Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Rehm, Melinda Telefon: 07071 204-2316 ,
Moritz Nuber Telefon: 07071 204-1934
Gesch. Z.: 73/MR/

Vorlage 215/2026
Datum 11.09.2026

Beschlussvorlage

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

Betreff:	**Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 3360 Gemarkung Bühl, an die "Deutsche Post AG"**
Bezug:	
Anlagen:	Anlage Übersicht (Teilflächen) Flst. Nr. 3360 Bühl

Beschlussantrag:

Dem Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 10.575 m² des Flurstücks Nr. 3360 der Gemarkung Bühl an die „Deutsche Post AG“ zum Kaufpreis von ca. 2.115.000 € wird zugestimmt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Zustellung von Briefen und Paketen durch die DHL wird in Tübingen derzeit über den Zustellstützpunkt (ZSP) in der Konrad-Adenauer-Straße 49-51 in Tübingen-Derendingen abgewickelt. Der Rahmenplan Mühlbachäcker sieht vor, im Bereich des heutigen Zustellpunktes ein gemischt genutztes Quartier zu errichten, das durch eine neue Verbindungsstraße zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der Derendinger Straße erschlossen werden soll. Auf der Fläche des heutigen Zustellstützpunktes sollen insgesamt acht gemischt genutzte Gebäude entstehen (siehe hierzu Vorlage 135/2026).

Das dazugehörige Grundstück wurde von der DHL im Jahr 2018 an einen privaten Investor veräußert, die DHL hat sich in diesem Zuge ein Nutzungsrecht für weitere 10 Jahre gesichert. Bis zum 30.06.2028 wird die DHL diesen Standort somit aufgeben müssen. Da der Zustellstützpunkt in der Konrad-Adenauer-Straße im Zuge der geplanten Entwicklungen in den Mühlbachäckern absehbar entfallen wird, befand sich die Stadt Tübingen in den vergangenen Jahren immer wieder im Austausch mit der DHL, um einen geeigneten Alternativstandort in Tübingen zu finden.

In Anbetracht der Gewerbeflächenknappheit in Tübingen konnte keine städtische Fläche im Kernstadtbereich identifiziert werden, die für einen Zustellstützpunkt von Seiten der DHL für geeignet befunden wurde. Im Rahmen der letzten Standortsuche wurde das städtische Flurstück Nr. 3360 im Gewerbegebiet Bonlanden Gemarkung Bühl als möglicher Standort identifiziert.

Durch den entfallenden Standort in der Konrad-Adenauer-Straße hat die Stadt ein Interesse einen neuen Standort für die Gewährleistung der lokalen Daseinsvorsorge mit Post- bzw. Paketdienstleistungen zu finden. Zusätzlich entstehen durch den Wegzug vom bestehenden Standort Abhängigkeiten für die Entwicklung in den Mühlbachäckern.

Das Flurstück Nr. 3360 liegt im Osten des Ortsteils Bühl und wird im Westen vom Auffahrtsbauwerk zur B 28 und der Straße Bonlanden begrenzt. Im Norden grenzt die B 28 und die Obere Neckarbahn an das Grundstück. Östlich grenzt das Gelände des Getriebemotorenwerks der Innomotics GmbH (ehemals Siemens AG) an das Grundstück und im Süden schließt der Netto-Markt an der Eugen-Bolz-Straße an. Das Flurstück umfasst eine Fläche von 22.375 m² und ist zurzeit unbebaut. Eine Teilfläche wird derzeit temporär als Bodenzwischenlager genutzt. Bei der Fläche handelt es sich um eine der letzten großen unbebauten Gewerbeflächenpotentiale in Tübingen. Der Flächenbedarf für den Neubau eines Zustellstützpunktes der DHL beträgt ~10.000 m², womit rund die Hälfte der Fläche für andere Gewerbetreibende gesichert werden kann. Um einen möglichst sparsamen Umgang mit den Tübinger Gewerbeflächen zu wahren, hat sich die Stadtverwaltung mit der DHL auf einen Neuzuschnitt des Flurstücks Nr. 3360 Gemarkung Bühl geeinigt, mit dem das bestehende Grundstück in vier Teile unterteilt wird. Mit der Neuzuteilung sollen, neben einem geeigneten Standort für den Zustellstützpunkt der DHL eine Fläche für eine Stichstraße, sowie zwei für eine weitere Nutzung als Gewerbefläche geeignete Grundstücke entstehen.

Zur Realisierung des Vorhabens soll die Teilfläche des Flurstücks Nr. 3360 Gemarkung Bühl an die Deutsche Post AG mit Sitz in Bonn (Amtsgericht Bonn, HRB 30085) verkauft werden. Die bisherigen Abstimmungen zum Grundstückserwerb wurden auf Seiten von DHL durch die Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH geführt. Seit dem 1. Januar 2026 werden Immobilienankäufe für den Unternehmensbereich Post & Paket Deutschland, zu dem das deutsche Brief- und Paketgeschäft gehört, über die Deutsche Post AG abgewickelt. Die unterschiedlichen Gesellschaftsbezeichnungen ergeben sich aus der konzerninternen Organisations- und Gesellschaftsstruktur.

2. Sachstand

Betriebsbeschreibung
Der geplante Zustellpunkt in Tübingen-Bühl wird von der DHL Niederlassung Reutlingen betrieben. Laut Betriebsbeschreibung ist mit insgesamt ~90 Mitarbeitenden am Standort zu rechnen. Der Zweck des Betriebes ist die Sortierung, Kommissionierung und Auslieferung von Brief- und Paketsendungen für das Stadtgebiet Tübingen. Sendungen werden mittels LKW zum Zustellpunkt geliefert und für die Zustellung in die einzelnen Zustellbezirke vor Ort sortiert. Nach Abschluss der Sortierung werden die Zustellfahrzeuge bzw. Fahrräder vom jeweiligen Zusteller mit den Sendungen beladen. Nach erfolgter Beladung verlassen die Zusteller mit ihren Fahrzeugen den Hof. In der Regel kehren sie erst wieder nach Beendigung der Zustellung zum Standort zurück. Für die Zustellung können unterschiedliche Fahrzeugarten zum Einsatz kommen. Es ist erklärtes Ziel von Deutsche Post DHL, die gesamte Flotte nach und nach mit Elektrofahrzeugen auszustatten. Die Beladeplätze sollen dementsprechend mit Elektro-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden.

Derzeit plant die DHL drei Andienungspunkte für LKW, 62 Beladepunkte für Zustellfahrzeuge und neun für E-Trikes. Ziel- und Quellverkehr sind vor allem in den Morgenstunden bei Anlieferung der Sendung und Aufbrechen der Zustellungsfahrzeuge zu erwarten. Die überwiegende Zahl der Zu- und Abfahrten wird absehbar über die direkt angrenzende Auffahrt zur B 28 abgewickelt, ohne dass Bühl selbst durchfahren werden muss. Diese direkte Anbindung zur Kernstadt über die B 28 ist ein wichtiger Faktor dafür, dass das Flst. 3360 Gemarkung Tübingen-Bühl für den DHL-Standort in Frage kommt.

Planungsrechtliche Bedingungen
Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bonlanden-West“ Tübingen-Bühl B-Plan Nr.3018 vom 15.07.1991. Für den Bereich des Flurstücks 3360 ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10 m begrenzt, im nördlichen Grundstücksbereich kann diese auf bis zu 15 m erhöht werden, wenn sich der Baukörper parallel zur Bahnlinie ausrichtet. Innerhalb des Flurstücks Nr. 3360 befinden sich zwei Baufenster, welche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des östlich angrenzenden Innomotics Werk geteilt wird. Aktuell wird dieses durch Wasser- und Telekommunikationsleitungen in Anspruch genommen.

Für das Grundstück liegt ein archäologischer Prüffall vor. Nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege ist bei einem Baugenehmigungsverfahren mit Auflagen seitens der Denkmalpflege zu rechnen. Dies bedeutet entweder eine Sondierung der Fläche vor Beginn der Baumaßnahmen oder eine archäologische Baubegleitung auf Abruf, um etwaige Funde während der Baumaßnahmen zu sichern.

