

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**  
SPD-Fraktion im Kreistag Tübingen



Herrn  
Landrat Walter  
Landratsamt  
Wilhelm-Keil-Straße 50  
72072 Tübingen

Vorsitzender:  
Michael Lucke, Sperberstr. 2/1 72108 Rottenburg

Stv. Vorsitzende:  
Dr. Daniela Harsch, Mohlstraße 21, 72074 Tübingen  
Dr. Hendrik Bednarz, Fleinerweg 5, 72116 Mössingen

Geschäftsführerin:  
Dr. Daniela Harsch, Mohlstraße 21, 72074 Tübingen

Weitere Fraktionsmitglieder:  
Friedhelm Haas, Eichendorffstraße 9, 72180 Gomaringen  
Ulla Kloos, Friedrichstraße 15, 72119 Ammerbuch  
Uta, Schwarz-Österreicher, Aixler Straße 66, 72072 Tübingen  
Arno Valin, Wilhem-Röntgen-Straße 38, 72116 Mössingen  
Dr. Andreas Weber, Isoldenstraße 4, 72072 Tübingen

Tübingen, 30.10.2019

Sehr geehrter Herr Landrat Walter,

auf Initiative der SPD-Fraktion wurde im letzten Jahr im Kreistag über die Frage diskutiert, ob die Kreisbaugesellschaft zusätzliche Mittel aus dem Kreishaushalt benötigt, um mehr bezahlbaren Wohnraum in den Kreisgemeinden zu erstellen.

Die Verwaltung wurde vom Kreistag aufgefordert Vorschläge zur Sache zu machen. Herr Landrat Walter hat im Frühjahr 2019 angekündigt, dass an einer Strategieänderung bei der Kreisbaugesellschaft gearbeitet werde.

Aus der Berichterstattung im Schwäbischen Tagblatt vom 25.10.2019 ist zu entnehmen, dass die Kreisbaugesellschaft ab dem Jahr 2022 fast ausschließlich Mietwohnungen bauen wird.

Die Fraktion der SPD bittet darum, spätestens bei der nächsten Sitzung des VTA um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist die neue Strategie der Kreisbaugesellschaft auch in schriftlicher Form niedergelegt?
2. Ist geplant die neue Strategie im Kreistag vorzustellen, zu diskutieren und ein Meinungsbild dazu einzuholen?
3. Welcher Bedarf an preisgebundenen Wohnungen besteht im Landkreis Tübingen? Welcher Bedarf insgesamt an bezahlbaren Mietwohnungen besteht im Landkreis Tübingen?
4. Ist geplant, die neugebauten Wohnungen nach der Bindungsdauer im Bestand der Kreisbaugesellschaft zu behalten? Welchen Mietwohnungsbestand strebt die Kreisbaugesellschaft mittel und langfristig an?

5. Werden im Rahmen der neuen Strategie zukünftig Fragen der Quartiersentwicklung beispielweise durch Schaffung von öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsräumen oder Räume für Kleingewerbe oder für Kinderbetreuung, Altenhilfe, Projekte zur Inklusion oder Integration regelhaft berücksichtigt?
6. Ist bei den neuen Bauprojekten auch die Versorgung der älteren Bevölkerung, z.B. in Form von Schaffung geeigneter Räumlichkeiten für Pflege-WGs gedacht?
7. Wie wird bei den Bauprojekten im Mietwohnungsbau der Kreisbaugesellschaft sichergestellt, dass eine Durchmischung von Menschen mit unterschiedlichen finanziellen, sozialen und kulturellen Hintergründen in den Gebäuden bzw. den Nachbarschaften erreicht wird?

Mit freundlichen Grüßen und im Namen der SPD-Kreistagsfraktion

Dr. Andreas Weber

DER LANDRAT

Landratsamt Tübingen • Postfach 19 29 • 72009 Tübingen

Herrn  
Dr. Andreas Weber  
Isoldenweg 4  
72072 Tübingen

Telefon 0 70 71/2 07 – 50 00  
Telefax 0 70 71/2 07 – 50 99  
jwalter@kreis-tuebingen.de  
Raum A 5 01

04.11.2019

**SPD - Anfrage: Bezahlbarer Wohnraum – Neue Strategie der Kreisbaugesellschaft**

Sehr geehrter Herr Dr. Weber,

Ihre Anfrage vom 30.10.2019 beantworten wir wie folgt:

**1. Ist die neue Strategie der Kreisbaugesellschaft auch in schriftlicher Form niedergelegt?**

Die Strategie der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, in den nächsten Jahren vermehrt Mietwohnungen zu erstellen, wurde am 24.10.2019 im Aufsichtsrat beschlossen.

Danach ist in dem Zeitraum von 2019 bis 2023 mit der Fertigstellung von 387 Wohnungen, davon 164 Eigentumswohnungen und 223 Mietwohnungen, zu rechnen. Bezogen auf die Mietwohnungen werden somit im Jahresdurchschnitt (2019 - 2023) voraussichtlich 44 - 45 Wohnungen p.a. fertiggestellt werden.

Hinsichtlich der kapazitätsmäßigen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Bauvolumen) bis 2029 kann unter Berücksichtigung von Annahmen wie z.B. der optimalen Ausnutzung der Grundstücke, Grundstückspreise, Baukosten, tatsächliche Baubeginne, Bauzeiten oder die Finanzierungsart und Finanzierungscondition (öffentlich gefördert bzw. frei finanziert) davon ausgegangen werden, dass die Kreisbau etwa 40 Mietwohnungen p.a., erstellen kann.

