

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Liegenschaften

Rehm, Melinda Telefon: 07071 204-2316

Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen

Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2282

Gesch. Z.: /

Vorlage

265/2024

Datum

28.11.2024

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

Betreff:	Sachstand Seniorenwohnprojekt "Auf der Mauer" in Tübingen-Unterjesingen und Verkauf von städtischen Teilflächen an die Genossenschaft Unterjesingen.gut.leben - in jedem Alter eG
Bezug:	15/2021
Anlagen:	Plangebiet - städtische Teilflächen und Grundstück GWG

Beschlussantrag:

Dem Verkauf einer städtischen Teilfläche von ca. 1.230 m² der Flurstücke 22, 24, 25/1 und 26/3 zur Realisierung des Projekts „Auf der Mauer“ zum Festpreis von 291.950 € an die Genossenschaft Unterjesingen.gut.leben - in jedem Alter eG wird zugestimmt. Auf den Kaufpreis werden Abbruchkosten in Höhe von 180.000 € angerechnet. Die Einnahmen der Stadt betragen damit 111.950 €.

Voraussetzung ist, dass die Genossenschaft gegenüber der Verwaltung eine plausible Gesamtfinanzierung darstellt. Wesentliche Teile des Eigenkapitals sollten zugesagt und eine Bankfinanzierung vorhanden sein. Außerdem muss die L-Bank dem Antrag auf Wohnraumförderung die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit bescheinigt haben.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Der Betrag in Höhe von 111.950 Euro wird auf dem PSP Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ vereinnahmt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Projekt „Auf der Mauer“ hat zum Ziel, in Unterjesingen ein seniorengerechtes Wohnbauvorhaben zu realisieren. Es ist Bestandteil des städtischen Programms „Seniorenleben und Pflege“ und entstand aus dem Bürgerbeteiligungsprozess „Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter“, initiiert von der Sozialverwaltung der Universitätsstadt und dem Ortschaftsrat. Ziel des Projekts ist es, bedarfsgerechtes Wohnen für ältere Menschen und ein Angebot für pflegebedürftige Menschen vor Ort zu schaffen.

Zur Konkretisierung hat die Stadt eine Machbarkeitsstudie erstellt, die die städtebauliche Konfiguration und die konzeptionellen Inhalte mit Pflege-WG für 8 Personen, barrierefreie Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum in der denkmalgeschützten Scheune und Gewerberäume im EG fixiert hat (siehe auch Vorlage 15/2021). Auf dieser Basis wurde ein Konzeptvergabeverfahren für die städtische Teilfläche durchgeführt. Die Einbeziehung eines etwa 95 m² großen Grundstücks in der Jesinger Hauptstraße 71, das der GWG Tübingen mbH gehört, war dabei ebenso entscheidend. Eine Vereinbarung mit der GWG sichert den direkten Verkauf dieses Grundstücks an den Projektträger.

Nach Abschluss des Konzeptverfahrens erhielt die sich damals in Gründung befindende Genossenschaft „Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter eG“ am 12. April 2021 eine Kaufoption. Seither sind kontinuierliche Fortschritte erzielt worden; eine Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Parallel wurde intensiv an der Finanzierung gearbeitet. In enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde der Grundstückserwerb der städtischen Teilflächen nochmal intensiv geprüft, ebenso wie alternative Modelle, etwa die Nutzung von Erbbaurecht. Personelle Wechsel im Vorstand der Genossenschaft führten zu zusätzlichen Herausforderungen und Verzögerungen.

Die Finanzierung hat sich mittlerweile positiv entwickelt, und der Erwerb der Grundstücke stellt sich weiterhin als tragfähiger Ansatz für die Genossenschaft und die Stadt Tübingen dar. Dadurch können jetzt sowohl die städtischen Teilflächen als auch das GWG-Grundstück erworben werden.

Da seit dem Projektstart und der letzten Entscheidung des Gemeinderats einige Zeit vergangen ist, müssen die Vertragsbedingungen nun an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden, um die Umsetzung des Projekts zeitnah zu ermöglichen.

