Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Schwanzer, Simon Telefon:
Gesch. Z.: /

Vorlage 1002/1/2026
Datum 30.07.2026

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ortschaftsrat Weilheim**

Betreff:	**Vermarktung Wohnbaugrundstück Flst. 1087, Gemarkung Weilheim, im Erbbaurecht - Bebauung mit Tiny Houses**
Bezug:	
Anlagen:	Lageplan Flst 1087 Wh Projektskizze

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das in Tübingen-Weilheim gelegene Flurstück 1087 mit einer Fläche von 680 m² im Rahmen einer Konzeptvergabe im Erbbaurecht zur Bebauung mit maximal vier Tiny Houses auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten Ausschreibungs- und Vergabekriterien auszuschreiben.
2. Zur Vorbereitung der Vergabeentscheidung wird eine Vergabekommission gebildet. Diese setzt sich zusammen aus dem Ortsvorsteher bzw. der Ortsvorsteherin, zwei vom Ortschaftsrat Weilheim aus seiner Mitte zu bestimmenden Mitgliedern sowie jeweils einem Mitarbeiter der Fachabteilung Liegenschaften und der Fachabteilung Stadtplanung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen ist Eigentümerin des in Weilheim gelegenen Flurstücks 1087 mit einer Grundstücksfläche von 680 m². Zur Förderung nachhaltiger und innovativer Wohnformen soll das Grundstück für die Errichtung von Tiny Houses bereitgestellt werden.

In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat soll das Grundstück nicht verkauft, sondern im Wege eines Erbbaurechts vergeben werden. Dadurch verbleibt das Grundstück dauerhaft im Eigentum der Stadt und kann langfristig – ggf. auch für Nachfolgenutzungen in Kombination mit dem benachbarten ehemaligen Friedhofsareal - für andere Verwendungen genutzt werden. Das Erbbaurecht soll eine Laufzeit von 50 Jahren haben und ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

2. Sachstand

Seit geraumer Zeit werden an die Stadtverwaltung vermehrt Anfragen nach geeigneten Grundstücken für Tiny Houses herangetragen. Als geeigneter Standort wurde – auch auf Anregung des Ortschaftsrats Weilheim – das Flurstück 1087 neben dem ehemaligen Friedhof an der Alten Landstraße identifiziert.

Nach verschiedenen Überlegungen und Gesprächen mit Interessierten soll das Grundstück im Wege eines Erbbaurechts vergeben werden. Die Vergabe erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe in einem Vertrag an eine Baugruppe oder juristische Person, die das Gesamtvorhaben gemeinschaftlich entwickelt und umsetzt. Dadurch wird eine einheitliche Entwicklung des Grundstücks gewährleistet und eine aufwändige Grundstücksteilung vermieden.

2.1 Bautechnische und gestalterische Vorgaben

Für eine Vermarktung sieht die Stadtverwaltung folgende bauliche und gestalterische Vorgaben als Ausschreibungskriterien:

- **Anzahl der Tiny Houses auf dem Flurstück**: 3 – 4. Diese Anzahl gewährleistet eine überschaubare, gemeinschaftliche Struktur, die den Charakter des Projekts als kleine, autarke Einheit unterstützt.
- Die **maximale Grundfläche pro Tiny House** wird auf 60 qm festgelegt. Diese Größe stellt sicher, dass die Gebäude kompakt und funktional bleiben und dem Prinzip des „Tiny House“ gerecht werden, während gleichzeitig ausreichend Wohnraum geboten wird.
- **Geschossigkeit/Dachform**:
  Bei Satteldach max. ein Vollgeschoss + Dach.
  Bei Flachdach: max. ein Vollgeschoss + ein Staffelgeschoss
- **Stellplätze:** 1 Außenstellplatz pro Gebäude

- **Nachhaltigkeit:** Es sollte auf umweltfreundliche Materialien und Technologien geachtet werden. Dazu gehören beispielsweise Solaranlagen, Regenwassernutzung oder energieeffiziente Heizsysteme wie Wärmepumpen.

2.2 Erbbauzins, vertragliche Rahmenbedingungen

Das Erbbaurecht umfasst das Recht für die Errichtung von Tiny Houses ausschließlich zu Wohnzwecken.
Das Grundstück hat eine Größe von 680 m². Der jährliche Erbbauzins beträgt 13.600 €. Dies entspricht 4 % des Bodenrichtwertes von 340.000 €. Zur Wertsicherung wird eine Wertsicherungsklausel auf Basis des Verbraucherpreisindexes Deutschland in den Vertrag aufgenommen.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 50 Jahre. Die auf dem Vertragsgegenstand errichteten bzw. aufgestellten mobilen Tiny Houses verbleiben im Eigentum des Erbbauberechtigten. Mit Beendigung des Erbbaurechts ist der Erbbauberechtigte verpflichtet und berechtigt, die mobilen Gebäude sowie sonstige Anlagen auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wiederherzustellen.
Eine Entschädigung für die aufgestellten Anlagen oder sonstige Investitionen erfolgt weder im Falle des Heimfalls noch bei regulärer Beendigung des Erbbaurechts.

Es ist eine Bauverpflichtung vorgesehen. Gegenstand der Bauverpflichtung ist die vertragsgemäße Umsetzung des vorgesehenen Gesamtvorhabens mit insgesamt drei bis vier Gebäuden. Der Baubeginn muss innerhalb von zwei Jahren ab Beurkundung des Erbbaurechts erfolgen; die Fertigstellung sämtlicher Gebäude hat innerhalb eines weiteren Jahres zu erfolgen. Im Falle eines Verzuges, den der Erbbauberechtigte nicht zu vertreten hat, kann eine angemessene Nachfrist gewährt werden. Für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung der Bauverpflichtung soll zugunsten der Stadt ein Heimfallrecht vereinbart werden. Die auf dem Grundstück befindlichen mobilen Tiny Houses und sonstigen Anlagen sind in diesem Fall auf eigene Kosten zu entfernen.
Obligatorisch ist, dass die Stadt nur einen Vertragspartner haben möchte, so dass die Bewerber sich zwingend zu einer juristischen Person (zB Verein, BGB-Gesellschaft oä) zusammenschließen müssen, innerhalb der auch ein Wechsel der Mitglieder über die Laufzeit des Vertrages möglich ist (zB Verkauf oder Vererbung eines Gebäudes). Eine Zustimmung der Stadt zu einem solchen Wechsel bzw. einer finanziellen Belastung des Erbbaurechts bleibt vorbehalten.

2.3 Konzeptvergabe und Vergabeverfahren

Die Vergabe erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Konzeptvergabe auf dem Portal Baupilot. Ziel ist es, das Grundstück an die Bewerberin oder den Bewerber mit dem überzeugendsten Gesamtkonzept für die Entwicklung des Projekts zu vergeben. Die Ausschreibung richtet sich ausschließlich an Baugruppen oder juristische Personen, die ein gemeinschaftliches Gesamtkonzept für die Bebauung und Nutzung des Grundstücks vorlegen. Die eingereichten Konzepte werden anhand der in der Ausschreibung bekannt gemachten Bewertungskriterien bewertet. Hierzu zählen insbesondere:

- Qualität des Wohn- und Gemeinschaftskonzepts,
- Nachhaltigkeit des Bau- und Energiekonzepts,
- städtebauliche und gestalterische Qualität,
- Organisations- und Finanzierungskonzept,

- Realisierbarkeit sowie Zeitplan des Vorhabens.

Zur Vorbereitung der Vergabeentscheidung wird eine Vergabekommission gebildet. Diese setzt sich zusammen aus der Ortsvorsteherin, zwei Mitgliedern des Ortschaftsrates Weilheim, sowie jeweils einem Mitarbeitenden der Fachabteilung Liegenschaften und der Fachabteilung Stadtplanung.

Die Vergabekommission bewertet die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen anhand der festgelegten Kriterien und unterbreitet dem Ortschaftsrat einen Vergabevorschlag.

Die ausgewählte Baugruppe bzw. juristische Person soll zunächst eine befristete Planungsoption für die Dauer von sechs Monaten erhalten. Während dieses Zeitraums sind insbesondere die erforderlichen Planungsunterlagen zu erarbeiten, die Finanzierung nachzuweisen und die Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Werden die Voraussetzungen innerhalb der Optionsfrist erfüllt und liegt ein umsetzungsreifes Vorhaben vor, erfolgt anschließend der Abschluss des Erbbaurechtsvertrags zu den ausgeschriebenen Konditionen. Werden die Voraussetzungen innerhalb der Optionsfrist nicht erfüllt oder wird das Vorhaben nicht weiterverfolgt, erlischt die Planungsoption. Die Stadt kann das Grundstück in diesem Fall an die nächstplatzierte Bewerberin bzw. den nächstplatzierten Bewerber vergeben. Maßgeblich ist die von der Vergabekommission auf Grundlage der Bewertung der eingereichten Konzepte erstellte Rang- bzw. Nachrückerliste.

Die endgültige Vergabeentscheidung trifft der Ortschaftsrat Weilheim unter Berücksichtigung der Empfehlung der Vergabekommission.

3. Vorschlag der Verwaltung

Das Flurstück 1087, Weilheim, soll für einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 13.600 € bzw. den genannten Konditionen im Erbbaurecht an eine juristische Person/Baugruppe vergeben werden. Auf dem Grundstück sollen drei oder vier Tiny Houses errichtet werden.

4. Lösungsvarianten

4.1 Das Grundstück wird zum Verkauf ausgeschrieben. Eine spätere andere Verwendung – ggf. gemeinsam mit dem ehemaligen Friedhof ist dann nicht mehr möglich

4.2 Eine Ausschreibung erfolgt ohne die Nutzungsvorgabe „Tiny Houses“. Das Ziel eines Angebots für diese nachgefragte Wohnform wird dann verfehlt.

4.3 Auf eine Ausschreibung des Flurstückes wird insgesamt verzichtet. Von einer baulichen Entwicklung des Grundstückes wird abgesehen.

5. Klimarelevanz

Der Verkauf und die anschließende Bebauung stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, Über die Ausschreibungskriterien werden Nachhaltigkeit und ökologische Konzepte berücksichtigt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Erträge aus dem jährlichen Erbbauzins werden im Ergebnishaushalt auf der Produktgruppe 1133-7 „Grundstücksmanagement“ verbucht.