Die Prüfung verschiedener Laubengangvarianten in dem aktuellen städtebaulichen Entwurf ergab, dass solche Erschließungstypen nicht wesentlich günstiger zu errichten sind. Laubengänge werden erst wirtschaftlich, wenn sehr lange Erschließungswege realisiert werden können. Im Vergleich zu Spännererschließungen sind somit Laubengänge nicht wesentlich wirtschaftlicher. Da Laubenganggebäude im Hinblick auf Städtebau und Wohnqualität bzw. Wohnungsgrundrisse nicht ganz unproblematisch sind, sollte die Entstehung solcher Gebäudetypen laut Meinung der Experten am Hechinger Eck nicht in besonderer Weise forciert, aber dennoch ermöglicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass direkt an den stark befahrenen Straßen entsprechend ausgebildete Laubengänge eine zweckmäßige Lösung für den Lärmschutz darstellen könnten.

Gründach

Laut Meinung der Experten ist es mittlerweile problemlos möglich, trotz Photovoltaikanlagen Gründächer zu errichten, was gerade im Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung vorteilhaft ist. Angesichts der flächigen Unterbauung der Blöcke mit Tiefgaragen wird eine Begrünung der Dächer als sehr sinnvoll eingestuft. Die Mehrkosten für die Ausbildung von Gründächern werden als vertretbar angesehen.

Lärmschutz

Die Experten weisen darauf hin, dass das Thema Schallschutz angesichts der hohen Lärmemissionen der Hechinger Straße und der Bundesstraße eine große Rolle bei den Baukosten spielen wird. Kostengünstige Möglichkeiten für die Herstellung des erforderlichen Lärmschutzes sollten genauer untersucht, ggf. bauplanungsrechtlich berücksichtigt und Bauherren entsprechende Informationen zur Verfügung gestellt werden.

4 Finanzierung und Rechtsformen der Wohnungen

Auch wenn der Fokus der Arbeit der Vorbereitungsgruppe auf den städte- und hochbaulichen Fragestellungen lag, wurde mit den Experten im Zuge der Diskussionen auch Themen der Finanzierung und unterschiedlicher Organisations- und Rechtsformen besprochen. Der Fokus am Hechinger Eck sollte nicht nur auf dem kostengünstigen Bauen liegen, sondern auch auf innovativen Projekten im nicht-baulichen Bereich, der von ebenso großer Relevanz bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist.

4.1 Sozial geförderter Mietwohnungsbau

Ausgangslage/ Problem

Die Sozialmietwohnraumförderung der L-Bank bietet derzeit zinsverbilligte Darlehen mit 15- oder 25-jähriger Zinsfestschreibung. Die Wohnungen dürfen für die Bindungsdauer von 15 oder 25 Jahren nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu einer Miete, die um 33 % je Quadratmeter unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierten Wohnraum liegt, vermietet werden. Nach Ablauf der Bindung gehen die Wohnungen in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über. Nach Wegfall der Bindung dürfen bei bestehenden Mietverträgen die Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden.

Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe

Die relativ kurze Dauer der Belegungs- und Mietbindung im geförderten Mietwohnungsbau beurteilt die Vorbereitungsgruppe als sehr kritisch, da der auf diese Weise günstig finanzierte Wohnraum nicht langfristig zur Verfügung steht und den Wohnungsmarkt entlastet. Die 25-jährige Bindung sollte am Hechinger Eck standardmäßig gefordert werden. Vorstellbar wären auch Modelle, in denen weitere Jahre „eingekauft“ werden. Da die Bindungsdauer im sozialen Wohnungsbau eine „Geschichte der Verkürzung“⁸ ist, sollte die Stadt versuchen, am Hechinger Eck solche Projekte in die Wege leiten, die nicht nur mittelfristig günstigen Wohnraum schaffen, sondern mit Hilfe neuer Konzepte Wohnungen, die langfristig bezahlbaren Wohnraum gewährleisten. Alternative Modelle zum sozialen Mietwohnungsbau sollen angeregt und erprobt werden. Die Vorbereitungsgruppe empfiehlt, bei der Auswahl der Projekte am Hechinger Eck in besonderer Weise zu berücksichtigen, ob die niedrigen Mietkosten des entstehenden Wohnraums auf lange Sicht gesichert oder nur auf eine kurze Zeit angelegt sind. Als Beispiel wird das Münchner Pilotprojekt des „Konzeptionellen Mietwohnungsbaus“ genannt, bei dem der Stadtrat als Maßnahme gegen steigende Grundstückspreise und Mieten im Jahr 2013 beschlossen hat, dass in ausgesuchten Quartiersentwicklungen ein Teil der städtischen Grundstücke zum Verkehrswert (also nicht mehr im Bieterverfahren) mit einer Mietpreisbindung von 60 Jahren (!) vergeben werden.⁹ Die Vorbereitungsgruppe regt an, für die Schaffung und langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Tübingen ein vergleichbares Modell bei der Vergabe städtischer Grundstücke politisch zu verankern.

Im Zuge der Diskussion wies die Vorbereitungsgruppe auf die große Bedeutung von Benennungs- und Besetzungsrechten für die Versorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt hin. Vor allem in dem direkten Zugriff auf die gebundenen Wohnungen wird eine wichtige Einflussmöglichkeit auf die soziale Mischung gesehen. Die Vorbereitungsgruppe rät daher, nicht nur Belegungsrechte, sondern auch Benennungsrechte am Hechinger Eck anzustreben.

Auf der Quartierebene sollte laut Expertenmeinung versucht werden, die sozial geförderten Wohnungen nicht konzentriert an wenigen Stellen, sondern verteilt unterzubringen. Erstrebenswert wären Projekte, die in einem Haus sozial geförderte und frei finanzierte Wohnungen mischen und die nicht nur von Bauträgern, sondern auch von Baugruppen oder anderen Akteuren realisiert werden.

Auch wenn der effektive Zinssatz des Landeswohnraumförderungsprogrammes aktuell bei 0% liegt, wird von den Experten die geforderte Eigenkapitalquote von mind. 25 % als wesentliches Hindernis für die Finanzierung von Sozialwohnungen eingestuft. Eine mögliche Lösung für die Finanzierung von sozial geförderten Mietwohnungen könnte darin liegen, Bauträgern aber auch Baugemeinschaften Möglichkeiten zur Quersubventionierung einzuräumen: Beispielsweise könnte als Kompensation für eine Sozialwohnung eine Wohnung zum Verkauf geschaffen werden, um aus den Erlösen die Sozialwohnung quersubventionieren zu können. Da ab einer gewissen Mietuntergrenze keine Gewinne mehr möglich ist, die für wirtschaftlich agierende Unternehmen oder für private Investoren nun mal gegeben sein muss, waren sich die Experten einig, dass Subventionierungen in irgendeiner Form unausweichlich sind, um langfristig bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen.

4.2 Genossenschaften, Syndikat und sonstige Organisationsformen

Ausgangslage/ Problem

In den Tübinger Quartiersentwicklungsprojekten, die zu großen Teilen von Baugemeinschaften bebaut wurden, ist v.a. Wohnraum in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) entstanden, der entweder von den Eigentümern selbst genutzt oder vermietet wird. Genossenschaften oder Wohnprojekte mit besonderen Organisations- oder Rechtsformen sind bisher eher weniger realisiert worden.

⁸ Zitat Prof. Harlander beim 1. Treffen der Vorbereitungsgruppe

⁹ Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 12582 (abrufbar: <http://www.ris-muenchen.de>)

Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe

Die Vorbereitungsgruppe empfiehlt, die Entstehung von unterschiedlichen Organisationsformen abseits der für Baugemeinschaften klassischen Form der WEG am Hechinger Eck anzustreben. Insbesondere Genossenschaften könnten einen wichtigen Beitrag zur Entstehung von langfristig bezahlbarem Wohnraum leisten. Als Beispiel für Vorzeigeprojekte könnte sich ein Blick in andere Städte wie Zürich lohnen, wo in den letzten Jahren interessante Organisations- und Rechtsformen bei Projekten entstanden sind. Um solche Projekte anzuregen, wird vorgeschlagen, vorbildhafte Projekte, die auch auf das Hechinger Eck übertragen werden könnten, zu recherchieren und in öffentlichen Infoveranstaltungen vorzustellen. Um von den Erfahrungen realisierter Vorhaben zu lernen, könnten Kontakte zu Projektverantwortlichen aufgebaut oder Besichtigungen organisiert werden. Bei besonderen Wohnprojekten wie z.B. Alten-WGs weisen die Experten darauf hin, dass juristische Fragen eine große Rolle spielen und viele Personen, die sich grundsätzlich eine solche Wohn- und Lebensform im Alter vorstellen könnten, von einer Realisierung abhalten (z.B. Was passiert, wenn jemand aus der Gruppe aussteigt? Wie kann der Werterhalt der Immobilie gesichert werden?). Wenn die Stadt die Entstehung derartiger Projekte forcieren möchte, sehen die Experten einen wichtigen Schritt darin, die damit verbundenen Fragen aufzubereiten und darüber zu informieren. Zu einigen Fragestellungen gibt es bereits realisierte Projekte sowie Publikationen. Die Vorbereitungsgruppe rät, seitens der Stadt auf die verschiedenen Projekte und Informationsmöglichkeiten hinzuweisen und die unterschiedlichen Organisationsformen auch zum Thema einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu machen.

4.3 Wohneigentumsbildung (WEG)

Ausgangslage/ Problem

In Baugemeinschaften entsteht in der Regel Wohnraum in Form von Wohnungseigentümergeinschaften. Während bei den ersten Baugemeinschaften im Französischen Viertel oder im Loretto-Areal noch in großem Umfang Projekte mit kostengünstigem Wohnraum für Selbstnutzer entstanden, ließen sich in den jüngsten Projekten teilweise andere Tendenzen erkennen (z.B. hochwertiger Wohnraum, Vermietung von Wohnungen).

Handlungsempfehlung der Vorbereitungsgruppe

Die Vorbereitungsgruppe regt an, dass im Hinblick auf die soziale Durchmischung am Hechinger Eck möglichst unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen entstehen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollte sich am Hechinger Eck nicht nur auf den Mietwohnungsbau konzentrieren, sondern neben Mietwohnungen sollte auch gezielt Haushalten mit geringem Einkommen die Bildung von Eigentum ermöglicht werden. Auf diese Weise kann ein weiterer Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum im Eigentum geleistet werden. Bei der Errichtung von Eigentumswohnungen sollte die Stadt im Zuge der Grundstücksvergabe darauf achten oder entsprechende Regelungen finden, dass die Wohnungen nicht zu Spekulationsobjekten werden und der bezahlbare Wohnraum erhalten bleibt (z.B. Rückkaufsrechte, Mietpreisbindung von Wohnungen). Bei der Vergabe der Grundstücke sollte genau geprüft werden, welche Einkommensgruppen dort Eigentum bilden oder für welche Zielgruppe Mietwohnraum geschaffen werden soll. Die Experten raten, bei der Erarbeitung und Bewertung der Kriterien für die Grundstücksvergabe Aspekte der Zielgruppe und des finanziellen Konzepts in besonderer Weise zu berücksichtigen.