

Anschlussunterbringung Flüchtlinge in Tübingen

Sachstand und Konzeption

Tübingen, Januar 2016



Tübingen
Universitätsstadt

Inhaltsübersicht

- Mögliche Strategien
- Strategiebausteine
- Rechtliche Aspekte
- Aktivierung Bestand
- Standorte

Anschlussunterbringung für Flüchtlinge

Die möglichen Strategien

- Strategie A: Integration in den normalen Wohnungsmarkt ohne zusätzlichen Wohnraum > Gefahr sozialer Friktionen
- Strategie B: Ausschließlich Bau großer separater Flüchtlingsunterkünfte > erhebliche städtebauliche, wirtschaftliche und integrationspolitische Nachteile
- Strategie C: Möglichst kleinteilige Integration von neuem Wohnraum, der zunächst für Flüchtlinge, später aber auch für Studenten, soziales Wohnen, Klinikpersonal usw. genutzt werden kann > sinnvoll, aber aufwändig

Strategie C adressiert auch die bestehenden Probleme mit der Wohnraumversorgung in Tübingen

Die Ziele der Strategie C

- So integriert wie möglich: in der Regel in Wohngebieten, Mischgebieten oder am Rande vorhandener Quartiere – idealerweise Kombination mit anderen Nutzungen
- So dauerhaft wie möglich: nur in Ausnahmefällen temporär, dann aber an anderen Standorten wiederverwendbar
- So breit aufgestellt wie möglich: Mischung aus Bauträgern, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, privaten Bauherren
- So wirtschaftlich wie möglich: Kostenmieten zwischen 7,- und 9,- €
- So schnell wie nötig: gemischte Strategie aus Modulbauweise zu Beginn, massiver Bauweise später

Die Herausforderungen der Strategie C

- Breite Strategie führt zu 20 Standorten, die nahezu zeitgleich entwickelt werden müssen
- Standorte haben zum Teil kein Planungsrecht, daher schnelle und einfache Verfahren für Planungsrecht erforderlich
- Wenn Überführung in dauerhaften Standort nachträgliche Anpassung an baurechtliche Vorgaben (z. B. Stellplätze)
- Finanzierung über Landesförderprogramm ("VwV-WoFlü") mit 25% Zuschuss + weitergehende Sicherung als bezahlbarer Wohnraum o. ä.: unklare Finanzierungsperspektive bei Landesmitteln
- Standorte nur zum Teil im Eigentum der Stadt
- Abgleich mit späteren Entwicklungsperspektiven erforderlich
- Öffentliche Diskussion des Gesamtkonzeptes, Regelverfahren bei planungsrechtlichen Verfahren

Die Säulen der Strategie C

- Aktivierung vorhandener Wohnraum
- Basisangebot dauerhaft: z.B. #26 Europastr., #25 SSC-Gelände (GWG)
- Basisangebot temporär: z.B. #12 Schaffhausenstraße (GWG)
- Neubau mit späterer Umnutzung: z.B. #24 Schwärzlocher Straße (GSW), #46 Heuberger Tor (Wohnkomfort Huber)
- Neubau mit sofortiger Mischung: z.B. #9 Breiter Weg (Postbau, Kreisbau)
- Wachsendes Quartier: z.B. #14 Konrad-Adenauer-Strasse (GWG oder private Akteure)

Rechtliche Varianten zur Umsetzung

- Variante 1: Genehmigung nach §34 oder bestehendem B-Plan ohne größere Befreiungen
 - Variante 2: Befreiung von Festsetzungen im B-Plan
 - Variante 3: Neuaufstellung von „einfachen“ Bebauungsplänen
-
- Variante 4: Dauerhafte Genehmigung im Außenbereich nach AvbG (mit Zweckbestimmung Flüchtlingsunterbringung)
 - Variante 5: Temporäre Genehmigung (3+3 Jahre) im Innenbereich nach AvbG (mit Zweckbestimmung Flüchtlingsunterbringung)

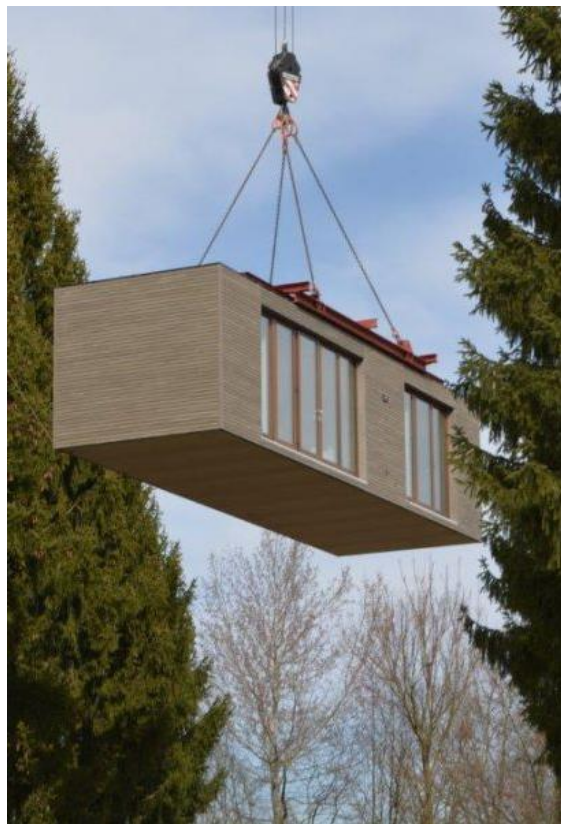
Strategievorschlag

- Grundsatzbeschluss Standorte Gemeinderat im Februar 2016
- Aufstellungsbeschlüsse für B-Pläne im März 2016

- Standorte **mit** ausreichender Zeit für B-Plan: Übliches Verfahren (Auslegung und Genehmigung; Baugenehmigung Vorhaben)
- Standorte **ohne** ausreichende Zeit für B-Plan: Genehmigung nach Variante 4 oder 5 (AvbG), nach derzeitiger Rechtslage nur temporär bzw. für Flüchtlinge möglich. Ziel: Langfristige Sicherung durch B-Pläne

