

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2282
Gesch. Z.: 021/

Vorlage 25/2023
Datum 21.12.2022

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Projekt C2 Hechinger Eck; Übernahme der Option, Planungs- und Baubeschluss
Bezug:	136/2022; 136a/2022
Anlagen:	Lageplan nest c2_1_500 nest c2_Bauantragspläne

Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen veräußert abweichend vom am 19.05.2022 gefassten Beschluss (Vorlage 136/2022) das Flst. Nr. 7566/9 (Baufeld C2) sowie Teilflächen der Flst. Nr. 7566/14 und 7566/13 nicht, sondern behält die Flächen im eigenen Eigentum.
2. Die Universitätsstadt wird das Projekt auf Basis der vorhandenen Planung selbst realisieren. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Nestbau AG die Übergabe vertraglich zu regeln. Die bereits involvierten Planungsbüros sollen von der Universitätsstadt beauftragt werden.
3. Die hierfür erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 6,3 Mio. Euro werden im Haushalt 2023 bereitgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Solange kein neuer Haushalt für das Haushaltsjahr 2023 beschlossen und vollzugsfähig ist, gelten die Regelungen des §83 Gemeindeordnung (GemO) über die sogenannte vorläufige Haushaltsführung (Interimszeit).

Nach § 83 Absatz 1 GemO dürfen nur Ausgaben geleistet werden, zu denen die Stadt rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Notwendig ist eine Aufgabe dann, wenn der Verzicht auf die in Frage stehende Aufgabe zu einem Zustand der Not führt und die Stadt bei Unterlassung der Aufgabe ihre Pflichten verletzen würde. Unaufschiebbar ist die Leistung, wenn schlüssig dargelegt werden kann, dass ein Aufschieben zu Schäden in der Aufgabenerfüllung führen würde, die nicht in Kauf genommen werden können. Dazu gehören Schäden im Personen- und Sachbereich sowie wirtschaftliche Schäden.

Im vorliegenden Fall würde ein Aufschieben des Projekt C2 Hechinger Eck unweigerlich zu Schäden in der Aufgabenerfüllung führen und einen hohen nicht hinnehmbaren wirtschaftlichen Schaden auslösen. Dies wird nachfolgend ausführlich erläutert.

Die insgesamt erforderlichen Auszahlungen in Höhe von 6,3 Mio. Euro verteilen sich mit jeweils 3,15 Mio. Euro auf die Jahre 2023 und 2024. Diesen stehen Fördermittel des Landes von insgesamt 2,4 Mio. Euro gegenüber, die sich ebenfalls anteilig mit 1,2 Mio. Euro bzw. 1,2 Mio. Euro auf die Jahre 2023 und 2024 verteilen. Die Netto-Belastung für den städtischen Haushalt beläuft sich somit auf 3,9 Mio. Euro.

Die entsprechenden Aus- und Einzahlungen werden in eine Änderungsliste zum Haushalts-Entwurf 2023 aufgenommen.

Auf Grundlage des vorliegenden Haushalts-Entwurfs 2023 sind die noch vorhandenen liquiden Mittel in diesem Jahr zur Finanzierung ausreichend.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am Hechinger Eck Nord werden derzeit auf 3 Baufeldern und insgesamt 11 Parzellen Wohnungsbauprojekte von unterschiedlichen Trägern entwickelt. Die Planungen sind schon weit fortgeschritten. Im Baufeld B sind die Rohbauarbeiten bereits vergeben, im Baufeld C steht die Vergabe unmittelbar bevor.

Am Baufeld C2 sollte ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für ältere Menschen mit einem weitgehend selbstorganisierten, kooperativen Pflegekonzept entstehen. Nach großen Schwierigkeiten bei der Projektorganisation wurde die Projektträgerschaft und die Grundstücksoption einvernehmlich und in Abstimmung mit der Vergabekommission von der Projektgruppe Phase 3 an die Nestbau AG übergeben.

