

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Seniorenwohnprojekt "Auf der Mauer"**
Bezug: Vorlage 320/2015
Anlagen: Anlage 1 Projektgebiet Auf der Mauer
Anlage 2 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Beschlussantrag:

1. In der Ortsmitte von Unterjesingen soll im Bereich Jesinger Hauptstraße 71-79 ein seniorenrechtliches Wohnbauprojekt mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen in einer privaten Projektentwicklung realisiert werden. Die Ergebnisse der beiliegenden Machbarkeitsstudie (Anlage 2) bilden eine wesentliche Grundlage für die inhaltlichen Vorgaben des Konzeptvergabeverfahrens.
2. Auf Basis der Ausführungen in dieser Vorlage soll ein Konzeptvergabeverfahren ausgeschrieben werden.
3. Dem Verkauf einer städtischen Teilfläche von ca. 1.230 qm der Flurstücke 22, 24, 25/1 und 26/3 zur Realisierung des Projekts zum Festpreis von 303.000,-- € wird zugestimmt. Auf den Kaufpreis werden die anfallenden Abbruchkosten bei einer Deckelung auf maximal 150.000,--€ angerechnet. Die Verwaltung wird zudem ermächtigt, mit der Optionsnehmer_in ein Verfahren zur Abrechnung der Abbruchkosten zu vereinbaren.
4. Die Auswahl der Optionsnehmer_in erfolgt durch eine aus dem Ortschaftsrat und der Verwaltung gebildete Vergabekommission.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf Plan 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr					
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
6	Summe Einzahlungen	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000
13	Summe Auszahlungen	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000

Die Einnahmen aus der Veräußerung der Grundstücke sind mit 295.000 Euro (abzüglich anzurechnender Abbruchkosten) im Entwurf zum Haushaltsplan 2021 unter PSP 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ bereits vorgesehen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

„Auf der Mauer“ in Unterjesingen soll ein seniorenrechtliches Wohnbauprojekt umgesetzt werden. Das Projekt ist Teil des gesamtstädtischen Programms „Seniorenleben und Pflege“ und Ergebnis eines Bürgerbeteiligungsprozesses mit dem Label „Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter“, initiiert durch die Sozialverwaltung der Universitätsstadt in Kooperation mit dem Ortschaftsrat.

In einem ersten Schritt soll ein Konzeptvergabeverfahren für die städtischen Grundstücke durchgeführt werden. Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Projekts ist aber auch die Einbeziehung des ca. 95 qm großen Grundstücks Jesinger Hauptstraße 71, das sich im Eigentum der GWG Tübingen mbH (GWG) befindet. Mit der GWG wurde vereinbart, dass diese das Grundstück dann in einem zweiten Schritt direkt an den ausgewählten Käufer veräußern wird. Die inhaltlichen Eckpunkte für das Vergabeverfahren wurden in einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Östlich der Unterjesinger Mehrzweckhalle befinden sich stark sanierungsbedürftige und untergenutzte vorwiegend städtische Liegenschaften. Diese zentral gelegenen Flächen „Auf der Mauer“ (siehe Anlage 1) bieten sich für die Errichtung eines Seniorenwohnprojektes an. Bereits 2015 wurde hierzu den Gremien ein erstes Bebauungskonzept vorgestellt (vgl. Vorlage 320/2015). Zwischenzeitlich haben sich das Programm, die bürgerschaftliche Ausrichtung sowie die standörtlichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung in Unterjesingen wurde das Plangebiet „Auf der Mauer“ als Standort für das erarbeitete Konzept aufgrund seiner zentralen Lage bestätigt.

Die Ausschreibung des Grundstücks mit dem Ziel einer Konzeptvergabe zum vorgegebenen Festpreis unter Einbeziehung des Grundstücks der GWG soll zeitnah durchgeführt werden.

2. Sachstand

Das insgesamt ca. 1.325 qm große Plangebiet „Auf der Mauer“ mit den Flurstücken 22/1, 25/1, 26/3, 25/1 und Teilen des Flurstücke 22 und 24 (siehe Anlage 1) befindet sich nördlich der Jesinger Hauptstraße und östlich der Unterjesinger Mehrzweckhalle. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 10m an. Drei der Grundstücke sind bebaut.

