

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Kenntnis im:

Betreff: Aktuelle Wohnraumsituation bei Studierenden

Bezug: Vorlage 503/2011

Anlagen: Bezeichnung:

Zusammenfassung:

Seit dem Wintersemester 2011/12 steigen die Studierendenzahlen in Tübingen spürbar an. Als Reaktion darauf unterstützt die Stadt Vorhaben für die Erstellung studentischen Wohnraums, indem sie das nötige Planungsrecht dafür schafft, im Zusammenhang mit der Entwicklung von Baugebieten durch Städtebauliche Verträge darauf hin wirkt und auch aktiv auf der Suche nach Standorten hilft. Außerdem bewirbt sie das Projekt „Wohnen mit Hilfe“. Die Stadt stellt allerdings selbst keinen Wohnraum her. Das Studentenwerk hat sich für den zu erwartenden Ansturm gerüstet, indem es die Sanierungen seiner Wohnheime beendet oder unterbrochen und die Wohndauer in Wohnheimen auf sechs Semester konsequent beschränkt hat. Außerdem betreibt es eine Privatzimmervermittlung und richtete ein Notquartier ein. Von privaten Investoren wurden und werden vermehrt Zimmer und Wohnungen für Studierende erstellt. Die Verwaltung wird die Situation weiterhin beobachten und nötigenfalls reagieren.

Ziel:

Beantwortung der Anfrage der Fraktion AL/GRÜNE in Vorlage 503/2011 und Unterrichtung des Gremiums über die aktuelle Situation auf dem studentischen Wohnungsmarkt

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Fraktion AL/GRÜNE hat mit der Vorlage 503/2011 angeregt angesichts des zu erwartenden Anstiegs der Studierendenzahlen ab dem Wintersemester 2012/13 gezielte Maßnahmen für die Erstellung zusätzlichen Wohnraums für Studierende zu ergreifen. Formuliert wurden zwei Anträge. Zum Einen die Aufforderung an die Verwaltung den Kontakt mit privaten und öffentlichen Bauträgern zu suchen, damit diese durchaus mit Hilfe staatlicher Förderprogramme neuen Wohnraum für Studierende schaffen. Zum Anderen das Ersuchen an die Verwaltung zu klären, welche städtische Unterstützung zur Realisierung der Projekte erforderlich sein könnte.

2. Sachstand

Im Hinblick auf den zu erwartenden Anstieg der Studierendenzahlen sind zur Lösung einer ggf. entstehenden Wohnungsknappheit verschiedene Akteure bzw. Akteursgruppen wichtig.

2.1 Rolle und Steuerungsmöglichkeiten der Stadt

Die Stadt selbst stellt keinen studentischen Wohnraum her. Wo es möglich war oder ist, wurde und wird in Bauleitplanverfahren das Planungsrecht so gesteuert und gestaltet, dass der Bau von studentischem Wohnraum möglich ist. Eine weitere Steuerungsmöglichkeit ergibt sich durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen in Zusammenhang mit der Entwicklung von Baugebieten (z. B. Lustnauer Mühle, Südl. der Wohlboldstraße). Die Investition in studentischen Wohnraum scheint allerdings so lukrativ zu sein, dass weitere Hilfestellungen der Stadt nicht notwendig sind. Darüber hinaus engagierte sich die Stadt bei der Suche nach geeigneten Flächen für ein provisorisches Containerwohnheim (Space-Box-Wohnpark in den Mühlbachäckern).

Die Stadt bewirbt das Projekt „Wohnen mit Hilfe“, das das Rote Kreuz koordiniert. Studierende sollen dabei Seniorinnen und Senioren im Alltag helfen und wohnen im Gegenzug zu verringerter Miete bei ihnen im Haus.

2.2 Studentenwerk Tübingen-Hohenheim AdöR

Das Studentenwerk verzeichnet seit dem Wintersemester 2011/12 mit dem Wegfallen der Wehrpflicht einen Anstieg der Studierendenzahlen. Die Wohnheimplätze des Studentenwerks sind komplett belegt. Auf der Warteliste befinden sich aktuell ca. 600 Personen. D. h. jedoch nicht, dass diese derzeit wohnungslos sind. Vielmehr bewerben sich viele Studierende parallel bei mehreren Wohnheimträgern und wohnen bis auf Weiteres noch zu Hause und pendeln an die Universität. Von den 18 eingerichteten Notquartieren (Betten in Gemeinschaftsräumen) war Ende September 2012 nur eines belegt. Im Falle eines kurzfristigen hohen Ansturms könnten innerhalb eines Tages 40 weitere Notquartiere eingerichtet werden.