Grundstückaufteilung
Bei dem Grundstück handelt es sich um eine der wenigen großen Gewerbeflächenpotentiale in Tübingen. Da die DHL mit einem Flächenbedarf von knapp 10.000 m² nur etwa die Hälfte dieser Fläche benötigt, wurde mit der DHL über eine Grundstücksteilung verhandelt. Ziel war es die Standortanforderungen der DHL zu erfüllen und gleichzeitig einen gut vermarktbaren und flexibel nutzbaren Grundstückszuschnitt für die übrigbleibenden Flächen zu sichern. Auf Basis einer bestehenden Konzeption für die Zweiteilung und Erschließung des Grundstücks aus dem Jahr 2022 wurde der in der Anlage dargestellte Entwurf zur Teilung der Fläche erarbeitet. Der vorliegende Vorschlag sieht eine Erschließung des Gebiets durch eine an die bestehende Kreuzung anschließende Stichstraße vor. Hierdurch wird das Grundstück quer geteilt. So entsteht südlich der Stichstraße ein rund 5.200 m² großes Gewerbegrundstück, welches für andere Betriebe zur Verfügung stehen kann.

Der Bereich nördlich der Stichstraße soll in zwei Teile geteilt werden. Das größere der beiden Teilstücke umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks auf ganzer Breite und einer Tiefe von ~ 85 m. Die Zufahrt erfolgt über einen ca. 60 m langen Fortsatz entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Um das Grundstück effektiver ausnutzen zu können, hat sich die DHL bereit erklärt, von ihrem eingeschossigen Standardbaustein abzuweichen und Teile der Büro- und Umkleideräume ins Obergeschoss zu verlegen. Mit dieser etwas kürzeren Gebäudevariante kann das Betriebsgebäude als Querriegel parallel zur Bahnlinie platziert werden und von beiden Seiten mit Lieferfahrzeugen angefahren werden. Die zum Verkauf an die DHL vorgeschlagene Fläche beträgt ca. 10.575 m².

Übrig bleibt ein rechteckiges rund 90x60 m tiefes Grundstück (Fläche ~ 5.387 m²). Als möglicher Interessent für diese Fläche ist die Stadt derzeit mit einem ortsansässigen Landschaftsbaubetrieb im Austausch.

Kaufpreis
Die zu veräußernde Teilfläche umfasst nach derzeitigem Planungsstand ca. 10.575 m². Bei einem Kaufpreis von 200 €/m² ergibt sich ein vorläufiger Gesamtkaufpreis von ca. 2.115.000 €. Die endgültige Kaufpreishöhe wird auf Grundlage der noch durchzuführenden Vermessung und der dabei festgestellten tatsächlichen Grundstücksfläche ermittelt.

Weitere Regelungen des Kaufvertrags
In dem noch abzuschließenden Kaufvertrag sollen insbesondere folgende Regelungen aufgenommen werden:

- Bauverpflichtung*:* Bauantrag innerhalb von 12 Monaten, Baubeginn innerhalb von 24 Monaten und Fertigstellung innerhalb von 48 Monaten. Bei unverschuldeten Verzögerungen können angemessene Fristverlängerungen durch die Verwaltung gewährt werden.
- Wiederkaufsrecht: Grundbuchrechtlich gesichertes Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung. Bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung ist eine Weiterveräußerung nur mit Zustimmung der Stadt möglich.
- Wiederkaufspreis: Im Falle eines Wiederkaufs werden der Wiederkaufspreis sowie ggf. bereits errichtete bauliche Anlagen auf Grundlage des Verkehrswerts bewertet.
- Rücktrittsrecht: soweit die geplante bauliche Realisierung aufgrund von amtlichen Auflagen der Denkmalschutzbehörde unmöglich ist oder nur mit unvertretbarem

Mehraufwand realisiert werden kann, steht der DHL ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu.

3. Vorschlag der Verwaltung

Dem Verkauf der Teilfläche zu den dargestellten Konditionen wird zugestimmt.

4. Lösungsvarianten

Auf die Bildung und Veräußerung der vorgesehenen Teilfläche wird verzichtet. Alternativ kann ein anderer Grundstückszuschnitt gewählt oder die Fläche anderweitig verwertet werden.

5. Klimarelevanz

Es ist erklärtes Ziel von DHL, die gesamte Flotte nach und nach mit Elektrofahrzeugen auszustatten. Die Beladeplätze sollen dementsprechend mit Elektro-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden. Somit kann mit dem neuen Standort langfristig ein wichtiger Betrag für eine nachhaltige kommunale Nahversorgung mit Postdienstleistungen geschaffen werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf in Höhe von voraussichtlich ca. 2.115.000 Euro werden auf dem entsprechenden Sammel-PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ verbucht. Die endgültige Höhe der Einnahmen ergibt sich aus der noch durchzuführenden Vermessung.

7. Ergänzende Informationen

keine