Aktivierung / Nutzung vorhandener Wohnraum

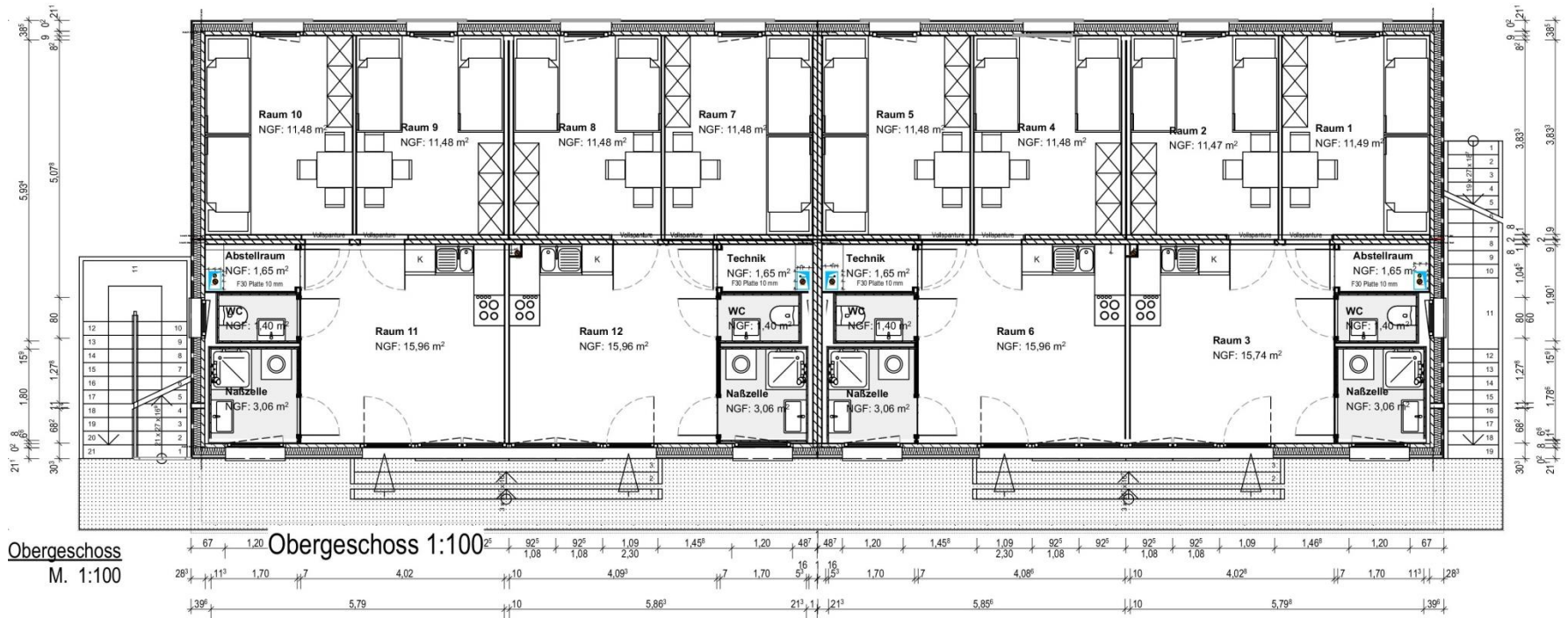
- Nutzung des Bestandes der GWG
- Anmietung privater Wohnraum
 - Anmietung durch GWG im Namen der Stadt
- Leerstand
 - Systematische Erfassung leerstehender Wohngebäude (rund 190 Gebäude, davon ca. 90 tatsächlich leer)
 - Anschreiben Eigentümer mit dem Ziel der Aktivierung



