

Vermarktungsauftakt Baugebiet Weiher Pfrondorf

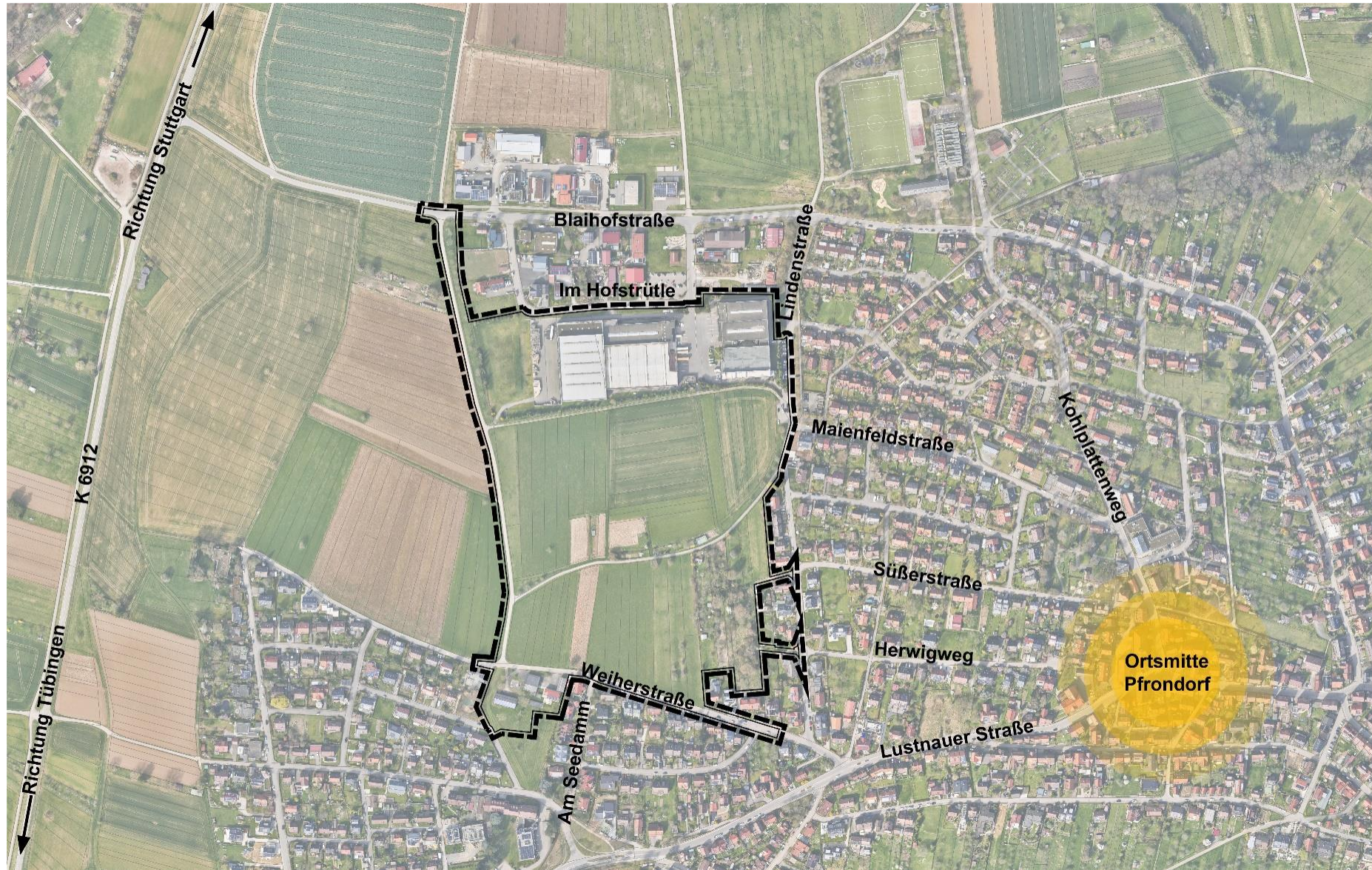


Baulandentwicklung in Tübingen - Pfrondorf



- flächengrößte Maßnahme in Teilorten von Tübingen
- Gesamtfläche von 9,3 ha
- Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen

Baugebiet Weiher





Gewerbliche Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet/ Gewerbegebiet im Bebauungsplan

