

Projekt Palazzo Informationen für interessierte Gruppen

Die GWG ist Eigentümerin der Grundstücke Schickhardtstraße 5 und Autenriethstraße 20 („Palazzo“ – siehe Planausschnitt). Momentan ist dort unter anderem die Mensa der Grundschule Hechinger Eck untergebracht, die aber in einen Neubau im von der Stadt geplanten neuen Quartier südlich der Schule umziehen soll. Nach dem Umzug der Schülermensa will die GWG die Gebäude auf dem Grundstück abbrechen und neue Wohn- und Geschäftshäuser errichten.

Im Rahmen dieses Neubauprojekts bietet die GWG Gruppen an, ein (Wohn-)Projekt in das GWG-Projekt zu integrieren. Dies ist insbesondere dann für Sie interessant, wenn Ihre Gruppe aus Menschen besteht, die nicht Eigentümer werden wollen, sondern mieten wollen.

Das Neubauprojekt besteht aus drei Baukörpern (siehe Modelfoto):

- im nördlichsten Teil soll der Kinderzirkus Zambaioni eine neue Heimat finden, in den Geschossen darüber baut die GWG Mietwohnungen
- im mittleren Teil kann Ihr Projekt Platz finden
- im südlichen Teil wird ein Mix von Eigentumswohnungen und von der GWG vermieteten Wohnungen untergebracht.



Die GWG hat sich vorgenommen, Neubauten klimaneutral zu errichten. Dies bedeutet, dass Bau, Betrieb und Entsorgung der Gebäude CO₂-frei geschehen soll. Wir achten daher auf eine bewusste Baustoffauswahl, auf sehr gute Wärmedämmeigenschaften und auf eine ökologisch nachhaltige Energieversorgung (in der Regel Fernwärme).

Warum macht die GWG das?

Aufgabe der GWG ist es, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Mit der Öffnung für Initiativen und Gruppen und durch die Beteiligung von künftigen Mieterinnen und Mietern an der Planung möchte die GWG die Bandbreite und Vielfalt ihrer Mieterschaft vergrößern. Wir versprechen uns dadurch stabilere Hausgemeinschaften mit mehr Eigenverantwortung. Dies wünschen wir uns nicht nur innerhalb Ihrer Gruppe, sondern auch zwischen Ihrer Gruppe und dem Rest der Mieterschaft in diesem Projekt.

Was können wir bieten und was nicht?

Die GWG ist kein Baugruppenbetreuer und kann daher nicht die gleiche umfassende Dienstleistung erbringen, wie es diese tun. Wir bieten Ihnen aber an, nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen zu bauen, soweit wir uns sicher sind, dass die Wohnungen und Räume sich auch an Dritte vermieten lassen, sollte sich Ihre Gruppe einmal auflösen. Wir können nicht mit Ihrer

gesamten Gruppe die einzelnen Schritte bis zur Fertigstellung diskutieren, wie das ein Baugruppenbetreuer anbieten kann, sondern wir beteiligen ein bis drei von Ihnen entsandte Vertreter bei der Planung in maximal 10 Terminen zu im Vorfeld mit den Architekten abzusprechenden Planungsschritten. Die entsandten Vertreter haben dann die Aufgabe, die Interessen der Gruppe zu moderieren und zu kommunizieren, sowie zwischen GWG und der Gruppe zu vermitteln, falls Differenzen auftreten. Die Auswahl eines Architekturbüros, das mit der Planung beauftragt wird, erfolgt durch die GWG, Anregungen durch die Gruppe nimmt die GWG jedoch gerne entgegen.

Welche Anforderungen stellt die GWG an ein solches Projekt?

Ihr Konzept sollte einen Mehrwert für das gesamte Quartier erbringen. Dieser muss auch durch die gewählte Organisationsform auf Dauer sichergestellt werden. Ihr Projekt kann dabei aus Mietwohnungen, Gemeinschaftsflächen und Gewerberäumen bestehen. Uns ist wichtig, dass Sie durch die Wahl einer geeigneten Rechtsform (z.B. Verein,) sicherstellen, dass

- es für uns nur einen verbindlichen und entscheidungsberechtigten Ansprechpartner für die Mietverwaltung gibt,
- die Mietzahlungen und damit auch das Leerstandsrisiko von dieser Organisation (juristischen Person) getragen werden,
- die Rechtsnachfolge bei Auszug so geregelt ist, dass sichergestellt werden kann, dass das ursprüngliche Konzept erhalten bleibt.