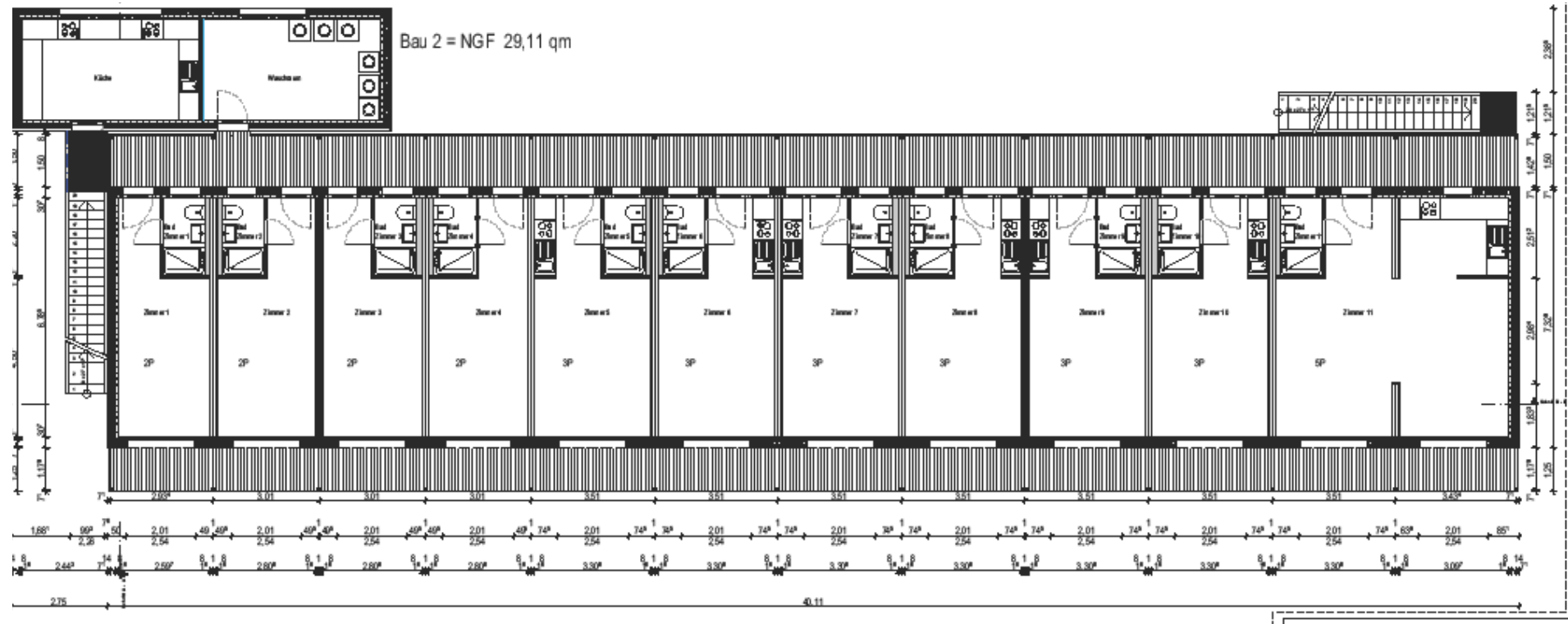
Holzmodulbauten Variahome



Holzmodulbauten Rubner Haus

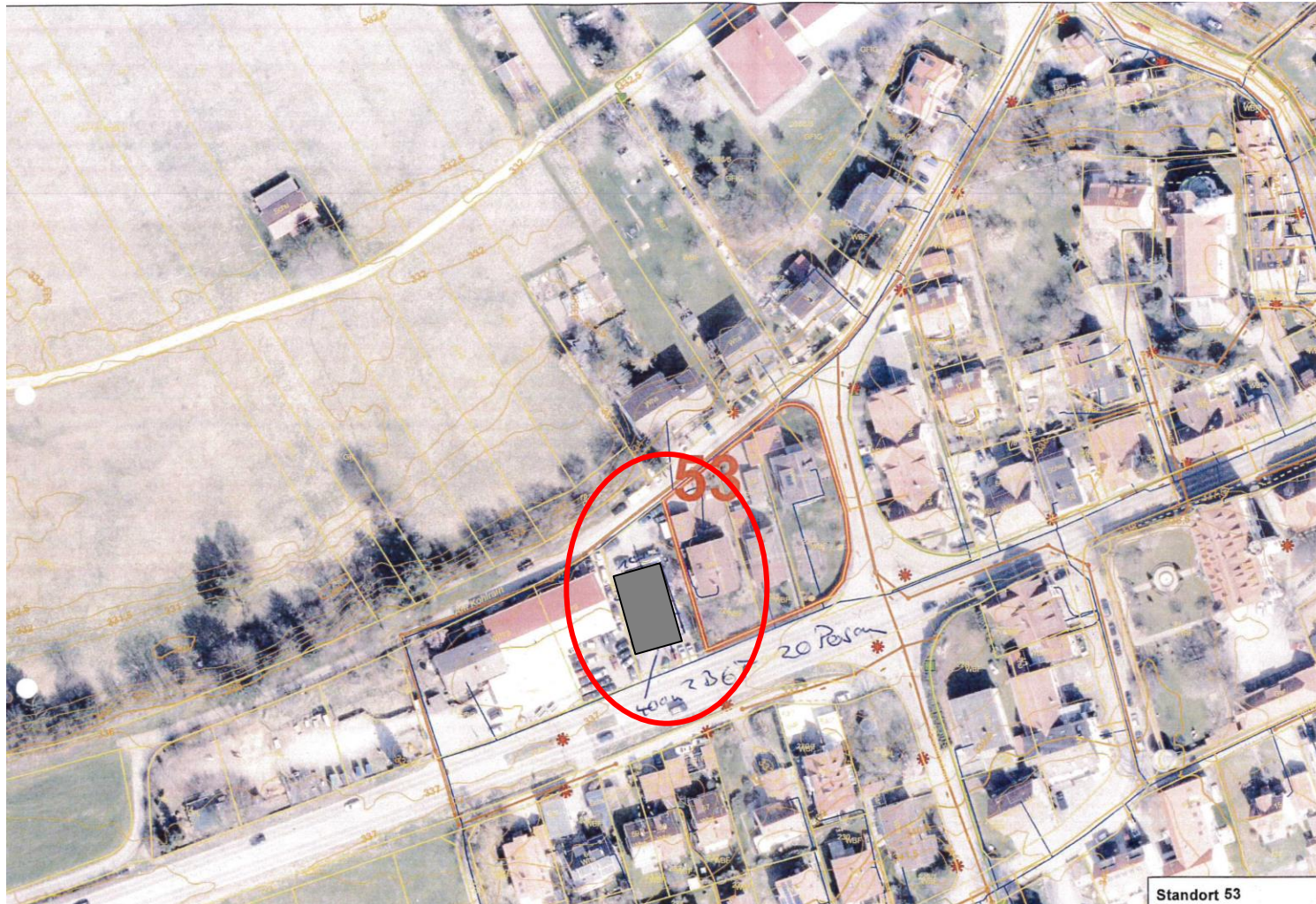


Beispielgrundriss Wohngruppen/Familienwohnen

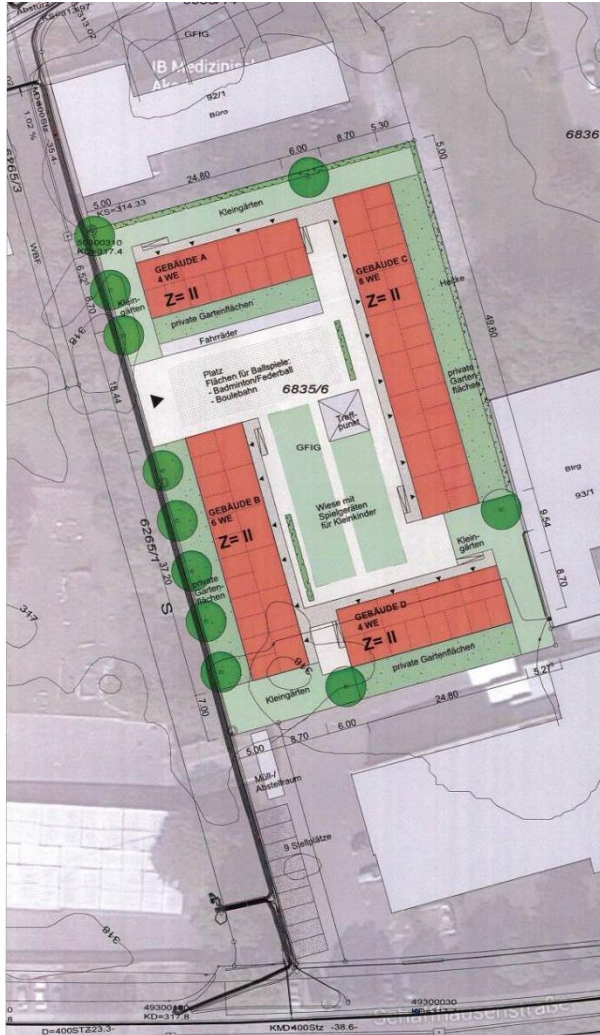


Beispielgrundriss Boardinghaus

