

Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Kindler, Hannah Telefon: 07071 204-2285
Gesch. Z.: 021/

Vorlage 388/2019
Datum 17.12.2019

Berichtsvorlage

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

Betreff: Sachstand Projekt OptiWohn

Bezug: 355/2018, 559/2018, 559a/2018

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Im vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Verbundprojekt „OptiWohn“ beschäftigt sich Tübingen als einer von drei kommunalen Praxispartnern damit, wie die Nutzung der Wohnflächen im Neubau und Bestand optimiert werden kann. Hierfür werden verschiedene Maßnahmen erprobt, um ein bedarfsgerechtes Wohnangebot im Bestand zu fördern. Ein erster Schritt ist ein entsprechendes Beratungsangebot für Bürgerinnen und Bürger, das vollständig aus Bundesmitteln finanziert und anschließend evaluiert wird. Die Projektlaufzeit endet im März 2022. Die Möglichkeit einer Anschlussförderung um weitere zwei Jahre hat das BMBF bereits signalisiert.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung:

Seit Juli 2019 wird das vom BMBF geförderte Verbundprojekt „OptiWohn“ bei den Beauftragten für Wohnraum durchgeführt. Für das Projekt wurde eine Mitarbeiterin eingestellt. Die Stelle wird zu 100% vom BMBF finanziert. Tübingen ist neben Köln und Göttingen einer von drei kommunalen Praxispartnern. Die wissenschaftliche Begleitung wird vom Wuppertal Institut und der Universität Oldenburg gewährleistet. Die Projektlaufzeit endet im März

2022. Allerdings wurde durch das BMBF bereits die Möglichkeit einer Verlängerung um weitere zwei Jahre signalisiert.

Hintergrund des Projekts ist der wachsende Wohnflächenverbrauch pro Kopf, der sich in den vergangenen 50 Jahren nahezu verdoppelt hat. Gründe hierfür sind die steigende Zahl der Einpersonenhaushalte, die vermehrte Versorgung mit Eigenheimen und der Verbleib ältere Menschen in großen Familienwohnungen und -häusern. Letzteres ist unter anderem auf den Mangel an kompakten, barrierefreien Wohnungen zurückzuführen. Außerdem geht durch die steigenden Miet- und Kaufpreise eine Wohnraumverkleinerung nicht zwingend mit einer finanziellen Entlastung einher, weshalb dieser Schritt häufig keine Option ist. In Verbindung mit dem ohnehin angespannten Tübinger Wohnungsmarkt bewirkt die Unternutzung des bestehenden Wohnraums einen steigenden Bebauungsdruck auf die Innen- und Außenbereiche.

Entsprechend dem Projektanliegen werden passende Zielgruppen identifiziert, um Maßnahmen für eine optimierte Flächennutzung im Tübinger Wohnraumbestand und -neubau zu erproben. Indem die Nutzung der Wohnfläche im Bestand optimiert wird, soll der Neubaudruck verringert werden.

2. Sachstand:

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass nicht nur Haushalte mit niedrigem Einkommen vom Wohnraumangel betroffen sind, sondern zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen, insbesondere Familien. Das Angebot an passendem, bezahlbarem Wohnraum für diese Zielgruppe ist besonders knapp. Im Gegensatz dazu verbleiben ältere Menschen nach dem Auszug ihrer Kinder oftmals in den großen Familienwohnungen und -häusern. Auch hier ist meist ein fehlendes Angebot an bezahlbarem, kompaktem und barrierefreiem Wohnraum der Grund.

Hier möchte „OptiWohn“ ansetzen und die Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebotes unterstützen. Hierfür soll einerseits eine entsprechende Entwicklung des Wohnungsneubaus gefördert werden. Allerdings kann der Neubau allein nicht zu einer Bedarfsdeckung beitragen. Deshalb stellt andererseits ein großer Bestandteil des Projektes die optimalere Nutzung des bestehenden Wohnraums dar. Durch die effizientere Nutzung des Wohnungsbestandes wird zum einen erreicht, dass der Neubaudruck auf die Innen- und Außenbereiche reduziert wird. Zum anderen trägt das Vorhaben zu einer ressourcenschonenderen und damit auch klimafreundlicheren Stadtentwicklung bei.

Um geeignete Maßnahmen zu identifizieren, findet im Rahmen regelmäßiger Projekttreffen der Austausch zu entsprechenden Konzepten innerhalb des Projektverbundes statt. Dieser Austausch wird in Tübingen durch eine Projektgruppe ergänzt, die ebenfalls in regelmäßigen Abständen die Entwicklungen des Projektes diskutiert und in die Planung der weiteren Schritte miteinbezogen wird. Das erste Treffen der Projektgruppe fand im Dezember statt. Eingeladen waren neben den Kolleginnen des Programms „Seniorenleben und Pflege“ und dem Projekt „Soziale Stadt“ in WHO, der Stadt- und Kreissenorenrat, die Beratungsstelle für ältere Menschen, Haus & Grund, der Mieterbund Tübingen sowie Prof. Dr. Ulrich Otto, dessen Forschungsschwerpunkte unter anderem auf der Altersforschung und alternativen Wohnformen im Alter liegt.

In den nächsten Jahren werden in Tübingen eine Vielzahl an Projekten geplant und realisiert, an denen „OptiWohn“ ansetzen kann. Einerseits kann neuer, bedarfsgerechter Wohnraum insbesondere für ältere Menschen entwickelt werden. Andererseits können durch Umzüge und Umbauten im Bestand angemessene Wohnraumangebote entstehen. Großes Potenzial besteht unter anderem im Rahmen des „Soziale Stadt“-Projektes in WHO. Hier wird, neben der geplanten Wohnraumentwicklung im Neubau, die Chance gesehen, zu erproben, wie beispielsweise altersangepasste und/oder gemeinschaftliche Wohnformen auch unter komplexeren Eigentumsverhältnissen im Bestand realisierbar sind. Einen weiteren wichtigen Anknüpfungspunkt bietet die aktuelle Baulandentwicklung in den Teilorten und den Entwicklungsgebieten in der Kernstadt. Auch hier besteht großes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter und einer Wohnraumentwicklung, die, durch gemeinschaftliche Nutzung bestimmter Bereiche, die individuelle Wohnfläche reduziert. Durch den Umzug älterer Menschen in Neubaugebiete werden Familienwohnungen und -häuser frei. Hier kann in Bezug auf den Verkauf oder die Vermietung an passende Haushalte beraten und unterstützt werden. Aber auch im generellen Wohnungsbestand besteht Potential, das „OptiWohn“ zu heben versucht. Entsprechende Umbaumaßnahmen können neue, gemeinschaftliche Wohnformen ermöglichen. Eine optimalere Nutzung des Wohnraums lässt sich allerdings auch ohne größere bauliche Eingriffe realisieren, beispielsweise durch Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt.

Um die beschriebenen Ziele zu erreichen, stellt eine erste Maßnahme ein Beratungsangebot dar, das die optimierte Flächennutzung des Wohnraums unterstützt. Dieses Beratungsangebot wird vollständig durch die vorhandenen Projektmittel finanziert. Folgende Zielgruppen, an die sich das Beratungsangebot wendet, wurden identifiziert:

1. Interessierte an gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnformen bzw. gemeinschaftliches Wohnen im Alter
2. Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer, die auf übergroßer Wohnfläche leben und ihre Wohnsituation verändern wollen (oder aus Gründen der Barrierefreiheit verändern müssen)
3. Wohnraumeigentümerinnen und Wohnraumeigentümer deren Mieterinnen und Mieter auf übergroßer Wohnfläche leben und ihre Wohnsituation verändern wollen (oder aus Gründen der Barrierefreiheit verändern müssen)
4. Wohnraumeigentümerinnen und Wohnraumeigentümer, die über eine (Einlieger-)Wohnung oder einen nicht ausgebauten Dachstuhl verfügen und diese zukünftig unter sozialen Bedingungen vermieten wollen

Der Beratungsablauf sieht vor, dass der Erstkontakt genutzt wird, um Wünsche und Wohnbedürfnisse der Ratsuchenden zu klären. Darauf aufbauend wird das individuelle weitere Vorgehen besprochen, wobei folgende Beratungsmöglichkeiten angeboten werden sollen:

1. Beratung und Begleitung bei der Suche nach und dem Aufbau von alternativen Wohnmöglichkeiten und Wohnformen:
Interessierte an alternativen gemeinschaftlichen Wohnformen soll eine entsprechende Beratung dabei unterstützen, sich über verschiedene Wohnformen im Alter zu informieren. So wird sichergestellt, dass entsprechend den individuellen Bedürfnissen die geeignete Wohnform gefunden wird. Bei Bedarf kann eine Vermittlung zu passenden Wohnprojekten oder Neubauprojekten stattfinden.
Im Rahmen von „OptiWohn“ soll den unterschiedlichsten Ideen und Konzepten die Chance gegeben werden erprobt zu werden. Dafür werden entsprechende Projekte und Projektideen bei Bedarf beratend begleitet. Ziel dieser Wohnprojekte kann beispielsweise

se das gemeinschaftliche Wohnen im Alter, das generationenübergreifende Zusammenleben oder unterstützende Wohnpartnerschaften von Selbstnutzerinnen und Selbstnutzern und Mieterinnen und Mietern sein.

