

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im	Alle Ortsbeiräte
zur Kenntnis im	Alle Ortschaftsräte
zur Behandlung im	Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
zur Kenntnis im	Ortsbeirat Derendingen
zur Kenntnis im	Ortsbeirat Stadtmitte
zur Kenntnis im	Ortsbeirat Lustnau
zur Kenntnis im	Ortschaftsrat Bühl

Betreff:	Abschätzung der fertiggestellten Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 in Tübingen
Bezug:	167/2019
Anlagen:	Anlage 1 Verteilung Wohneinheiten auf Bauformen/ Bereiche und Zeiträume Anlage 2 Liste der Bauvorhaben bis zum Jahr 2030

Zusammenfassung:

Die Verwaltung erwartet, dass in den kommenden 10 Jahren bis zu 4.900 zusätzliche Wohneinheiten für ca. 10.400 Bewohnerinnen und Bewohner im Tübinger Stadtgebiet realisiert werden können. Damit kann die 2019 formulierte quantitative Annahme von 5.000 Wohneinheiten in einer Dekade fast erreicht werden. Die Innenentwicklung hat dabei vor der Außenentwicklung eindeutige Priorität. Die GWG wird dabei fast 800 Wohneinheiten fertigstellen, dazu kommen ca. 900 stark preisgedämpfte Wohnungen sowie ca. 1.000 preisgedämpfte Wohnungen.

Gegenüber der Aufstellung in Vorlage 167/2019 haben sich einige Veränderungen in den damals schon bekannten Projekten ergeben (Fertigstellungen, Verschiebungen aus dem Betrachtungszeitraum hinaus, einzelne Aufgabe von Projekten, Reduzierungen und Erhöhungen bei der Zahl der Wohneinheiten). Im Saldo ergab sich in den schon 2019 bekannten und bis heute nicht realisierten Vorhaben eine Zunahme der Wohneinheiten von ca. 600 WE. Neu in die Liste aufgenommen wurden 21 Vorhaben mit zusammen ca. 350 Wohneinheiten. Hierin ist die Entwicklung des Saibens nicht enthalten.

Kurzfristig, also in den Jahren 2021-2023 werden über 850 neue Wohneinheiten zum Bezug erwartet. Mittelfristig, also für die Jahre 2024-2026 werden derzeit Projekte mit über 2.500 Wohneinheiten planerisch vorbereitet. Projekte im Zeitraum 2027-2030 sind in einer Größenordnung von gut 1.500 Wohneinheiten realistisch zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Wohnraumentwicklungsprognose entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Tübingen erfährt weiterhin einen großen Zuzug, der zu einer sehr angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt führt. Aufgrund der positiven Prognosen zur Entwicklung von Forschung und Wirtschaft ist mit einer weiterhin hohen Attraktivität des Wohnstandortes Tübingen zu rechnen. Zur Deckung der Wohnbedarfe soll die Zahl der Fertigstellungen im Wohnungsbau auf einem hohen Niveau verbleiben. Als Ziel stellt die Verwaltung nach wie vor die Realisierung von ca. 5.000 Wohneinheiten in den kommenden 10 Jahren auf.

Es sollen die vorhandenen Innenentwicklungsreserven als auch die bereits mit Baulandbeschluss in Vorbereitung befindlichen Außenentwicklungsflächen genutzt werden. Mit der Zusammenstellung soll auch geprüft werden, ob die formulierte quantitative Zielsetzung weiterhin noch ohne die Entwicklung des Saibens möglich bleibt. Eine Umsteuerung könnte so rechtzeitig, mindestens 7 Jahre vor erstem Bezug eingeleitet werden. Anlass für eine Umsteuerung könnte auch das Erfordernis einer weiteren Erhöhung des preisgedämpften Wohnungsneubaus sein.

2. Sachstand

2.1. Vorgehensweise, Rahmenbedingungen, getroffene Annahmen und Beschränkungen der Aussagefähigkeit

Die Verwaltung hat alle ihr konkret bekannten Projekte der nächsten 10 Jahre erfasst und - soweit bereits bekannt - den Realisierungszeitraum, die Zahl der Wohneinheiten und die mögliche Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in einer Momentaufnahme abgeschätzt. Zusätzlich zu diesen Projekten wurde die Fertigstellung von 50 Wohneinheiten pro Jahr als Bestandsentwicklung bzw. im Rahmen von Baulückenschließungen angenommen.