Gewerbliche Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan

Sondernutzung

Sondergebiet im Bebauungsplan

Mischnutzung

Mischgebiet im Bebauungsplan

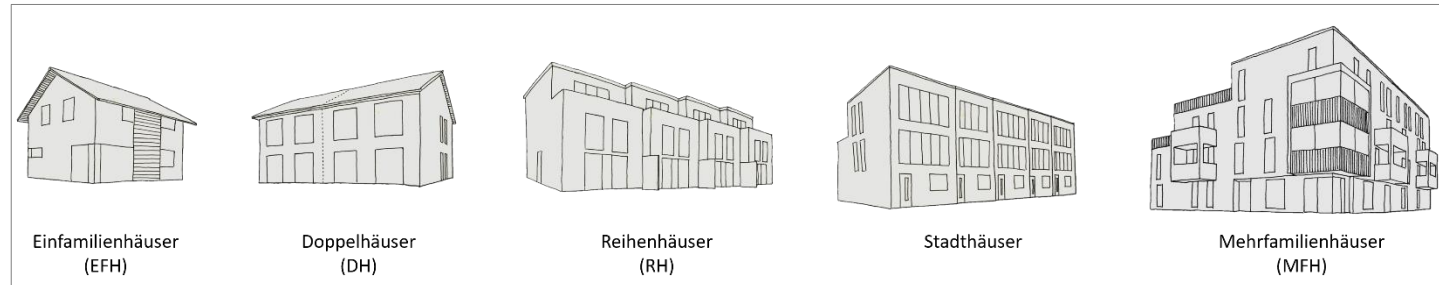
Wohnnutzung

Wohngebiet im Bebauungsplan

Wohnnutzung

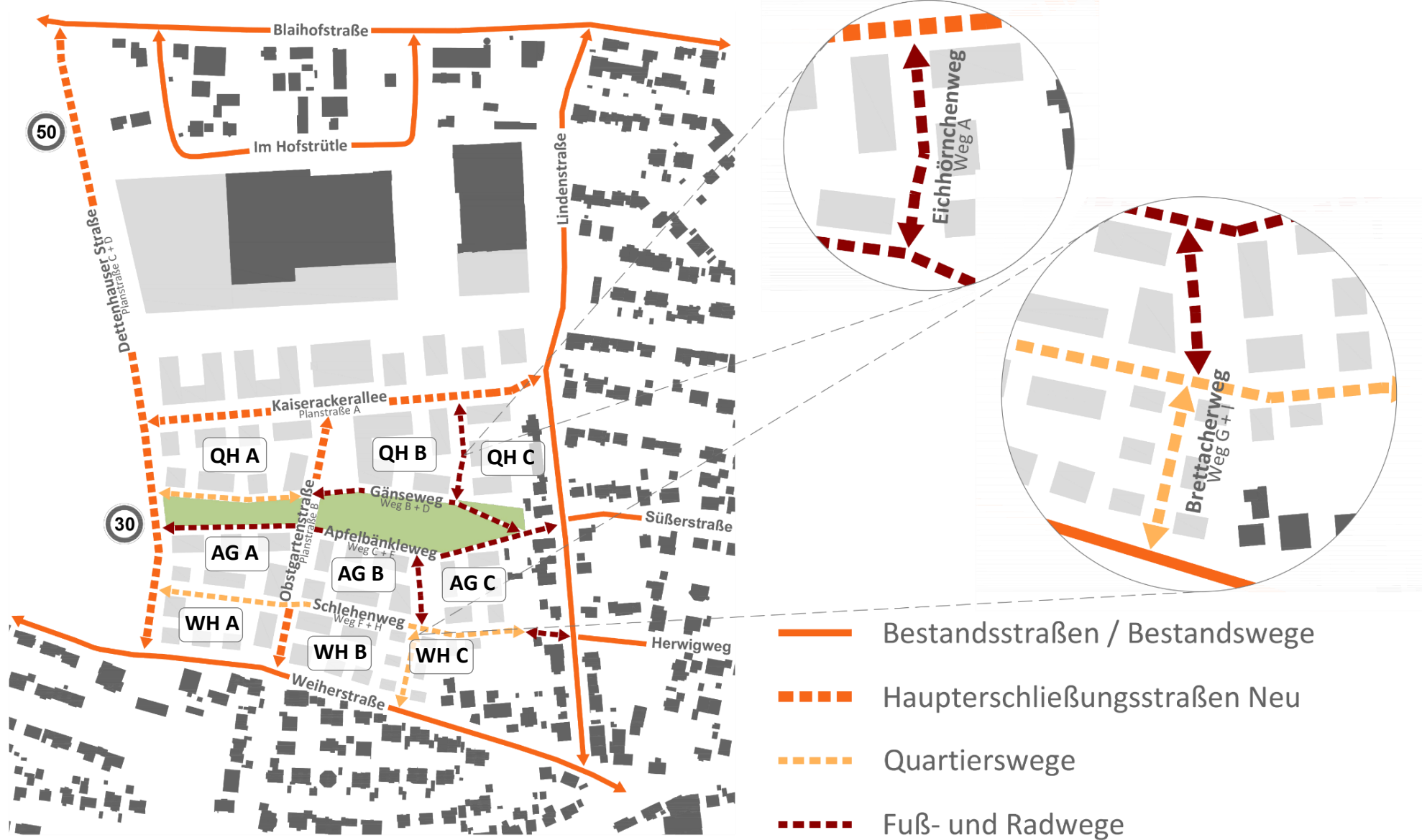
Wohngebiet im Bebauungsplan

Typologien und Wohnformen

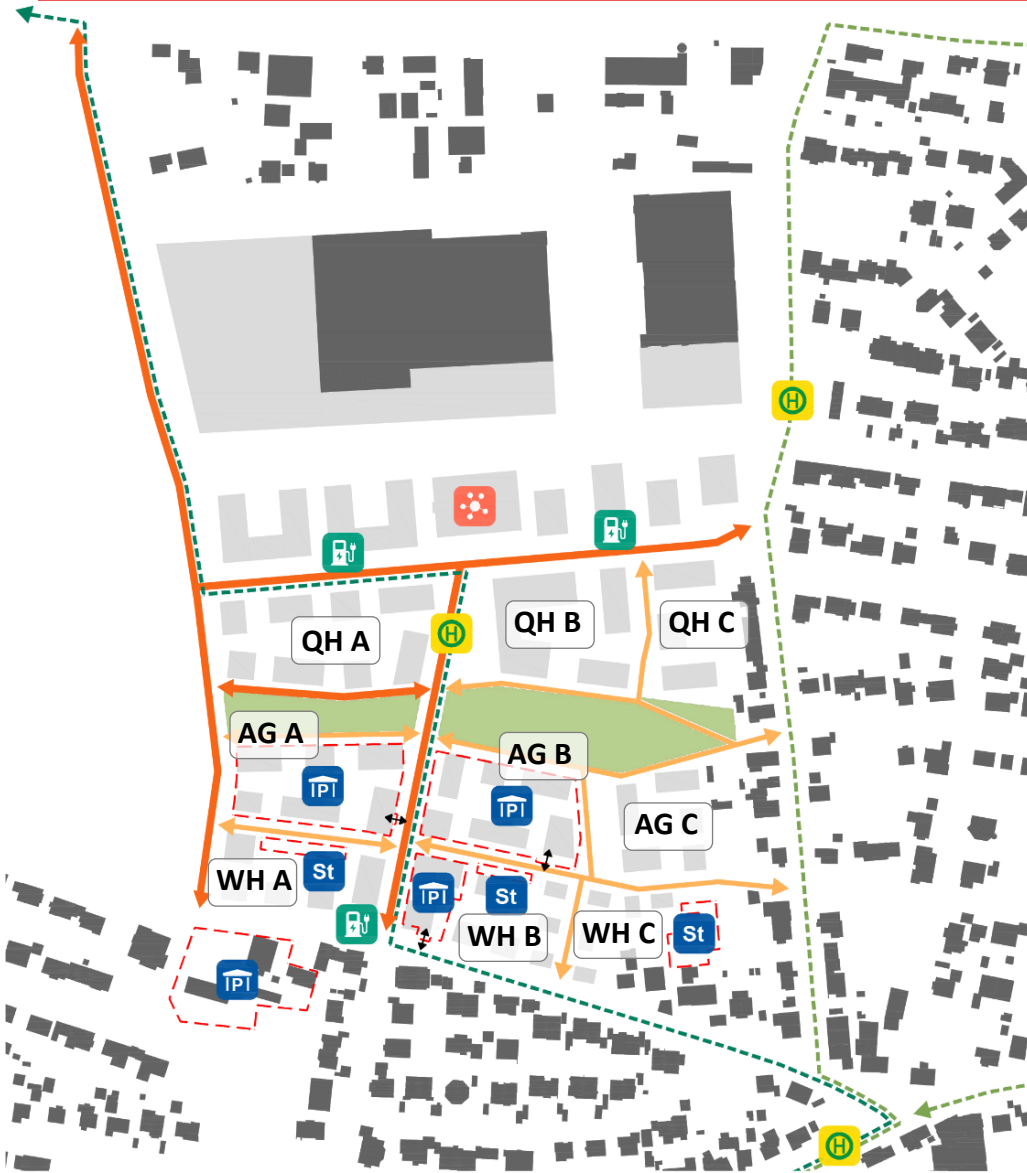


- Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Stadthäuser / Reihenhäuser (RH) / Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Reihenhäuser (RH) / Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Einfamilienhäuser (EFH)
- Doppelhäuser (DH)
- Gewerbe
- Sonderbaustein Quartiersgarage
- Sonderbaustein Pflege + KiTa

Verkehrerschließung



Mobilität und Stellplatznachweis



- Haupterschließungsstraßen
- Quartierswege
- Quartiersgarage / Mobilitätspunkt
- H Bushaltestelle
- Buslinie 827
Tübingen - Walddorfhäslach
- Buslinie 1,7,123
innerstädtisches Busnetz
- St private Stellplätze
- TPI private Tiefgarage
- 🔌 E-Mobility / Charging
- Umgrenzung Garagen (Ga) / Carports (Ca) /
Stellplätze (St) / Tiefgaragen (TG)
- ↔ Bereich für Ein- und Ausfahrt

Warum Erdwärme in Weiher besonders interessant ist



Bereits untersucht

Eine 140 Meter tiefe Erdwärmesonde wurde im Baugebiet errichtet.



Untergrund analysiert

Mit einem Thermal Response Test wurden die Thermischen Eigenschaften des Untergrunds vor Ort bestimmt.



