

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Baugebiet "Marienburger Straße": Optionen GWG und Clusterwohnen für Berufseinsteigende
Bezug:	8/2023, 25/2022, 62/2019
Anlagen:	Lageplan

Beschlussantrag:

1. Auf den zukünftigen Baufeldern BF A1, BF A2 und BF A3 des Baugebietes Marienburger Straße (ehemalige BImA-Fläche, siehe Lageplan in Anlage 1) sollen mindestens 100 geförderte Wohneinheiten, unter anderem für die Zielgruppen Ein-Personen-Haushalte, ehemals wohnungslose Menschen und junge Berufsstartende realisiert werden.
2. Die von der BImA gewährte Kaufpreisverbilligung von insgesamt 2.500.000 Euro (bzw. 25.000 Euro pro realisierter geförderter Wohneinheit) wird bei Veräußerung der Grundstücke an die Ersteller der Wohnungen weitergegeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veräußerung der zwei nördlichen Baufelder BF A1 und BF A2 mit ca. 1323 qm (Siehe Lageplan Anlage 1) an die GWG vorzubereiten. Dort sollen insgesamt etwa 50 geförderte Wohneinheiten mit langfristigen Mietbindungen realisiert werden. Ein Teil der Wohnungen soll für ehemals Wohnungslose mit guter Integrationsperspektive bereitgestellt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das südliche Baufeld BF A3 mit ca. 943 qm (Siehe Lageplan Anlage 1) im Rahmen einer Option an den im Vorlagentext näher beschriebenen Zusammenschluss aus Tübinger Unternehmen zu vergeben um dort das Projekt „Clusterwohnen für Berufseinsteigende“ umzusetzen. Voraussetzung für eine Veräußerung an den Zusammenschluss ist die Vorlage eines tragfähigen, nachhaltigen und langfristigen Finanzierungs- und Realisierungskonzepts für mindestens 50 geförderte Wohneinheiten mit Gemeinschaftsaspekten für Berufseinsteiger und Auszubildende. Die se Wohnungen sollen Mitarbeitenden der beteiligten Unternehmen zur Verfügung stehen

und deshalb als Werksmietwohnungen bzw. Mitarbeiterwohnungen langfristig gefördert werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das neue Baugebiet Marienburger Straße stellt den Lückenschluss zwischen dem Französischen Viertel und dem Drei-Höfe-Quartier in der Königsberger Straße her. Derzeit wird die Erschließungsplanung und das Bebauungsplanverfahren weiterbearbeitet. Ziel ist ein Gremienbeschluss des Bebauungsplans im Juni 2025.

Der östliche Teil der Entwicklungsfläche wurde von der BImA erworben. Die Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken gewährt eine Kaufpreisreduzierung von 25.000 € je neu geschaffener Sozialwohnung im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG). Diese Verbilligung ist bei Grundstücksveräußerungen an Dritte weiterzugeben. Von dieser Verbilligungsrichtlinie und einer damit verbundenen Kaufpreisverbilligung in Höhe von insgesamt 2.500.000 Euro hat die Universitätsstadt Gebrauch gemacht. Gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde eine entsprechende Zweckerklärung zur Erstellung von 100 geförderten Wohnungen abgeben und im Grundstückskaufvertrag festgehalten. Diese Vereinbarung entspricht auch dem städtischen Entwicklungsziel eines hohen Anteils an sozialem Mietwohnungsbau und erfüllt die Maßgaben des städtischen Programms „Fairer Wohnen“. Die zwischen Stadt und Bund eingegangenen Bedingungen gehen auf die zukünftigen Optionsnehmer der Grundstücke über. Die Weitergabe des Kaufpreinsnachlasses ist als Ausgabe im Jahr 2027 mit einer Verpflichtungsermächtigung über 2,5 Mio Euro gesichert.

Voraussetzung für die Gültigkeit der Verbilligungsrichtlinie ist eine zeitnahe Fertigstellung der Wohnungen. Die Richtlinie geht von drei Jahren aus, was sich bei einer städtebaulichen Gesamtentwicklung regelmäßig nicht bewerkstelligen lässt. Der Universitätsstadt Tübingen wurde deswegen eine Frist von fünf Jahren zugestanden.

