

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Linsmeier, Andreas Telefon: 07071-204-2763
Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
Landwehr, Barbara Telefon: 07071 204-2261
Gesch. Z.: 7/

Vorlage 167/2019
Datum 03.05.2019

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**
zur Kenntnis im **Alle Ortsbeiräte**

Betreff: **Abschätzung der fertiggestellten Wohneinheiten bis zum Jahr 2028 in Tübingen**

Bezug:

Anlagen: 2 1 Geschätzte Verteilung der fertiggestellten und bezogenen Wohneinheiten
 2 Liste Bauprojekte

Zusammenfassung:

Die Verwaltung erwartet, dass in den kommenden 10 Jahren bis zu 5.400 zusätzliche Wohneinheiten für ca. 11.000 Bewohner im Tübinger Stadtgebiet realisiert werden können. Ein solches Wachstum der Universitätsstadt Tübingen wird von der Verwaltung als noch verträglich erachtet. Die Innenentwicklung hat vor der Außenentwicklung weiterhin eindeutige Priorität, 87 % dieser neuen Wohnungen werden im Rahmen von Innenentwicklungsprojekten entstehen.

In dieser Abschätzung ist die Entwicklung des Saibens nicht enthalten. Die Umsetzbarkeit der in Anlage 2 erfassten Projekte vorausgesetzt, wird ein Baugebiet Saiben für die Zielerreichung von 5.000 Wohneinheiten nicht vor dem Jahr 2029 benötigt.

Kurzfristig, also in den Jahren 2019-2020 werden ca. 1.000 neue Wohneinheiten zum Bezug erwartet. Mittelfristig, also für die Jahre 2021-2023 werden derzeit Projekte mit ca. 1.600 Wohneinheiten planerisch vorbereitet. Projekte im Zeitraum 2024-2028 sind in einer Größenordnung von 2.800 Wohneinheiten realistisch zu erwarten. Dabei werden oder wurden für ca. 4.500 Wohneinheiten neues Planungsrecht geschaffen, lediglich ca. 900 Wohneinheiten werden auf altem Planungsrecht errichtet.

Sofern diese Anzahl von neuen Wohneinheiten realisiert wird, erwartet die Verwaltung eine Einwohnerzahl in Tübingen im Jahr 2028 zwischen 96.000 und 97.000.

Ziel:

Darstellung und Steuerung der geplanten und beabsichtigten Bautätigkeit im Wohnungsbau bis zum Jahr 2028.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Tübingen erfährt seit Jahren einen großen Zuzug, der zu einer sehr angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt geführt hat. Aufgrund der positiven Prognosen zur Entwicklung von Forschung und Wirtschaft ist mit einer weiterhin hohen Attraktivität des Wohnstandortes Tübingen zu rechnen. Zur Deckung der Wohnbedarfe soll die Zahl der Fertigstellungen im Wohnungsbau auf einem hohen Niveau verbleiben. Als Ziel geht die die Verwaltung von der Fertigstellung von ca. 5.000 Wohneinheiten in den kommenden 10 Jahren aus.

Dabei sollen die vorhandenen Innenentwicklungsreserven als auch die bereits mit Baulandbeschluss in Vorbereitung befindlichen Außenentwicklungsflächen genutzt werden. Mit der Zusammenstellung soll auch geprüft werden, ob das formulierte quantitative Ziel auch ohne die Entwicklung des Saibens möglich ist.

2. Sachstand

Die Verwaltung hat alle ihr konkret bekannten Projekte der nächsten 10 Jahre erfasst und soweit bereits bekannt den Realisierungszeitraum, die Zahl der Wohneinheiten und die mögliche Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner abgeschätzt. Zusätzlich zu diesen Projekten wurde die Fertigstellung von 50 Wohneinheiten pro Jahr als Bestandsentwicklung bzw. im Rahmen von Baulückenschließungen angenommen. Diese Annahme erscheint derzeit sehr konservativ.

2.1 Stadtwachstum und Verträglichkeit der Entwicklung

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes auf Basis der Zahlen von 2014 prognostiziert für Tübingen in der Hauptvariante für das Jahr 2028 fast 88.000 Einwohner, in der oberen Variante zwischen 96.000 und 97.000 Einwohner. Der bisherige Verlauf der Bevölkerungsentwicklung legt nahe, dass die Entwicklung eher der oberen Variante folgt, da die Zahlen der Hauptvariante schon jetzt (2018) weit überschritten wurden. Die Einwohnerzahl ist von 2014 bis 2018 von fast 86.000 Einwohnern auf fast 90.000 Einwohner gestiegen. Die Vorausrechnungen in der oberen Variante decken sich weitgehend mit den Prognosen des städteigenen Bevölkerungsmodells.