Nach der Hauptsatzung liegt der Verkauf der Teilflächen bei diesem Wert grundsätzlich allein in der abschließenden Zuständigkeit des Ortschaftsrates Unterjesingen. Aufgrund der Vielzahl von unterschiedlichen Belangen außerhalb des Verkaufs und der Tatsache, dass sich der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung bereits in der Vergangenheit intensiv mit dem Vorhaben befasst hat, wird in diesem Fall abweichend von den sonstigen Regelungen zunächst eine Vorberatung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und dann anschließend die Behandlung im Ortschaftsrat erfolgen.

2. Sachstand

Das insgesamt ca. 1.325 m² 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 zur Vorlage) 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 wird und in das Bebauungskonzept integriert wird. Das sich im Norden anschließende städtische Flurstück 24 ist mit einer untergeordneten Teilfläche in die Freiflächenkonzeption mit einbezogen.

Im Plangebiet „Auf der Mauer“ in Unterjesingen wird ein Seniorenwohnprojekt realisiert, das auf den wachsenden Bedarf an altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum reagiert. Mit einem solchen Angebot können nicht nur die Wohnbedürfnisse älterer Menschen besser abgedeckt werden, sondern auch Anreize geschaffen werden, dass Bewohner aus größeren, familiengeeigneten Wohnungen in kompaktere Einheiten umziehen. Außerdem wird in dem Projekt eine selbstverantwortete Pflegewohngemeinschaft mit 8 Plätzen entstehen. Die zentrale Lage der Grundstücke in Unterjesingen bietet sich ideal für ein Projekt dieser Art an.

2.1. Geplante Nutzungen

Geplante Wohn- und Pflegeeinheiten

Auf einer Gesamtfläche von ca. 1.150 m² entstehen in dem neuen Gebäude insgesamt:

- 16 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen mit durchschnittlich etwa 40 m² Wohnfläche:

→ Acht dieser Wohnungen werden als geförderter Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein bereitgestellt, mit Mieten, die um 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

→ Die übrigen acht Wohnungen werden zur ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten.

- Eine ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaft mit acht Plätzen, die zu 30 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten wird.
- Zwei Wohnungen für Pflege- und Betreuungskräfte (ebenfalls für Wohnberechtigungsschein-Inhaber), mit Mieten 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Räumlichkeiten für die Unterjesinger Hausarztpraxis, die den Gesundheitsdienst in der Umgebung stärkt.

Mit diesem Konzept werden die Vorgaben des Tübinger Programms „Fairer Wohnen“ erfüllt, teilweise sogar übertroffen.

Ambulant betreute Wohngemeinschaft

Für acht Personen mit Pflegegrad wird eine ambulant betreute Wohngemeinschaft geschaffen, die es den Bewohnern ermöglicht, mit Unterstützungs- und Pflegebedarf in einem familienähnlichen Umfeld selbstbestimmt zu leben. Diese gemeinschaftliche Wohnform wird von Angehörigen und engagierten Bürger mitgetragen und fördert eine persönliche und bedarfsgerechte Alltagsgestaltung. Ziel ist es, pflegebedürftigen Menschen Geborgenheit und Sicherheit zu bieten, während gleichzeitig ihre Selbständigkeit so weit wie möglich erhalten bleibt. Rund um die Uhr werden die Bewohner von Alltagsbegleiter und Pflegekräften unterstützt und gefördert, entsprechend ihrer individuellen Fähigkeiten und Bedürfnisse.

Scheuer als „Unterjesinger Wohnzimmer“

In der Scheuer soll eine Gemeinschaftsfläche entstehen, die auch ein neuer Bürgertreff als „Wohnzimmer“ Unterjesingens sein soll. Dort können Veranstaltungen wie Vorträge, Konzerte, Lesungen oder andere kulturelle Vorstellungen stattfinden. Die Scheuer kann aber auch für private Feiern angemietet werden. Auch ein regelmäßiger Mittagstisch ist angedacht. Daher sind in dieser Fläche sowohl öffentliche Nutzungen, ähnlich denen eines Stadtteiltreffs, als auch private Nutzungen der Genossenschaft als Gemeinschaftsfläche vorgesehen. Um das Bauprojekt angemessen zu entlasten und diesem Nutzungsmix aus öffentlich und privat Rechnung zu tragen, hat die Verwaltung avisiert, dass für die öffentliche Teilnutzung eine langfristige Anmietung durch die Stadt erfolgt, die erheblich zu der Finanzierung beitragen kann. Diese Anmietung wird die Verwaltung mit der Genossenschaft detailliert verhandeln und dem Gemeinderat dann zur Entscheidung vorlegen. Zudem ist in die Berechnung des Kaufpreises (siehe 2.3) auch eine Reduzierung für die Sanierungsrückstände der denkmalgeschützten Scheune eingeflossen.

