

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Schauer, Thomas
Schwanzer, Simon Telefon: 07071 204-1223
Gesch. Z.: 73/TS/

Vorlage 167/2026
Datum 25.06.2026

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Pfrondorf**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Baulandentwicklung Pfrondorf Weiher – Vergaberichtlinien und Verkaufskonditionen
Bezug:	124/2019, 251/2025
Anlagen:	2026-06-24 Anlage 2 Preisübersicht zur Vorlage 267 - 2026 2026-06-24_Anlage 1 Vergabeleitlinien

Beschlussantrag:

Der Ausschreibung der Baugrundstücke im Baugebiet „Weiher“ wird auf Basis der beigefügten Vergaberichtlinien und der in der Vorlage dargestellten Verkaufskonditionen zugestimmt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Bebauungsplan des Baugebiets „Weiher“ ist am 06.08.2025 in Kraft getreten. Mit dieser Vorlage sollen die Kriterien zur Ausschreibung und Vergabe der Baugrundstücke (Vergaberichtlinien), sowie die Verkaufspreise beschlossen werden.

2. Sachstand

2.1 Vergaberichtlinien

Durch Beschluss vom 23.07.2019 (Vorlage 124/2019) hatte der Gemeinderat einen grundsätzlichen Kriterienkatalog an Vergabekriterien für alle Neubaugebiete aufgestellt. Die nähere Ausgestaltung und Gewichtung der Vergabekriterien sollte darüber hinaus den einzelnen Ortschaften vorbehalten bleiben (vgl. Vorlage 124/2019).

Die Verwaltung hat daher mit der vom Ortschaftsrat eingesetzten Vergabekommission für das Baugebiet Pfrondorf auf Basis des Kriterienkatalogs des Gemeinderats und der Erfahrungen aus der Ausschreibung im Neubaugebiet Bühl neue Vergabekriterien für die Ausschreibung in Pfrondorf erarbeitet. Dabei waren auch neuere Rechtsprechung und Konkretisierungen aufgrund der Erfahrungen in Bühl zu berücksichtigen.

Das Ergebnis war bereits im Mai mit dem Ortschaftsrat diskutiert und nochmals modifiziert worden, so dass nun ein abgestimmtes Ergebnis vorgelegt werden kann.

Grundsätzlich ist eine Einteilung und Gewichtung der einzelnen Kriterien in nachfolgenden Bereichen vorgesehen:

Bewertungsbereich	Gewichtung
Bezug zum Teilort und zur Stadt Tübingen	1/2
Soziale Kriterien	1/2

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung die in **Anlage 1** beigefügten Vergaberichtlinien erstellt.

Auf Basis der beigefügten Vergaberichtlinien soll die öffentliche Ausschreibung aller Baugrundstücke, welche im Wohn- bzw. Mischgebiet liegen, vorgenommen werden.

Hierzu ist im Oktober 2026 eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft vorgesehen. Dabei sollen der Bewerbungsablauf, die Bewertungskriterien sowie der weitere Zeitplan und gegebenenfalls weitere Erfordernisse vorgestellt werden. Bis dahin werden letzte Fragen in Vorbereitung der Grundstücksausschreibung geklärt. Die Vermarktung wird über das Portal „Baupilot“ erfolgen, sodass – wie bereits im Baugebiet Bühl – Bewerbungen digital im Online-Verfahren eingereicht werden können. Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit einer analogen Bewerbung bestehen.

Das Baugebiet wird nicht auf einmal, sondern abschnittsweise vermarktet werden. In einer ersten Vermarktungstranche sollen die Quartiere der Wohnhöfe A, B und C, sowie der Anger C (vgl. **Anlage 2**) zur Ausschreibung gebracht werden.

Der Vermarktungsbeginn dieser ersten Vermarktungstranche ist für Oktober 2026 vorgesehen. Die Vergabe der Grundstücke soll dann im Frühjahr 2027 erfolgen, so dass mit ersten Bebauungen Anfang 2028 gerechnet werden kann. Auf Basis der Erfahrungswerte aus der Vermarktung wird über den Start der Vermarktung der weiteren Baublöcke entschieden.

2.2 Verkaufspreisermittlung

Zur Ermittlung marktfähiger Kaufpreise hat die Verwaltung ein externes Gutachterbüro mit der Ermittlung von Grundstücksverkaufspreisen beauftragt. Bewertungsbasis ist der baureife Zustand der Grundstücke nach Bodenordnung und Erschließung sowie Rechtskraft des Bebauungsplans.