Auf dem Flst. Nr. 25/1 befindet sich ein sehr stark sanierungsbedürftiges Wirtschafts- und Wohngebäude in städtischem Eigentum, welches abgerissen werden soll. Ebenso ist ein Abriss des sanierungsbedürftigen Gebäudes auf Flst. Nr. 22/1 erforderlich, welches sich heute im Eigentum der GWG befindet. Flst. Nr. 26/3 ist mit einer unter Denkmalschutz stehenden Scheune aus dem Jahr 1678 bebaut, die erhalten und in das Bebauungskonzept integriert werden soll. Das sich im Norden anschließende städtische Flurstück 24 wird mit einer untergeordneten Teilfläche in die Freiflächenkonzeption mit einbezogen.

Im Plangebiet soll ein Seniorenwohnprojekt umgesetzt werden. Die Zahl der älteren Menschen, die Unterstützungsleistungen sowie altersgerechte und barrierefreie Wohnungen benötigen nimmt weiter zu. Durch ein solches Wohnangebot besteht auch die Möglichkeit, Umzüge aus großen für Familien geeignete Wohnungen anzuregen. Insbesondere durch die zentrale Lage in Unterjesingen, bieten sich die Grundstücke „Auf der Mauer“ für ein solches Projekt an.

2.1 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Um eine Einschätzung der Bebaubarkeit dieses Grundstückes zu erlangen, hat der Fachbereich Planen, Entwickeln, Liegenschaften das Tübinger Büro Haefele Architekten BDA mit der Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie beauftragt.

Neben der städtebaulichen Machbarkeit wurde auch die grundsätzliche finanzielle Machbarkeit plausibilisiert. Dies bildet nun eine ausreichende Grundlage für die anstehende Konzeptausschreibung.

Die Bebauung ist in drei Baukörper mit ortstypischen Satteldächern aufgegliedert. Die Gebäude sind 3-geschossig zuzüglich Dachgeschoss und giebelständig zur Jesinger Hauptstraße angeordnet. Die Bebauung betont damit selbstbewusst diesen zentralen Ort in der Ortschaft. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand der Umgebungsbebauung. Insgesamt fügt sich die vorgeschlagene Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist ortsbildverträglich. Damit erscheint das Bauvorhaben auf vorhandenem Planungsrecht grundsätzlich genehmigungsfähig.

Im Straßengeschoß befinden sich Dienstleistungsflächen und Nebenräume. Auch werden in diesem Bereich vier Stellplätze angeboten. Die übrigen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind über Baulasten in der Umgebung zu sichern. In den Obergeschossen sind seniorengerechte Wohnungen und eine Pflege-Wohngemeinschaft nachgewiesen. Die denkmalgeschützte Scheune, mit neu geplante Anbau für Foyer, Küche, Sanitärbereich, dient als Gemeinschaftsfläche für das Wohnprojekt und kann auch unabhängig als Bürgertreff genutzt werden.

Zwischen den straßenseitigen Gebäuden und der Scheune befindet sich ein Hofplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung. Der Hofplatz kann über verschiedene Wege erreicht werden. Eine barrierefreie Erschließung ist gegeben.

Der breite Durchgang von der Jesinger Hauptstraße zum Hofplatz greift die historisch belegte ursprüngliche Erschließung zur vorhandenen Scheune auf. Eine zusätzliche barrierefreie Erschließung vom Hofplatz zum Mehrzweckgebäude erscheint entlang der Scheune möglich. Optional könnte auch ein Aufzug am Hofplatz auf das obere Niveau der Mehrzweckhalle vorgesehen werden.

Insgesamt sind 130 qm Dienstleistungsflächen und ca. 1.130 qm Wohn/Nutzflächen in der Machbarkeitsstudie nachgewiesen. Im Plangebiet lässt sich eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.000 qm umsetzen.

