

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281
Gesch. Z.: 021/

Vorlage 151/2021
Datum 05.05.2021

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Dachgenossenschaft Wohnen: Weitergabe Förderung**

Bezug: 317/2020, 317a/2020, 317c/2020, 317d/2020

Anlagen:

Beschlussantrag:

Die öffentlichen Fördermittel für die Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG sollen nach folgenden Maßgaben vergeben werden:

- Der Planungsausschuss wird über jedes Einzelprojekt informiert
- Der Planungsausschuss muss der Vergabe von öffentlichen Mitteln aus dem Solidarfonds für ein Einzelprojekt vorab zustimmen, wenn
 - o pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche im Durchschnitt über das gesamte Projekt mehr als 250 Euro aus den öffentlichen Mitteln für den Solidarfonds benötigt werden oder
 - o für eine einzelne Wohnung mehr als 900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen) aus den öffentlichen Mitteln für den Solidarfonds benötigt werden oder
 - o für ein einzelnes Projekt insgesamt mehr als 500.000 Euro aus den öffentlichen Mitteln für den Solidarfonds benötigt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm								
Lfd Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2021	VE 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025 ff.	Gesamtkosten
7.522001.0001.01 Dachgenossenschaft Wohnen		EUR						
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	150.000	0	175.000	175.000	175.000	725.000	1.400.000
6	Summe Einzahlungen	150.000	0	175.000	175.000	175.000	725.000	1.400.000
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	-200.000	-700.000	-350.000	-350.000	-350.000	-1.150.000	-2.400.000
13	Summe Auszahlungen	-200.000	-700.000	-350.000	-350.000	-350.000	-1.150.000	-2.400.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-50.000	-700.000	-175.000	-175.000	-175.000	-425.000	-1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-200.000	-700.000	-350.000	-350.000	-350.000	-1.150.000	-2.400.000

Der Beitritt zu der Dachgenossenschaft Wohnen wurde mit Vorlage 317a/2020 beschlossen.

Mit dieser Vorlage wird das Vorgehen bei der Verteilung der Mittel aus dem Solidarfonds geregelt werden. Die Auszahlung erfolgt erst nach Eingang der entsprechenden Fördermittel. Für das Jahr 2021 werden max. 200.000 Euro ausgeschüttet werden.

Wie bereits in vorherigen Vorlagen mitgeteilt, bezuschusst das Land Baden-Württemberg die Anlaufkosten der Genossenschaft mit 400.000 Euro. Der Zuschussbescheid ist mit Datum 23.7.2020 in Höhe von 1,4 Millionen Euro eingegangen, verbunden mit der Auflage, die Förderung an die Genossenschaft weiterzuleisten. Die Ko-Finanzierung durch die Universitätsstadt in Umfang von 1 Million Euro ist im Haushaltsplan bzw. der mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Insgesamt stehen damit 2 Mio. Euro für den Solidarfonds zur Verfügung. Diese Gelder werden als Darlehen an die Genossenschaft weitergegeben, 400.000 Euro werden als Gründungszuschuss gewährt.

Die Förderung erfolgt sukzessive und wird über die nächsten acht Jahre gestreckt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Bereits mit den Vorlagen 15/2020, 115/2020 und 317/2020 hat die Verwaltung ausführlich über geplante Errichtung einer Dachgenossenschaft Wohnen berichtet. Zusammenfassend lässt sich die Ausgangslage wie folgt beschreiben:

In Tübingen gibt es eine Reihe von bürgerschaftlichen Initiativen, die verschiedene Wohnprojekte auf genossenschaftlicher Basis planen.

Die Gründung einer Genossenschaft ist jedoch komplex und kann bürgerschaftliche Initiativen schnell vor unüberwindbare Hürden stellen. Im Dialog mit verschiedenen Initiativgruppen und mit anderen Kommunen hat sich gezeigt, dass kleine Initiativen immer wieder über dieselben Schwierigkeiten stolpern:

- Die Gründungsphase einer Projektgenossenschaft benötigt viele Ressourcen.
- Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen stellt für Menschen mit geringem Einkommen / Vermögen eine hohe Hürde dar.
- Die wirtschaftliche Betreuung eines genossenschaftlichen Hausprojektes erfordert viel Aufwand
- Die Verknüpfung mit anderen nachbarschaftlichen Angeboten erfordert zusätzliche Managementkapazitäten

Wie in den angesprochenen Vorlagen ausführlich geschildert ist die Dachgenossenschaft Wohnen ist als gemeinsame Organisation verschiedener gemeinschaftlicher Wohnprojekten gedacht. Als große Solidargemeinschaft leistet sie Unterstützung bei Planung, Finanzierung, Bau und langfristiger Bewirtschaftung von individuellen Wohnprojekten.