Die Nestbau AG hat der Verwaltung vor Weihnachten mitgeteilt, dass sie inzwischen keine Möglichkeit mehr sieht, das Projekt unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu realisieren. Die beispiellose Steigerung der Kapitalmarktzinsen macht es vielen Akteuren derzeit nahezu unmöglich, Mietwohnungen mit bezahlbaren Kostenmieten zu refinanzieren. Um zu bezahlbaren Mieten zu kommen, muss zwischenzeitlich mehr als doppelt so viel Eigenkapital aufgewandt werden als noch vor einem Jahr.

2. Sachstand

Nach der Ankündigung durch die Nestbau AG hat die Verwaltung mit anderen Akteuren auf dem Tübinger Wohnungsmarkt versucht, eine Lösung für das Projekt zu finden. Die Entscheidung für eine Trägerschaft muss dringend gefällt werden. Denn die Vergabe der ersten Bauleistungen im Hechinger Eck steht unmittelbar bevor.

Die Verwaltung hat mit verschiedenen Akteuren diverse Szenarien für die Realisierung des Projekts unter anderer Trägerschaft entwickelt. Als einzig tragfähiges Szenario hat sich die Übernahme durch die Stadt erwiesen.

Durch den Ausfall des Bauprojektes der Nestbau besteht die Gefahr, dass die anderen vier Mehrfamilienhäuser im Baublock nicht mehr umsetzbar sind:

- Die Bauprojekte müssen gemeinsam spätestens Ende Februar 2023 Verträge für den Rohbau der Tiefgarage und den Bodenaushub abschließen. Die seit Dezember 2022 vorverhandelten Preise ermöglichen gerade noch die Umsetzung der Projekte. Eine Verteuerung durch erneute Ausschreibung stellt die gesamte Wirtschaftlichkeit der Projekte in Frage.
- Für viele Projekte beginnt im Frühjahr 2023 die Zinsbelastung durch Bereitstellungszinsen. Jeder Monat Verzögerung erhöht die Belastung und das Risiko, dass Projekte wieder ins Wanken geraten.
- Die anderen vier Bauprojekte können auch nicht übergangsweise ein ausfallendes Projekt ersetzen. Hierzu bestehen keine finanziellen Ressourcen. Eine erneute Ausschreibung des Grundstückes würde mindestens vier Monate Verzögerung bringen. Aufgrund der aktuellen baukonjunkturellen Lage – insbesondere Baukosten und Zinsen – ist überhaupt fraglich, ob das Grundstück zu den Bedingungen von Fairer Wohnen veräußerbar ist.
- Beim Ausfall der Bauprojekte würden der Stadt Tübingen auf unabsehbare Zeit Grundstückseinnahmen in Höhe von rund 3 Mio € für den Baublock C entfallen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude in Eigenregie zu Ende zu planen, zu bauen und die Immobilie langfristig im Besitz der Universitätsstadt zu halten.

Das Gebäude soll als Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise errichtet werden. Der energetische Standard wurde im Verlauf der Planung aus zwingenden wirtschaftlichen Gründen den Vorgaben der KfW EH55 angepasst. Eine nachträgliche Optimierung zu EH40 ist zu diesem Zeitpunkt nur noch mit einem erheblichen finanziellen Aufwand realisierbar. Erdgeschoss und Keller werden in klassischer Betonbauweise realisiert. Ab dem ersten Obergeschoss werden Außenwände, Wohnungstrennwände und Decken in Holzbauweise errichtet. Im Vergleich zu anderen EH40 Gebäuden zeichnet sich das Gebäude durch einen hohen Anteil nachwachsender Rohstoffe und eine hohe Flächeneffizienz aus. Die CO₂-Emissionen sind damit im pro Kopf-Vergleich niedrig.

Auf vier Clustergeschossen sollen jeweils sieben (im DG fünf) Kleinstapartments mit einer Fläche von jeweils ca. 27 qm entstehen. Die insgesamt 26 Kleinstapartments verfügen über eigene kleine Küchen und Sanitärbereiche und zudem in allen vier Geschossen über jeweils einen Gemeinschaftsbereich mit gemeinschaftlicher Küche. Im Dachgeschoss befindet sich außerdem eine attraktive Dachterrasse, die für alle Bewohnenden zugänglich ist. Die Wohnungen sollen ausnahmslos als geförderte Wohnungen realisiert werden. Im Erd- und Untergeschoss befindet sich eine Gewerbefläche mit insgesamt rund 280 qm Fläche. Für die Gewerbefläche gibt es nach Angaben der WIT potentiell Interessenten. Auch für eine Eigennutzung der Universitätsstadt oder ihrer Gesellschaften besteht Bedarf.