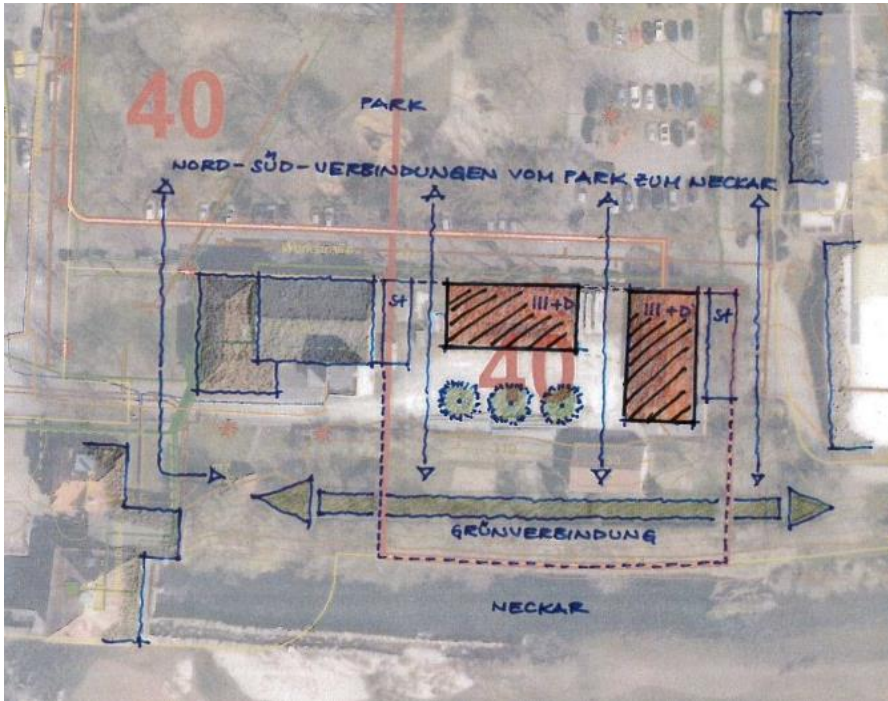
Basisangebot dauerhaft – Am Kohlrain (53)



Basisangebot temporär – Schaffhausenstraße (12)



Neubau– Brückenstraße (40)



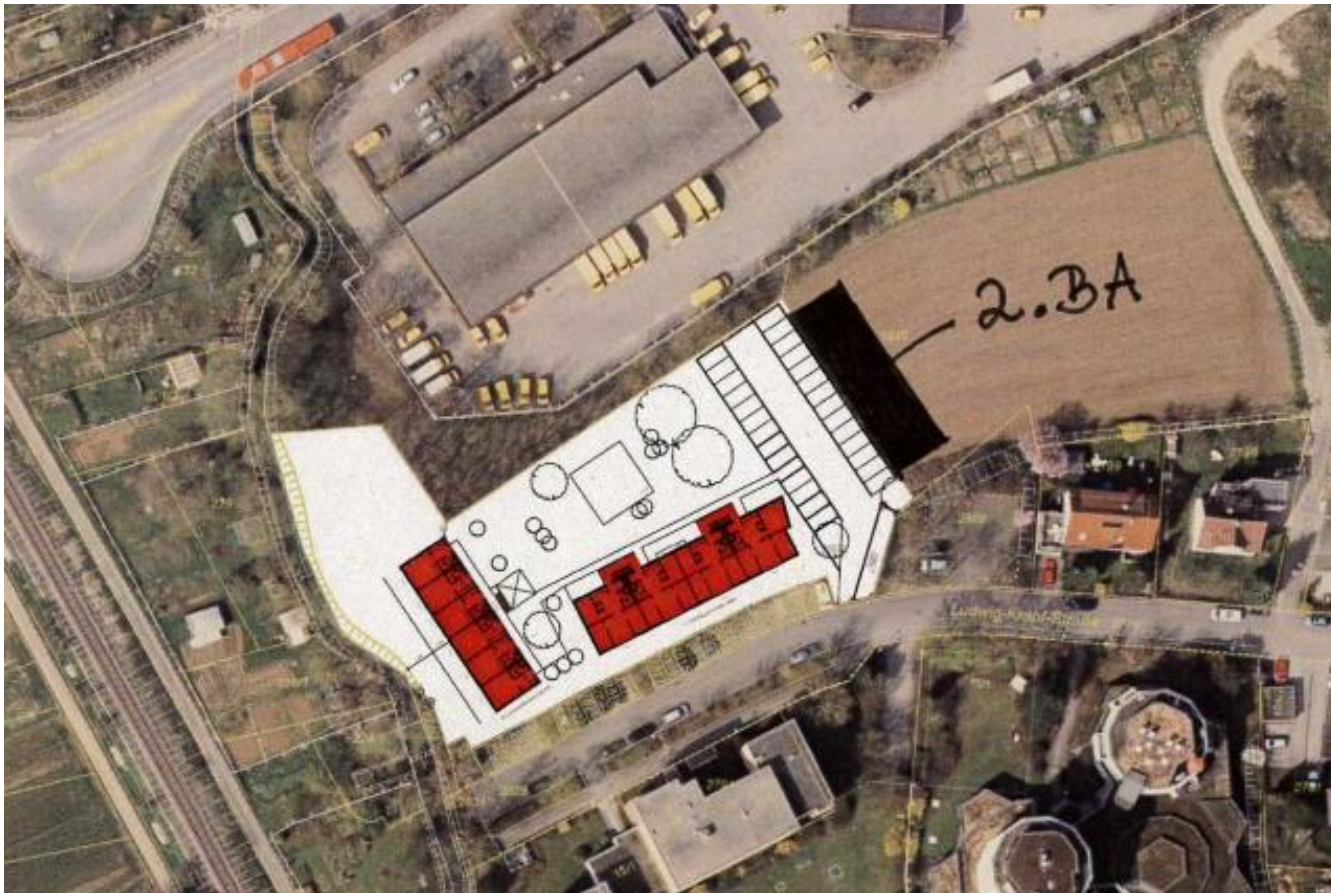
Neubau – Stuttgarter Straße (15)