2. Sachstand

Die Universitätsstadt hat vom Land einen Zuschuss in Höhe von 1,4 Millionen Euro für die Genossenschaft erhalten – unter der Voraussetzung, dass sich auch die Universitätsstadt mit 1 Million Euro beteiligt. 400.000 Euro sollen als Anschubfinanzierung der Dachgenossenschaft dienen. Mit 2 Millionen soll der so genannte Solidarfonds der Genossenschaft finanziert werden. Dieser Fonds ermöglicht auch Menschen mit geringem Vermögen und Einkommen den Zugang zu einer genossenschaftlichen Wohnung. Durch den Solidarfonds kann die erforderliche Beteiligung für wohnende Mitglieder (die im Regelfall 20 Prozent der Grundstücks- und Erstellungskosten beträgt) im Einzelfall reduziert werden. Die Universitätsstadt stellt die Mittel des Solidarfonds projektbezogen als tilgungsfreies Nachrangdarlehen mit langer Laufzeit (40 Jahre, Zins 0,5%) zur Verfügung.

Der Gemeinderat hat am 18.3.2021 den Beitritt zur Dachgenossenschaft und die finanzielle Eigenbeteiligung beschlossen. Mit Antrag 317d/2020 hat die FDP Fraktion beantragt, für die Vergabe von öffentlichen Mitteln zusätzliche Kriterien aufzunehmen. Die Verwaltung hat gegenüber dem Gemeinderat zugesagt, die Zielrichtung des Antrages 317d/2020 aufzunehmen und eigene Vorschläge zu entwickeln.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Dachgenossenschaft hat ein Eigeninteresse daran, ihre Projekte möglichst effizient und kostengünstig abzuwickeln. Auch die Dachgenossenschaft ist an die Zusage gegenüber dem Land gebunden, in den nächsten 8 Jahren 10 Projekte mit einer Wohnfläche von 10.000 Quadratmetern zu konzipieren und herzustellen. Diesem Ziel folgen auch die finanziellen Planungen der Genossenschaft. Als demokratische, von den Mitgliedern kontrollierte Einrichtung kann die Dachgeno ihre wirtschaftliche Grundausrichtung aber auch im Laufe der Zeit anpassen – und die oben genannten Ziele verlassen. Da die Universitätsstadt über keine Mehrheit im Aufsichtsrat verfügt macht es Sinn, die Verwendung der öffentlichen Mittel im Förderbescheid und durch ein Mitspracherecht des Planungsausschusses zu kontrollieren.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Planungsausschuss über jedes Einzelprojekt in Form einer Berichtsvorlage zu informieren.

Ferner soll es eine Einspruchsmöglichkeit geben: Der Planungsausschuss muss der Vergabe von öffentlichen Mitteln aus dem Solidarfonds für ein Einzelprojekt vorab zustimmen, wenn pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche mehr als 250 Euro aus den öffentlichen Mitteln für den Solidarfonds benötigt werden oder für eine einzelne Wohnung mehr als 900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen) aus den öffentlichen Mitteln für den Solidarfonds benötigt werden. Zustimmung ist auch dann erforderlich, wenn für ein einzelnes Projekt insgesamt mehr als 500.000 Euro aus den öffentlichen Mitteln für den Solidarfonds benötigt werden.

Die Obergrenze für den Solidarfonds leitet sich wie folgt ab: Im Förderantrag wurde als Ziel beschreiben, in den kommenden Jahren mindestens 10.000 qm Wohnfläche herzustellen. Für den Solidarfonds stehen 2 Millionen Euro zur Verfügung – also im Schnitt 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Da die Projekte unterschiedliche Finanzbedarfe haben werden, dürften sich viele Projekte in einer Bandbreite von 150 – 250 Euro bewegen. Alles was darüber liegt soll dem Entscheidungsvorbehalt des Planungsausschusses unterliegen. Die zweite Grenze – maximal 900 Euro pro Quadratmeter für eine einzelne Wohnung – wird bei hohen Baukosten bei gleichzeitig geringen Eigenleistungen relevant. Es soll sichergestellt werden, dass der Planungsausschuss die Möglichkeit hat, die Angemessenheit der gesamten Planung in solchen Fällen zu bewerten. Da an dieser Stelle auch anonyme, aber dennoch potentiell sensible Informationen über später Nutzenden betrachtet werden, sollten Beratungen in diesen Fällen grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung stattfinden. Die dritte Grenze soll dem Planungsausschuss zumindest die Möglichkeit geben zu verhindern, dass einzelne Großprojekte wesentliche Teile des Solidarfonds in Anspruch nehmen. Solche Projekte würden die Spielräume kommender Initiativen deutlich einschränken.

Die Verwaltung sichert zu, dass die Grenzen mit den ersten Projekten auf Praktikabilität überprüft werden – um gegebenenfalls nachzusteuern.

4. Lösungsvarianten

Als Lösungsvarianten sind folgende Ansätze denkbar:

- Der Planungsausschuss bzw. der Gemeinderat verzichtet auf weitere Rückwirkungsrechte.
- Der Planungsausschuss beschließt andere Grenzen für seine Mitwirkung.