Zur Herleitung der Zahl der Wohneinheiten (WE) sowie der Bewohnerinnen und Bewohner wurden folgende Regelannahmen angesetzt:

Wohnfläche (WF) je Wohneinheit im allg. Wohnungsbau: 80 m²

Anzahl Bewohner pro Wohneinheit im allg. Wohnungsbau bei Bezug: 2,5

Bruttogrundfläche (BGF) pro Wohneinheit im allg. Wohnungsbau: 106 m²

Von diesen Zahlen kann es jedoch bei einzelnen Projekten zu Abweichungen kommen, wie z. B. Marienburger Straße (WF 65 m² bzw. 80 m² BGF) oder Hechinger Eck (67,5 m² WF bzw. 90 m² BGF). Sonderformen im Wohnungsbau, wie Studierendenwohnen und Altenwohnen, wurden mit ihren spezifischen Werten von 40 m² Wohnfläche je Wohneinheit und Einwohner angenommen.

Die erfolgte Abschätzung ist mit auf der Zeitachse zunehmenden Prognoseunsicherheiten behaftet. Trotzdem ist sie für die Stadtentwicklungsplanung ein geeignetes Beobachtungs- und Steuerungsinstrument. Sie dient zur frühzeitigen Bereitstellung von Ressourcen in der planenden und bauenden Verwaltung und soll Bauherren eine zeitliche Vorausschau geben. Zudem soll durch diese teilräumliche Prognose der Sozialplanung ein Planungsinstrument an die Hand gegeben werden.

Abweichungen von dieser Prognose können sich aus vielfältigen Gründen ergeben. Neben der allgemein konjunkturellen Entwicklung, der Zinsentwicklung, der weiteren Bevölkerungsentwicklung kann auch die Verschiebung einzelner Projekte aufgrund von Planungshemmnissen oder die Veränderung von Projekten aufgrund bis dahin eintretender Ereignisse zu einer veränderten Fertigstellungszahl führen.

Die Auflistung der einzelnen Projekte in Anlage 2 wirkt detailliert, beruht aber an vielen Punkten auf Abschätzungen und kann nur in Summe Aussagekraft entwickeln. Zur Aufteilung in die Kategorien „Geförderter oder gemeinwohlorientierter Wohnungsbau“ und „Preisgedämpfter Wohnungsbau“ wurden zum überwiegenden Teil die vom Gemeinderat beschlossenen Eckpunkte Fairer Wohnen hinterlegt. Zum Teil werden für die Projekte bestehende Wohnungen, vor allem bei der GWG, durch Neubauten mit höherer Ausnutzung ersetzt. Diese wurden in dieser Aufstellung saldiert. Die Summierung bei der GWG ist noch nicht aufgeteilt in die Segmente sozialer / preisgedämpfter / freier Wohnungsbau, so dass hier vor allem beim sozialen Wohnungsbau noch Anteile dazukommen.

Die Außenbereichsentwicklungen in den Ortsteilen mit ca. 600 Wohneinheiten werden ihren Beitrag zur Wohnraumversorgung insbesondere zum Familienwohnen leisten. In diesem Bericht werden die Realisierungszeiträume nur summarisch dargestellt, nicht aber auf die einzelnen Ortschaften aufgeteilt.

Die Abschätzung der ca. 500 Wohneinheiten auf bestehendem Planungsrecht ist sehr konservativ gerechnet, liegt deutlich unter dem langjährigen Mittel und beinhaltet auch noch keine Effekte, die sich z. B. aus der Aktivierung von Baulücken, Effekten von Förderprogrammen ergeben.

2.2. Ergebnisse der Erhebung

2.2.1. Allgemein

Aufgrund ihrer Erhebung erwartet die Verwaltung, dass in den kommenden 10 Jahren bis zu 4.900 zusätzliche Wohneinheiten für ca. 10.400 Bewohnerinnen und Bewohner im Tübinger Stadtgebiet realisiert werden können. Dabei ist zu beachten, dass in der Zahl der Wohneinheiten über 900 Ein-Zimmer-Wohnungen als Personalwohnungen oder als Studierendenwohnen enthalten sind, die in der Regel nur für eine Person zum Wohnen geeignet sind.

2.2.2. Verhältnis Innenentwicklung zu Außenentwicklung

Fast 90 % der Wohneinheiten sollen im Innenbereich errichtet werden. Das ist ein sehr hoher Anteil und lässt erkennen, dass die Innenentwicklung in Tübingen nach wie vor nicht am Ende ist. Der Anteil der Außenentwicklung hat sich gegenüber der Betrachtung von 2019 kaum verändert.

