

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Schauer, Thomas Telefon: 07071 204-1223
Gesch. Z.: 73/TS/

Vorlage 251/2025
Datum 01.10.2025

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Neubaugebiet "Strüttele/Weiher" - Beschluss zur
Ermächtigung einer Vergabekommission und
Sachstandsbericht**

Bezug: Vorlagen 124, 124a/2019

Anlagen:

Beschlussantrag:

Die nach § 16 Absatz 3 Ziffer 1 der Hauptsatzung dem Ortschaftsrat obliegende Entscheidungsbefugnis über die „... **Veräußerung** und die **dingliche Belastung** von Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten bei Werten zwischen 20.000,-- € und 500.000,-- €...“ wird in den Neubaugebieten der Baulandentwicklung in den Ortsteilen auf die aus dem jeweiligen Ortschaftsrat und der Verwaltung gebildete Vergabekommission übertragen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nach dem Satzungsbeschluss im Juli ist der Bebauungsplan „Strüttele/Weiher“ in Pfrondorf am 6. August 2025 in Kraft getreten. Mittlerweile ist die Ausschreibung der Arbeiten für die Kanal- und Straßenerschließung erfolgt und ein Vergabebeschluss ist im Dezember 2025 vorgesehen. Der Baubeginn soll dann Anfang 2026 erfolgen.

Um die Baugrundstücke nunmehr baldmöglichst zum Verkauf ausschreiben zu können, ist eine Entscheidung in Bezug auf die Bestellung und die Befugnisse einer Vergabekommission zu treffen. Die Stadtverwaltung nimmt dies zudem zum Anlass, um über den Sachstand und die weiteren anstehenden Schritte bei der Grundstücksvermarktung in Pfrondorf insgesamt zu berichten.

Sachstand

a) Durchführung Erschließungsmaßnahmen

Vor einer Grundstücksvermarktung sind die Arbeiten zur Erschließung der Grundstücke vorzunehmen. Der FB Tiefbau hat hierzu gemeinsam mit den Stadtwerken die Ausschreibung im Oktober vorgenommen. Ein Baubeschluss im Gemeinderat ist im Dezember vorgesehen. Baubeginn soll in Absprache mit dem zu beauftragenden Tiefbauunternehmen im Februar 2026 erfolgen. Im Vorfeld der Erschließung werden ab Oktober 2025 die Baumfällarbeiten im Gebiet erfolgen und vorhandene Gartenhäuschen etc. entfernt werden. Insgesamt wird für die gesamten Erschließungsarbeiten mit einer Bauzeit von 2 – 2 ½ Jahren gerechnet. Für die Vermarktung der Grundstücke sind die entstehenden Erschließungskosten von Relevanz, da diese in die Kaufpreiskalkulation mit einfließen müssen. Daher kann eine erste Kaufpreiskalkulation nach Klärung der Herstellungskosten auf Basis des Zuschlagsangebots angestellt werden (siehe unten unter d).

b) Vorgehen Rückkäufer

Im Rahmen des Erwerbs der Rohbaulandgrundstücke wurde den Verkäufern („Alteigentümer“) vertraglich ein Rückkaufsrecht an einem Baugrundstück im Verhältnis der Größe der von ihnen in das Verfahren eingebrachten Grundstücksfläche zugestanden. Diese Rückkaufansprüche sind vorrangig zu klären, bevor eine Vermarktung der weiteren Grundstücke erfolgen kann.

Daher befindet sich die Stadtverwaltung aktuell in der Klärung, wer von den Alteigentümern an einem Rückkauf interessiert und in der Lage ist, die vereinbarten Bedingungen des Rückkauf (z.B. Beschränkung auf Verwandte in gerader Linie, Bauverpflichtung und Nutzungsaufgaben – vgl. Vorlagen 124, 124a und b /2019) umzusetzen. Hierzu wurden alle Alteigentümer mittlerweile angeschrieben und aktuell werden die Rückläufe ausgewertet. Ziel ist, die Rückkaufansprüche bis Ende 2025 verbindlich abschließend zu klären und anschließend konkreten Grundstücken zuzuweisen. Hierzu sind noch verschiedene Klärungen und Gespräche zu erwarten. Ziel ist es, diese Klärungen bis Ende 2. Quartal 2026 abzuschließen um einen Überblick über die verbleibenden frei verkäuflichen Grundstücke zu bekommen. Nach der Erfahrung mit dem Baugebiet Bühl, wo bei insgesamt 7 von 33 Grundstücken ein Rückkauf erklärt und letztendlich in 5 Fällen (= 15%) auch umgesetzt worden war, wird mit einer Rückkäuferquote von 10– 20 % der Grundstücke gerechnet.

