

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen

Julia Hartmann und Axel Burkhardt, Telefon 07071 204-2281

Gesch. Z.: 021/18.355/

Vorlage

355/2018

Datum

07.11.2018

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

Betreff: Projekt zur optimaleren Nutzung von Wohnflächen in Bestand und Neubau (Forschungsprojekt Optiwohn)
Bezug: 420/2017; 228/2018

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Die Verwaltung hat als Teil eines Konsortiums einen erfolgreichen Projektantrag beim Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) eingereicht. Ziel des Forschungsprojektes ist die praktische Erprobung von Strategien zur optimaleren Nutzung von Wohnflächen in Bestand und Neubau. In Tübingen soll hierfür eine Beratungsstelle eingerichtet werden. Die Projektmittel erlauben die Schaffung einer 80 Prozent Stelle für zunächst etwa 32 Monate. Die Führung des Konsortiums liegt beim Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Neben Tübingen sind die Städte Köln und Göttingen sowie die Universität Oldenburg am Projekt beteiligt.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt in Deutschland im Moment bei 46,5 Quadratmetern und hat sich damit in den vergangenen 50 Jahren nahezu verdoppelt. Ein Grund dafür war die Zunahme der Einpersonenhaushalte, aber auch die zunehmende Versorgung mit Eigenheimen in Verbindung mit der Tendenz, diese auch im Alter – bei schrumpfender Haushaltsgröße – beizubehalten. Die anhaltenden Spannungen auf dem Wohnungsmarkt sorgen zusätzlich für eine sinkende Mobilität (weil Umzüge in kleinere Wohnungen aufgrund deutlich gestiegener Mieten und Kaufpreise in vielen Fällen nicht zu sinkenden Wohnkosten führen). Dies führt dazu, dass Haushalte, die in ungeeignetem Wohnraum leben, ihre Situation nicht verändern können. Dadurch verschärfen sich die vorhandenen Probleme breiter Bevölkerungsschichten bei der Wohnraumversorgung zusätzlich.

Zudem konterkariert der steigende Wohnflächenbedarf die Bemühungen, die CO₂ Emissionen der privaten Haushalte abzusenken. Der Raumwärmebedarf pro Kopf sinkt nur langsam und ist immer noch erheblich höher als in den 60er Jahren. Tatsächlich vorhandene Effizienzgewinne beim Flächenbezug (kWh/m²) werden durch den zunehmenden Flächenbedarf pro Person teilweise aufgezehrt.

Weiterhin führt der zunehmende individuelle Wohnflächenbedarf zu einer Zunahme des Bebauungsdrucks auf Innen- und Außenbereiche.

2. Sachstand

Die resultierende Flächeninanspruchnahme wird durch jüngste Veränderungen von Förderstrategien (wie die in „Baukindergeld“ umbenannte Eigenheimzulage) und planungsrechtliche Vereinfachungen unterstützt.

Im Gegensatz dazu hat die Universitätsstadt in der Vergangenheit konsequent auf das Leitbild der kompakten Stadt (und damit der Innenentwicklung) gesetzt, um die Außenbereiche nicht zu belasten. Diese Strategie stößt in Ermangelung weiterer Flächen an ihre Grenzen. Deshalb ist es umso wichtiger, die vorhandenen Möglichkeiten zur Minimierung des Flächendrucks zu nutzen. Die Minimierung des direkten und indirekten Ressourcenverbrauchs (z. B. Flächenverbrauch; Aufwendungen für Baumaterial, Infrastruktur und längere Mobilitätswege) entspricht auch den Zielen der kommunalen Klimaschutzkampagne „Tübingen macht blau“.

Ein Gedankenspiel: Würde sich die individuell genutzte Wohnfläche nur um 2 m² pro Einwohner verringern, würde Wohnfläche in der Größe des Französischen Viertels frei. Dies ist natürlich eine praxisferne Vorstellung. Eine genaue Erhebung und tiefere Betrachtung mit dem Ziel einer realistischen Einschätzung des Einsparpotentials wäre jedoch lohnenswert. Der Umfang dieses Potentials lässt sich anhand von Daten zur Wohnraumnutzung erahnen. So wohnten bereits im Jahr 2011 über 3.000 Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte auf einer Wohnfläche von über 120 Quadratmetern, über 500 davon sogar auf einer Wohnfläche von über 180 Quadratmetern. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil dieser Haushalte Seniorenhaushalte sind. Dies legt zumindest die immer stärker werdende Nachfrage nach angemessenen Wohnangeboten für Senioren nahe: immer mehr ältere und älter werdende Menschen wenden sich an die Universitätsstadt mit dem Wunsch, ihre der-

zeit ungeeigneten, weil zu großen und nicht seniorengerechten Wohnungen gegen andere Wohnmöglichkeiten einzutauschen. Die abzusehende demografische Entwicklung wird diese Bedarfe noch verstärken. Dies gilt insbesondere für Quartiere, in denen in den nächsten Dekaden ein Generationenwechsel ansteht.