Das heißt in der Konsequenz, dass bis 2028 Wohnraum für 6.000 bis 7.000 neue Einwohner zur Verfügung gestellt werden müsste. Dazu kommt der Bedarf an Wohnraum für Einwohner im Bestand, der sich aus Verdrängungseffekten (Rückgang der Belegungsdichte, Anstieg der Wohnfläche pro Person) ergibt. Die Annahme von neu zu errichtenden 5.000 Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung erscheint damit plausibel.

Bis zu welchem Tempo das Wachstum einer Stadt noch verträglich ist, ohne das es zu Verwerfungen und Überforderungen kommt, lässt sich nicht wissenschaftlich vorhersagen. Das mit dieser Vorlage dargestellte Wachstum um mehr als 5.000 Wohneinheiten und 8.000 Einwohner bis 2028 ist aus Sicht der Verwaltung aber an der Grenze der Verträglichkeit. Das betrifft die Akzeptanz in der Bevölkerung, die Anforderungen an das Wachstum der Infrastruktur und die dafür notwendigen Bauflächen gleichermaßen.

Würde zusätzlich im Zeitraum bis 2028 auch noch der Saiben mit ca. 650 Wohneinheiten realisiert werden, bestünde aus Sicht der Verwaltung zum einen die Gefahr von Verwerfungen, zum anderen wären damit alle maßgeblichen im neuen Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen realisiert. Damit würde sich die Frage stellen, wie eine Stadtentwicklung ab 2030 gestaltet und ob zusätzliche Bauflächen für die 2030er Jahre zur Verfügung gestellt werden könnten. Diese Frage kann aus heutiger Sicht nicht beantwortet werden.

Die Verwaltung hält es aus daher aus heutiger Sicht für geboten, die Realisierung des Saibens auf die Zeit nach 2028 zurückzustellen. Eine Realisierung um 2030 wird aus heutiger Perspektive aber erforderlich werden und ist rechtzeitig in die Wege zu leiten.

2.2 Rahmenbedingungen, getroffene Annahmen und Beschränkungen der Aussagefähigkeit

Abschätzung der fertiggestellten Wohneinheiten Zur Herleitung der Zahl der Wohneinheiten (WE) sowie der Bewohnerinnen und Bewohner wurden folgende Regelannahmen angesetzt:

Wohnfläche (WF) je Wohneinheit im allg. Wohnungsbau:	80 m ²
Anzahl Bewohner pro Wohneinheit im allg. Wohnungsbau bei Bezug:	2,5
Bruttogrundfläche (BGF) pro Wohneinheit im allg. Wohnungsbau:	106 m ²

Von diesen Zahlen kann es jedoch bei einzelnen Projekten zu Abweichungen kommen, wie z. B. Marienburger Straße (WF 65 m² bzw. 80 m² BGF) oder Hechinger Eck (WF 75 m² bzw. 90 m² BGF). Sonderformen im Wohnungsbau, wie Studierendenwohnen, Altenwohnen und Flüchtlingswohnen, wurden mit ihren spezifischen Werten von 40 m² Wohnfläche je Wohneinheit und Einwohner angenommen.

Die erfolgte Abschätzung ist mit auf der Zeitachse zunehmenden Prognoseunsicherheiten behaftet. Trotzdem ist sie für die Stadtentwicklungsplanung ein geeignetes Beobachtungs- und Steuerungsinstrument. Sie dient zur frühzeitigen Bereitstellung von Ressourcen in der planenden und bauenden Verwaltung und soll Bauherren eine zeitliche Vorausschau geben. Zudem soll durch diese teilträumliche Prognose der Sozialplanung ein Planungsinstrument an die Hand gegeben werden.

Abweichungen von dieser Prognose können sich aus vielfältigen Gründen ergeben. Neben der allgemein konjunkturellen Entwicklung, der Zinsentwicklung, der weiteren Bevölkerungsentwicklung kann auch die Verschiebung einzelner Projekte aufgrund von Planungshemmnissen oder die Veränderung von Projekten aufgrund bis dahin eintretender Ereignisse zu einer veränderten Fertigstellungszahl führen.

Die Auflistung der einzelnen Projekte in Anlage 2 wirkt detailliert, beruht aber an vielen Punkten auf Abschätzungen und kann nur in Summe Aussagekraft entwickeln. Zur Aufteilung wurden zum überwiegenden Teil die vom Gemeinderat beschlossenen Eckpunkte Fairer Wohnen hinterlegt. Zum Teil werden für die Projekte bestehende Wohnungen, vor allem bei der GWG, durch Neubauten mit höherer Ausnutzung ersetzt. Diese wurden in dieser Aufstellung saldiert. Die Summierung der GWG ist noch nicht aufgeteilt in die Segmente sozialer / preisgedämpfter / freier Wohnungsbau, so dass hier vor allem beim sozialen Wohnungsbau noch Anteile dazukommen. Bei den Flüchtlingswohnungen ist hier die Nachnutzung nach spätestens zehn Jahren dargestellt.