Neubau – Ebertstraße (37)



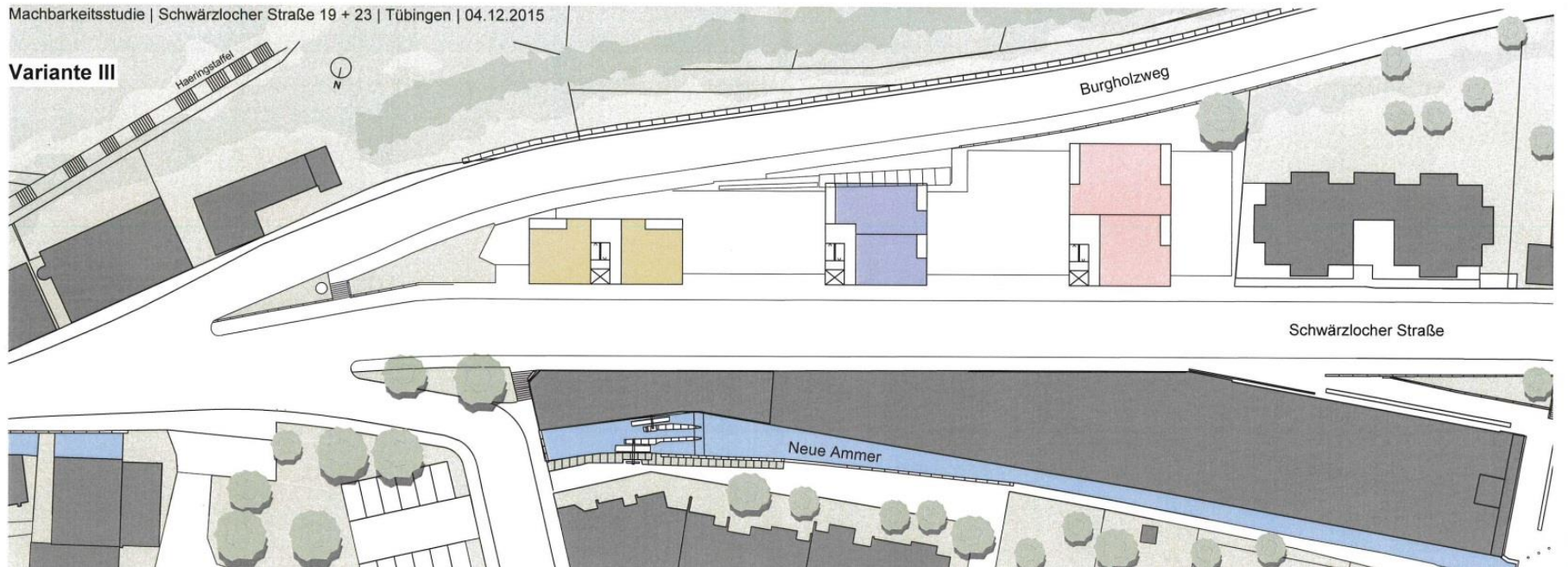
Neubau – Derendinger Straße, 2.BA (68)



Neubau – Schwärzlocher Straße (24)

