Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621
Gesch. Z.: /

Vorlage 203/2026
Datum 11.09.2026

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im	**Ortsbeirat Südstadt**
zur Vorberatung im	**Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im	**Gemeinderat**

Betreff:	**Baugebiet Marienburger Straße / Optionsvergabe Parzellen C 3.1 und C3.2 an das Anliegerprojekt "HiMarie" und C3.3. und C3.4 an das Ankerprojekt "Heimathafen"**
Bezug:	202/2018, 62/2019, 291/2024, 9/2025, 115/2025, 152/2025, 37/2026;21/2026; 37/2026
Anlagen:	Anlage1_Lageplan_mit_Parzellierungsvorschlag_u_Grundstueckswerten Anlage2_Konzeptskizzen Anker + Anlieger

Beschlussantrag:

1. Der Genossenschaft Familienheim wird mit Ihrem Projekt „HeimatHafen“ auf den Parzellen C3.3. und C3.4 eine Ankeroption für die Planung des eigenen Hochbauvorhabens sowie der gemeinsamen Tiefgarage und des Innenhofes vergeben.
2. Der Baugruppe „HiMarie“ wird für die Parzellen C3.1 und C3.2 eine Anliegeroption vergeben.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat am 02.03.2026 auf Grundlage der Vorlage 21/2016 der Durchführung eines Optionsvergabeverfahrens für die Grundstücksparzellen A3.2, C2.1, C2.2, C2.3, C3.1, C3.2, C3.3 und C3.4 zugestimmt. Im vorgelagerten Ankervergabeverfahren gingen drei Bewerbungen ein. Aufgrund der hohen Eignung von zwei Bewerbern sowie der sich daraus ergebenden fachlichen und planerischen Schnittstellen hat die Vergabekommission in ihrer Sitzung am 21.07.2026 einstimmig empfohlen, beiden Bewerbern eine Option einzuräumen. Zur Umsetzung dieser Empfehlung und als Ergänzung des Beschlusses vom 02.03.2026 ist der vorliegende Beschluss erforderlich.

2. Sachstand

Die Vergabekommission hat empfohlen, der Baugenossenschaft Familienheim mit ihrem Projekt „HeimatHafen“ auf den Parzellen C3.3. und C3.4 eine Ankeroption sowie der Baugruppe „HiMarie“ für die Parzellen C3.1 und C3.2 eine Anliegeroption zu vergeben.

Im Projekt „HeimatHafen“ (siehe Anlage 2) soll dauerhaft bezahlbarer genossenschaftlicher Mietwohnraum ohne hohe Eigenkapitaleinlagen für unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen u.a. für die Beginenstiftung, die Gruppe Ankerplatz sowie Familien geschaffen werden. Dies wird möglich durch die kompakte Gebäudestruktur mit hocheffizienten, flexibel zusammenschaltbaren Grundrissen. Gemeinschaftsräume reduzieren den individuellen Flächenbedarf ohne Verlust von Wohnqualität. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen für Habila mit Tagespflege-, Teilhabe- und Büronutzungen vorgesehen. Durch die räumliche Nähe zur Neustart eG, zum Stadtteil- und Gesundheitszentrum sowie weiteren sozialen Partnern entstehen wertvolle Synergien, die die soziale Infrastruktur des Quartiers stärken. Das Gebäude ist nachhaltig in Holzhybridbauweise mit rückbaubaren Elementen und Balkonsolarmodulen geplant. Eine Realisierungssicherheit ist durch die etablierte Genossenschaft und das erfahrene Projektteam, das bereits Bauprojekte in Tübingen erfolgreich umgesetzt hat, gegeben.

Im Projekt „HiMarie“ (siehe Anlage 2) soll durch flexible, barrierefreie sowie inklusive Grundrisse Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen und Ersteigentum für junge Familien geschaffen werden. Ca. 10-15 Prozent der Wohnungen sind als geförderte Sozialwohnungen vorgesehen. Geplant ist ein KfW-40-QNG-zertifiziertes Gebäude in Holzhybridbauweise. Das Konzept will durch erdgebundene Bäume sowie einen Dachgarten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung leisten und dadurch das Mikroklima sowie die Aufenthaltsqualität im Innenhof verbessern. Ein zusätzlicher Quartiersbalkon soll als wettergeschützter Treffpunkt dienen und das bestehende Angebot im Quartier sinnvoll ergänzen. Die Realisierungssicherheit ist durch ein tragfähiges Miet- und Eigentumsmodell sowie die langjährige Erfahrung des Projektteams wirtschaftlich gegeben.

Die Vergabeempfehlung der Ankeroption an „HeimatHafen“ erfolgte unter anderem aufgrund der vorgesehenen, sehr erfahrenen Projektsteuerung.