Exemplarisch für die Problematik steht dabei der Wohnstandort Waldhäuser-Ost: geplant in den 60er Jahren für 6.500 EW in ca. 2.000 Wohnungen, verringerte sich die Anzahl der Bewohner in den letzten Jahren auf ca. 4.000, die heute in der gleichen Anzahl Wohnungen wohnen. Die Belegung der Wohnungen hat sich also deutlich verringert. Dies wird so auch von den Bewohnern im Rahmen eines kürzlich angestellten Beteiligungsverfahrens bestätigt. Auch in der im Februar 2018 durchgeführten Zukunftswerkstatt Waldhäuser-Ost wurde sowohl der Wunsch der Bedarf nach einer bewohnergerechten Anpassung des in die Jahre gekommenen Wohnungsbestands als auch der Wunsch nach angemessenen Umzugsmöglichkeiten für ältere Menschen geäußert.

Im Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“ der Universitätsstadt ist daher ein eigenes Teilprojekt geplant, das sich auf die Nutzung der Wohnraumpotentiale im Bestand fokussiert. Im Mittelpunkt des Programms steht die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen. In diesem Zusammenhang soll die Entwicklung passgenauerer Wohnangebote durch Umnutzung des Bestands in Zukunft gesondert gefördert werden. Dazu gehört auch die Entwicklung von Angeboten zur Umzugsunterstützung in Verbindung mit dem Neubau von geeigneten Wohnangeboten für Senioren. Im Verbund mit dem laufenden kommunalen Projekt „Seniorenleben und Pflege“ und der „Tübinger Pflegestrategie 2018-2030“ sollen hier in Kooperation mit der Altenhilfe Tübingen, dem Stadt seniorenrat und dem Landkreis Tübingen der Aufbau von gemeinschaftlichen Wohnformen und Pflege-WGs gefördert werden. Die durch Umzüge freiwerdenden Wohnungen sollen dabei nicht zu Höchstpreisen vermietet oder verkauft werden. Ihre Weiternutzung orientiert sich am Gebot einer sozialgerechten Bodennutzung.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Kooperation im Verbundprojekt Optiwohnt ermöglicht erstmals eine umfassende Analyse der tatsächlichen Umzugsbedarfe und –Wünsche. Auch für den Aufbau einer Agentur zur Umzugsunterstützung und einer Neuauflage des Programms „Wohnen mit Hilfe“ wurden im politischen Raum bereits Bedarfe geäußert. Die Arbeit im Verbundprojekt kann hier wichtige Unterstützung und Impulse liefern:

Das Projekt sondiert und entwickelt Strategien, um den Bedarf an Neubauwohnungen zu mindern. In den beteiligten Städten Göttingen, Köln und Tübingen sollen im Rahmen der Projektarbeit Angebote geschaffen werden, die eine optimierte Nutzung von Wohnfläche unterstützen. Die Entwicklung, Implementierung und der Erfolg der Angebote werden wissenschaftlich unterstützt, begleitet und evaluiert. Dabei sollen bereits bestehende Ansätze recherchiert und analysiert werden, welche eine Minderung des wachsenden Wohnflächenbedarfs in Deutschland adressieren sowie weitergehende Maßnahmen entwickeln, die in der Praxis zur Anwendung kommen.

Das Projekt besteht aus zwei Arbeitspaketen, die inhaltlich aufeinander aufbauen, sich jedoch zeitlich überschneiden, da sie sich gegenseitig beeinflussen. In AP 1 werden grundlegende Analysen und Erhebungen zur Ausgangssituation durchgeführt. Diese umfassen bestehende Wohnberatungsangebote, den Aufbau einer Datenbank guter gebauter Beispiele,

die mit einer unterdurchschnittlichen Wohnfläche pro Person auskommen, Zielgruppenanalyse, flankierende Instrumente wie auch die Ermittlung von Einsparungen (Fläche, Ressourcen, Kosten). In AP 2 werden die Ergebnisse genutzt, um in den beteiligten Städten konkrete Angebote einer „Wohnraumagentur“ zu konzeptionieren und umzusetzen. Die Effekte werden in einer begleitenden Evaluation erhoben. Mehrere »Assoziierte Projektpartner« werden kontinuierlich eingebunden, um schon im Projektverlauf den Transfer der Erfahrungen in andere Städte zu ermöglichen. Ein drittes Arbeitspaket umfasst Koordination und Öffentlichkeitsarbeit.

Für die Durchführung des Arbeitspaketes 2 soll für die Dauer von 2,5 Jahren eine bei den Beauftragten für Wohnraum angesiedelte 80% Stelle geschaffen werden. Die Stelle ist auf diesen Zeitraum befristet; die Verwaltung plant nicht, die Stelle nach Abschluss des Forschungsprojekts weiter beizubehalten. Die Personalkosten werden durch den Bund übernommen.