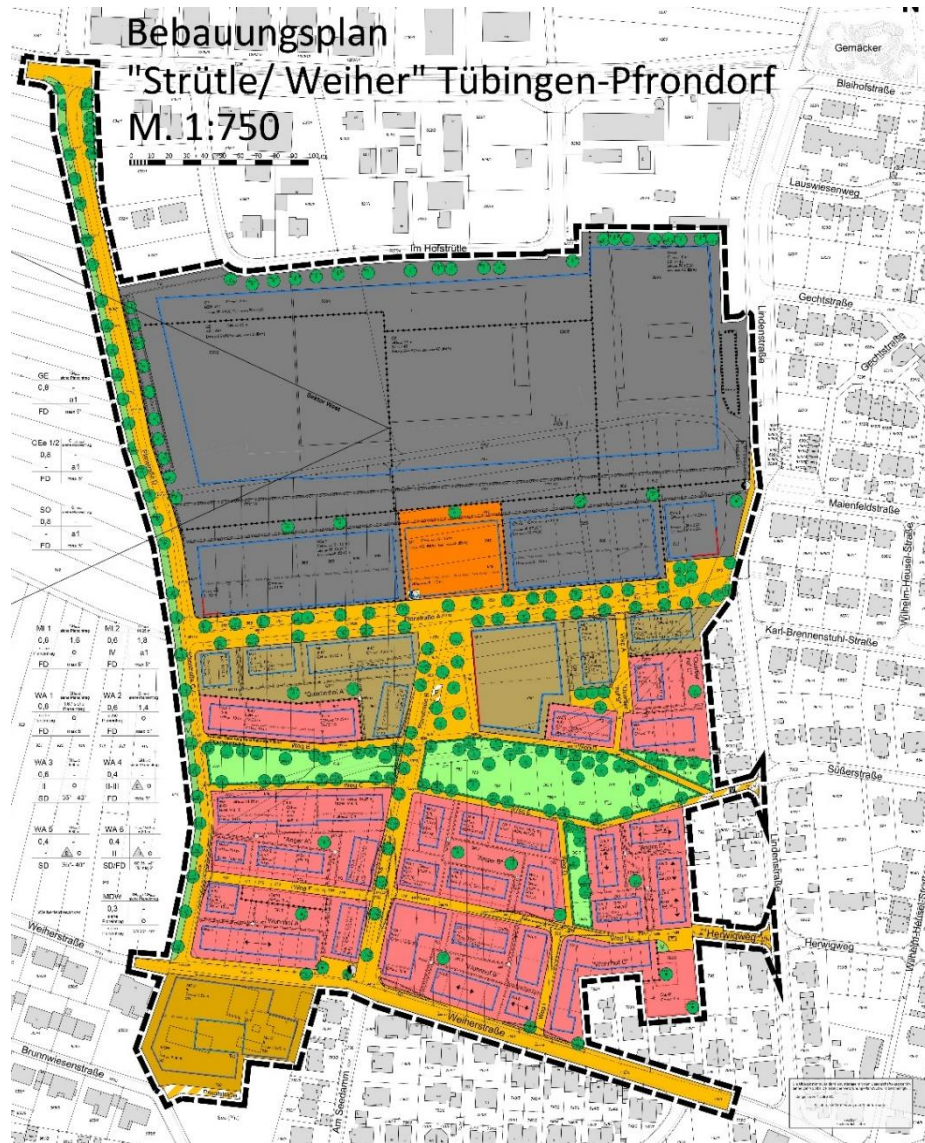
Grundlagen für ihre Planung

- Gemessene Kennwerte stehen für ihre Planung zur Verfügung.
- Grundsätzlich ist eine Versorgung über Erdwärmesonden auf den einzelnen Grundstücken möglich.
- Bei größeren Bauvorhaben kann sich eine gemeinsame Planung mehrerer Sonden anbieten.



Informationsblatt zu Erdwärme

Ein separates Informationsblatt zur Erdwärmennutzung im Baugebiet sowie ein Leitfaden zur eigenen Erdwärmesonde mit Wärmepumpe (inkl. Hinweise und Unterstützung zur Genehmigung) stehen in Kürze zur Verfügung.



- Um das Baugebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde der Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ Nr. 5055, rechtsverbindlich seit 6. August 2025, aufgestellt.
- Der Bebauungsplan ist als Satzung die rechtliche Grundlage für alle Bauvorhaben in dem Baugebiet und für jedermann bindend.
- Der Bebauungsplan trifft durch zeichnerische als auch textliche Festsetzung sowie durch örtliche Bauvorschriften konkrete Gestaltungsvorgaben für jedes Grundstück.
- Die Bebauungsplanunterlagen können über die Homepage der Universitätsstadt Tübingen abgerufen werden.

Stand Erschließungsarbeiten



Aktuell laufende Arbeiten

Derzeit finden Arbeiten in folgenden Straßenabschnitten statt:



Weierstraße

Tiefbauarbeiten



Anschlussbereiche Süßerstraße und Herwigweg

Tief- und Straßenbauarbeiten



Ver- und Entsorgungsleitungen



Entsorgungsleitungen

Rund 80 % der Entsorgungsleitungen sind bereits verlegt.



Versorgungsleitungen

Rund 25 % der Versorgungsleitungen sind bereits verlegt.



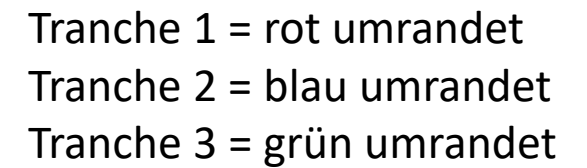
Fertigstellung des 1. Bauabschnitts

Die vertraglich mit der Baufirma vereinbarte Fertigstellung des 1. Bauabschnitts ist bis **Ende 2027** vorgesehen.



Die Fertigstellung ist witterungsabhängig.