Basierend auf dem interfraktionellen der Tübinger Liste und der SPD wird geprüft, inwiefern „Wohnen mit Hilfe“ in Tübingen erneut angeboten werden kann. „Wohnen mit Hilfe“ vermittelt klassischerweise Wohnpartnerschaften zwischen Älteren als Vermieterinnen und Vermieter und Studierenden als Mieterinnen und Mieter. Letztere bieten, im Gegenzug für eine vergünstigte Miete, Hilfeleistungen in einem festgelegten monatlichen Stundenumfang an. Derzeit wird geprüft, welche Partner das Vorhaben unterstützen können. Mit dem Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim gibt es Gespräche darüber, wie eine 50 Prozent-Stelle finanziert werden könnte, um das vorhandene Potenzial möglichst vollumfänglich ausschöpfen zu können. Generationenübergreifende Wohnpartnerschaften sind darüber hinaus nicht nur im Rahmen von „Wohnen mit Hilfe“ denkbar.

2. Beratung zu Umbaumaßnahmen im Bestand:

Im Rahmen einer architektonischen Erstberatung werden Möglichkeiten angedacht, wie – in Orientierung an den Wohnbedürfnissen der/des Ratsuchenden – durch bauliche Veränderungen in Bestandswohnungen eine Nutzung durch mehr Personen ermöglicht werden kann. Die Kosten für die Erstberatung werden vollständig durch Projektmittel finanziert. Weitere Kosten für etwaige zusätzliche Beratungsgespräche sind von den Wohnraumeigentümerinnen und Wohnraumeigentümern selbst zu tragen. Die Erstberatung wird in Kooperation mit der Architektenkammergruppe Tübingen durchgeführt. Derzeit werden letzte Details geklärt, bevor das Angebot im kommenden Jahr öffentlich beworben wird.

3. Beratung zu Förderprogrammen:

Die Beratung gibt Auskunft zu Fördermöglichkeiten in den Bereichen Wohnen im Alter (z.B. Zuschüsse für die Gründung einer Pflege-WG), bauliche Veränderungen des Wohnraums (z.B. KfW-Förderung) und zur Schaffung von gefördertem Wohnraum (Förderprogramme der Universitätsstadt Tübingen und des Landes Baden-Württemberg). Wenn notwendig begleitet sie auch den Antragsprozess.

4. Umzugsunterstützung:

Da der Umzug als solcher eine große und oft scheinbar unüberwindbare Hürde für ältere Menschen darstellt, soll hier bei Bedarf gezielt Hilfestellung angeboten werden. Ein entsprechendes Unterstützungsangebot kann zum Beispiel die Übernahme der Ab- und Ummeldung, ein eventueller Kostenzuschuss in Härtefällen oder die Besprechung eines Zeitplans für eine reibungslose Vorbereitung des Umzugs umfassen. Als eine weitere Möglichkeit wird die Idee von „Umzugspaten“ diskutiert, die den Umzugsprozess begleiten und den betroffenen Personen unterstützend zur Seite stehen.

Der weitere Projektverlauf sieht vor, dass die Beratung im ersten Quartal 2020 startet. Durch ergänzende Informationsveranstaltungen wird das Beratungsangebot bekannt gemacht. Geeignete Orte hierfür sind u.a. die Stadtteiltreffs und Seniorenclubs sowie die jeweiligen Vortragsreihen im LebensPhasenHaus und der Beratungsstelle für ältere Menschen. Erste Beratungserfahrungen sollen dann im zweiten Quartal 2020 im Rahmen der Projektgruppe und einem Treffen der Projekt- und kommunalen Praxispartner besprochen und Anpassungen vorgenommen werden. Im Rahmen der Projekte „Soziale Stadt“ und „Tür an Tür – gemeinsam gut versorgt alt werden“ im WHO, wirkt „OptiWohn“ außerdem an verschiedenen Beteiligungsformaten mit. Hier werden weitere hilfreiche Informationen für

die Ausgestaltung des Projektes erwartet. Auch im Rahmen der anstehenden Neubauprojekte wird Optiwohn die Entwicklung eines bedarfsangepassten Angebots unterstützen.

Darüber hinaus wurde im November 2019 eine Agentur für die Öffentlichkeitsarbeit des Beratungsangebotes beauftragt. Die Kosten werden vollständig durch die Projektmittel getragen.

Der momentane Förderzeitraum von „OptiWohn“ endet im März 2022. Allerdings hat das BMBF bereits eine Anschlussförderung von weiteren zwei Jahren in Aussicht gestellt. Im Anschluss daran erfolgt die Evaluation des beschriebenen Beratungsangebotes. Da Tübingen als Schwarmstadt auch zukünftig einen hohen Zuzug verzeichnen wird, ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbedarf auch langfristig nach entsprechenden Lösungen verlangen wird. Die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes wird als Gesamtstrategie in jedem Falle weiterverfolgt.

3. Finanzielle Auswirkungen

Das Projekt wird vollständig aus Bundesmitteln finanziert. Die bewilligte Fördersumme beträgt 192.189,07 Euro.

Die Kosten für die architektonische Erstberatung sowie für die Öffentlichkeitsarbeit werden durch die vorhandenen Projektmittel getragen.