Machbarkeitsstudie | Schwärzlocher Straße 19 + 23 | Tübingen | 04.12.2015

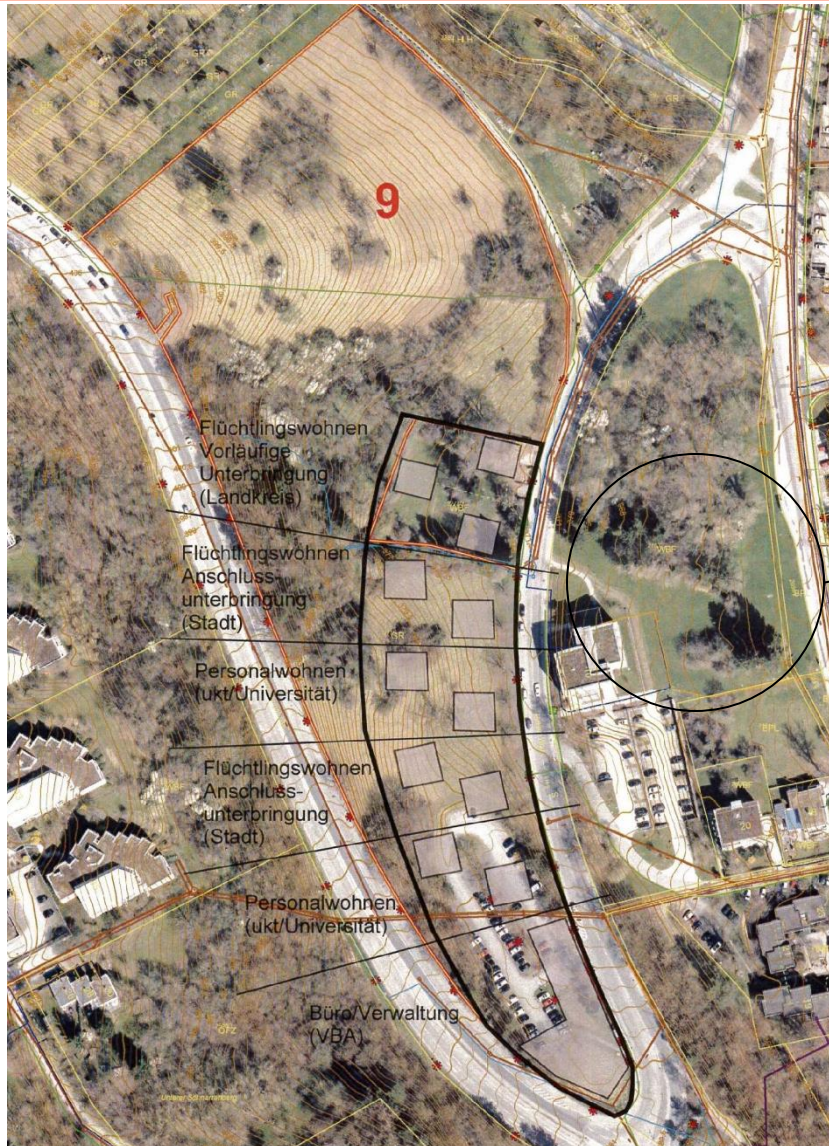
Variante III



Neubau – Bahnhofstraße (22)



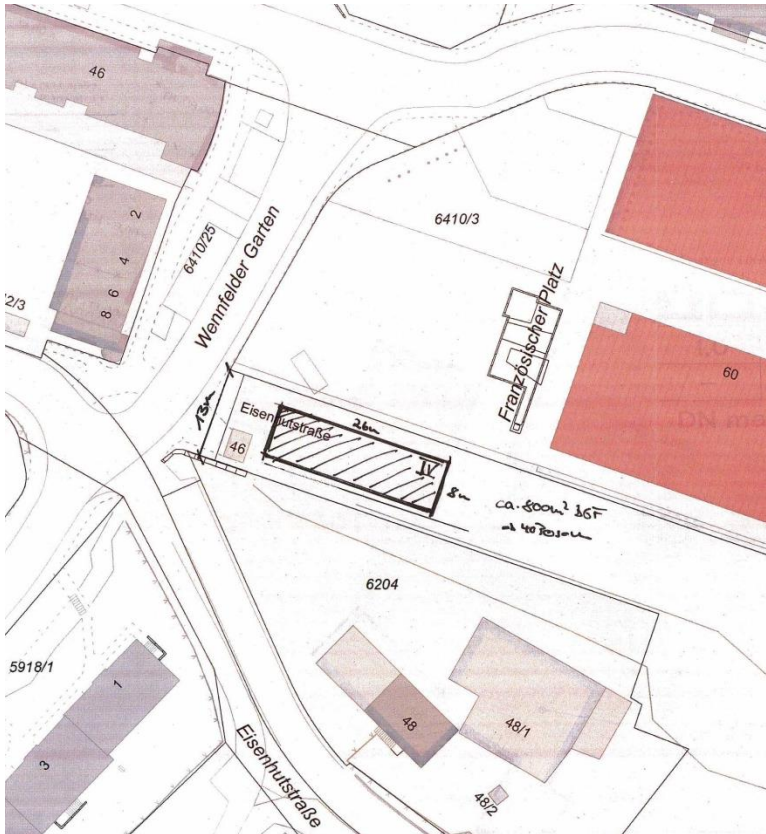
Neubau – Breiter Weg (9)



