
18. Oktober 2018

Aktive Wohnraumpolitik in Tübingen

Landratsamt Böblingen am 18. Oktober 2018

Die Tübinger Strategie

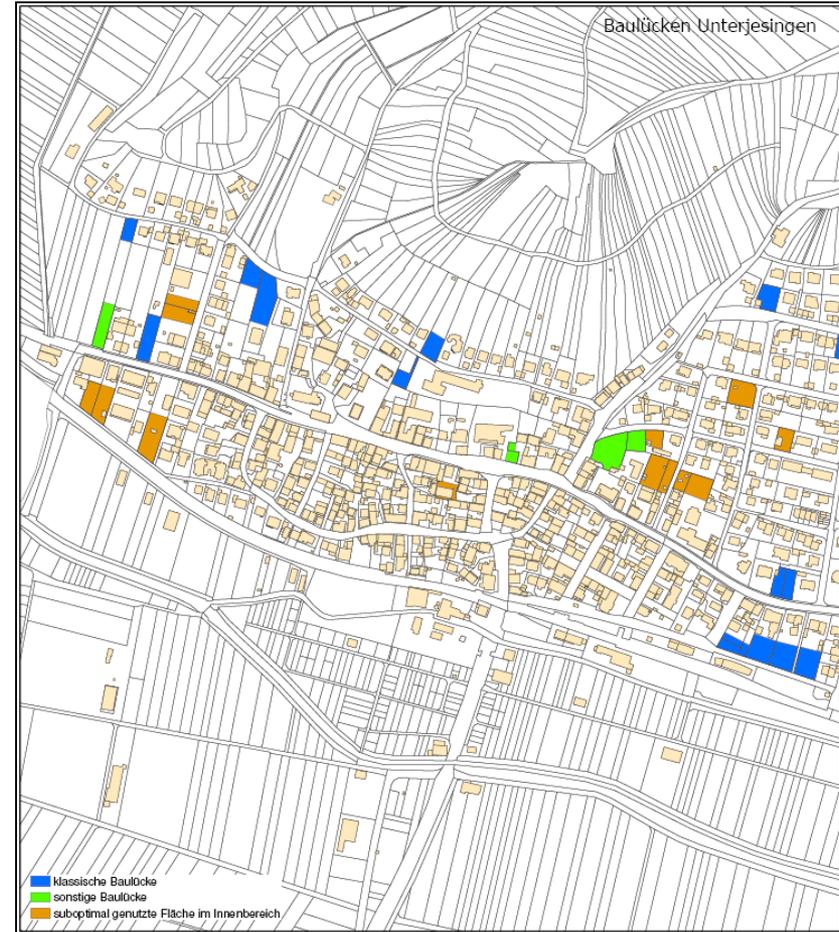
- Handlungsfelder der Innenentwicklung
 - Baulückenmobilisierung mittels Baulückenkataster/Baulückenbörse
 - Nachverdichtung von untergenutzten Flächen
 - Entwicklung von Brachflächen
 - Leerstandsaktivierung mittels Zweckentfremdungssatzung
 - Stellplatzsatzung

- Baugebietsentwicklung im Außenbereich durch Zwischenerwerbsmodell

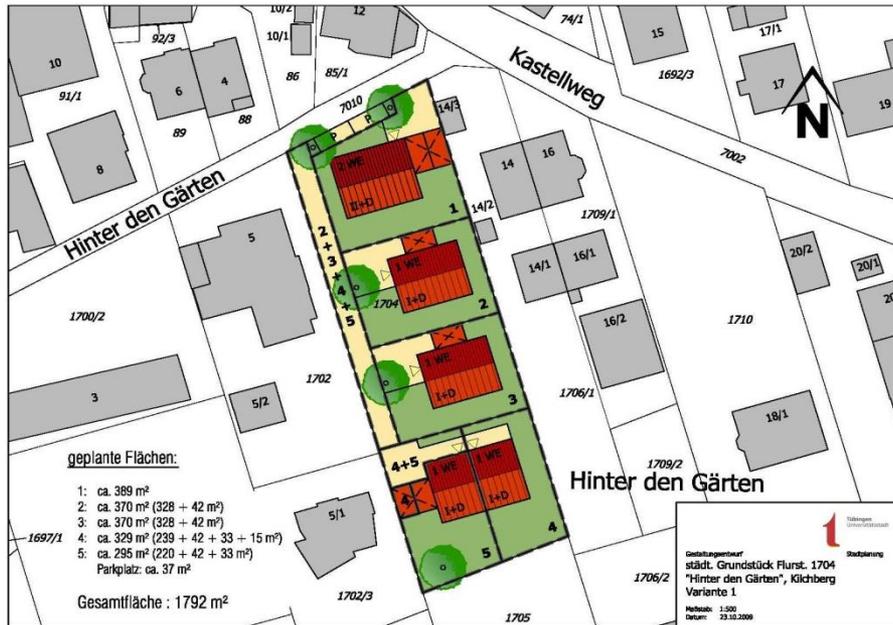
- Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung

Baulückenkataster, Baulückenbörse

- Erhebung sämtlicher Baulücken in Kernstadt und Stadtteilen für Wohnen und Gewerbe
- Aktivierung der Baulücken durch Öffentlichkeitsveranstaltungen, persönliche Anschreiben, Flyer
- Einrichtung einer Baulückenbörse
- Angebot des Grundstückserwerbs durch die Stadt



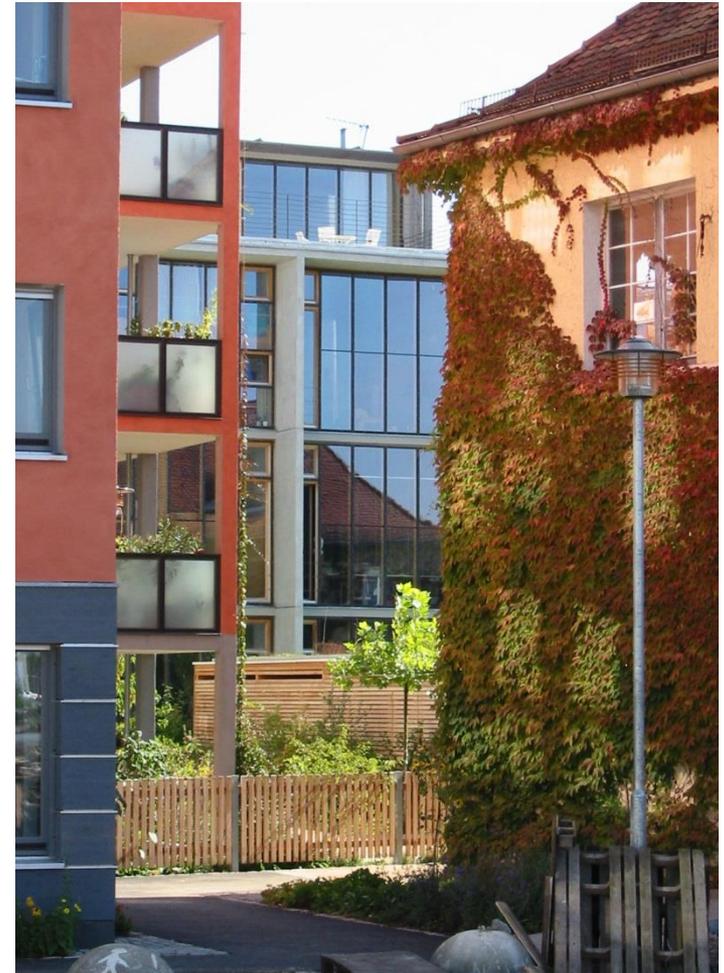
Schwierige Baulücken über mehr als ein Flurstück und mit mehreren, voneinander unabhängigen Eigentümern
 ⇒ Gesprächstermine mit städtebaulichen Entwürfen der Stadtplanung