Pfrondorf Weiher – Start Vermarktungstranche 1



Übersicht Grundstücksgrößen und Preise

Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser

4 EFH: 350 – 400 qm
13 DHH: 210 – 250 qm

720 € /qm

Reihenhäuser

4 RH Grundstücke ca.
140 -250 qm

855 € /qm

Geschoss- wohnungsbau

3 Grundstücke

920 € /qm

Gemeinschaft. Innenhöfe

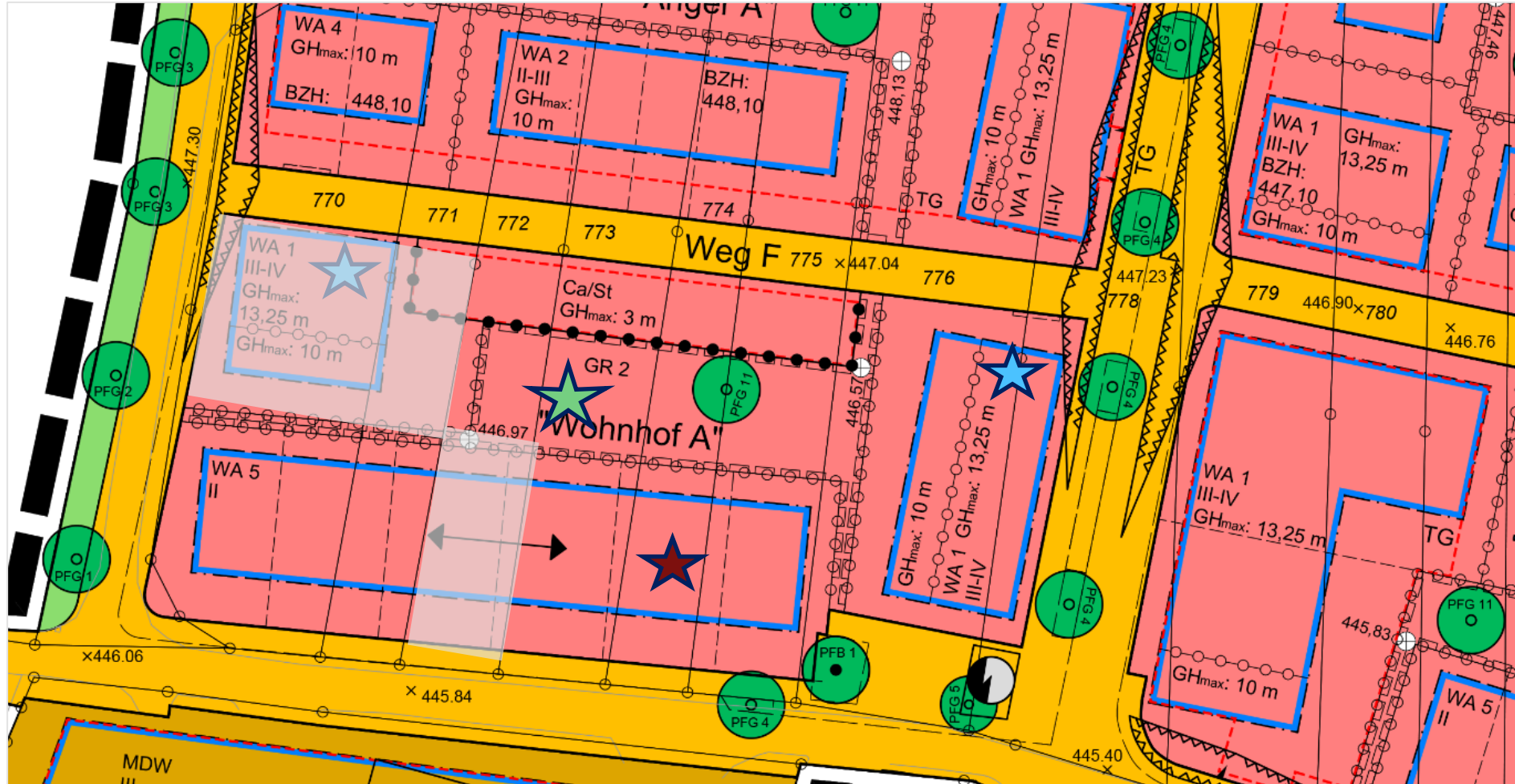
Anteiliger Erwerb

250 € /qm

Anger C

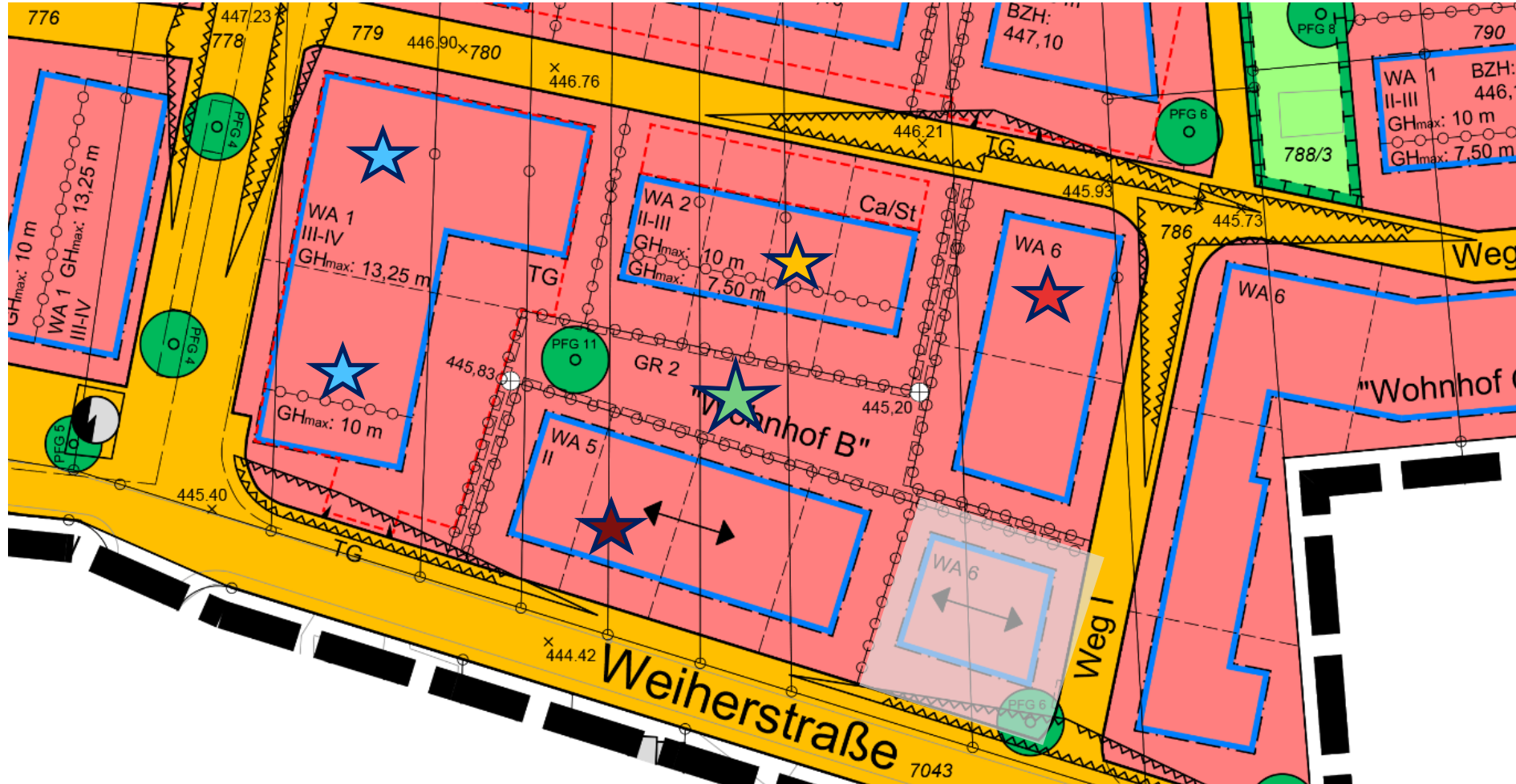
Sonderfall
Vermarktung als ein
Los

Wohnhof A



-  Geschosswohnungen
-  Doppelhaus
-  Innenhof

Wohnhof B



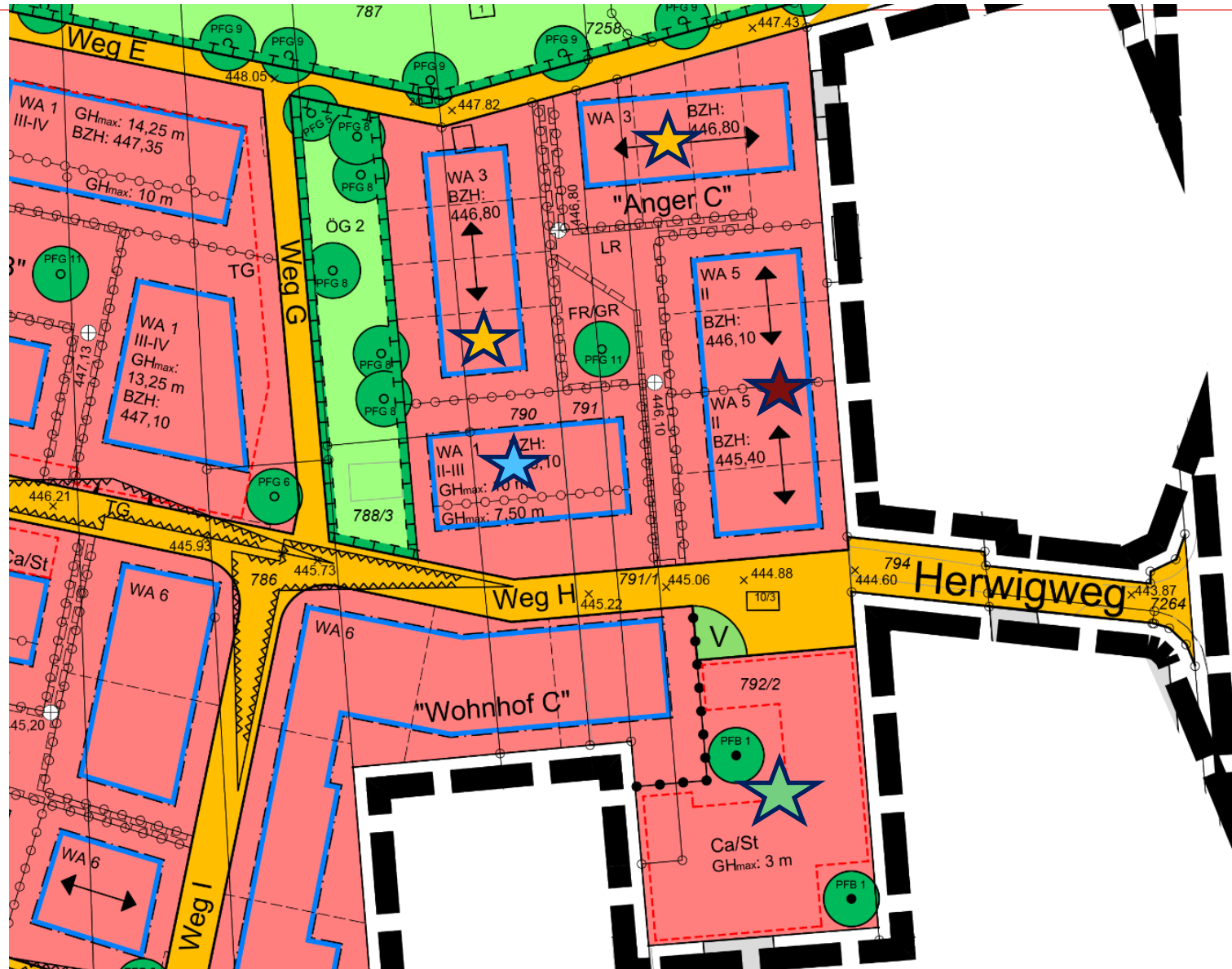
-  Geschosswohnungen
-  Doppelhaus
-  Reihenhhaus
-  Einfamilienhaus
-  Innenhof

Wohnhof C



 Einfamilienhaus

Anger C



-  Geschosswohnungen
-  Doppelhaus
-  Reihenhäuser
-  Carportanlage

Bewerbungszeitraum: 6. Oktober 2026 – 18. Januar 2027

Bewerbung über: www.baupilot.com

1. Bewerbung für das Baugebiet

Die Bewerbung für den individuellen Bau erfolgt zunächst nicht für ein bestimmtes Grundstück, sondern für eine der folgenden Kategorien:

- Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte
- Reihenhaushaus

Bewerbungen im Geschosswohnungsbau beziehen sich hingegen auf konkrete Grundstücke.

