

Bezahlbarer Wohnraum in Tübingen

Bisherige Beschlussfassung des
Gemeinderats

SPD-MV Tübingen am 04.März 2020

Neue Baugebiete - Zwischenerwerb

Gemeinderatsbeschluss am 19.05.2014:

- Erstellung eines Bebauungsplan im Außenbereich nur noch, wenn alle Grundstücke in städtischem Besitz sind
 - Vorteile:
 - Zügige Umsetzung eines Baugebietes
 - Sofortige Verfügbarkeit aller Grundstücke
 - Neuordnung der Grundstücke möglich
 - Städtebauliche Ziele können besser umgesetzt werden
 - Verhinderung von Baulücken
 - Verhinderung von Privatverkäufen zu höheren Preisen, Dämpfung des allgemeinen Bodenpreisniveaus
 - Vergabe der Grundstücke nach sozialen Kriterien möglich
 - Regelungen für Grundstückseigentümer insb. in den Ortsteilen
 - Rückkaufsrecht eines Grundstückes innerhalb von 6 Monaten
 - Bauverpflichtung innerhalb von 4 anstelle von 2 Jahren
-

Gemeinderatsbeschluss am 04.10.2016:

- Verbot des Leerstandes von Wohnraum über mehr als 6 Monate
 - Bußgeldandrohung bis 50.000 €
 - Bilanz 12/2019
 - 48 Verwaltungsverfahren
 - 17 wieder bewohnt
 - 2 Gebäude abgebrochen
 - 3 laufende Renovierungen
 - In 5 Fällen genehmigter Neubau/Umbau
 - 11 Gebäude nicht als Wohnraum geeignet
 - 5 Gebäude sind noch in Prüfung
 - Bei 5 Gebäuden bestand der Leerstand schon vor Satzungsbeschluss - > kein Zugriffsrecht
-

Gemeinderatsbeschluss am 08.05.2017:

- Einschränkung der Verpflichtung zur Erstellung von KfZ-Abstellplätzen bei Wohngebäuden, um günstigeres Bauen zu ermöglichen
 - Früher: mindestens 1 Stellplatz/Wohnung
 - Neu: je nach Wohnungsgröße reduzierte Verpflichtung
 - < 45 qm 0,6
 - 45-64 qm 0,8
 - 65-94 qm 0,9
 - > 94 qm 1,0
 - Neu: bei guter ÖPNV-Anbindung weiterer Abzug von 0,2 Stellplätzen pro Wohnung
 - Neu: bei qualifizierter Mobilitätsverbesserung (CarSharing-Plätze, > 50 % mehr Radabstellplätze als vorgeschrieben) weiterer Abzug von 0,1 Stellplätzen pro Wohnung
 - Geltungsbereich: Kernstadt, nicht in den Teilorten
-



Kommunale Instrumente und Handlungsoptionen

Programm Fairer Wohnen

A. Förderstrategie

Beratung/Vermittlung
Landesförderung

Kommunale
Förderinstrumente

B. Baulandstrategie

Vermittlung von
Bauland an Dritte

Ankauf

Weitergabe

C. Planungsstrategie

Bauleitplanung

Besonderes
Städtebaurecht

Städtebauliche Verträge

Planungssicherung

Andere hoheitliche
Instrumente

D. Organisations- strategie

Strategisches
Management

E. Netzwerk- und Akteursstrategie

Private/Zivil-
gesellschaftliche
Akteure

Öffentliche
Wohnungsbau-
gesellschaften

Bauweisen und
Typologien

Sozialwohnungen – Belegungsbindungen im Bestand

Gemeinderatsbeschluss am 05.03.2018:

- Ein Landesförderprogramm ist seit 2017 verfügbar, wird aber nicht genutzt, da es die Mietminderungen nicht voll kompensiert und es nur bei einem Mieterwechsel greift.
- Schaffung einer zusätzlichen kommunalen Förderung:

Bindungsdauer	10 Jahre	15 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Landesförderung pro qm WF (€)	335	457	640	711
Zusätz. Städt. Förderung (€)	80	100	180	240

Fairer Wohnen Baulandsbeschluss Dezember 2018 Regelungen für die Vergabe städtischer Grundstücke

Anteil	Regelungen in der Kernstadt	Regelungen in den Teilorten
1/3	<p>Geförderter oder gemeinwohlorientierter Wohnungsbau 2/3 – 3/4 der ortsüblichen Vergleichsmiete</p>	<p>Sozialer und anderer mietgebundener Wohnungsbau oder innovative Wohnprojekte</p> <p>Bei Vermietung: nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete</p>
1/3	<p>Stark preisgedämpfter Wohnungsbau Bei Vermietung: deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (Baugruppen, Genossenschaften und andere innovative Wohnprojekte)</p>	<p>Frei veräußerbar (z.B. Rückkauf durch vorige Eigentümer des Grundstücks, Familien mit Anspruch auf Eigenheimförderung)</p>
1/3	<p>Preisgedämpfter Wohnungsbau Bei Vermietung: nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Bauträger, Einzelinvestoren, Baugruppen etc.)</p> <p>Bis zu 1/3 der Flächen in diesem Segment können ohne Preisdämpfung vermietet werden.</p>	