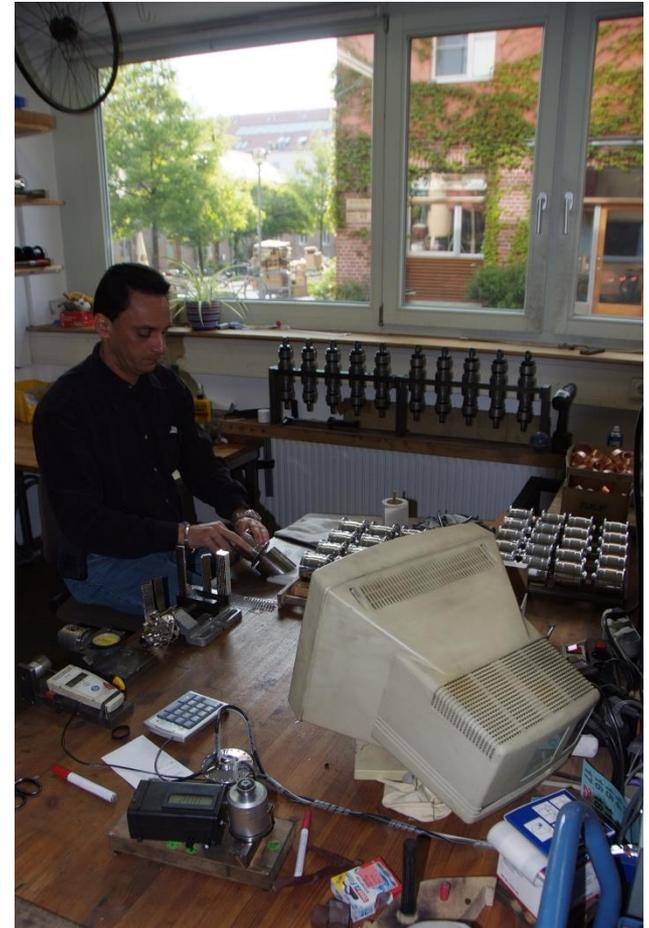
- Neben der Aktivierung von klassischen Baulücken werden Grundstückseigentümer motiviert, untergenutzte Grundstücke durch Anbauten, Aufbauten oder Neubauten besser auszunutzen (auch im gewerblichen Bereich)
- Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten



kleinteilig



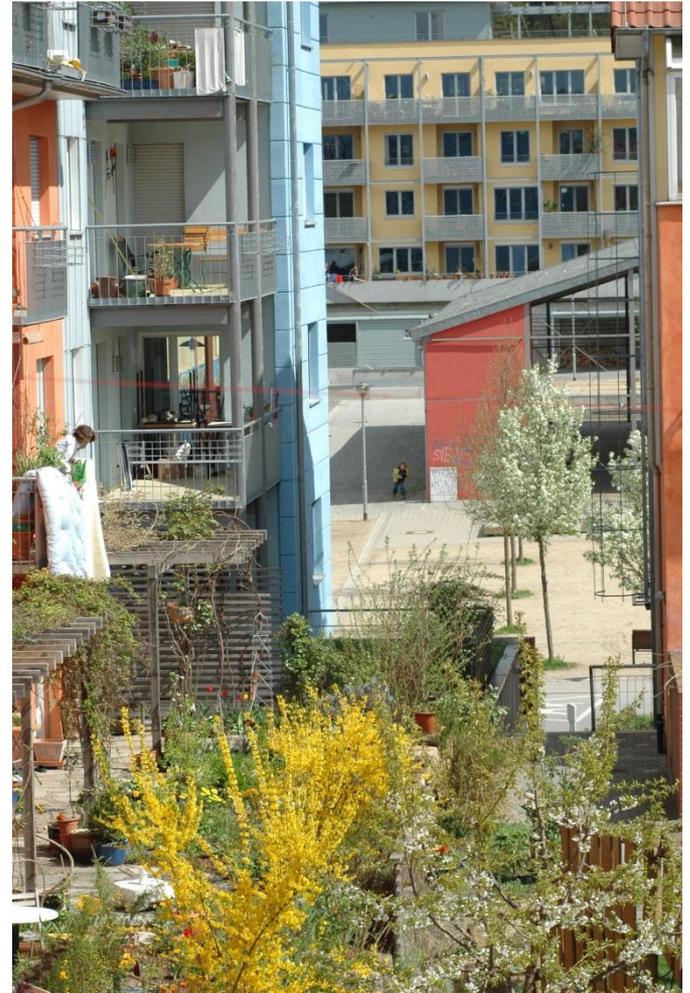
gemischt



bunt



städtisch



Französisches Viertel 1996 - 2007



Loretto 1996 - 2006



Mühlenviertel 2005 - 2009



Alte Weberei 2010 -2014

Entwicklung von Brachflächen ... von der Freimachung des Geländes bis hin zur Vermarktung

- Erwerb der Grundstücke
- Freimachung der Grundstücke (auch Grundstückssanierungen)
- Einwerbung von Fördermitteln
- Städtebaulicher Wettbewerbe/Planungsverfahren mit Bürgerbeteiligung
- Umsetzung der Grundsätze Tübinger Quartiersentwicklung
- Gebietserschließung
- Neuparzellierung
- Vermarktung von Grundstücken für Baugruppen (mit Fokus hoher gestalterischer Qualität und besonderer Nutzungsmischung)
- Baulegistik

Investorenverfahren

Bei Erfordernis eines Bebauungsplanverfahrens werden mit dem Vorhabenträger bisher folgende Punkte ausgehandelt:

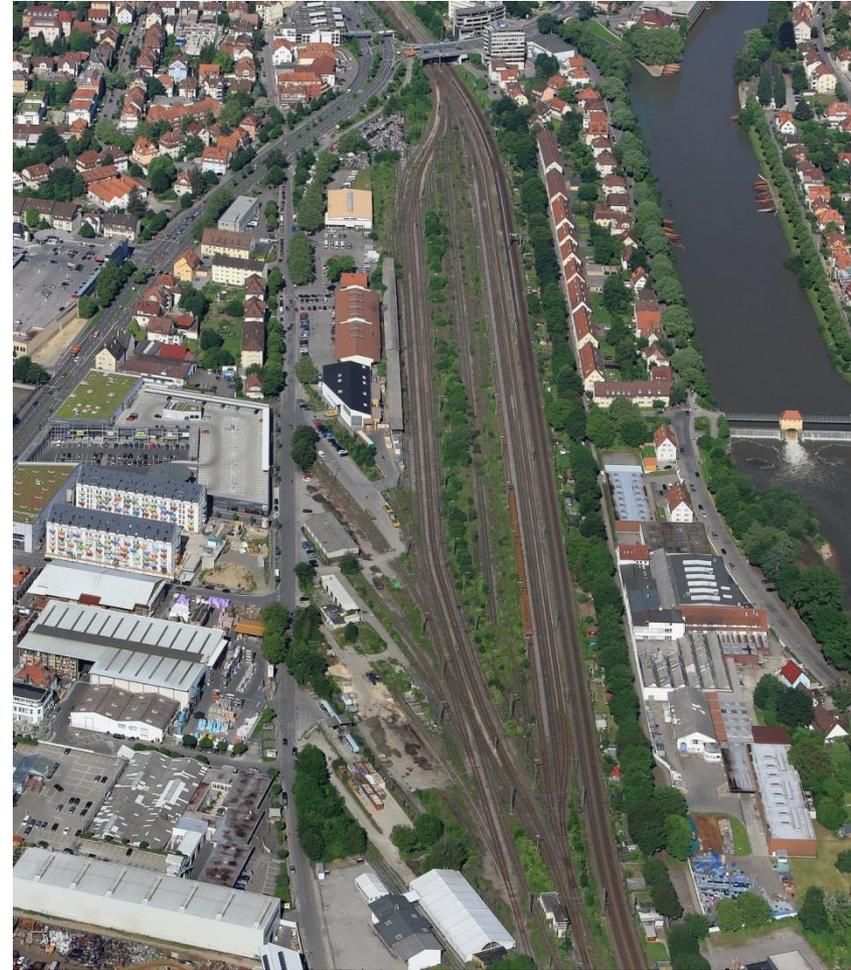
- Durchführung von Mehrfachbeauftragungen, Wettbewerben
- Nutzungsmischung (Gewerbe/Wohnen)
- Sozialer Wohnungsbau
- Kleinteilige Parzellierung (unterschiedliche Architekten)
- Verbesserung der Infrastruktur (Platz-/Straßenraumgestaltung)



Unter Berücksichtigung der Angemessenheit der Planungsgewinnabschöpfung werden die vereinbarten Maßnahmen im Bebauungsplan, in Kaufverträgen, in städtebaulichen Verträgen und Planungskostenverträgen geregelt.

Beispiel: Güterbahnhof – Städtebauliche Zielsetzungen

- Vernetzung mit der umgebenden Stadtstruktur
- Nachhaltige und robuste städtebauliche Grundstruktur
- Nutzungsvielfalt und flexible Parzellierbarkeit
- Integration historisch wertvoller Bausubstanz für Identität
- Schaffung qualitätvoller öffentlicher + privater Freiräume



Beispiel: Güterbahnhof – Städtebaulicher Vertrag

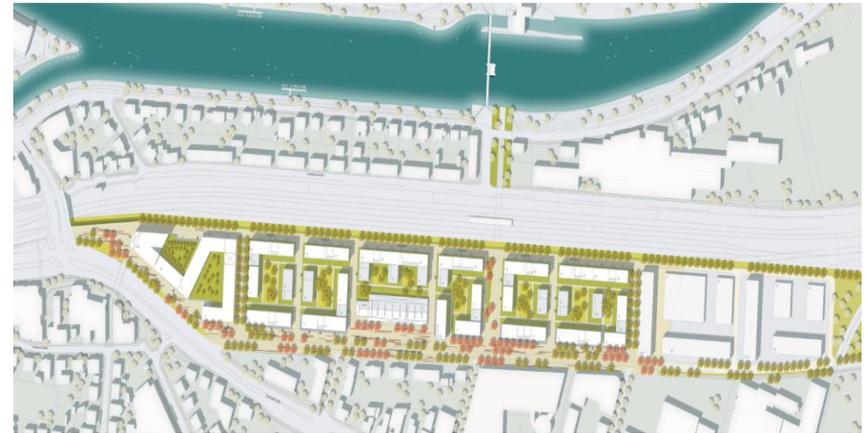
Vertraglich fixierte Verpflichtungen:

- Sicherstellung baukultureller Qualitäten, Wettbewerb Westspitze
- Nutzungsmischung, Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen
- 20% sozialer Wohnungsbau
- Beteiligung an den Infrastrukturaufwendungen z.B. Kitaplätze
- Übertragung der zentralen Güterhalle ins Eigentum der Stadt
- Herstellung Freiräume durch aurelis



Beispiel: Güterbahnhof – Vermarktung auch an Baugruppen

- Vergabe zum 1. Mal für nicht-städtische Grundstücke, Festpreise
- Ziel im Quartier Kleinteiligkeit und architektonische Vielfalt.
- Vermarktung 25 % Flächen an Baugemeinschaften
- Konzeptvergabe durch Kommission:
 - Welche Gewerbeidee ?
 - Welcher Beitrag zur soz. Mischung ?
 - Wie innovativ ?
 - Wie realistisch ?