2. Bewertung der Bewerbungen und Grundstückszuteilung

Nach Ende der Bewerbungsfrist werden die Bewerbungen bewertet und eine Reihenfolge gebildet.

Beispiel: Wer bei der Bewertung auf Platz 1 steht, darf sich zuerst ein Grundstück aussuchen. Platz 2 gibt zwei Wunschgrundstücke an, Platz 3 drei Wunschgrundstücke usw. Die Grundstücke werden anschließend entsprechend der Platzierung und den angegebenen Wünschen vergeben.

3. Option auf das zugeteilte Grundstück

Nach der Zuteilung wird das Grundstück zunächst für die weitere Planung reserviert.

Zwei unterschiedliche Bausteine:

- a) **Punktvergabe / Kriterienvergabe** bei **EFH/RH/DH Typologien** (individueller Wohnungsbau/freies Segment):
Bewertet werden beim Verkauf im „frei vermarktbar Segment“ soziale und ortsbezogene Faktoren.
Diese stehen in einem ausgeglichenen Verhältnis
- b) **Konzeptvergabe** im Bereich **Geschosswohnungsbau**; bewertet werden Konzepte nach:
- Sozialen, funktionalen Mehrwert (bspw. Anteil Sozialwohnungen, reduzierte Mieten etc.)
 - Wohnkonzepte (bspw. Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Clusterwohnen etc.)
 - Bezug Örtlichkeit (Wohnort, Berufstätigkeit, Ehrenamt)
 - Realisierungssicherheit (Finanzierungskonzept, Kostenschätzung etc.)
 - ...