2.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Vorhaben ist das Ergebnis eines Bürgerbeteiligungsprozesses, welcher 2018 im Rahmen des Programms Seniorenleben und Pflege in Unterjesingen von der Abteilung Sozialplanung und Entwicklung gestartet worden ist unter dem Label „Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter“. Ziel des Programmes ist es, dass Unterjesingerinnen und Unterjesinger mit Pflegebedarf möglichst lange zu Hause versorgt werden können. Wenn das nicht mehr möglich ist, sollen sie in entsprechende Pflegesettings im Ort wechseln können. In einem mehrstufigen Prozess hat man sich unter verschiedenen potenziellen Optionen für das Plangebiet „Auf der Mauer“ festgelegt. In einem gemeinsam erarbeiteten Raumprogramm verständigten sich die Beteiligten als Hauptbestandteile der Baumaßnahme auf eine ambulante betreute Pflegewohngemeinschaft mit 8 Plätzen sowie ca. 15 Wohnungen für betreutes Wohnen. Die Entscheidung für die Alternativen trägergestützte oder selbstverantwortete Variante, wird momentan erarbeitet. Auch die Einbeziehung der denkmalgeschützten Scheune als potentieller Bürgertreff in das Ensemble fand viel Zuspruch.

Das Vorhaben und die Machbarkeitsstudie wurden dem Ortschaftsrat in nichtöffentlicher Sitzung am 17.06.2020 vorgestellt. Nach allseitig sehr positiven Rückmeldungen wurde das Projekt in einer Bürgerversammlung am 17.10.2020 vor coronabedingt 50 Interessierten erläutert. Auch dort fand das Vorhaben großen Zuspruch. In einem weiteren Schritt wurde in Unterjesingen ein Bürgerverein gegründet, der zum Ziel hat, die geplanten Nutzungen in dem Seniorenwohnprojekt zu unterstützen. Zur Finanzierung des Vorhabens befindet sich momentan eine von Unterjesinger Bürger_innen getragene Genossenschaft in Gründung.

2.3 Grundlagen der Ausschreibung und Vergabekriterien

Die Erkenntnisse aus der vorliegenden Machbarkeitsstudie, Stand 11.7.2020 (Anlage 2) sollen als Grundlage für das Konzeptvergabeverfahren dienen.

Folgende Voraussetzungen und Randbedingungen werden von den Bewerbungen erwartet:

- Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen von der Stadt und der GWG (siehe unten Ziffer 2.4)
- Abbruch der vorhandenen Bebauung; Gebäude Jesinger Hauptstraße 71 und 79 samt Nebengebäuden, mit Ausnahme der denkmalgeschützten Scheune
- Errichtung und Betrieb einer trägergestützten oder selbstverantworteten, ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaft für 8 Personen. Die Ausführung muss entlang der Vorgaben des Wohn-Pflege- und Teilhabegesetz (WTPG) sowie sonstiger geltender Bestimmungen erfolgen.
- Errichtung seniorengerechter, barrierefreier Wohnungen 1-2 ZiWo. mit ca. 700qm Wohnfläche im Rahmen eines betreuten Wohnens,
- Errichtung Personalwohnen für Pflegekräfte mit 90qm Wohnfläche

- straßenseitige Einzelhandels-/Dienstleistungsflächen mit ca. 130qm Nutzfläche
- denkmalgerechte Sanierung der historischen Scheune und Ausbau als Gemeinschaftsfläche für das Projekt. Eine Nutzung auch für bürgerschaftliche Aktivitäten soll möglich sein, dafür ist Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 vorzusehen. Eine separate Nutzungsvereinbarung soll die Nutzung der Scheune durch Dritte regeln. Zusätzlich Serviceflächen, insgesamt ca. 140qm Nutzfläche
- 4 barrierefreie KFZ-Stellplätze im Gebäude, bis zu 15 Stellplatzbaulasten auf Drittgrundstücken zu Kosten von je 4.000€/Stellplatz, davon sind 6 Stellplätze zu ortsüblichen Mieten anmietbar
- barrierefrei zugänglicher gemeinschaftlicher Hof, barrierefreie Wegeverbindung zum Mehrzwecksaal oder alternativ Aufzugsverbindung
- eine öffentliche Durchwegung von der Jesinger Hauptstraße zur Scheune und der angrenzenden Mehrzweckhalle
- Die Bebauung soll straßenseitig maximal 3 ½ geschossig sein. Die Gebäudehöhen der vorliegenden Studie dürfen nicht überschritten werden. Rücksprünge und Gebäudezäsuren sind zu berücksichtigen. Es wird eine ortsangepasste Gestaltung entsprechend der örtlichen Bauvorschriften erwartet.
- städtische Vorgabe zur Anwendung des Energie-Effizienz-Standard KfW 40
- Photovoltaik gemäß städtischer Beschlusslage
- Anwendung der „Vorgaben für die Wohnbauentwicklung (Fairer Wohnen) mit langfristigen Mietpreisbindungen 1/3-1/4 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für 1/3 der Wohnfläche oder alternativ Konzept als sonstiges innovatives Wohnprojekt
- die Mieten in der ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaft müssen unterhalb der Mietobergrenze der Grundsicherung für den Landkreis Tübingen liegen.