Die inhaltlichen Vorgaben und Randbedingungen aus dem Konzeptvergabeverfahren (siehe Vorlage 15/2021) werden von der Genossenschaft weiterhin in eingehalten.

2.2. Aktueller (finanzieller) Stand

Die Genossenschaft hat sich in den vergangenen Monaten neu aufgestellt. Es gab verschiedene Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat. Die Genossenschaft hat kommunale Mittel aus einer Erbschaft erhalten. Während die Genossenschaft bislang ausschließlich ehrenamtlich gemanagt wurde, konnte nun ein Teil dieser Erbschaft in eine professionelle Begleitung durch die Nestbau AG investiert werden. Auch deshalb ist es der Genossenschaft gelungen, in erheblichem Umfang Fördermittel einzusammeln.

Dazu gehören:

- Ein Zuschuss zur Pflege-WG von Seiten des Landes in Höhe von 415.000 €.
- Ein Zuschuss des Bundes aus dem Projekt AGIL in Höhe von 280.000 €.
- Der oben angesprochene Zuschuss der Stadt Tübingen aus einem Nachlass in Höhe von 200.000 €.

Weitere Zuschüsse sind bereits beantragt und haben mindestens in Teilen gute Chancen auch tatsächlich bewilligt zu werden, darunter die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, das Landesdenkmalamt sowie die Paul-Lechler-Stiftung. Ferner läuft ein Antrag der sozialen Wohnraumförderung bei der L-Bank in Höhe von rund 675.000 €.

Die Baukosten für das Projekt werden im Moment auf rund 6,8 Mio €. geschätzt. Darunter sind 650.000 € für den Bürgertreff in der Scheuer eingeplant. Die Baukosten dieses Teiles sollen jedoch über die Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements über Eigenleistung deutlich reduziert werden. Entsprechende Planungen laufen bereits.

Ein wichtiges Finanzierungsinstrument für die Genossenschaft sind die gezeichneten Anteile und Darlehen der Mitglieder. Bislang sind vier Wohnungen fest vergeben, dafür wurden bereits entsprechende Pflichtanteile durch die späteren Nutzer erworben. Insgesamt sollen durch Pflichtanteile rund 920.000 € Eigenkapital eingeworben werden. Über weitere freiwillige Anteile sowie Mitgliederdarlehen sind weitere 2,7 Mio € geplant. Diese Gelder sollen vor allem von Bürgerinnen und Bürgern in Unterjesingen eingebracht werden. Angesichts dessen zählen die Einwerbung der restlichen Mittel und die Vergabe der Wohnungen zu den entscheidenden Aufgaben der Genossenschaft in den kommenden Monaten. Der Erfolg in diesen Bereichen wird wesentlich zur Realisierung des Projekts beitragen. Ein weiterer Fokus liegt auf den Bedingungen des Landeszuschusses für die Pflege-WG, der einen Baubeginn bis spätestens Mitte 2025 vorsieht.

Die beiden vorhandenen, abgängigen Wohngebäude werden derzeit von der Stadt für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Die Stadt hat zugesichert, die Gebäude rechtzeitig zu räumen und die Menschen an anderer Stelle unterzubringen.

2.3. Grundstücksneubewertung, Wertermittlung und Festlegung Verkehrswert

Das Projektgebiet von 1325 m² setzt sich aus 95 m² GWG-Flächen und 1230 m² städtische Flächen zusammen.

Für das ca. 95 m² große Grundstück der GWG, einschließlich des darauf befindlichen Gebäudes, ist ein Kaufpreis von 320.000 € zu bezahlen. Zusätzlich übernimmt die Erwerberin die Abrisskosten, die weiterhin mit 80.000 € veranschlagt sind.