Die mietgebundenen Clusterwohneinheiten sollen primär für Auszubildende und Mitarbeitende der Stadt und deren Gesellschaften zur Verfügung gestellt werden, insbesondere für Beschäftigte im Pflege- und Erziehungsbereich. In aller Regel haben Beschäftigte aus diesen Berufszweigen Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein. Vor allem am Anfang der Berufslaufbahn stehende Menschen haben derzeit große Schwierigkeiten, am Markt bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies erschwert die Besetzung freier Stellen erheblich.

Diesen Menschen könnte durch die Universitätsstadt ein attraktives und vor allem bezahlbares Wohnangebot gemacht werden. Die Verwaltung des Gebäudes würde – wie bei allen städtischen Wohnimmobilien – von der GWG übernommen.

Die bestehende Planung kann weitestgehend übernommen werden. Ferner ist das Ziel, auch das Planerteam mit zu übernehmen und von der Stadt zu beauftragen. Außerdem wird die Universitätsstadt die laufende Ausschreibung für den Rohbau von Tiefgarage und Gebäuden mit übernehmen.

Das Land Baden-Württemberg hält für Kommunen eine attraktive Förderlinie des Landeswohnraumförderprogramm bereit. Die Förderung liegt rund 10% über dem Niveau, das anderen Trägern (auch der GWG) zugestanden wird. Insgesamt könnte das Projekt mit rund 2,4 Millionen Euro gefördert werden. Die Wohnungen werden 40 Jahre gebunden, die Miete ist auf 60% der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt.

Diese Förderlinie für Kommunen ist einer der wesentlichen Gründe dafür, weshalb das Projekt für die Kommune (im Unterschied zu anderen Marktakteuren) finanziell realisierbar ist. Zudem sind andere Akteure auf Kapitalmarktdarlehen angewiesen. Aufgrund des hohen Zinsniveaus sind geförderte Mietwohnungen für andere Akteure in diesem Projekt nicht realisierbar.

Warmmiete pro Wohneinheit (ca. 27 qm) inkl. Gemeinschaftsbereiche und Dachterrasse	ca. 450 €
Gesamtkosten o. Grundstück	6,3 Mio €
Gesamtkosten inkl. Grundstück	6,9 Mio €
Förderung LWoFG inkl. Prämie 2023	2,4 Mio €
Verbleibend bei Stadt inkl. Grundstück	4,5 Mio €
Haushaltsmittel netto (ohne Grundstück)	3,9 Mio €
Ausgaben pro Jahr (Abschreibung, Verwaltung, Instandhaltung) im Jahr 1	88.000 €
Einnahmen pro Jahr (Miete Wohnen und Gewerbe) im Jahr 1	148.000 €
Durchschnittlich EK-Rendite über 30 Jahre	2,1%

Bislang sind für das Projekt keine Haushaltsmittel eingestellt. Wie dargelegt drohen erhebliche wirtschaftliche Schäden, wenn das Projekt nicht realisiert werden kann. Um diese Schäden abzuwenden hält es die Verwaltung für gerechtfertigt, auch vor Beschluss des Haushaltes den Planungs- und Baubeschluss zu fassen.

4. Lösungsvarianten

4.1 Die Universitätsstadt realisiert das Projekt nicht.

4.2 Grundsätzlich sind auch andere gemischte Trägerschaftsvarianten denkbar. Diese bringen jedoch große Herausforderungen mit sich und sind nicht im eng gesteckten Zeitrahmen realisierbar.

5. Klimarelevanz

Neubauten produzieren grundsätzlich erhebliche CO₂ Emissionen. Um die Emissionen zu reduzieren, wird das Gebäude überwiegend in Holzbauweise errichtet. Die Grundrisse sind sehr flächeneffizient. Die Wohncluster für Ein-Personen-Haushalte führen zu einer Reduktion der beanspruchten Fläche pro Person. Damit wird der Energiebedarf pro Person auf die Lebensdauer deutlich gedämpft.