

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

Vorlage 915/2024  
 Datum 28.11.2024

**Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** Förderantrag Nicht Investive Städtebauförderung

**Bezug:** 302/2018; 244/2023

**Anlagen:**

---

**Beschlussantrag:**

Die Universitätsstadt stellt einen Antrag auf Förderung des Projektes „Wohnberatung“ in WHO. Das Projekt soll vom 1.4.2025 bis zum 31.3.2027 laufen. Die Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von 100.000 Euro werden über das Programm „Nicht-Investive Städtebauförderung“ gefördert. Der Eigenanteil in Höhe von insgesamt 40.000 Euro über die gesamte Projektlaufzeit wird aus den Projektmitteln der Wohnraumbeauftragten als Teil der Strategie Wohnungsbestand finanziert. Der Kreis-seniorenrat soll mit der Durchführung des Projektes beauftragt werden. Die Beauftragung erfolgt nur dann, wenn die Mittel aus der Städtebauförderung tatsächlich bewilligt werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2024	Entwurf HH-Plan 2025
DEZ02 THH_6 021	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Baurecht und Vermessung Beauftrate/r für Wohnraum			EUR	
522001 Förderung des Wohnungs- baus		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-381.140	-301.310
			<i>davon für diese Vorlage</i>		-40.000

Die finanziellen Mittel für die „Nicht-Investive-Städtebauförderung“ im WHO Programm Sozialer Zusammenhalt für Modellprojekt demographiefestes Quartier WHO in Höhe von 40.000 Euro sind auf der Produktgruppe 522001 „Förderung des Wohnungsbaus“ bereitgestellt.

Im Rahmen der Änderungsliste werden die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen von dem im Haushaltsentwurf angegebenen 301.310 Euro um 45.310 Euro auf 256.000 Euro gekürzt. Die benötigten 40.000 Euro sind in den für das kommende Jahr angemeldeten Mittel enthalten.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

In den vergangenen drei Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnraum deutlich verschlechtert. Zum einen sind die Baukosten deutlich gestiegen. Gleichzeitig haben sich die Zinsen erhöht, was in Kombination mit wegfallenden Förderungen zu einer erheblichen Steigerung der Gesamtkosten für neu gebauten Wohnraum führt. Diese schlagen sich in Miet- und Erwerbspreisen nieder.

Vor diesem Hintergrund will sich die Universitätsstadt in den nächsten Jahren noch mehr darum bemühen, Potentiale im Bestand zu erschließen. Dazu zählt auch eine umfangreiche Beratung für Eigentümer und Eigentümerinnen. (vgl. Vorlage 280/2024)

#### **2. Sachstand**

Der Stadtteil Waldhäuser-Ost liegt nordöstlich der Tübinger Innenstadt. Er ist geprägt durch viel Grün im Inneren, ein vielfältiges Schul- und Sportangebot sowie attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Mittlerweile ist die Siedlung allerdings in die Jahre gekommen. Die Stadtverwaltung möchte sie aufwerten und an die heutigen Standards in den Bereichen Wohnen, Zusammenleben, Freizeitgestaltung, Klimafolgen und Mobilität anpassen. Die Entwicklung des Stadtteils wird bislang mit 2,8 Millionen Euro aus dem Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Ergänzend können Mittel aus der nicht-investiven Städtebauförderung beantragt werden. Für das Gebiet WHO wurde diese bislang für das Stadtteilbudget genutzt.

Die Bestandsanalyse im Rahmen der integrierten Städtebaulichen Entwicklung für das WHO (ISEK) hat als einen Hauptmispstand das fehlende Angebote an (barrierefreien) Wohnformen für ältere Menschen auch mit Unterstützungs- / Pflegebedarf sowie bezahlbaren Wohnungen für Familien identifiziert. Der Stadtteil ist stark geprägt durch den demografischen Wandel. Dies führt dazu, dass familiengeeignete Wohnungen oft von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bewohnt werden.

#### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Das geplante Projekt soll zum einen über die Beratung Bedarfe und Wünsche für die Entwicklung zielgenauer Wohn-, Pflege und Versorgungsangebote erheben. Zum anderen erfolgt die individuelle Beratung integriert und umfasst die Themenfelder Barrierefreiheit, altersgerechtes Wohnen, Umzugsmöglichkeiten, Umbauberatung/ Wohnungsteilung. Zudem

werden bauliche Optionen geprüft und individuelle Lösungen entwickelt. Dabei wird insbesondere die Erschließung von Wohnraumpotentialen im Bestand in den Fokus genommen. Bei Bedarf wird an die entsprechenden fachspezifischen Beratungen vermittelt. So gibt es beispielsweise die Möglichkeit, eine unverbindliche architektonische Erstberatung in Anspruch zu nehmen. Sollten Themen wie Pflegebedürftigkeit oder Alltagsunterstützung im Vordergrund stehen, wird ebenfalls an die entsprechenden Angebote weitervermittelt.

Primäre Zielgruppe sind Menschen über 60 Jahre, die systematisch angesprochen werden sollen. Die Verwaltung geht auf Basis von Erfahrungen mit den Beratungen im Rahmen des „Haben Sie noch Platz“ Programmes davon aus, dass das Potential an Veränderungswünschen groß ist.

Die Regeln der Städtebauförderung erlauben nicht, dass die Kommune das Personal selbst beschäftigt. Die Verwaltung hat in Vorgesprächen mit dem Kreisseniorerrat (KSR) das Projekt besprochen – die Verantwortlichen können sich vorstellen, das Thema bei sich anzusiedeln. Da der KSR schon seit vielen Jahren eine Wohnberatung anbietet, ist das Thema auch inhaltlich gut im Portfolio aufgestellt. Der KSR könnte durch die Zuwendung eine 50 Prozent Stelle mit einer Laufzeit von zunächst zwei Jahren schaffen. Der Träger kann gleichzeitig sicherstellen, dass die Projektmittel tatsächlich ausschließlich in Beratungen im Bereich des WHO fließen.

Die Verwaltung wird die Städtebaumittel auf dem Wege eines städtischen Förderbescheides an den KSR weiterreichen. Dabei wird sichergestellt, dass die Verwaltung das Projekt eng begleitet und gemeinsam mit dem Träger verlässliche Ziele und Strategien entwickelt.

In wie weit der Antrag schon bei der derzeit laufenden Ausschreibungsrunden Berücksichtigung findet ist derzeit noch offen. Die Verwaltung hat den Antrag dennoch zum jetzigen Zeitpunkt bereits gestellt, weil dies erfahrungsgemäß die Wahrscheinlichkeit deutlich erhöht, dass der Antrag dann in der nächsten Runde (im Frühjahr 2025) bewilligt wird. Vor diesem Hintergrund würde die Verwaltung den Antrag im Falle eines Scheiterns in der laufenden Runde im kommenden Jahr erneut einreichen.

#### 4. Lösungsvarianten

Als Lösungsvarianten kommen folgende Optionen in Betracht:

- Der Antrag wird zurückgezogen und das Beratungsprojekt nicht verwirklicht.
- Die Verwaltung wird beauftragt, einen anderen Partner für die Durchführung des Projektes zu suchen.

#### 5. Klimarelevanz

Jeder Neubau produziert Treibhausgase, selbst wenn ausschließlich nachhaltige Baustoffe wie Holz verwendet werden. Wird der Wohnungsbestand besser genutzt lassen sich zusätzliche Emissionen vermeiden.