Zusätzlich zu diesen Voraussetzungen werden von der Bewerbung weitere konzeptionelle Aussagen und Angebote erwartet:

- ein Betriebskonzept für die ambulante Pflege-WG unter den geltenden Bestimmungen des WTPG (Betrieb sowohl einer selbstverantworteten als auch einer trägergestützten WG muss uneingeschränkt möglich sein) und ein Konzept für ein Betreutes Wohnen im Alter
- ein Konzept, welches die Vergabe der Wohnungen im Betreuten Wohnen nach diskriminierungsfreien Kriterien regelt.
- Darstellung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen
- ökologische, nachhaltige Bauweise, z.B. Holzbau

Bewerbungen, die die erwarteten Voraussetzungen und Randbedingungen erfüllen, werden anhand folgender Kriterien bewertet:

- Dauerhafte soziale Vielfalt der Bewohnenden und Sicherstellung der Zielgruppe (Priorität 1)
- Bürgerschaftlich getragene Projektentwicklung und Projektidee (Priorität 1)
- Innovativer, kostengünstiger und nachhaltiger Wohnungsbau (Priorität 2)
- Realisierungssicherheit (Priorität 2)
- Bewerbergespräch (Priorität 2)
- Qualität der Projektdarstellung (Priorität 3)

2.4 liegenschaftliche Ordnung

Zur Realisierung des Vorhabens wird aus den obengenannten Grundstücken ein neues Baugrundstück mit insgesamt ca. 1.325 m² Fläche gebildet. Dies umfasst auch das Grundstück Jesinger Hauptstraße 71 mit 95 qm Fläche, das sich im Eigentum der GWG befindet. Daher ist zur Umsetzung des Projekts sowohl die städtische Fläche, als auch das Grundstück der GWG durch den späteren Investor

zu erwerben. Der direkte Ankauf von der GWG wird hierzu in die Ausschreibungsunterlagen mit aufgenommen. Auf einen Kosten-treibenden Zwischenerwerb durch die Stadt wird verzichtet.

Im Gebäude Jesinger Hauptstraße 79 werden noch einzelne Wohnungen durch das Ordnungsamt als Obdachlosenunterkunft genutzt. Die Bewohner sollen in den nächsten Monaten umgesetzt werden. Darüber hinaus sind auch im Gebäude der GWG ein gewerbliches und zwei Wohnraummietverhältnisse zu beenden bzw. durch Umsetzungen zu lösen. Hierzu ist die GWG aktuell in Gesprächen mit ihren Mietern, um eine einvernehmliche Beendigung der Mietverhältnisse zu erreichen. Für den Fall, dass diese Bemühungen nicht erfolgreich sind, muss das Gebäude mit bestehenden Mietverhältnissen verkauft werden, so dass der neue Eigentümer ggf. auf dem Weg einer Eigenbedarfskündigung eine Räumung des Gebäudes erreichen kann. In diesem Fall hat sich die GWG bereit erklärt, hierfür weiterhin ersatzweisen Wohnraum anzubieten.

2.5 Wertermittlung und Festlegung des Verkehrswertes

Bezüglich der Wertigkeit der Grundstücksflächen wurde eine entsprechende Wertermittlung der städtischen Wertermittlungsstelle vorgenommen. Das Projektgebiet von 1325qm setzt sich aus 95qm GWG-Flächen und 1230qm städtische Flächen zusammen.

Für das Grundstück der GWG mit ca. 95qm samt dem aufstehenden Gebäude fällt ein Kaufpreis von 320.000 € für die Erwerber_in an. Die Erwerber_in hat für dieses Grundstück zusätzlich die Abrisskosten in Höhe von veranschlagten 80.000€ zu tragen.