Andererseits ist die Abschätzung der ca. 500 Wohneinheiten auf bestehendem Planungsrecht sehr konservativ, liegt deutlich unter dem langjährigen Mittel und beinhaltet auch

noch keine Effekte, die sich z.B. aus der Aktivierung von Baulücken, Effekten von Förderprogrammen, z.B. zur Aktivierung von Dachgeschossen, ergeben.

2.3 Vorhaben in zeitlicher Einordnung

2.3.1 Kurzfristig (bis einschließlich 2020)

Bis zum Jahr 2020 rechnet die Verwaltung, dass über 1.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt und bezogen werden. Hierbei ragen folgende Projekte heraus, für die neues Planungsrecht geschaffen wurde:

Friedrich-Dannenmann-Straße	80 WE
Güterbahnhof, 2. Teil	330 WE
Horemer (Flüchtlingswohnen/ Boardinghaus)	65 WE
Wennfelder Garten	90 WE

2.3.2 Mittelfristig (2021-2023)

Für die Jahre von 2021 bis 2023 rechnet die Verwaltung mit der Fertigstellung und dem Bezug von fast 1.600 Wohneinheiten. Folgende Projekte sind herausragend:

Sanko (Alte Weberei)	ca.	80 WE
Karlstr. 11 (Mikrowohnen)		70 WE
Breiter Weg (UKT-Wohnen)		460 WE
Hechinger Eck – Nord, Teilfläche		75 WE
Queck, 1. Teil		75 WE
Obere Kreuzäcker, Bühl (Außenbereichsentwicklung)		80 WE
Wennfelder Garten		90 WE

2.3.3 Langfristig (2024-2028)

Für die Jahre von 2024 bis 2028 schätzt die Verwaltung, dass über 2.800 Wohneinheiten fertiggestellt und bezogen werden können. Folgende Projekte haben eine größere Zahl an Wohneinheiten und sind schon bekannt:

Marienburger Straße	ca.	300 WE
Schleifmühlweg/ Westbahnhof	ca.	150 WE
Hechinger Eck – Nord, Teilfläche	ca.	50 WE
Queck, 2. Teil	ca.	75 WE
WHO		250-500 WE ¹
Sportplatz Derendingen		50 WE
Burgäcker, Hirschau (Außenbereichsentwicklung)		40 WE
Weiherr, Pfrondorf (Außenbereichsentwicklung)	ca.	185 WE
Jesinger Loch, Unterjesingen (Außenbereichsentwicklung)		60 WE
Hechinger Straße (Außenbereichsentwicklung)		80 WE
Schwärzlocher Täle		65 WE
Bereich Schlachthof	60 WE	
Am Landgraben /Hinter den Gärten, Weilheim (Außenbereichsentwicklung)		90 WE
Schaibleshalde, Hagelloch (Außenbereichsentwicklung)		60 WE
Hinterwiese, Kilchberg (Außenbereichsentwicklung)		50 WE

¹ Im WHO steht noch ein Rahmenplanprozess an, der dann genauere Schätzungen ermöglicht.

2.3.4 Projekte der GWG Tübingen

Die GWG Tübingen spielt bei der Errichtung von neuem Wohnraum eine große Rolle. Neben vielen kleinen sollen folgende größere Projekte der GWG in diesem Zeitraum entwickelt werden:

Stuttgarter Str. 14-18-22	33 WE
Sieben-Höfe-Str. 64-70	44 WE
Eckener Str. 1-3	35 WE
Hechinger Eck/ Memmingerstraße	27 WE
Obere Kreuzäcker, Bühl	28 WE
Ebertstr. 28 (2023-2025)	60 WE
Schickhardtstr. 5 (Auto-Palazzo)	40 WE
Weiher, Pfrondorf	28 WE
Sieben-Höfe-Str. 109-111	40 WE
Hagellocher Weg	25 WE

Abgängige Wohnungen wurden von der Gesamtsumme der neu erstellten Wohnungen abgezogen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die Abschätzung, die sie als Beobachtungs- und Steuerungsinstrument in der Stadtentwicklungsplanung nutzt, weiterhin pflegen und fortschreiben. Ggf. – vor allem wenn es zu größeren Veränderungen kommt - wird sie den Gemeinderat über die Entwicklung informieren.

Die Beobachtung und Steuerung geschieht auch im Hinblick darauf, wann eine Entwicklung des Außenentwicklungsgebiets Saiben in Angriff genommen wird. Abhängig von den eintretenden Entwicklungen würde eine Entwicklung des Saibens entweder früher oder später eingeleitet.

4. Lösungsvarianten

Eine Wohnentwicklungsprognose ist als Instrument der Stadtentwicklungsplanung erforderlich, um die gesamtstädtische Wohnbauentwicklung im Blick zu halten. Insofern würden bei Verzicht auf regelmäßige Abschätzungen Verwaltung und Gemeinderat Steuerungsmöglichkeiten vorenthalten.