2.2.3. Sonderformen

Auffallend ist, dass es einige Projekte mit Sonderformen des Wohnens gibt, die sich aus der Stellung Tübingens als Universitäts- und Klinikstandort ergeben. So soll in den Mühlbachäckern Wohnungen für Studierende und Pflegepersonal der Kliniken entstehen. Im Bereich westlich des Breiten Wegs sollen ebenfalls Wohnungen für Pflegepersonal gebaut werden. Im Bereich des Studentendorfs in WHO und beim Projekt Karlstr. 11 sollen Wohnungen für Studierende neu errichtet werden. Die genannten Projekte und noch ein paar weitere zeichnen sich dadurch aus, dass zwar sehr viele Wohneinheiten erstellt werden, diese aber in der Regel nur von einer Person bewohnt werden. Ähnlich verhält es sich bei Einrichtungen für Senioren, wo die Belegung der Wohneinheiten auch weit unterdurchschnittlich sein wird.

2.2.4. Vorhaben in zeitlicher Einordnung

Kurzfristig (bis 2023)

Bis zum Jahr 2023 rechnet die Verwaltung, dass über 850 neue Wohneinheiten fertiggestellt und bezogen werden. Hierbei ragen folgende Projekte heraus:

Wennfelder Garten (GSW)	90 WE
Karlstr. 11(Mikrowohnen)	70 WE
Sanko (Alte Weberei)	63 WE
Hechinger Eck Nord, 1. Teil	ca. 100 WE
Außenbereichsentwicklung	ca. 30 WE

Mittelfristig (2024-2026)

Für die Jahre von 2024 bis 2026 rechnet die Verwaltung mit der Fertigstellung und dem Bezug von über 3.000 neuen Wohneinheiten. Folgende Projekte sind herausragend:

Hechinger Eck Nord, 2. Teil	ca. 100 WE
Marienburger Straße (erste Bauabschnitte)	ca. 200 WE
SWR	ca. 100 WE
Breiter Weg (UKT-Wohnen)	ca. 460 WE ¹
Queck	ca. 200 WE
Mühlbachäcker, Landesgrundstück, Personalwohnen etc.	ca. 375 WE ¹
Außenbereichsentwicklung	ca. 250 WE

Langfristig (2027-2030)

Für die Jahre von 2027 bis 2030 schätzt die Verwaltung, dass ungefähr 1.450 neue Wohneinheiten fertiggestellt und bezogen werden können. Folgende Projekte haben eine größere Zahl an Wohneinheiten und sind schon bekannt:

Marienburger Straße (restliche Bauabschnitte)	ca. 100 WE
Schleifmühleweg/ Westbahnhof	ca. 300 WE
WHO	ca. 400 WE
Mühlbachäcker, DHL-Grundstück u. andere Bereiche	ca. 180 WE
Außenbereichsentwicklung	ca. 320 WE

2.2.5. Projekte der GWG Tübingen

¹ hoher bis sehr hoher Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen, in der Regel nur für 1 Person geeignet

Die GWG Tübingen spielt bei der Errichtung von neuem Wohnraum eine große Rolle. Neben vielen kleinen sollen folgende größere Projekte der GWG in diesem Zeitraum entwickelt werden:

Am Lammgarten	48 WE
Obere Kreuzäcker, Bühl	31 WE (15 WE werden weiterverkauft)
Ebertstr. 28-46	95 WE
Schickhardtstr. 5 (Auto-Palazzo)	65 WE (25 WE werden weiterverkauft)
Weiher, Pfrondorf	40 WE (15 WE werden weiterverkauft)
Sieben-Höfe-Str. 109-111	36 WE
WHO (verschiedene Objekte)	113 WE

Die Aufstellung ist saldiert, d. h. abgehende Wohnungen wurden von der Gesamtsumme der neu erstellten Wohnungen abgezogen. Der Anteil von gefördertem Wohnungsbau beträgt derzeit bei der GWG 41 %. Dieses Niveau soll in Zukunft gehalten werden.

2.3. Stadtentwicklung und geschütztes Wohnungsmarktsegment

Die neue Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes auf Basis der Zahlen von 2017 prognostiziert für Tübingen in der Hauptvariante für das Jahr 2030 fast 94.000 Einwohner. Eine obere Variante, wie in der vorausgegangenen Vorausrechnung gibt es diesmal nicht. Der bisherige Verlauf der Bevölkerungsentwicklung legt nahe, dass die Entwicklung diese Zahlen überschreiten werden. Die Einwohnerzahl ist von 2014 bis 2019 von fast 86.000 Einwohnern auf 91.500 Einwohner gestiegen. Damit war Tübingen die am stärksten wachsende Stadt in Baden-Württemberg. Die Vorausrechnungen des stadt-eigenen Bevölkerungsmodells geht für das Jahr 2030 unter Berücksichtigung der hier getroffenen Annahmen zur Wohnbauentwicklung von einer Einwohnerzahl zwischen 96.000 und 97.000 aus.

Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts bleibt die substantielle Vergrößerung eines geschützten Marktsegments ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Angesichts der beschränkten Steuerungsmöglichkeiten im Wohnungsbestand kann dieses Ziel in erster Linie über die beschriebene Neubautätigkeit erreicht werden. Über die Regelungen des Baulandbeschlusses Fairer Wohnen kann so die Anzahl belegungsgebundener und stark preisgedämpfter Wohnungen von derzeit 1.390 WE um weitere ca. 900 WE fast verdoppelt werden. Dazu kommen über 800 Wohneinheiten der GWG sowie weitere 1.000 preisgedämpfte Wohnungen mit Mietbindungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das am Breiten Weg von UKT und in den Mühlbachäckern vom Land geplante Personalwohnen für fast 600 Personen schafft in diesem Segment bezahlbare Angebote. Die so erreichte fortlaufende Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums begrenzt die Verdrängung weniger finanzstarker Bevölkerungsgruppen ins Umland und ist unentbehrlich für eine sozial verträgliche Entwicklung.

2.4. Veränderungen zu Vorlage 167/2019

Gegenüber den einzelnen Angaben zu Vorhaben, die in Vorlage 167/2019 gemacht wurden, haben sich Veränderungen ergeben. So wurden anstatt ca. 1.000 Wohneinheiten nur ca. 800 Wohneinheiten neu erstellt. Dies ist sowohl auf Verzögerungen im Bauablauf als auch in geringerem Maße auf Reduzierung der ursprünglichen Planung oder Aufgabe der Planung zurückzuführen.

Bei einigen 2019 aufgeführten Vorhaben haben sich im Laufe der Planungen Konkretisierungen ergeben, die die damaligen Annahmen korrigierten:

- Zwei Vorhaben mit ca. 50 Wohneinheiten wurden aufgegeben (z. B. BFO im Aischbach).
- Sechs Vorhaben mit ca. 200 Wohneinheiten werden für die Zeit nach 2030 prognostiziert; (z. B. Vorhaben in Bezug zur Verlegung der B 27 in den Schindhaubasistunnel).
- Durch Reduzierungen bei zehn Vorhaben fielen ca. 80 Wohneinheiten weg (z. B. beim GWG-Projekt Westbahnhofstraße/ Rheinlandstraße).
- Erhöhungen der Wohnungsanzahlen bei 18 Vorhaben haben zu einer Erhöhung von ca. 900 Wohneinheiten geführt (z. B. im Bereich Mühlbachäcker oder im Gebiet Strüttele/Weiher in Pfrondorf).
- Im Saldo ergab sich bei den schon 2019 bekannten und bis heute nicht realisierten Vorhaben eine Zunahme der Wohneinheiten von ca. 600 WE.

Neu in die Liste aufgenommen wurden 21 Vorhaben mit zusammen ca. 350 Wohneinheiten. Darunter sind solche Projekte wie das Bauvorhaben in der Christophstr. 32.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die Abschätzung, die sie als Beobachtungs- und Steuerungsinstrument in der Stadtentwicklungsplanung nutzt, weiterhin pflegen und regelmäßig fortschreiben. Ggf. – vor allem wenn es zu größeren Veränderungen kommt - wird sie den Gemeinderat über die Entwicklung informieren.

Die Beobachtung und Steuerung geschieht auch im Hinblick darauf, wann eine Entwicklung des Außenentwicklungsgebiets Saiben in Angriff genommen wird. Abhängig von den eintretenden Entwicklungen würde eine Entwicklung des Saibens entweder früher oder später eingeleitet.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung verzichtet auf eine regelmäßige Prognose zur Wohnraumentwicklung. Sie ist aus Sicht der Verwaltung jedoch ein sinnvolles Instrument, um mit ausreichendem mehrjährigen Vorlauf Umsteuerungen vornehmen zu können.

5. Klimarelevanz

Durch die Wohnraumentwicklungsprognose werden keine Vorhaben konkret geplant und gebaut. Somit ergeben sich zuerst einmal keine Auswirkungen auf das Klima. Diese ergeben sich erst durch die Konkretisierung der Vorhaben und sind dort auch aufzuführen.