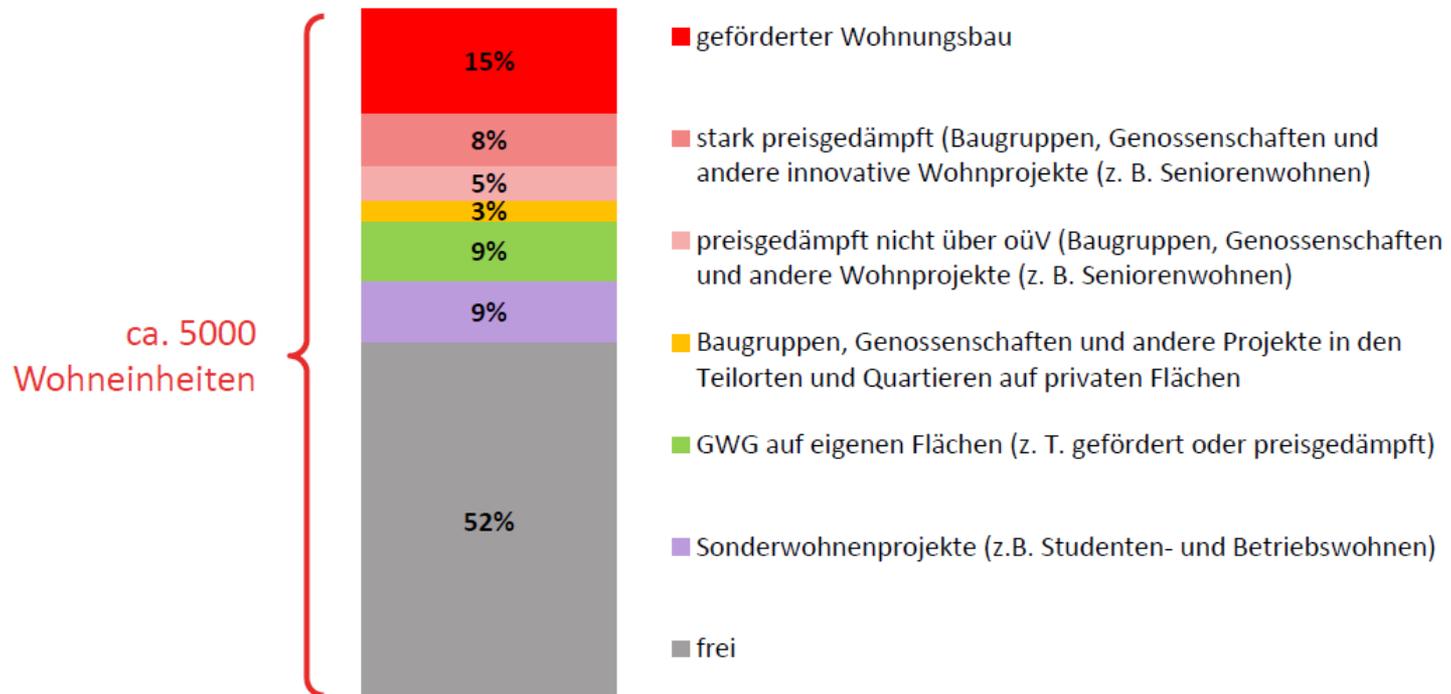
Fairer Wohnen Baulandbeschluss Dezember 2018 Regelungen auf Flächen, für die ein neuer Bebauungsplan erstellt wird

Wohnbauprojekt ab ca. 12 Wohneinheiten (ab 1.500 qm Bruttogeschossfläche)		Wohnbauprojekt ab Quartiersgröße (ab 10.000 qm Bruttogeschossfläche)	
1/3 Geförderter Wohnungsbau (2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete)	1/4 Geförderter Wohnungsbau 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete Vorschlagsrecht der Universitätsstadt	1/4 Geförderter Wohnungsbau (2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete)	1/5 Geförderter Wohnungsbau 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete Vorschlagsrecht der Universitätsstadt
	2/3 freie Vermarktung	3/4 freie Vermarktung	1/4 Vergabe zum Festpreis an weitere private Akteure (Baugruppen oder andere Wohnprojekte)
1/2 Freie Vermarktung			9/20 (45%) Freie Vermarktung

Voraussichtliche Wohnbauentwicklung gesamt 2020-2030

Wohnungsneubau in Tübingen 2020 - 2030

Anteile der Segmente am Wohnungsneubau gesamt



Gemeinderatsbefassung am 02.05.2019 und 05.12.2019:

- Verwaltungshandeln durch den OB
 - Analyse:
 - 553 Baulücken in Tübingen, nach weiterer Prüfung noch 240
 - § 176 des Baugesetzbuches räumt die Möglichkeiten von Baugeboten ein, wenn dringl. Wohnraumbedarf besteht, es städtebaulich erforderlich ist und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist
 - Anschreiben aller 240 Eigentümer seit 04/19 erfolgt
 - Bilanz 11/2019:

• Zusicherung Bebauung	15,4 %
• Laufende Gespräche über Bebauung/Verkauf	15,4 %
• Bedenkzeit erbeten	11,7 %
• Ablehnung einer Bebauung	34,2 %
• Keine Antwort	20,4 %
• Nicht geeignet für Bebauung	2,9 %
-

- 2013 und 2016 Stärkung der GWG (Eigenkapitalerhöhung um je 1 Million Euro)
 - 2014 Beantragung Wohnagentur (-> Schaffung der Stellen für die Wohnbeauftragten)
 - 2016 Aufstockung der Wohnbeauftragten – Stellen
 - 2019 Schaffung einer Clearing - Stelle
-