

Forderungskatalog der AG Wohnen im Bürgerprojekt Zukunft Tübingen

Unsere zentrale Forderung: Den Flächenfraß stoppen!

Begründung: Der Erdboden ist nicht vermehrbar. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist von 1992 bis 2016 um 22 % angestiegen. Auch wenn sich das Tempo verlangsamt hat, werden bundesweit **pro Tag** immer noch ca. 60 Hektar (entspricht 84 Fußballfeldern) versiegelt (Quelle: Umweltbundesamt). Wenn wir dieses Tempo weiter fortsetzen, vernichten wir unsere Lebensgrundlage und damit uns selbst.

Für das Wohnen in Tübingen bedeutet das:

Keine Ausweisung neuer Baugebiete über diejenigen hinaus, die schon im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Diese Forderung hat vielfältige Auswirkungen auf die Tübinger Stadtplanung. Bei ihrer Umsetzung sollten folgende **Rahmenbedingungen** gelten:

- Einhaltung der Maßstäblichkeit (z.B. keine Hochhäuser in der Altstadt);
- Kein Verzicht auf Grün in der Stadt;
- Erhalt der sozialen Vielfalt in der Stadt durch Herstellung bezahlbaren Wohnraums;
- Ein angemessener Zuzug (z.B. Arbeitskräfte, Flüchtlinge) muss weiterhin möglich sein.

Begründung: Tübingen mit seiner historischen Altstadt und großer Lebensqualität sollte in seiner Besonderheit erhalten bleiben.

Auch ohne Ausweisung neuer Baugebiete ist Tübingen keine "geschlossene" Stadt: In 2016 sind 9.703 und in 2017 9.061 Personen aus Tübingen fortgezogen; entsprechend viele konn-ten also zuziehen, ohne dass Tübingen gewachsen ist (Quelle: Kommunalstatistik).

Weitere Forderungen, die sich aus den genannten Prämissen ergeben:

1. Anerkennung der Tatsache, dass nicht alle, die es zur Zeit wollen, in Tübingen wohnen können. Begründung:
Tübingen ist zur Zeit Schwarmstadt, aber das kann sich auch wieder ändern! Deswegen taugt die dadurch verursachte Wohnungsnot nicht als Richtschnur für die langfristige Stadtplanung (s. z.B. die Studie des Empirica-Instituts Berlin 2019).
2. Verstärkte Kooperation mit den Kommunen in der Region, um interkommunale Gewerbegebiete einzurichten.
Begründung: Dadurch könnte der Zuzugsdruck auf Tübingen gemindert werden.
3. Beschleunigter Ausbau eines vor allem auf die Bedürfnisse von Pendlern zugeschnittenen ÖPNV (Regionalstadtbahn, Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn bzw. eine der Alternativen). Begründung:
Ein attraktiver ÖPNV erleichtert den Pendlern das Wohnen in den umliegenden Gemeinden. Tübingen kann vom Autoverkehr entlastet werden.
4. Regulierende Maßnahmen der Stadt:
 - Spekulation und Leerstand verhindern (z.B. Residenzpflicht, Vermietungsgebot, Baugebot, Verbot von Ferienwohnungen);
 - Generelles städtisches Vorkaufsrecht für freie Flächen und Bestandsgebäude (Gründung eines Bodenfonds);
 - Architektenwettbewerbe mit Schwerpunkt flächensparendes Bauen;
 - wirksame Mietpreisbremse;
 - Einrichtung einer kommunalen Wohnungstauschbörse;
 - Umzugsprämien für Kleinhaushalte, die eine größere Wohnung frei machen;
 - Einsatz der Kommune für ein soziales Bodenrecht (Verhinderung von Bodenspekulation).Begründung: Es sollte bevorzugt auf die Einsicht und Mitarbeit der Bürgergesellschaft und auf Anreize gesetzt werden, aber die Erfahrung zeigt, dass es ganz ohne Ge- und Verbote nicht geht.
5. Bauliche Maßnahmen:
 - Schließung der restlichen Baulücken (einige Baulücken als städtische Grünanlagen nutzen);

- Die Vertikale nutzen (z.B. Wohnungen über flachen Gewerbebauten; Garagenanlagen, Schulen etc.);
- Grün am Bau (z.B. begrünte Dächer und Fassaden);
- Innovative Grundrisse und Bauformen unterstützen.

Begründung: Es gibt weltweit viele Beispiele für platzsparendes Bauen; sie sollten bekannt gemacht und unsere üblichen Wohnungsgrundrisse zur Diskussion gestellt werden.