Dies bedingt eine Fertigstellung der Wohnungen im Frühjahr 2028. Sofern auf der Fläche bei der Realisierung weniger Sozialwohnungen entstehen, entfällt dementsprechend nachträglich die zugestandene Kaufpreisreduzierung und es ist eine entsprechende Kaufpreisanzahlung (25.000 € pro Wohnung) zu erbringen.

2. Sachstand

Die Stadtverwaltung sieht an dieser Stelle den Bedarf vor allem an kleinteiliger Wohnbebauung, mit denen umfangreich von der Verbilligungsrichtlinie Gebrauch gemacht und damit ein Beitrag zum hohen Wohnraumbedarf an diesem Standort geleistet werden kann. Insbesondere besteht ein sehr hoher Bedarf an Wohnungen für Ein-Personen Haushalte, unter anderem auch für ehemals wohnungslose Menschen mit guter Integrationsperspektive.

ve. Die Flächen eignen sich aus Sicht der Verwaltung außerdem für die spezifische Zielgruppe zuziehender Fachkräfte und junger Berufsstarter. Tübinger Arbeitgeber haben Bedarf an Fachkräften und Azubis, leiden aber zunehmend unter Fachkräftemangel. Ein Grund ist der Mangel an bezahlbarem, geeignetem Wohnraum. Auf diesen Zusammenhang weist auch der Antrag 509/2025 der Fraktion AL-Grüne zum Bau eines Wohnheims für Auszubildende hin. Die Zielgruppe der Berufsstarter ist auch offen für innovative, flächensparende, gemeinschaftliche Wohnformen, die im neuen Quartier verstärkt umgesetzt werden sollen. Um die Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens prüfen zu können, hat die Verwaltung in Kooperation mit erfahrenen Tübinger Architekten und Projektsteuerern eine erste Projektskizze und Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Umsetzung eines Clusterwohngebäudes für Azubis und Berufsstartende erarbeitet. Laut Projektskizze könnten in einem solchen Gebäude bis zu 63 geförderte, mietgebundene Mini-Apartments mit Gemeinschaftsflächen sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss entstehen.

Zur Finanzierung und Sicherung der städtischen Ziele könnte die neue attraktive Förderlinie „Werkswohnungsbau“ der Landeswohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Darüber werden Sozialmietwohnungen gefördert, deren Mietvertrag an den Arbeits- oder Ausbildungsvertrag mit einem oder mehreren Unternehmen gekoppelt ist. So könnten Tübinger Unternehmen gezielt Fachkräfte gewinnen, indem sie diesen für die Dauer ihrer Beschäftigung eigenen sozialen Mietwohnraum zur Verfügung stellen können.

Um das Interesse der Tübinger Unternehmen an einer gemeinschaftlichen Investition in ein solches Modell abzufragen, hat die Verwaltung am 21.10.2024 zu einer offenen Informationsveranstaltung mit dem Titel „Apartmenthaus für Berufsstarter“ eingeladen.

Im Nachgang hat sich ein Kreis von derzeit 8 Tübinger Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen (Hotellerie, Softwareentwicklung, Gesundheit, Kinderbetreuung und Energieversorgung) gebildet, der das Projekt mit hoher Motivation weiterverfolgt. Eine solche branchenübergreifende Kooperation bei einem geschätzten Investitionsvolumen von über 10 Millionen Euro ist nicht nur für Tübinger Verhältnisse Neuland.

Sollte das Projekt wie angedacht zur Umsetzung kommen, wird die Projektträgerschaft durch den Zusammenschluss der Unternehmen gestaltet und finanziert. Bis zur Klärung aller Fragen müssen aber noch einige Schritte gegangen werden. Derzeit laufen verschiedene Abklärungen zu Förderbedingungen und Gesellschaftsformen. Die Verwaltung nimmt dabei aktuell noch eine koordinierende Rolle ein.

Die notwendigen Vorplanungen und Abstimmungen werden Zeit in Anspruch nehmen. Der Bebauungsplanentwurf wird auf Basis des heutigen städtebaulichen Entwurfs erarbeitet. Es handelt sich um ein ergebnisoffenes Verfahren. Abweichungen zum heutigen Entwurf sind durch das gesamte planungsrechtliche Verfahren hindurch möglich und zu erwarten. Dennoch muss bei dem durch die BlmA-Vereinbarungen festgelegten Fertigstellungstermin bis Frühjahr 28 zügig in die Planung für insgesamt mindestens 100 geförderte Wohnungen eingestiegen werden. Dazu benötigen zukünftige Ersteller ein gewisses Maß an Verbindlichkeit in Bezug auf die angedachten Baugrundstücke.