Der 1.230qm große städtische Grundstücksanteil am Projektgebiet wurde mit einem Wert von 418.000,-- € für das baureife Grundstück (1.230qmx340€/qm) bewertet. Hiervon ist jedoch noch ein 50%iger Anteil an den Sanierungsrückständen der bestehenden Scheuer im Wert von 115.000,-- € abzuziehen und die entstehenden Abbruchkosten für das städtische Gebäude anzurechnen. Diese werden aktuell auf bis zu 150.000,--€ abgeschätzt.

Die Ausschreibung soll zu einem Kaufpreis von 303.000,-- € unter Anrechnung der tatsächlich anfallenden Abbruchkosten des Gebäudebestands erfolgen. Die Anrechnung soll auf 150.000,--€ gedeckelt werden. Hierfür wird die Verwaltung ein Verfahren für entsprechende Nachweise und Öffnungsklauseln zusammen mit der Optionsnehmer_in entwickeln. Der Verkaufserlös für die städtischen Grundstücksteile beträgt somit mindestens 153.000,--€.

Für das Projekt „Auf der Mauer“ ermittelt sich bei einer gemeinsamen Betrachtung des GWG Grundstücks und des städtischen Grundstücks ein Grundstückeintrag je m² BGF des Neubaus von ca. 360 €. Dieser Grundstückseintrag ist in einem angemessenen Bereich.

2.6 Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird auf Basis der oben genannten Kriterien eine öffentliche Ausschreibung des Grundstücks inkl. der Verpflichtung zum Erwerb des Grundstücks der GWG als Konzeptvergabe vorbereiten. Die eingehenden Konzepte sollen durch eine Optionskommission geprüft und abschließend entschieden werden. Diese Optionskommission soll aus Mitgliedern des Ortschaftsrats und drei Mitgliedern der Verwaltung gebildet werden. Eingehende Konzepte erhalten eine Optionsfrist bis Ende 2021, um ihre eingereichten Arbeiten zu konkretisieren. Eine Veräußerung an den Optionsnehmer erfolgt sobald ein genehmigungsfähiger Bauantrag vorgelegt wurde.

Das insgesamt ca. 1.325 qm große Projektgebiet wird an die Erwerber_in übergeben wie es steht und liegt. Von der Erwerber_in sind damit auch der Gebäudeabriss vorzunehmen. Es liegen bereits einige Grundlagenermittlungen zum Zustand der historischen Scheune und zum erforderlich werdenden

Lärmschutz vor. Im Rahmen der Projekterarbeitung sind weitere Grundlagen, z.B. Katastervermessung, Baugrunduntersuchung, gutachterliche Bewertung des Artenschutzes von der Erwerber_in selbst zu veranlassen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Seniorenwohnprojekt „Auf der Mauer“ entsprechend der Beschlussanträge weiterzuverfolgen.

4. Lösungsvarianten

- 1) Das Projektgebiet wird ohne inhaltliche Vorgaben für ein allgemeines Wohnprojekt ausgeschrieben. Hierdurch kann die Tübinger Pflegestrategie eines wohnortnahen Angebotes von Pflegeplätzen in Unterjesingen nicht umgesetzt werden, da Alternativstandorte nicht zur Verfügung stehen.
- 2) Das Projektgebiet wird mit anderen inhaltlichen Vorgaben ausgeschrieben. Hier sind zahlreiche Varianten, z.B. ohne Erhalt der denkmalgeschützten Scheune denkbar. Formuliert inhaltliche Ziele der Unterjesinger Bürgerschaft und des Ortschaftsrats könnten dann voraussichtlich nicht umgesetzt werden und müssten neu ausgehandelt werden.

5. Klimarelevanz

Das Vorhaben setzt die Ziele der Innenentwicklung konsequent um, indem abgängige Bausubstanz über funktional geeignete Bebauung ersetzt wird. Grün- und Freiräume werden gesichert. Städtische Niedrigenergie- und Photovoltaikbeschlüsse werden umgesetzt. Baukulturell wertvolle Bausubstanz wird erhalten und in Wert gesetzt.

6. Ergänzende Informationen

keine