Beispiel: Güterbahnhof – Projekt Baugruppe „Gleis 1“ im Hof 5

- Inklusives Wohnprojekt als Kombination von Wohnraum für Menschen mit geistiger Behinderung mit studentischen Wohngemeinschaften und privaten Wohnungen (Selbstnutzer)
- Initiative von Eltern von Kindern mit Behinderung, Begleitung durch Assistenzkonzept der „Lebenshilfe Tübingen e.V.“,
- Ziele: Teilhabe am Quartiersleben, Ermöglichung eines selbstständigen Lebens
- Passivhaus in Hybridbauweise (Holz, Beton),
Preisgünstiges und nachhaltiges Bauen wird angestrebt

Zweckentfremdungssatzung

- Voraussetzung:
Gemeinden mit Wohnraummangel, die nicht in der Lage sind, diesen mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit zu beseitigen (§ 1 ZwEWG).
- Tübingen:
Satzung zur Begrenzung von mutwilligem Leerstand, welcher länger als sechs Monate andauert. Weiter gehende Regelungsmöglichkeiten des Zweckentfremdungsgesetzes werden nicht aufgeführt (insbesondere Nutzung von Wohnraum für andere Zwecke, zum Beispiel für gewerbliche Nutzung oder Ferienwohnungen)

Auszug aus: Satzung der Universitätsstadt Tübingen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Universitätsstadt Tübingen (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS –)

§ 3 Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist

- 1. das Leerstehenlassen – „Leerstand“ – von Wohnraum, soweit dieser länger als sechs Monaten andauert. Liegt der Leerstand bereits bei Inkrafttreten der Satzung vor, so beginnt die Zweckentfremdung nach Satz 1 erst nach Ablauf von sechs Monaten ab Inkrafttreten der Satzung,*
- 2. eine derartige bauliche Veränderung von Wohnraum oder Nutzung von Wohnraum in einer Weise, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist (wie z. B. das bewusste Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum durch Herausreißen von Fußböden und Installationen etc. oder durch Unterlassung notwendiger Instandhaltungsarbeiten), ohne dass eine (bau)rechtlich zulässige Umnutzung der Wohnräume in andere Nutzungsarten vorliegt.*

(2) Eine Zweckentfremdung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung liegt in der Regel nicht vor, wenn Wohnraum leer steht, weil der/die dinglich Verfügungsberechtigte trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit keinen Mieter findet, der die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) zu zahlen bereit ist.

Zweckentfremdungssatzung

Art der Erhebung:

- Verschneidung von Meldekartei mit Gebäuden mit reiner Wohnnutzung. Damit Ermittlung nur ganzer, leerstehender Gebäude möglich, keine einzelnen Wohnungen
- Anzeigen von Bürgern
- Inaugenscheinnahme (Briefkästen, Mülltonnen, Gardinen, Licht etc...)

Erfolge:

- Von 45 Verfahren: 28 abgeschlossene Fälle
 - Wieder bewohnt/ vermietet/ verkauft/ anderweitige Nutzung: 15
 - Keine Zweckentfremdung weil kein Wohnraum im Sinne der : 8
 - Abbruch des Gebäudes:3
 - Sonstiges: 2
- Positive Rückmeldungen aus Bürgerschaft

Örtliche Bauvorschrift über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit mindestens 1 Wohnung (Kfz-Stellplatzsatzung)

Ziele:

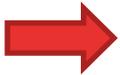
- Flächensparende Stadtentwicklung
- Stadt der kurzen Wege
- Baukostenreduktion
- Förderung zukunftsfähiger Mobilität



Die Tübinger Strategie

Gemeinderatsbeschluss, nur noch Neubaugebiete im Außenbereich zu entwickeln, wenn die Universitätsstadt Tübingen (Zwischen-)Eigentümerin der Grundstücke ist.