3. Vorschlag der Verwaltung

Auf dieser Grundlage schlägt die Verwaltung folgendes Vorgehen vor:

Der nördliche Teil des Grundstücks (Baufelder BF A1 und BF A2, siehe Lageplan in Anlage 1) mit ca. 1323 qm soll an die GWG veräußert werden. Die derzeitige Planung ermöglicht die

Realisierung von zwei Wohngebäuden, in denen etwa 50 geförderte Wohneinheiten verwirklicht werden können. Dabei sollen unter anderem kleine 1-2 Zimmer Wohnungen realisiert werden. Ein Teil dieser Wohnungen soll im Rahmen des Programms „robustes Wohnen“ gezielt an ehemals wohnungslose Menschen mit guter Integrationsperspektive vermittelt werden. Ein gesonderter Verkaufsbeschluss soll gefasst werden, sobald die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, die Grundstücke gebildet sind und ein Verkaufspreis bestimmt werden kann.

Auf der südlichen Parzelle der ehemaligen BI mA-Fläche (Baufeld BF A3, siehe Lageplan in Anlage 1) mit ca. 943 qm sollen mindestens weitere 50 geförderte Wohneinheiten umgesetzt werden. Ziel ist die Schaffung eines langfristigen, bezahlbaren, bedarfsgerechten Wohnraumangebots mit Gemeinschaftsaspekten für die Zielgruppe junger Berufseinsteiger. Die vom Land im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung angebotenen Sonderformen „Mitarbeiterwohnen“ und „Werksmietwohnungen“ sollen dafür in Anspruch genommen werden. Angestrebt wird eine Mietbindung von 40% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und eine Bindungsdauer von 40 Jahren.

Das unter „Sachstand“ beschriebene Vorgehen der Verwaltung ermöglicht die Beteiligung eines möglichst breiten Kreises lokaler Unternehmen an diesem Konzept. Damit das Projekt „Clusterwohnen für Berufseinsteiger“ zügig umgesetzt werden kann und der entstandene Kreis eine gewisse Planungssicherheit erhält, soll dem Zusammenschluss eine Grundstücksoption erteilt werden.

Im Rahmen der Grundstücksoption sollen folgende Meilensteine erreicht werden:

- Erstellung einer tragfähigen Vorentwurfsplanung für das Gebäude, die integrativ mit dem städtischen Bebauungsplanverfahren weiterentwickelt werden kann.
- Erstellung eines tragfähigen Finanzierungs- und Realisierungskonzepts für das Projekt „Clusterwohnen für Berufseinsteiger“ unter Abbildung der oben beschriebenen Zielsetzungen.
- Erstellung eines nachhaltigen und langfristigen Konzepts für das Management der zu erstellenden Mietwohnungen unter Berücksichtigung der genannten Zielgruppe.

Ein gesonderter Verkaufsbeschluss soll gefasst werden, wenn diese Meilensteine erreicht sind, die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen sind, das Grundstück gebildet ist und ein Verkaufspreis bestimmt werden kann.

Ziel ist eine Fertigstellung beider Bauvorhaben bis spätestens Frühjahr 2028.

4. Lösungsvarianten

- a) Die Flächen werden analog zur Vergabe an Neustart zügig in einem gesonderten Voroptionsvergabeverfahren mit anderen Zielen als den oben beschriebenen ausgeschrieben. Prioritäres Vergabekriterium ist die Realisierungssicherheit bei der Erstellung von mindestens 100 geförderten Wohneinheiten.
- b) Die Flächen werden in einem regulären Optionsverfahren ausgeschrieben, wenn die städtebauliche Planung und die Bauleitplanung komplett abgeschlossen sind. Diese Vorgehensweise würde die Planungs- und Bauphase weiter verschieben und die termingerechte Fertigstellung von 100 geförderten Wohneinheiten gefährden. Damit

würde ein Rückzahlungsanspruch seitens der BImA von bis zu 2,5 Millionen Euro ausgelöst werden.

5. Klimarelevanz

Gemeinschaftliche, flächenreduzierte Wohnformen tragen zu einer Reduzierung von Treibhausgasen bei und verringern den Ressourcenverbrauch.