6. Alternative Wohnformen fördern, insbesondere solche, die Individualflächen zugunsten von Gemeinschaftsflächen minimieren (z.B. Neustart Tübingen).

Begründung: Bei gleicher Wohnfläche können in alternativen Wohnformen oft mehr Menschen wohnen als in herkömmlichen Häusern. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bereichern jedes Quartier!

Schlussbemerkung: Wir sind uns bewusst, dass unser zentrales Anliegen, den Flächenverbrauch zu stoppen, eine große gesellschaftliche Herausforderung ist. Denn es stellt die Überzeugung infrage, dass unser Wohlleben ein ständiges Wachstum voraussetzt.

Das Thema Wohnen, insbesondere bezahlbares Wohnen, ohne zusätzlichen Bodenverbrauch ist hochkomplex! Es umfasst viele politische Handlungsfelder, und es gibt Zielkonflikte (z.B. Grün in der Stadt vs. Baulücken schließen oder Maßstäblichkeit vs. Vertikale nutzen).

Deshalb schlagen wir einen **Runden Tisch Bezahlbares Wohnen ohne weiteren Bodenverbrauch** vor, an dem alle relevanten Akteure und Experten beteiligt sind. Er könnte eine Quelle vieler innovativer Ideen sein und sollte von der Stadt eingerichtet werden.

Wir unterstützen grundsätzlich die Ziele des städtischen Handlungsprogramms Fairer Wohnen. Und wir freuen uns über OB Palmers Absicht, das Tübinger Wachstum zu begrenzen und den Handlungsspielraum des Flächennutzungsplans vorerst nicht voll auszuschöpfen. Unsere Enkel sollen schließlich auch noch Gestaltungsmöglichkeiten haben. Wir hoffen diesbezüglich auf Taten!

AG Wohnen und Verkehr; 2.4.2019

(Auf-) Forderungskatalog des Aktionsbündnisses für gemeinschaftliches Wohnen und Leben im Alter

Unsere zentrale Forderung:

In allen Quartieren müssen Möglichkeiten für bezahlbares gemeinschaftliches Wohnen im Alter geschaffen werden.

Begründung: Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere helfen der Kommune bei der Bewältigung des demografischen Wandels.

Unsere Forderungen im Einzelnen:

A. Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere müssen in der sozialräumlichen Planung eine eigene Kategorie bilden und die Grundstücke in einem separaten Verfahren vergeben werden.

Begründung: Mit jedem Wohnprojekt wird eine Organisation geschaffen, in der es um Selbstbestimmung, Engagement, gemeinschaftliches Leben, gegenseitige Unterstützung, Vermeidung von Einsamkeit und auch um künftige Betreuung und die Hinauszögerung von stationärer Pflege im Sinne einer sorgenden Gemeinschaft geht. Sie sind nicht nur ein "Privatvergnügen" der Initiator*innen, sondern Maßnahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, die auf gleicher Ebene wie andere Projekte des Seniorenwohnens (z. B. Pflege-heime) oder Einrichtungen für Kinder und Jugendliche stehen, für die ebenfalls eigene Flächen reserviert sind.

B. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere müssen Gemeinbedarfsflächen in jedem Quartier ausgewiesen werden.

Begründung: Über neunzig Prozent aller älteren Menschen möchten ihr Quartier im Alter nicht verlassen. Viele von Ihnen wohnen in viel zu großen Wohnungen oder Häusern. Sie sind häufig bereit, innerhalb ihres Quartiers in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umzuziehen, so dass Wohnraum für Familien frei wird. Gemeinschaftliche Wohnprojekte wollen mit ihren Angeboten in die Nachbarschaft wirken und sind damit Teil einer gelingenden Quartiersentwicklung. Zur Versorgung aller – auch der älteren – Bürger*innen muss die Kommune in jedem Quartier mit den Betroffenen die benötigten Dienstleistungen und Teilhabemöglichkeiten organisieren. Das dazu nötige Quartiersmanagement könnte den Stadtteilzentren zugeordnet werden.

C. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind von der Kommune bei der Gründung zu beraten und generell zu unterstützen. Diese gilt insbesondere für selbst organisierte gemeinwohlorientierte Wohnprojekte für Ältere.

Begründung: Die Gründung eines selbst organisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekts ist vor allem für Ältere nicht einfach. Die Unterstützung durch ausgewiesene Fachleute hilft Umwege zu vermeiden und schont Ressourcen.

Nachhaltige gemeinwohlorientierte Wohnprojekte brauchen eine öffentliche finanzielle Förderung während der Startphase und zur langfristigen Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

Nachbemerkung:

Das Aktionsbündnis unterstützt grundsätzlich die Ziele des städtischen Handlungsprogramms Fairer Wohnen, insbesondere die Schaffung bezahlbaren senioren- und behindertengerechten Wohnraums für alle Einkommensgruppen. Unsere Forderungen sind als eine notwendige Ergänzung zu verstehen.

Forderungen zum Thema Leerstand und Hausbesetzungen

(verfasst vom der Initiative „Positiv Besetzt“ im Frühjahr 2019)

Leerstand von Häusern bei gleichzeitigem Mangel an bezahlbarem Wohnraum oder kulturell nutzbaren Räumen war in den letzten Jahrzehnten immer wieder ein Problem in Tübingen – und wurde seit Ende der 1960er Jahre durch zivilgesellschaftlich-selbstorganisierte Aneignung von leerstehenden Häusern in Form von Hausbesetzungen beantwortet.

Daraus sind kulturelle Projekte (u.a. Epplehaus) und Wohnprojekte (u.a. Schelling, Münze) entstanden. Sie haben den heutigen liberal-alternativen Flair, die kulturelle Attraktivität Tübingens und Ansätze, das Recht auf Wohnen umzusetzen, maßgeblich mit beeinflusst.

Mit über 150 leerstehenden Häusern sowie zahlreichen weiteren leerstehenden Einzelwohnungen erreichte die Tübinger Leerstandsquote 2016 einen neuen Rekord. Bemühungen der Stadtverwaltung sowie das Zweckentfremdungsverbot haben einen Teil dieser Häuser seitdem wieder zurück auf den Immobilienmarkt gebracht, wobei dadurch nicht zwangsläufig bezahlbarer Wohnraum entstanden ist. Aber noch immer – und teilweise seit über 8 Jahren – stehen Häuser in Tübingen leer und verfallen. Dabei wäre die Bewohnbarkeit dieser Häuser kostengünstiger und ökologischer zu verwirklichen als der Neubau von Wohnungen.

Wir glauben und sehen in den Erfolgen der Vergangenheit, dass es gesellschaftlichen Druck braucht, juristische Maßnahmen alleine nützen offensichtlich nicht.

Daher fordern wir:

- Nach Vorbild des Züricher Modells fordern wir die Legalisierung von Instandbesetzungen vernachlässigter Leerstände. Räumung kann nur erfolgen, wenn Eigentümer*innen nachweisen können, dass der Leerstand kurzfristig ist und baldigst aufgehoben wird. Fehlt dieser Nachweis, vermittelt die Stadtverwaltung zwischen Besetzer*innen und Eigentümer*innen, wobei auch ein Vorkaufsrecht mit gemeinnütziger Ausrichtung für die Besetzer*innen wünschenswert ist.
- Auch im Falle offensichtlicher persönlicher Schwierigkeiten (Gebrechlichkeit, Erbschaftsstreitigkeiten, etc.), durch die Eigentümer*innen nicht zu Vermietungen in der Lage sind, schaltet sich die Stadtverwaltung zwischen Eigentümer*innen und potentielle Mieter*innen.
- Aufbau einer städtischen Plattform, um sich über rechtliche und organisatorische Möglichkeiten informieren zu können, wie im Fall von Leerstand vorgegangen werden kann, um diesen im Rahmen von Instandbesetzungen oder von der Stadt vermittelten Mietverträgen wieder bewohnbar zu machen.
- Das Zweckentfremdungsverbot muss streng angewendet werden: Bei Verstoß müssen Bußgelder erhoben werden.
- Wenn Eigentümer*innen auch durch das Zweckentfremdungsverbot nicht zu beeinflussen sind, muss die Anwendung des Grundgesetzes Artikel 15 (Vergesellschaftung) erfolgen und der Leerstand in einen kommunalen Wohnbaufonds übernommen werden.

**Neustart des Tübinger Modells:
Eine sozial-ökologische Nachbarschaft im Entwicklungsgebiet Marienburger Straße**

Als Initiative Neustart Tübingen planen wir...

... ein Genossenschaftsprojekt für 500 sozial gemischte Bewohner*innen auf dem Areal Marienburger Straße, mit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum und gemeinsam genutzter Infrastruktur in Gemeineigentum.

... das Neustart-Modell, das in der Schweiz bereits erfolgreich umgesetzt wird (u.a. Hunziker Areal und Kalkbreite in Zürich), beispielhaft in Tübingen zu verwirklichen und über Tübingen hinaus bekannt zu machen.