Dabei wurden die planungsrechtlich festgesetzten, unterschiedlichen Nutzungsqualitäten (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Sondergebiet) und -intensitäten (z. B. Gebäudehöhe, GRZ/GFZ) berücksichtigt. Ebenso sind evtl. Wertminderungen aufgrund von Belastungen (z. B. zu bestellende Gehrechte Dritter etc.) in die Bewertung eingeflossen. Daher hat die Gutachterin zunächst als Basis sogenannte „Vergleichswerte“ für die einzelnen Gebietstypen gebildet, die dann je nach Nutzungsintensität auf Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) angepasst werden.

Da die WGFZ im individuellen Wohnungsbau jedoch keine Rolle spielt, wurde in diesem Segment ein einheitlicher Preis für alle Einfamilienhausgrundstücke festgelegt.

Die gemeinschaftlichen Höfe wurden ebenfalls gesondert betrachtet. Hier war insbesondere wertrelevant, dass diese als Miteigentumsanteil den umliegenden Baugrundstücken zugeordnet werden und deren Fläche grundsätzlich nicht benötigt wird, um das Maß der baulichen Nutzung des jeweiligen Grundstücks zu aktivieren. Darüber hinaus waren auch aufgrund der Belastungen mit gemeinschaftlichen Nutzungsrechten entsprechende Wertabschläge vorzunehmen. Hierbei wird danach differenziert, ob die Fläche auch für eine Unterbauung mit einer Tiefgarage (TG) genutzt wird oder nicht.

Ebenso wurde für die separate Parkierungsfläche für den Anger C im Südosten des Baugebiets ein gesonderter Preis ermittelt. Dieser berücksichtigt den schwierigen Grundstückszuschnitt und den hieraus erforderlichen hohen Flächenanteil für Rangierflächen für die herzustellenden Parkplätze.

Entsprechend dieser gutachterlichen Betrachtung haben sich die folgenden Werte ergeben, die Basis für eine Verkaufsausschreibung sein sollen:

Gewerbegebiet (einheitlich)	135 €/m ²
Sondergebiet (Quartiersgarage)	530 €/m ²
Individueller Wohnungsbau (einheitlich)	720 €/m ²

Geschosswohnungsbau Vergleichswert 790 €/m²

Differenzierung bei Grundstücken nach lt. B-Plan Dichte bei

WGFZ 1,2	790 €/m ²
WGFZ 1,4	855 €/m ²
WGFZ 1,6	920 €/m ²
WGFZ 1,8	975 €/m ²

Mischgebiet Vergleichswert 710 €/m²

Differenzierung nach Dichte bei

WGFZ 1,6	825€/qm
WGFZ 1,8	875 €/qm

Gemeinschaftliche Höfe

ohne TG	1/3 Ø Vergleichswert = 250,-- €/qm
mit TG (nur Anger A und B)	2/3 Ø Vergleichswert = 500,-- €/qm

separate Parkierungsfläche für Anger C (Parkfläche Südost)	275 €/qm
---	----------

Im Plan in Anlage 2 sind die entsprechenden Preise nochmals grundstücksbezogen grafisch dargestellt.

Die vorgeschlagenen Verkaufspreise beruhen auf den derzeit vorliegenden Bewertungsgrundlagen. Da die Vermarktung des Baugebiets voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erfolgt, kann sich im weiteren Verlauf die Notwendigkeit ergeben, die Preisfestsetzung unter Berücksichtigung der dann maßgeblichen Rahmenbedingungen erneut zu bewerten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen auf Basis der beigelegten Vergaberichtlinien, Konditionen und preislichen Festsetzungen die Ausschreibung der Baugrundstücke in die Wege zu leiten.

4. Lösungsvarianten

a) Anpassung der Vergabekriterien

Eine Änderung oder andere Gewichtung der mit der Vergabekommission und dem Ortschaftsrat erarbeiteten Vergabekriterien ist grundsätzlich möglich. Dabei wären diese dann jedoch nochmals auf rechtliche Zulässigkeit, Umsetzbarkeit und Plausibilität zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist mit dem Ortschaftsrat abzustimmen und dem Gemeinderat dann zur erneuten Entscheidung vorzulegen. Die Folge wäre eine entsprechende Verschiebung des Zeitplans.

b) Abweichung von der gutachterlichen Wertermittlung

Sofern eine Abweichung von der gutachterlichen Wertermittlung in Betracht gezogen wird, wäre Folgendes zu berücksichtigen:

Die auf Basis der dargestellten Grundstücksbewertungen zu erwartenden Verkaufserlöse belaufen sich auf rd. 26,9 Mio. Euro (ohne Erschließungsbeiträge) und liegen im Rahmen der bisherigen Kalkulationen die eine Deckung des Aufwands der Stadt gewährleisten sollen.

Eine Konkretisierung und Fortschreibung der Gesamtkalkulation ist im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2027 unter Einbeziehung der Kostenfortschreibung des Fachbereichs Tiefbau möglich.