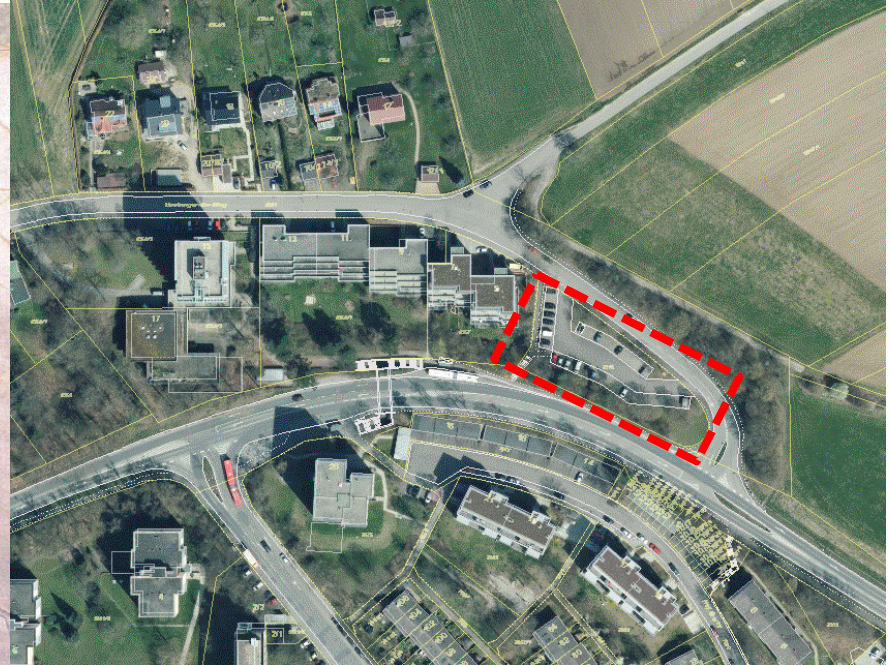
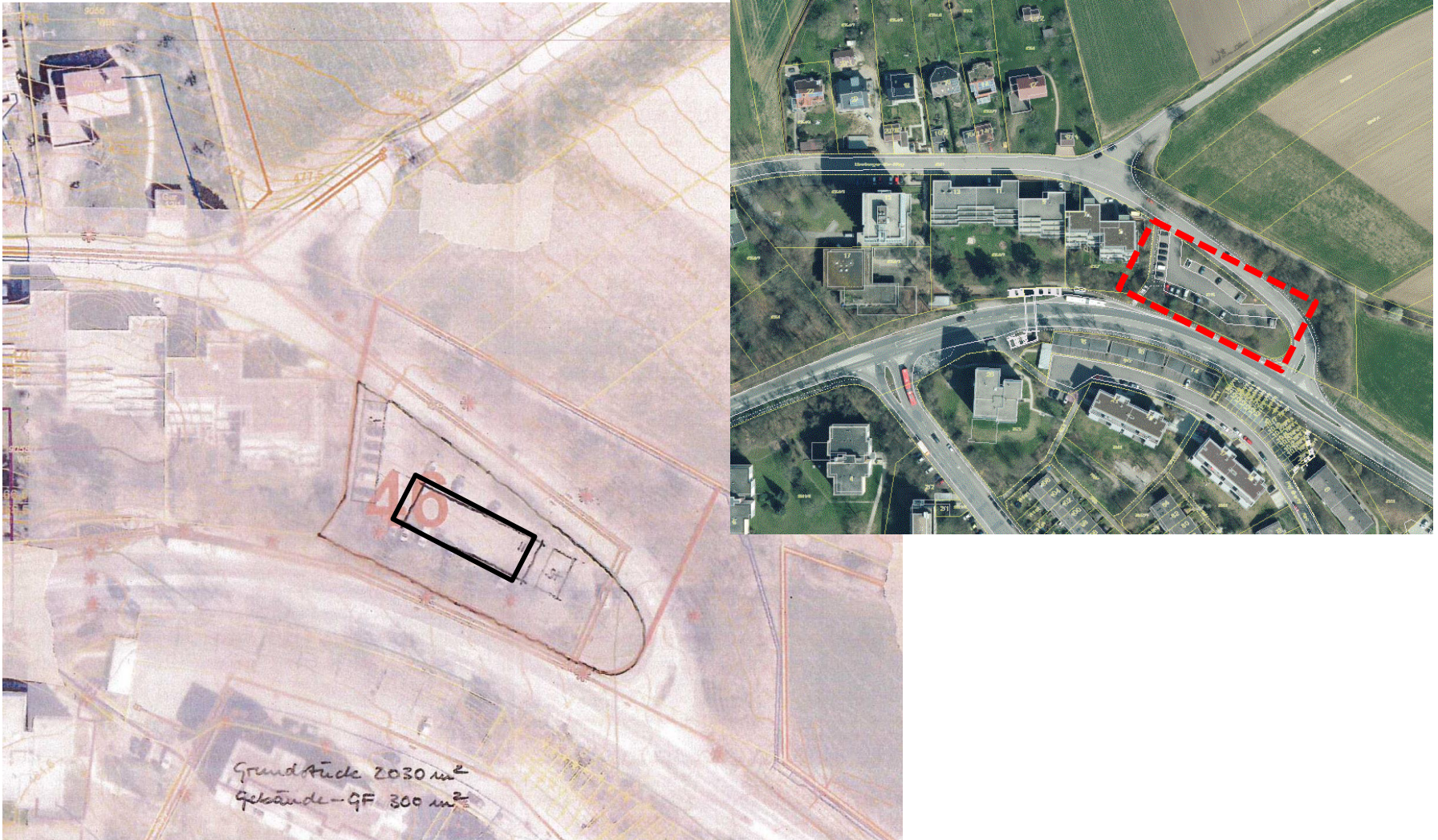
Neubau – Hechinger Straße (57)



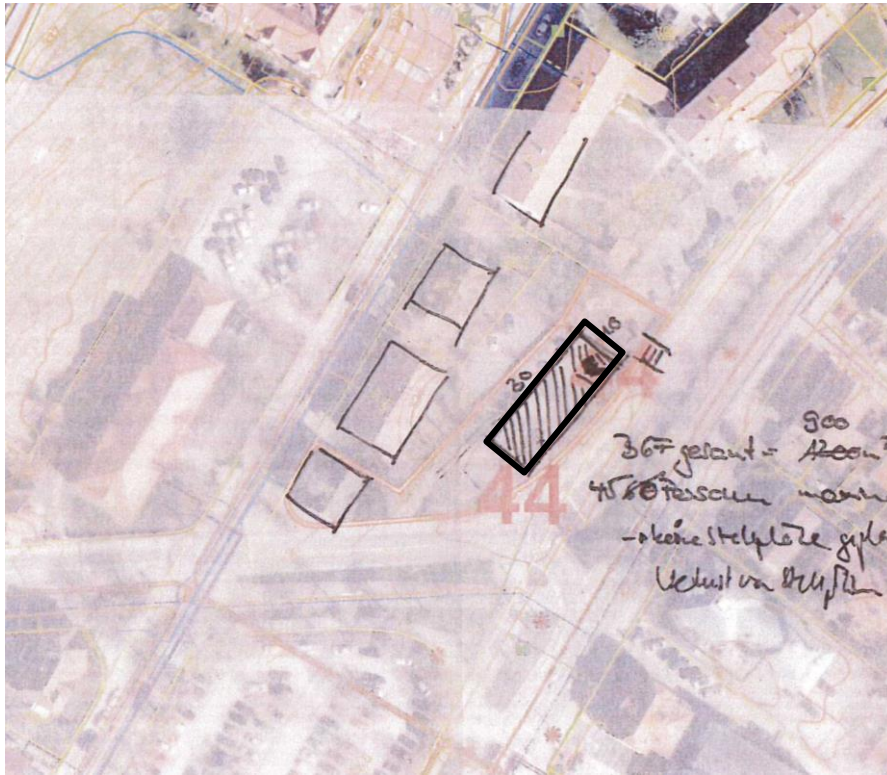
Neubau – Franz. Viertel (72)



Neubau – Heuberger-Tor-Weg (46)