... mit dem Neustart-Modell in der Tübinger Stadtentwicklung den nächsten Schritt für ein nachhaltigeres, sozialeres und ökologischeres Tübingen zu gehen.

... garantierte Inklusion und Diversität durch einen transparenten Schlüssel zur Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft.

... unterschiedliche Konstellationen und vielfältige Wohnformen, ein Wohnungsmix aus Einzimmer-, Familien- bis zu Clusterwohnungen.

... effiziente Flächennutzung durch geringe private Quadratmeterzahl bei größerem Anteil gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur und flexibler Wohnungsschnitte. Dadurch wird ein Wohnen nach Lebensphasen möglich und es können mehr Personen in besserer Wohnqualität auf der Fläche wohnen als nach dem bisher üblichen Tübinger Modell.

... hohe ökologische, ressourcenschonende Standards in Bau und Betrieb mit innovativen Konzepten.

... die Errichtung gemeinschaftlicher sozialer Infrastrukturen und Strukturen der Daseinsvorsorge (Sorge und Pflege) und des täglichen Bedarfs (u.a. Anschluss an eine solidarische ökologische Landwirtschaft/SoLaWi).

... die Bedarfe der umliegenden Gebiete Französisches Viertel, Wennfelder Garten und 3-Höfe-Areal konzeptionell mit einzubeziehen. So profitieren auch die Menschen der umliegenden Viertel von der nachbarschaftlichen Infrastruktur. Mit der Neustart-Nachbarschaft entsteht ein attraktiver Treffpunkt und damit ein Bindeglied des gesamten Quartiers.

Von den Fraktionen im Tübinger Gemeinderat wünschen wir uns:

- Lassen Sie sich von uns über das Neustart-Modell informieren und erkennen Sie die Möglichkeiten, die das Konzept hinsichtlich dauerhaft bezahlbarem Wohnen, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit für Tübingen bietet!
- Überlegen Sie mit uns, wie das kleinteilige Tübinger Modell der Stadtentwicklung durch eine große 500-Bewohner*innen-Genossenschaft ergänzt und verbessert werden kann!
- Gehen wir zusammen auf dem Areal Marienburger Straße den nächsten Schritt der Tübinger Stadtentwicklung: Für eine sozial-ökologische Nachbarschaft!

Initiative Neustart Tübingen

neustart-tuebingen@mtmedia.org

<https://neustart-tuebingen.mtmedia.org/>

Forderungen zum Thema Verdrängung

(verfasst vom Wohnraumbündnis Tübingen im Frühjahr 2019)

Verdrängung von Mieter*innen aus bezahlbaren Mietverhältnissen findet in Tübingen auf Grund verschiedener Phänomene statt:

Die große Nachfrage nach Wohnraum ermöglicht Vermieter*innen die Mieten zu erhöhen. Mieter*innen, die es sich leisten können, zahlen einen immer größeren Anteil ihres Monatseinkommens für die Miete. Wer bereits massiv an den sonstigen Lebenshaltungskosten gespart hat, muss aus Tübingen wegziehen.

Vermieter*innen können mit Studierenden-WGs höhere Mieteinnahmen erzielen als mit Familien, älteren Menschen oder Alleinstehenden mit mittlerem oder geringem Einkommen.

Der Zuzug von Besserverdienenden, die an der Universität, der Klinik oder neuen Forschungseinrichtungen wie dem „Cyber Valley“ arbeiten, erhöht die Konkurrenz um Wohnraum und treibt die Mietpreise nach oben.

Die Privatisierungen der letzten Jahrzehnte (z.B. Verkauf der landeseigenen LBBW-Wohnungen, heute Eigentum des größten Immobilienkonzerns Vonovia) führen mit dem Auslauf der dortigen Mietbindungen zu Sanierungen, Verdrängung und höheren Mieten bzw. Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Das touristische Interesse an Tübingen sowie kurzfristige oder phasenweise Arbeitsverhältnisse (z.B. Gastdozent*innen oder Gast-Wissenschaftler*innen der Universität) machen die Umwandlung von Mietwohnungen in Gästewohnungen („AirBnB“) für Vermieter*innen lukrativ.

Daher fordern wir:

- Das kommunale Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum muss auf die Umwandlung von Wohnraum in Ferien-/AirBnB-Wohnungen ausgeweitet werden.
- Die Universität muss verpflichtet werden, selbst deutlich mehr Wohnheimplätze zu niedrigen Quadratmeter-Mieten für Studierende zu bauen.
- Die Stadt Tübingen muss aktiv dafür sorgen, dass Wohnungen dauerhaft bezahlbar sind (unbefristete Mietpreisbindungen, Mieten deutlich unter dem Mietspiegel) und dass sich der Bestand an bezahlbaren (Sozial-)Wohnungen ausweitet. Optionen dafür bieten die städtische GWG, die Vergabe von Grundstücken bevorzugt an gemeinnützige Bauträger, die unbegrenzte Sozialbindung garantieren und ein neu zu schaffender kommunaler Wohnbaufonds.
- Das Programm „Fairer Wohnen“ geht in die richtige Richtung, ergänzt werden muss es durch die Verpflichtung zu dauerhaften Mietpreisbindungen und durch ein Ende der Privatisierung städtischer Flächen: Abgabe städtischer Flächen nur noch in Erbpacht oder an gemeinwohlorientierte Träger mit dauerhaftem Schutz vor Privatisierung/Verkauf in Gewinnabsicht und dauerhafter Mietpreis- bzw. Sozialbindung.
- Mieter*innen, die wegen außerordentlicher Mieterhöhungen (z.B. auf Grundlage der Modernisierungsumlage) von Verdrängung bedroht sind, müssen von der Stadt Ersatzwohnungen angeboten bekommen.
- Die Beantragung von Umbaumaßnahmen und Luxussanierungen durch Hauseigentümer*innen muss von der Stadtverwaltung dahin geprüft werden, ob dieses Maßnahmen zur Verdrängung von Altmietler*innen führen und in diesem Fall abgelehnt werden.
- Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss deutlich erschwert werden. Dafür muss die Stadt beim Land einfordern, eine bis zu 10jährige Sperrfrist für Kündigung von Mieter*innen zum Eigenbedarf oder zur Verwertung zu erlassen (§ 577a Abs. 2 BGB).

Wohnungsbaufonds zur Förderung von gemeinwohlorientiertem Wohnraum (verfasst vom Tübinger Mietshäuser Syndikat im Frühjahr 2019)

Vorbemerkung

Wir stellen ein Grundrecht auf Wohnen fest. Wohnen darf keine privaten Renditeerwartungen erfüllen. Gutes Wohnen stellt einen wesentlichen Faktor für sozialen Frieden dar. Wir bezeichnen das zu erreichende Ziel als „gemeinwohlorientiertes“ und nicht (nur) als „bezahlbares“ Wohnen.

Analyse

Neben den Grundstücks- und Baupreisen sind es vor allem die Renditeerwartungen von Investor*innen sowie die bankseitigen Kosten für Darlehen, die spätere Miethöhen bestimmen.

Wohnraumversorgung nach Marktkriterien hat noch nie funktioniert und wird es auch in Zukunft nicht. Wohnraum ist keine Ware.

Staatliche Zuschüsse für private Investor*innen (Objektförderung) und Mieter*innen (Subjektförderung) haben nicht zur Entspannung der Situation beigetragen.

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit hat die angespannte Situation verschärft.

Ziele

Wir fordern einen kommunalen Wohnbaufonds, der die Schaffung und Erhaltung von dauerhaft gemeinwohlorientiertem Wohnraum fördert und sicherstellt. Dadurch sollen drei wesentliche Ziele erreicht werden:

1. Der Einfluss von Banken an der Finanzierung von Bauvorhaben soll minimiert, möglichst abgeschafft werden. Es gibt einen Zielkonflikt zwischen den Geschäftsmodellen von Banken und gemeinwohlorientiertem Wohnbau.
2. Aufbau eines dauerhaften, revolvingierenden und wachsenden Fonds durch Zuführung von Steuermitteln (Vorschlag: Verwendung von 100% des Grundsteueraufkommens) und Mieteinnahmen der geförderten Projekte. Dabei steht das ideelle Ziel im Vordergrund und nicht die Entschuldung einzelner Projekte in Form von Tilgung durch Mietzahlungen.
3. Aufbau eines gemeinwohlorientierten Altbaubestands, dessen Mieten anteilig verwendet werden für die Instandhaltung, die Speisung des Fonds und die Verwaltung.

Methoden

1. Entwicklung gemeinwohlorientierter Vergabekriterien, die bestehende oder neu zu schaffende Akteure dauerhaft erfüllen müssen und können.
2. Vergabe von öffentlichem Baugrund ausschließlich in Erbpacht.
3. Vergabe von öffentlichem Baugrund an Akteure, die Vergabekriterien erfüllen.
4. Vergrößerung des kommunalen Wohnungs- und Baulandbestands.
5. Nutzung des Vorkaufsrechts bei Verkäufen von Bestandsgebäuden und Grundstücken.
6. Speisung des Fonds durch Grundsteuereinnahmen.