Die Berechnung des Verkaufspreises für die städtischen Teilflächen basiert auf einer aktuellen Bewertung (2024) und berücksichtigt verschiedene Faktoren:

- Der aktuell geltende Bodenrichtwert (2023) beträgt 470 €/m² und dient als durchschnittlicher Orientierungswert, der aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt wird. Für das vorliegende Grundstück wurde dieser Wert jedoch angepasst, um den dort individuellen Grundstücksmerkmalen wie Ausnutzbarkeit (GRZ), Belastungen und der aktuellen Bodenwertentwicklung Rechnung zu tragen. Daraus ergibt sich ein Bodenwert von 395 €/m². Dieser Wert stellt den tatsächlichen Marktwert des Grundstücks unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren dar. Für die städtische Grundstücksfläche von 1.230 m² wird dieser Bodenwert angesetzt, so dass sich ein Gesamtbetrag von 448.950 € ergibt.
- Von diesem Betrag wird ein Anteil von 50 % der Sanierungsrückstände der bestehenden Scheuer abgezogen. Dieser Anteil an Sanierungskosten, die ursprünglich 2021 auf 115.000 € geschätzt wurden, wurden für 2024 entsprechend dem Baupreisindex aktualisiert. Der angepasste Anteil der Sanierungskosten beträgt nun ca. 157.000 €. Der festgestellte Verkehrswert beträgt damit dann 291.950 €.
- Zudem werden beim Verkauf die Abbruchkosten für das städtische Gebäude berücksichtigt, die derzeit auf 180.000 € geschätzt und voll angerechnet werden.
- Unter Berücksichtigung der Abbruchkosten ergibt sich damit ein endgültiger Verkaufserlös für die städtischen Grundstücksanteile von 111.950 €.

2.4. Weitere Regelungen im Kaufvertrag/Archäologie

Im Kaufvertrag sollen weitere wichtige Punkte festgelegt werden:

- Archäologie: Für die archäologischen Untersuchungen werden folgende Vereinbarungen getroffen:
 - Die Stadt übernimmt 50% der anfallenden Kosten für die erforderlichen Untersuchungen.
 - Im Falle erforderlicher Maßnahmen aufgrund archäologischer Funde übernimmt das Projekt die Kosten bis zu einem Betrag von 25.000 €.
 - Sollte der Kostenrahmen von 25.000 € überschritten werden, prüft die Stadt, ob eine Übernahme der Mehrkosten durch die Stadt möglich ist. Ein entsprechender Vorschlag zur Kostenübernahme wird gegebenenfalls dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.
 - Sollte das Projekt aufgrund der Funde nicht weiter realisierbar sein, wird ein Rücktrittsrecht eingeräumt.

Dieses Vorgehen ist bereits mit der GWG abgestimmt und soll analog im Kaufvertrag mit der GWG festgelegt werden.

- Bauverpflichtung mit Rückkaufsrecht: Im Vertrag soll eine Bauverpflichtung mit einem Rückkaufsrecht integriert werden, um die Verwirklichung des Projekts sicherzustellen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Teilflächen an die Genossenschaft „Unterjesingen.gut.leben - in jedem Alter eG“ zu veräußern, um eine zeitnahe Umsetzung des Projekts zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass die Genossenschaft gegenüber der Verwaltung eine plausible Gesamtfinanzierung darstellt. Insbesondere müssen wesentliche Teile des Eigenkapitals zugesagt und eine Bankfinanzierung vorhanden sein. Ferner ist erforderlich, dass die L-Bank dem Antrag auf Wohnraumförderung die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit bescheinigt.

4. Lösungsvarianten

Eine alternative Lösung wäre, die Teilflächen nicht zu verkaufen. In diesem Fall könnte das Projekt jedoch nicht realisiert werden, und bereits getätigte finanzielle Aufwendungen wären nicht ersetzbar. Die Chancen, ein vergleichbares Projekt in absehbarer Zeit umzusetzen, sind sehr gering.

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. Vorgaben zu Niedrigenergie- und Photovoltaik werden umgesetzt. Ein denkmalgeschütztes Gebäude wird erhalten und in Wert gesetzt.