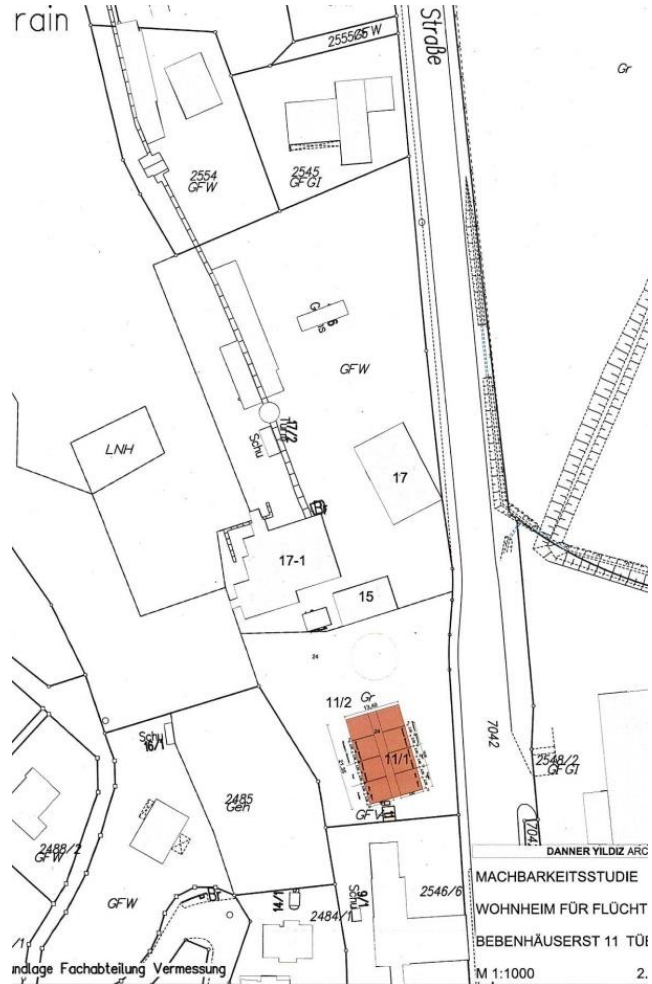
Neubau – Nauklerstraße (44)



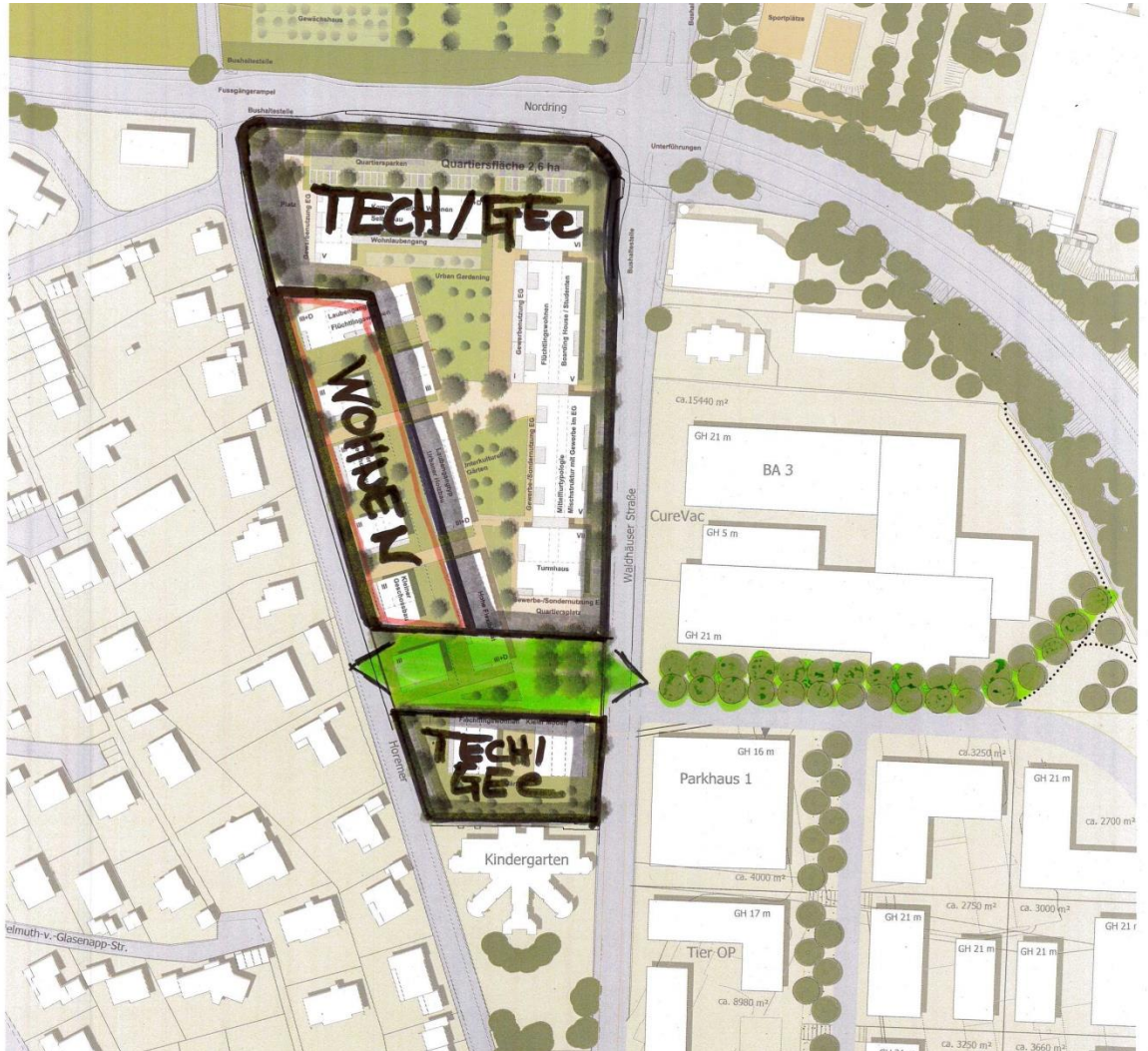
Neubau – Im Feuerhägle (55)



Neubau – Bebenhäuser Straße West (30)



Neubau – Horemer (7)



Wachsendes Quartier – Konrad-Adenauer-Straße (14)