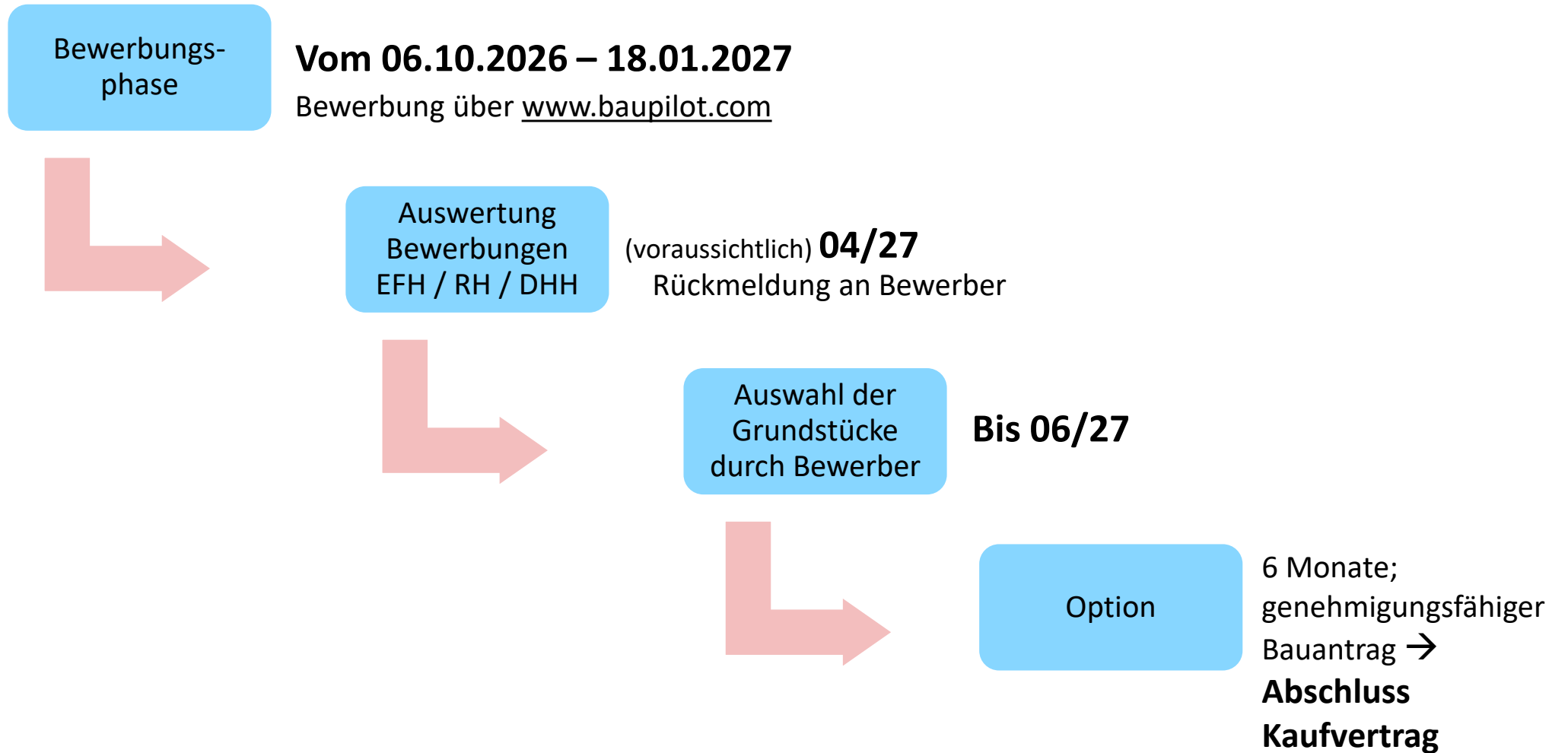
Vergabekriterien – individueller Wohnungsbau

1	Soziale Kriterien (max. 450 Punkte)	Punkte
1.1	Familienstand (verheiratet, eheähnliche Lebensgemeinschaft, Alleinerziehende etc.)	150
1.2	Kinder	Ohne Deckelung (jedoch insgesamt max. 450 Punkte bei sozialen Kriterien möglich)
	unter 6 Jahre: 50 Punkte pro Kind	
	6 bis 10 Jahre: 40 Punkte pro Kind	
	11 bis unter 18: 30 Punkte pro Kind	
1.3	Pflegebedürftigkeit und Behinderung (max. 150 Punkte)	150
	Grad der Behinderung 50-70 % / Pflegegrad 1-2 : 50 Punkte	
	Grad der Behinderung $\geq$ 80 % / Pflegegrad 3-5: 100 Punkte	
	<u>Gesamtpunktzahl:</u>	<u>450</u>