- Vermeidung von Baulücken
- Vermarktung von Baugrundstücken nach sozialen Kriterien
- Dämpfung des Bodenpreisniveaus
- Reduzierte Verfahrensdauern wegen Verzicht auf Umlegung



Tübinger Baulandentwicklungsmodell

Ziel:

- Wohnraumschaffung und langfristige Sicherung für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen (sozialer Wohnungsbau)
- Faire und transparente Regelungen für alle Akteure des Wohnungsmarkts
- Fortführung der Tübinger Ansätze der Quartiersentwicklung

⇒ Unter Berücksichtigung der Angemessenheit der auferlegten

Verpflichtungen

1. Private Vorhaben mit Schaffung von neuem Planungsrecht

- Quotenregelungen für Wohnungsbauvorhaben unterschiedlicher BGF-Größen
 - sozialer Mietwohnraum mit Regelabsenkung von 33 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete und Bindungsfristen von 30 Jahren
 - Benennungsrechte für die Universitätsstadt
 - Veräußerung von Grundstück(steilen) zum Festpreis nach Bodenrichtwert analog den Vergaberichtlinien städtischer Grundstücke (Ziel: Baugemeinschaften)
-

1. Private Vorhaben mit Schaffung von neuem Planungsrecht

- Aufwendungen für die Durchführung von städtebaulichen Planungen
 - Planungs- und Gutachterkosten
 - Kosten für Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen
 - Ursächliche Erschließungsmaßnahmen
 - Übertragung von Flächen
 - Ursächlich bedingte Herstellungskosten für Grundschul- (30.000 €/Platz) und Kitaplätze (48.000 €/Platz)
 - Weitere Verpflichtungen (KfW 55/Photovoltaik/Anteil Gewerbe)
-

2. Vergabe städtischer Grundstücke an Private

- Vergabekriterien in der Kernstadt:
 - Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt
 - Dauerhafte Sicherung sozialer Vielfalt
 - Bauliche Besonderheiten (z.B. Barrierefreiheit)
 - Schaffung von sonstigem Mehrwert im Quartier
 - Realisierungssicherheit
 - Baugruppen/WEGs: Eigennutzung der Immobilie
-

2. Vergabe städtischer Grundstücke an Private

- Vergabekriterien in den Stadtteilen:
 - Bezug zum Teilort
 - Anzahl der Kinder
 - Ehrenamtliches Engagement
-

2. Vergabe städtischer Grundstücke an Private

- Quotenregelung bezogen auf BGF – Bereich Kernstadt
 - Ca. 1/3 „Besonders geschütztes Marktsegment“:
Wohnungsbau zu Konditionen der soz. Mitwohnraumförderung des Landes Ba-Wü bei Regelabsenkung von 33% unter ortsüblicher Vergleichsmiete mit Bindungsfrist mind. 30 Jahre
 - Ca. 1/3 „Übriges geschütztes Marktsegment“:
Nettomiete max. o.ü. VM sowie 1/2 der entstehenden Wohnfläche langfristig mind. 15% unter o.ü.VM
 - Ca. 1/3 „Freies Segment“:
2/3 Mietobergrenze max. o.ü.VM sowie 1/3 über o.ü.VM
-

2. Vergabe städtischer Grundstücke an Private

- Quotenregelung bezogen auf BGF – Bereich Teilorte
 - Ca. 1/3 „Besonders geschütztes Marktsegment“:
Wohnungsbau zu Konditionen der soz. Mitwohnraumförderung des Landes Ba-Wü bei Regelabsenkung von 33% unter ortsüblicher Vergleichsmiete mit Bindungsfrist 30 Jahre;
Alternativ – innovative Projekte für besondere Zielgruppen (z.B. Seniorenwohnen) bei max. o.ü.VM
 - Ca. 2/3 „Freies Segment“
-

2. Vergabe städtischer Grundstücke an Private

- Sonstige Verpflichtungen
 - Bauverpflichtung
 - KfW-Effizienzhaus 55
 - Photovoltaikanlage
 - Ggfs. plangebietsbezogene Verpflichtungen (z.B. Gewerbe)
-

3. Erbbaurechtsregelungen

- ⇒ noch offene Fragestellungen zu klären ... (geeignete Verfahren zur Wertermittlung der zu vergebenden Grundstücke, zur Zinsfeststellung und zu den Heimfallregelungen)
 - ⇒ Prüfung zum Aufbau eines städtischen Liegenschaftsfonds
-

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