Für die Vergabe an beide Projekte und die anstehende Entwicklung sind folgende Gründe maßgeblich:

- Beide Projekte bedienen in Tübingen dringend benötigte Wohnraumsegmente und ergänzen die bereits vorhandenen Angebote im Quartier Marienburger Straße sinnvoll.
- Beide Projekte verfügen bereits über konkrete Nutzer und Akteure, die einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten.
- Beide Projekte beanspruchen jeweils lediglich zwei Hochbaugrundstücke und lassen damit Raum für weitere Akteure.
- Wesentliche planerische Elemente, insbesondere die gemeinsame Tiefgaragenerschließung, der Quartiersbalkon sowie die frühzeitige Abstimmung der Freianlagen, sprechen für eine gemeinsame Entwicklung.
- Beide Konzepte werden als so überzeugend bewertet, dass eine spätere Einzelvergabe voraussichtlich lediglich zu aussichtslosen Bewerbungen weiterer Interessenten führen würde.

Für die gemeinsame Planung und Grundstücksoption sollen insbesondere folgende Punkte weiterentwickelt werden:

- Integration bzw. Prüfung einer zusätzlichen Fahrradrampe in die Tiefgarage
- Pflanzung mindestens eines, idealerweise von zwei erdgebundenen großkronigen Bäumen zur Verschattung des Innenhofs, möglichst auf Erdgeschossebene durch entsprechende Organisation der Tiefgarage; alternativ vertiefte Prüfung der Pflanzung in der Tiefgaragenebene -1
- angemessene Dimensionierung des Quartiersbalkons im Hochbauprojekt „HiMarie“,
- Optimierung und möglichst weitgehende Reduzierung der Stellplatzzahl unter Berücksichtigung der baurechtlich notwendigen Stellplätze,
- niveaugleicher Anschluss sämtlicher Erdgeschossbereiche an Innenhof und Terrassen
- Möglicher Anschluss des Gebäudes C1 (Neustart) an Tiefgarage in Abstimmung mit Neustart eG und Gewinnung des Büros freiraumconcept für die Freianlagenplanung

Auf Grundlage dieser Anregungen wird die Planung der Tiefgarage und des gemeinsamen Innenhofes vertieft und der anschließenden Ankervergabe der noch freien Parzellen C 2.1, 2.2, 2.3 und A 3.2 zu Grunde gelegt. Die hierfür erforderlichen Unterlagen werden voraussichtlich bis Anfang Oktober vorliegen, sodass das Anliegervergabeverfahren Mitte Oktober beginnen kann.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Vergabe wird wie unter Ziffer 2 dargestellt zugestimmt. Hierdurch können die beiden Hochbauprojekte und die gemeinsame Tiefgarage und die Freianlagen im Baufeld C zügig weitergeplant werden und die Anliegervergabe beginnen.

4. Lösungsvarianten

Es wird nur eine Vergabeoption an den Anker „Familienheim“ vergeben. Die Nachteile sind unter Ziffer 2 beschrieben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit diesem Beschluss werden die Mittel für den Haushaltsansatz eingehalten. Dieses Projekt ist Teil eines Sammel-PSP-Elements, unter dem mehrere Teilprojekte zusammengefasst sind. Der Gesamtansatz des Sammel-PSP-Elements wird mit diesem Beschluss eingehalten. Die Kosten für das Vergabeverfahren werden von der Universitätsstadt getragen. Die Aufwendungen in Höhe von 10.000 Euro für Öffentlichkeitsarbeit sind im Ergebnishaushalt für das Jahr 2026 in der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ berücksichtigt. Als Veräußerungserlös gehen ca. 5 Millionen Euro in 2027 und 2028 ein und werden auf dem PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entwicklungsbereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel“ vereinnahmt.

Finanzielle Auswirkungen								
Kostenübersicht								
Summe Auszahlungen aus Investitionshaushalt (Ansatz HH):							**-17.317.933 Euro**	
Ausgaben durch diesen Beschlussantrag:							**0 Euro**	
Fördermittel								
Beantragung möglich?		Ja		Nein		Beantragt		Bewilligt
Erwartete Zuschusshöhe:								
Veranschlagung im HH (in T Euro)								
7.511010.9100.01 - Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel								
	Bisher finanziert	**Plan 2026**	**VE 2026**	**Plan 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030 (ff.)**	**Gesamt-kosten**
∑ EZ	8.268,2	450,0	0,0	5.937,9	5.022,0	0,0	893,3	20.571,4
∑ AZ	-8.758,2	-2.787,8	0,0	-1.510,0	-770,0	-1.434,0	-2.058,0	-17.317,9
Saldo	-490,0	-2.337,8	0,0	4.427,9	4.252,0	-1.434,0	-1.164,7	3.253,5
Finanzierung								
x	Nach Plan		Über-/ außerplanmäßig (s.u. ÜPL/APL)			Sonstiges (s.u. Bemerkungen)		
ÜPL/APL:								
Deckung i. H. v.			Euro durch					
Bemerkungen:								