Wir beabsichtigen, auch Eigentumswohnungen zu bauen. Wenn in Ihrer Gruppe einzelne Parteien kaufen statt mieten wollen, werden wir diesen Interessenten bei der Vergabe von Wohnungen zusätzliche Punkte im Rahmen unserer Compliance-Richtlinie geben.

Wie groß kann Ihr Projekt sein? Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Auf Basis eines Testentwurfs wurde in einem Baufenster von 14,5 x 25,5 m (siehe Abbildung) eine Obergrenze von 1.000 m² Wohnfläche und 300 m² nicht zum Wohnen vorgesehener Nutzfläche ermittelt. Nicht zum Wohnen vorgesehene Fläche muss proportional zur Wohnfläche mit im Projekt enthalten sein. Wir wünschen uns in Ihrem Projekt einen Mix aus frei finanzierten Wohnungen,



geförderten Wohnungen (die dann nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen) und möglichst öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss. Eigentumswohnungen können ergänzend ins Projekt einbezogen werden, sie befinden sich im südlich angrenzenden Baukörper und werden auf die oben genannte Obergrenze nicht angerechnet.

Die Mieten der Wohnungen orientieren sich am Mietspiegel. Im Neubau liegt die Miete exakt auf Mietspiegelniveau. Mittelfristig streben wir Mieten an, die 10 % unter dem Mietspiegel liegen. Für vom Landeswohnraumprogramm geförderte Wohnungen ist die Miete auf ein Drittel unter Mietspiegel festgelegt.

Zum Preis der Eigentumswohnungen kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Mobilitätskonzept

Die GWG beabsichtigt, den Spielraum der Tübingen Stellplatzsatzung voll auszuschöpfen und wird nur eine geringe Zahl von Autoabstellplätzen bauen. Als Kompensation wird die GWG ein Mobilitätskonzept erarbeiten, das den Mietern einen einfachen Zugriff auf Teilautos und gemeinschaftliche Fahrräder (auch E-Bikes und Lastenräder) erlauben wird.

Zeitplan

Die GWG möchte mit dem Bau beginnen, sobald die Schülermensa in Ihren Neubau umgezogen ist. Nach heutiger Planung ist damit im Sommer 2023 zu rechnen. Mit der Planung soll Anfang/Mitte 2021 begonnen werden, im Frühjahr 2022 soll der Bauantrag eingereicht werden. Bezugsfertigkeit wird für den Sommer 2025 angestrebt.

Bebauungsplanverfahren

Für das projektierte Areal stellt die Universitätsstadt Tübingen einen neuen Bebauungsplan auf. Die oben genannten Aussagen, insbesondere der Zeitplan und die in Aussicht gestellten Flächen stehen unter dem Vorbehalt, dass der Bebauungsplan für die im Testentwurf dargestellten Flächen im entsprechenden Zeithorizont Planungsrecht schafft. Geschieht dies nicht, müssen Zeitplan und die Obergrenze der zur Verfügung gestellten Fläche angepasst werden.

Was müssen Sie tun, wenn Sie Interesse haben?

Die Vergabe der Flächen in unserem Projekt wird von der Stadt im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke im Hechinger Eck übernommen. Es gelten die gleichen Vergabekriterien.

Die Vermarktung im Rahmen des städtischen Entwicklungsprojekts hat für Sie den Vorteil, dass Sie sich sowohl für ein städtisches Grundstück als auch für die Beteiligung am GWG-Projekt bewerben können, wobei Sie sich jedoch für eine Rangfolge der Priorisierung entscheiden müssen.

Für Ihre Bewerbung ist es ausreichend, wenn Sie uns bis spätestens **08. Februar 2021** eine Kopie des Optionsbogens, den Sie bei der Stadt eingereicht haben, per Mail an eine der untenstehenden Adressen zukommen lassen.

Wenn Sie noch Fragen haben dürfen Sie sich gerne an uns wenden. Ihre Ansprechpartner:

Uwe Wulfrath – u.wulfrath@gwg-tuebingen.de

Paul Schmid - p.schmid@gwg-tuebingen.de