

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Schleh, Johannes Telefon: 07071-204-1323
Gesch. Z.: 73/JS/

Vorlage 225/2025
Datum 29.08.2025

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Verkauf der Grundstücke Flst. 4022/1, Aischbachstraße 4/3
und Flst. 4020/3, Am Schmalen Weg, Gemarkung Tübingen**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1
Anlage 2

Beschlussantrag:

Die städtischen Grundstücke Flst. 4020/3, „Am Schmalen Weg“ und Flst. 4022/1, „Aischbachstraße“ auf der Gemarkung Tübingen werden zum Kaufpreis von 458.620 Euro an die GWG Tübingen mbH verkauft.

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 Einnahmen in Höhe von 458.620 Euro werden auf dem PSP Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ als Einnahme gebucht.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Gebäude der GWG „Am Schmalen Weg 1-7“ und „Herrenberger Straße 77/79“ wurden 1933 bzw. 1952 erbaut und sind mittlerweile stark modernisierungsbedürftig. Eine wirtschaftliche und nachhaltige Modernisierung ist aufgrund des feuchten Baugrunds und des hohen Energieverbrauchs nicht möglich. Da der Bebauungsplan zugleich eine dichtere Bebauung zulässt, wurde 2020 die Planung einer Ersatzneubauung aufgenommen, um die Grundstücksflächen künftig besser zu nutzen. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden, wodurch die bisher mit 18 Wohnungen und 910 m² Wohnfläche nur gering genutzte Fläche effizienter ausgenutzt werden kann.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist die Einbeziehung der städtischen Grundstücke Flst. 4020/3 und 4022/1 erforderlich. Diese Grundstücke sollen an die GWG veräußert werden, um die Realisierung des Projekts zeitnah zu ermöglichen.

Die betroffenen Grundstücke erfüllen keine eigenständige öffentliche Funktion und werden von der Stadt weder für eigene Zwecke benötigt noch ist eine anderweitige Nutzung wirtschaftlich sinnvoll. Eine Nutzung durch die GWG ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und entspricht dem Ziel einer effizienten Flächennutzung.

2. Sachstand

Die Gebäude in der Aischbachstraße und am Schmalen Weg wurden in den 1930er Jahren von der Stadt errichtet. Heute befinden sich sämtliche Parzellen, mit Ausnahme der städtischen Grundstücke Flst. 4020/3 und 4022/1, im Eigentum der GWG.

Auf das Plangebiet findet der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 404 „Freiacker Teil II Weststadtbereich nördlich der Ammer“ von 1990 Anwendung. Dieser ermöglicht durch festgesetzte Dichtewerte eine optimierte Grundstücksausnutzung. Das Gebäude „Herrenberger Straße 77/79“ wird ersetzt. „Am Schmalen Weg 1-7“ werden zwei Baukörper zu einer Gebäudezeile zusammengefasst. Die Neubauten orientieren sich städtebaulich am Bestand. Da der Bestand nur kleine 3-Zimmer-Wohnungen hat, liegt der Fokus auf einer größeren Vielfalt an Wohnungsgrößen. Der Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von Wohnraum für Ein-Personen-Haushalte mit 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Geplant sind zudem 3, 4, 5, 6 und 7-Zimmer-Wohnungen.

Alle Mietwohnungen sind zur Aufnahme in das Landeswohnraumförderprogramm vorgesehen. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant.

Die GWG benötigt die in Anlage 1 dargestellten städtischen Grundstücksflächen, um die Baugrundstücke zu arrondieren.

Die Wegfläche Flst. 4020/3 mit einer Fläche von 392 m² ist für die geplanten Gebäude als Baufläche erforderlich. Sie dient dem Nachweis der erforderlichen GRZ, GFZ und Abstandsflächen. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Für die Schaffung der erforderlichen oberirdischen Stellplätze wird der südliche Teil des städtischen Grundstücks Flst. 4022/1 mit einer Fläche von rund 170 m² in Anspruch genommen. Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von 385 m²; die verbleibende Fläche ist weiterhin nur als Grünfläche nutzbar. Der vorhandene Baum bleibt erhalten und ist im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage des Bodenrichtwerts unter wertmindernder Berücksichtigung dieser Gegebenheiten.

Daraus ergibt sich für die beiden Flurstücke ein Gesamtkaufpreis von 458.620 Euro.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Grundstücke Flst. 4020/3 und 4022/1 werden zum Kaufpreis von 458.620 € an die GWG Tübingen mbH verkauft. Dadurch kann das geplante Neubauvorhaben realisiert und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

4. Lösungsvarianten

Bei einem Verzicht auf den Verkauf könnte das geplante Bauvorhaben nicht realisiert werden. Zudem würde die Stadt auf die entsprechenden Verkaufserlöse verzichten.

5. Klimarelevanz

Gemäß den Planungen werden die Neubauten im Energieeffizienzhausstandard 40 ausgeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen, auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

6. Ergänzende Informationen

Der Grundstückskauf wird in der Aufsichtsratssitzung der GWG am 21. Oktober 2025 behandelt. Über das Ergebnis kann anschließend im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung berichtet werden.