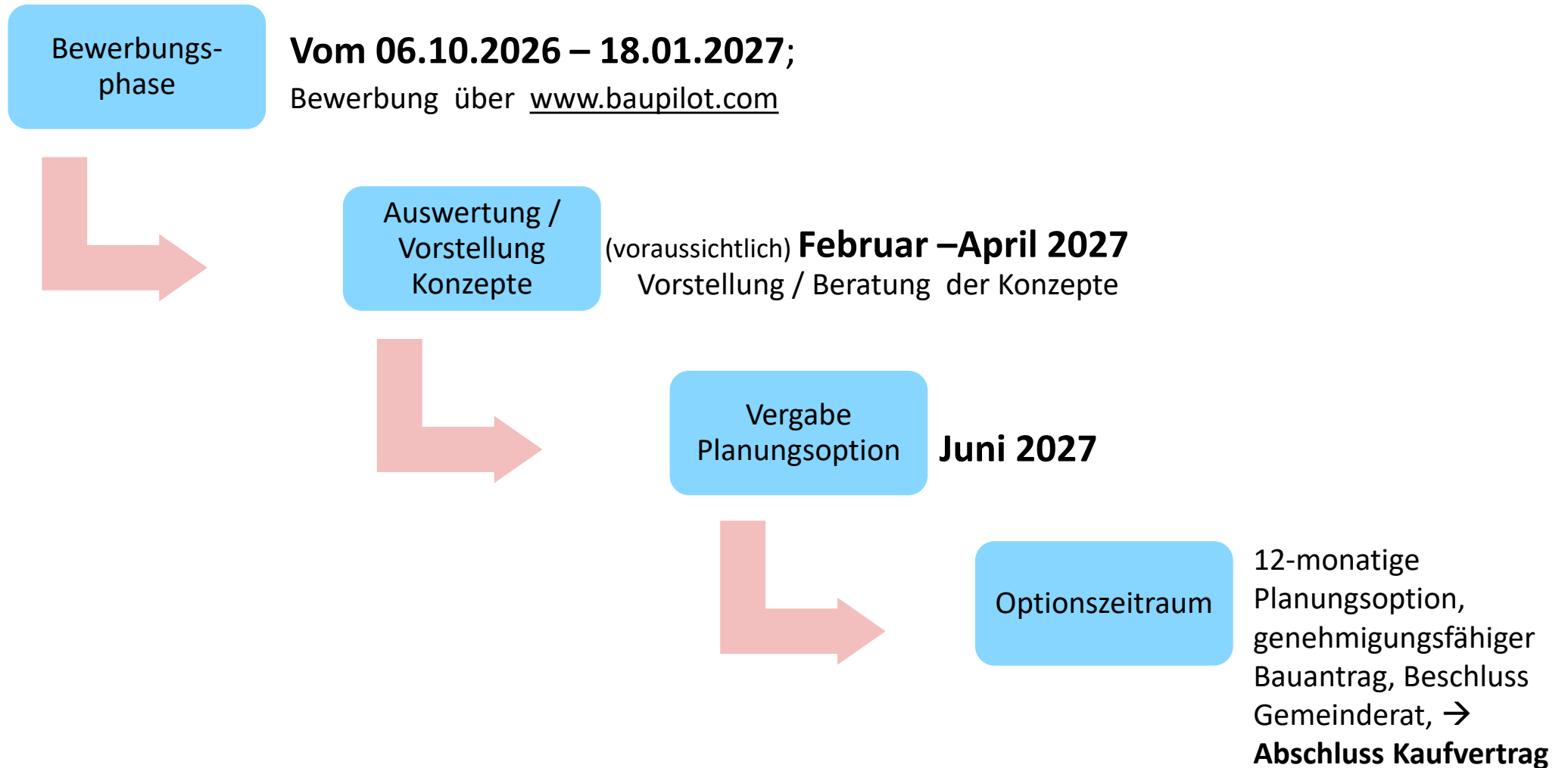
Vergabekriterien – individueller Wohnungsbau

2	Ortsbezogene Kriterien (max. 450 Punkte, maximal 5 Jahre anrechenbar)	Punkte
2.1	<i>Hauptwohnsitz in der Stadt, in Kirchentellinsfurt und Dettenhausen, sowie Pfrondorf</i>	200
	20 Punkte/ Jahr Wohnort Gesamtstadt Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen	
	40 Punkte / Jahr Wohnort in Pfrondorf	
2.2	<i>Erwerbstätigkeit in der Stadt Tübingen , Dettenhausen, Kirchentellinsfurt sowie in Pfrondorf</i>	100
	10 Punkte / Jahr bei Arbeitsort in der Gesamtstadt Tübingen, Dettenhausen und Kirchentellinsfurt; 20 Punkte / Jahr Arbeitsort Pfrondorf	
2.3	<i>Ehrenamtliches Engagement im Stadtgebiet Tübingen</i>	150
	30 Punkte / Jahr	
	<u>Gesamtpunktzahl:</u>	<u>450</u>

Bewerbungsverfahren individueller Wohnungsbau



Bewerbungsverfahren Geschosswohnungsbau



Verbindliche Regelungen

Die Vorgaben werden Bestandteil des Kaufvertrages und durch ein Wiederkaufsrecht der Stadt Tübingen abgesichert.



Kaufvertrag

Die Bau- und Nutzungsvorgaben werden verbindlich im notariellen Kaufvertrag festgehalten.



Verbindliche Vorgaben

Die vereinbarten Regelungen sind rechtlich bindend.



Wiederkaufsrecht Stadt Tübingen

Zur Absicherung wird zugunsten der Stadt Tübingen ein Wiederkaufsrecht vereinbart.

Damit werden insbesondere folgende Vorgaben gesichert:



Eigennutzung

- Grundstücke sind grundsätzlich zur Eigennutzung zu bebauen.
- Ab Baufertigstellung **10 Jahre**.



Vermietung

- Nur bei sozialem bzw. gefördertem Wohnungsbau möglich:
 - **25 Jahre** Mietpreisbindung
 - 33 % unter ortsüblicher Miete
- Wenn nicht möglich: max. **10 €/m²** (zzgl. Indexierung) netto kalt. Mietpreisbindung ebenfalls **25 Jahre**.



Energiestandard

- Baulicher Energiestandard **KfW 40**.



Bauverpflichtung

- Genehmigungsfähiges Baugesuch innerhalb von **1 Jahr** nach notarieller Beurkundung.
- Baufertigstellung innerhalb von **3 Jahren** nach notarieller Beurkundung.

Bauen und Wohnen in Tübingen-Pfrondorf

Baugebiet Weiher



www.tuebingen.de

Weitere Informationen

Alle Unterlagen zur Grundstücksvergabe finden Sie auch auf der Homepage der Homepage von Baupilot.

Besonders hilfreich: unsere Orientierungshilfe

Sie bietet einen Überblick und praktische Hinweise für alle, die ein Bauprojekt planen, gestalten und finanzieren.

Des weiteren: Beratungsangebot der Stadt an Bauwillige bis zum Ende der Bewerbungsphase; alle 2 Wochen, die Termine folgen noch

Bauen und Wohnen in Pfrondorf



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit