

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

Vorlage 197/2025
Datum 03.09.2025

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**

Betreff:	Ankauf einer Teilfläche des Flurstücks 7030/1 Gemarkung Derendingen vom Landkreis Tübingen
Bezug:	141/2025
Anlagen:	Anlage 1 - Gesamtübersicht Teilflächenerwerb Anlage 2 - Übersicht Aufteilung für Wertermittlung

Beschlussantrag:

Die Stadt erwirbt die unbebaute Teilfläche von ca. 1.009 m² des Grundstücks Flst. 7030/1 Gemarkung Derendingen (Kreisstraße 6900 *Weinbergstraße*), vom Landkreis Tübingen zum Kaufpreis von 291.000 Euro zzgl. Kaufnebenkosten.

Der Erwerb dient der Umsetzung des Neubaufvorhabens der Gesellschaft für Wohnungs- u. Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) zur Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers in der Sieben-Höfe-Straße 109–111.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.000.000	0	5.000.000	6.000.000	7.000.000
6	Summe Einzahlungen	4.000.000	0	5.000.000	6.000.000	7.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	2.000.000	0	3.000.000	4.000.000	5.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Die Ausgaben in Höhe von ca. 291.000 Euro zuzüglich Kaufnebenkosten werden über das PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ finanziert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die GWG plant den Abriss der nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude in der Sieben-Höfe-Straße 109–111 und die Errichtung eines neuen, gemischten Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Ziel ist es, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ durch den Gemeinderat am 24.07.2025 (vgl. Vorlage 140/2025) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses städtebaulichen Vorhabens geschaffen.

Für die Realisierung des Projekts ist der Erwerb einer unbebauten Teilfläche von ca. 1.009 m² des Grundstücks Flurstück 7030/1 Gemarkung Derendingen (Kreisstraße 6900 Weinbergstraße) vom Landkreis Tübingen erforderlich. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ und ist für die geplante Quartiersentwicklung städtebaulich und liegenschaftlich notwendig. Da sich die Fläche derzeit noch im Eigentum des Landkreises befindet, ist ein entsprechender Beschluss zum Erwerb durch die Stadt Tübingen erforderlich, um den Kauf abzuschließen und die Umsetzung des Projektes für die GWG zu ermöglichen.

2. Sachstand

Bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Gespräche mit dem Landkreis Tübingen aufgenommen. Der Landkreis hatte frühzeitig signalisiert, grundsätzlich zum Verkauf der Teilfläche bereit zu sein. Nachdem der konkrete Flächenbedarf für das Projekt bzw. den Bebauungsplan feststand, verständigten sich die Stadt und der Landkreis auf die Durchführung eines gemeinsamen Gutachtens zur Wertermittlung. Die Erstellung des Gutachtens nahm einige Zeit in Anspruch, sodass die Grundstücksverhandlungen nicht parallel zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden konnten.

Das beauftragte Gutachterbüro hat die betroffenen Flächen differenziert bewertet und dabei zwischen künftiger Wohnbaufläche und Grünfläche unterschieden (vgl. Plan Anlage 2). Die Wohnbaufläche wurde auf Basis von Bauerwartungsland bewertet. Dabei entfallen auf die Wohnbaufläche ca. 496 m² mit einem Wert von rund 242.544 €, auf die Grünfläche ca. 513 m² mit einem Wert von etwa 48.222 €.

Daraus ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 291.000 €. Auf dieser Grundlage soll zwischen der Stadt Tübingen und dem Landkreis ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Der Verkauf soll in der Sitzung des Ausschusses für Verwaltung, Klimaschutz und Technik des Kreistags am 01.10.2025 beschlossen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Teilfläche wird zum ermittelten Preis von ca. 291.000 € vom Landkreis erworben.

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung besteht keine umsetzbare Alternative zum Flächenerwerb. Der Bebauungsplan wurde am 24.07.2025 vom Gemeinderat beschlossen, und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der GWG sind geschaffen. Der Bauantrag für das neue Wohnquartier befindet sich bereits in Bearbeitung.

Der Erwerb der Teilfläche vom Landkreis ist zwingend erforderlich, da sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und für die Umsetzung des Projekts unverzichtbar ist. Ohne den Grundstückserwerb kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

5. Klimarelevanz

Die Maßnahme selbst hat keine unmittelbare Klimarelevanz. Im weiteren Projektverlauf wird jedoch durch die GWG auf eine nachhaltige, energieeffiziente und klimagerechte Quartiersentwicklung hingewirkt.

6. Ergänzende Informationen

Die betroffene Teilfläche sowie das gesamte geplante Areal werden neu vermessen. Dabei sind bestimmte Flächen für einen Verkauf an die GWG vorgesehen, während andere Flächen entweder verkauft oder im Wege des Erbbaurechts an die GWG vergeben werden sollen. Ein entsprechender Beschluss hierzu wird zu gegebener Zeit vorgelegt. Der aktuell gezahlte Kaufpreis wird in die noch durchzuführende Wertermittlung für die Weitergabe an die GWG einbezogen.