Um für die erhöhte Nachfrage gerüstet zu sein, hat das Studentenwerk anstehende Sanierungen in ihren Wohnheimen entweder rechtzeitig beendet oder unterbrochen, damit jeder Wohnheimplatz belegt werden kann. Außerdem hat es konsequent, bis auf Härtefälle, keine Belegung über sechs Semester hinaus mehr zugelassen, um auch damit weitere Plätze freizumachen. Generell gilt die Regelung beim Studentenwerk, dass Wohnheimplätze nur bis zu sechs Semester vergeben werden. Auf diese Weise soll möglichst vielen Studierenden die

Möglichkeit gegeben werden, in einem Wohnheim einen Platz zu erhalten. In der Vergangenheit wurde dies jedoch kulanter gehandhabt.

Das Studentenwerk organisiert zusätzlich eine Privatzimmervermittlung und inseriert dafür in der Zeitung. Dies läuft sehr gut und die Zimmer sind schnell vermittelt. Anzumerken ist, dass die verlangten Mieten unterschiedlich hoch sind. Die Wohnungen bzw. Zimmer, die dabei schwer zu vermitteln sind, sind als unzumutbar zu bezeichnen – entweder wegen der Höhe der Miete oder ihres baulichen oder Ausstattungszustands.

2.3 Private Aktivitäten

In letzter Zeit wurden in Tübingen vermehrt Zimmer bzw. Wohnungen für Studierende von privaten Bauträgern erstellt. Beispiele für größere Vorhaben liegen im Bereich Wilhelmstraße/ Wächterstraße das Objekt der GRD Objektgesellschaft mbH & Co. (21 Wohneinheiten mit 40 Plätzen) und in der Weststadt das Objekt der Wohnkomfort Huber GmbH am Schleifmühlweg (56 Einraumwohnungen und 8 Drei-Zimmer-Wohnungen) auf dem ehemaligen Betriebsgelände der KST. Darüber hinaus ist auch der letzte Bauabschnitt der Depot-Bebauung auf die Zielgruppe Studierende zugeschnitten.

Derzeit in der konkreten Umsetzungsplanung sind auf max. 10 Jahre befristete Wohncontainer (Space-Box-Wohnpark) in den Mühlbachäckern (ca. 80-120 Plätze). Hierfür sind aber noch nicht alle liegenschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere im Hinblick auf die Erschließung geklärt, darüber hinaus müssen noch erforderliche bauordnungsrechtliche Nachweise geliefert werden (Brandschutz / Statik). Bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen wäre eine Fertigstellung bis Anfang nächsten Jahres möglich.

Auch die Alte Silcherschule ist hinsichtlich ihrer Struktur in Teilen für die Zielgruppe Studierende vorgesehen.

Weitere größere Planungen, für die derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen erarbeitet werden, bestehen bei der Lustnauer Mühle (ca. 100 Appartements) und südlich der Wohlboldstraße (ca. 30 Plätze) im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben des Drogeriemarktes.

Aufgrund bestehender informeller Anfragen geht die Verwaltung davon aus, dass auch im Bereich des Güterbahnhofes an geeigneten Stellen Wohnraum für Studierende geschaffen werden wird.

3. Vorgehen der Verwaltung

Derzeit ist es aus Sicht der Stadt nicht erforderlich, über die Schaffung von Planungsrecht und die Unterstützung von privaten Vorhabenträgern hinaus, beispielsweise durch das Stellen von städtischen Grundstücken, in die Entwicklung einzugreifen. Darüber hinaus erscheint es der Verwaltung sinnvoll, bei der Schaffung von Wohnraum möglichst zweckungebundene und unterschiedlichen Nutzergruppen zugängliche Wohnformen zu schaffen, um auch künftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt abdecken zu können. Auch die umfangreichen allgemeinen Vorhaben des Wohnungsbaus sind aus Sicht der Verwaltung geeignet, die angespannte Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt zu verbessern, was im Endeffekt auch den Studierenden zu Gute kommt. Seit dem Jahre 2007 nahm in Tübingen die Zahl der Wohnungen um mehr als 1.400 Einheiten zu. Dieser Zuwachs bietet mehr als 3.500 Menschen Wohnraum.

Das Geschehen muss jedoch in nächster Zeit beobachtet werden. Bislang getätigte Maß-

nahmen, um den Bau von Wohnraum für Studierende zu ermöglichen (siehe 2.1), werden selbstverständlich fortgesetzt.

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine umsetzbaren Varianten, die mit angemessenem städtischem Aufwand erreicht werden können. Geeignete städtische Grundstücke für die Entwicklung von Studierendenwohnungen stehen derzeit nicht zur Verfügung.