Projektpartner

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH

Das Wuppertal Institut erforscht und entwickelt Leitbilder, Strategien und Instrumente für Übergänge zu einer nachhaltigen Entwicklung auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene. Im Zentrum stehen Ressourcen-, Klima- und Energieherausforderungen in ihren Wechselwirkungen mit Wirtschaft und Gesellschaft. Die Analyse und Induzierung von Innovationen zur Entkopplung von Naturverbrauch und Wohlstandsentwicklung bilden einen Schwerpunkt seiner Forschung. Problemfelder, Lösungsansätze und Netzwerke sind dabei gleichermaßen global, national sowie regional / lokal ausgerichtet. Auf die zielgruppengerechte Aufbereitung der Forschungsergebnisse wird besonderen Wert gelegt.

Carl von Ossietzky Universität Oldenburg

Die AG Ökologische Ökonomie unter Leitung von Prof. Dr. Bernd Siebenhüner hat langjährige Erfahrungen in zahlreichen Projekten der transdisziplinären Nachhaltigkeitsforschung. Dabei adressieren die von BMBF, DAAD, Volkswagenstiftung und DFG geförderten Projekte die komplexe Interaktion betriebswirtschaftlicher, politischer, gesellschaftlicher und naturwissenschaftlicher Faktoren bei sozial-ökologischen Transformations- und Lernprozessen. Die AG hat umfangreiche Erfahrungen in der Governance- und Partizipationsforschung und hat zahlreiche Partizipationsprozesse mit Bürger/innen, Nutzer/innen und Stakeholdern geplant, durchgeführt und ausgewertet. In mehreren Projekten wurde das Handlungsfeld Bauen und Wohnen insbesondere unter Perspektiven des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (z.B. an Hochwasser oder Extremwetter-Ereignisse) untersucht und Lösungsansätze entwickelt.

werk.um Architekten

Im Unterauftrag wird Gerd Streng eingebunden, freischaffender Architekt BDA. Gerd Streng forscht und lehrt seit 2012 als Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der HafenCity Universität (HCU) Hamburg am Fachgebiet Konzeptionelles Entwerfen und Gebäudelehre. Der Schwerpunkt seines architektonischen Schaffens besteht in der Optimierung bestehenden Wohnraumes. Unter dem Motto „Einbreiten statt Ausbreiten“ passt er erfolgreich Wohnraum an veränderte Nutzeranforderungen an. Die seit 2010 realisierten „stair case study houses“ zeigen anschaulich, wie Ein- und Umbauten mit attraktiven multifunktionalen Objekten Bestandswohnungen besser nutzbar machen ohne aufwändige bauliche Erweiterungen der thermischen Hülle.

Stadt Göttingen

Das Projekt OptiWohn wird in der Stadt Göttingen von der Stabstelle Klimaschutz und Energie bearbeitet. Die Stabstelle ist Teil des Fachbereichs Gebäude in der Stadtverwaltung und u.a. für die Umsetzung des „Masterplans 100% Klimaschutz“ zuständig.

Stadt Köln

In Köln ist die Durchführung des Projekts in der Koordinationsstelle Klimaschutz angesiedelt. Die Stabsstelle Klimaschutz koordiniert die strategische Ausrichtung des gesamtstädtischen Klimaschutzprozesses und ist zentrale Ansprechpartnerin zu den Themen Klimaschutz und SmartCity Cologne für Verwaltung, Politik, Investoren und Unternehmen in Köln. Sie initiiert und koordiniert Projekte und begleitet die Abstimmungen zwischen den Beteiligten Akteurinnen und Akteuren.

Neben den kommunalen Praxispartnerinnen sind weitere Städte als assoziierte Partner in das Projekt eingebunden: die Städte Kassel, Osnabrück und Münster sowie die Baugenossenschaft „Grüner Weiler“.

Darüber hinaus ist ein enger Austausch mit Expert*innen geplant, die in vergleichbaren Projekten und Themenbereichen arbeiten.

4. Lösungsvarianten

Das Projekt wird nicht durchgeführt und die Bundesmittel zurückgegeben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Das Projekt wird vollständig aus Bundesmitteln finanziert. Eine Eigenbeteiligung ist nicht erforderlich.

Die Bundeszuweisung ist wie folgt beantragt:

	2019	2020	2021	Summe
Personalkosten	30.180 €	60.360 €	60.360 €	150.900 €
Reisekosten	300 €	450 €	450 €	1.200 €
Sachmittel	11.018 €	14.536 €	14.536 €	40.090 €
Gesamt				192.190 €

Die Personalzuweisung des Bundes erfolgt jedoch über Pauschalen. Je nach Besetzung der Stelle könnte zusammen mit Tarifsteigerungen ein Szenario entstehen, in dem die Finanzierung doch nicht ganz ausreicht und die Universitätsstadt einen kleinen Betrag zuschießen muss. Dieser Betrag ist im Moment schwer zu beziffern, dürfte sich aber bezogen auf die gesamte Projektlaufzeit höchstens im mittleren vierstelligen Bereich bewegen. Die für das Jahr 2019 erforderlichen Mittel sind im Haushaltsentwurf 2019 im Verwaltungshaushalt (Unterabschnitt 6200) veranschlagt.