Die große Herausforderung, um bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, bleibt die Grundstücksakquise. Zunehmend wird es schwieriger, in den Kommunen geeignet große Grundstücke, die auch ein wirtschaftliches Bauen und damit bezahlbare Mieten ermöglichen,

zu erwerben. Bei Vorhandensein von geeigneten Grundstücken ist verstärkt mit heftigem Widerstand von Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem umliegenden Wohnungsbestand zu rechnen. Häufiges Argument ist dabei, dass mehrgeschossige Etagenwohnungen in entsprechend dichter Bauweise als störend und unzumutbar empfunden werden. Diese Entwicklung führt aufgrund von Widerständen in vielen Fällen zu deutlich längeren Realisierungszeiten bzw. zu Vorstellungen, die eine Wirtschaftlichkeit der Projekte in Frage stellen.

**2. Ist geplant die neue Strategie im Kreistag vorzustellen, zu diskutieren und ein Meinungsbild einzuholen?**

Diese strategische Entwicklung werden die Vertreter der Kreisbau gerne im nächsten Kreisbaubericht im Jahr 2020 dem Gremium vorstellen.

**3. Welcher Bedarf an preisgebundenen Wohnungen besteht im Landkreis Tübingen? Welcher Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen besteht im Landkreis Tübingen?**

In beiden Fällen kann die Landkreisverwaltung den Bedarf nicht abschätzen. Dass es aber an Wohnraum fehlt ist allgemein bekannt. Aufgrund der schnell steigenden Grundstückskosten und der in den letzten Jahren rasant gestiegenen Baukosten verbunden mit immer mehr Auflagen und gesetzlichen Vorgaben ist es offensichtlich, dass bezahlbarer Wohnraum, nicht nur im Landkreis Tübingen fehlt.

Wie eingangs erwähnt, stellt sich die Kreisbau der Herausforderungen, den eigenen Wohnungsbaubestand durch neue Mietwohnungen in den nächsten Jahren deutlich zu erhöhen und damit für preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum zu sorgen. Wenn alle Wohnungsbaugesellschaften ihre Aktivitäten diesbezüglich erhöhen kann erwartet werden, dass sich die Situation verbessert.

**4. Ist geplant, die neugebauten Wohnungen nach der Bindungsdauer im Bestand der Kreisbaugesellschaft zu belassen?**

Ja.

**Welchen Mietwohnungsbestand strebt die Kreisbaugesellschaft mittel und langfristig an?**

Siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer 1.

**5. Werden im Rahmen der neuen Strategie zukünftig Fragen der Quartiersentwicklung beispielsweise durch Schaffung von öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsräumen oder Räume von Kleingewerbe oder für die Kinderbetreuung, Altenhilfe, Projekte der Inklusion oder Integration berücksichtigt?**

Die Kreisbau hat sowohl in der Vergangenheit als auch in aktuellen Projekten in den Städten und Gemeinden gerade diese Flächen geschaffen und wird sie auch zukünftig bereitstellen, sofern eine wirtschaftliche Umsetzung möglich ist und unter der Voraussetzung, dass diese Bedarfsflächen von Trägern, Kommunen oder dem Gewerbe auch erworben oder angemietet werden.

**6. Ist bei den neuen Bauprojekten im Mietwohnungsbau auch die Versorgung der älteren Bevölkerung, z.B. in Form von geeigneten Räumlichkeiten für Pflege-WGs gedacht?**

Die Kreisbau hat bereits in der Vergangenheit diverse Neubauten für die besondere Versorgung der älteren Bevölkerung errichtet, z.B. das Martinshaus in Kirchentellinsfurt, das Pflegeheim in Dußlingen, die Höfgasse in Mössingen, das Haus am Rammert in Rottenburg, oder das Pauline-Krone-Heim in Tübingen. Ganz aktuell hat die Kreisbau eine Fläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> in ihren Neubauvorhaben in der Bahnhofstraße in Gomaringen an den Freundeskreis Mensch übergeben, der hierin u.a. eine Tagespflege betreiben wird. Weitere Sonderimmobilien vergleichbarer Art sind in der Planung.

Nicht zuletzt aufgrund nicht verfügbarer Bauflächen in der Stadt Tübingen konnten Wohnformen wie Pflege-WG's von der Kreisbau bis jetzt noch nicht realisiert werden.

Bis auf wenige Neubauvorhaben, in denen aus Kostengründen (und der sich hieraus ableitenden Mieten) bewusst auf einen Personenaufzug verzichtet wird, werden alle Neubauvorhaben regelmäßig so geplant, dass ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen ermöglicht wird.

**7. Wie wird bei den Bauprojekten im Mietwohnungsbau der Kreisbaugesellschaft sichergestellt, dass eine Durchmischung von Menschen mit unterschiedlichen finanziellen, sozialen und kulturellen Hintergründen in den Gebäuden bzw. in den Nachbarschaften erreicht wird?**

Die Belegung der geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen der Kreisbau erfolgt diskriminierungsfrei anhand von Bewerbungslisten unter Berücksichtigung von Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsscheinen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Joachim Walter