c) Beschluss zur Einsetzung einer Vergabekommission

Vor Beginn der Umsetzung des Baugebiets „Obere Kreuzäcker“ in Bühl hatte der Gemeinderat seinerzeit beschlossen (vgl. Vorlagen 124 und 124a/2019) das entsprechend der Hauptsatzung dem Ortschaftsrat zustehende Recht zur Entscheidung über Grundstücksverkäufe im Neubaugebiet an eine aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Ortschaftsrats sowie des Ortsvorstehers zu bildende Vergabekommission zu übertragen. Entsprechend der seinerzeit geltenden Fassung der Hauptsatzung war diese Befugnis auf die Werte zwischen 50.000,-- und 250.000,-- € Grundstückswert beschränkt.

Ziel dieser Konstruktion war es, durch eine Vergabekommission eine flexible und effiziente Beratungs- und Entscheidungsplattform in Bezug auf das Neubaugebiet einzurichten, die nicht an einen starren Sitzungs- und Terminplan gebunden ist und auch auf informeller Ebene die Stadtverwaltung beraten und unterstützen kann. Als Kernaufgabe soll die Vergabekommission die eingegangenen Bauplatz-Bewerbungen anhand der vom Ortschaftsrat noch zu beschließenden Vergabekriterien prüfen und zu einvernehmlichen Entscheidungen bei der Vergabe kommen. Diese Entscheidungen sollten hierzu grundsätzlich abschließend durch die Kommission erfolgen, so dass kein zusätzlicher Beschluss im Ortschafts- oder Gemeinderat notwendig ist. Aufgrund der vorgegebenen Wertgrenzen wurden so sämtliche Entscheidungen über Baugrundstücke mit Einfamilienhaustypologien (EFH, DHH, RH) in der Vergabekommission entschieden. Aufgrund der vorgegebenen Wertgrenzen war für die Entscheidung über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser und Baugemeinschaften weiterhin ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich, wozu die Vergabekommission jeweils eine Vergabe-Empfehlung abgegeben hatte.

Dieses differenzierte Vorgehen hat sich nach Auffassung der Stadtverwaltung in Bühl gut bewährt. Auf Basis dieser guten Erfahrungen soll diese Konstellation daher auch weiterhin aufrechterhalten werden und eine Vergabekommission für Pfrondorf eingerichtet werden. Um diese Entscheidung abschließend durch die Kommission treffen zu können, muss die entsprechende Entscheidungsbefugnis des Ortschaftsrats erneut (vgl. Baugebiet Bühl Vorlagen 124 bzw. 124a/2019), angepasst an die aktuellen Bestimmungen der Hauptsatzung, an die Vergabekommission übertragen werden.

Auf Basis der aktuellen Regelungen der Hauptsatzung wird daher vorgeschlagen, die nach § 16 Absatz 3 Ziffer 1 dem Ortschaftsrat obliegende Entscheidungsbefugnis für die „... **Veräußerung und die dingliche Belastung** von Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten bei **Werten zwischen 20.000,-- € und 500.000,-- €...**“ **in den Neubaugebieten der Baulandentwicklung in den Ortsteilen** auf die aus dem jeweiligen Ortschaftsrat und der Verwaltung gebildete Vergabekommission zu übertragen.

Die Zusammensetzung der Vergabekommission soll erneut (vgl. Vorlagen 124 und 124a/2019) als stimmberechtigte Mitglieder mit jeweils einer Stimme den/die Ortsvorsteher/in und zwei Vertretern der Stadtverwaltung aus der Fachabteilung Liegenschaften und/oder der Fachabteilung Stadtplanung erfolgen, da neben liegenschaftlichen Aspekten auch Fragen der Gestaltung und Stadtplanung für die Entscheidung von Relevanz sein können. Die weiteren stimmberechtigten Mitglieder der Kommission sind aus der Mitte des Ortschaftsrats von diesem selbst zu benennen. Entsprechend dem Beschluss zur Vorlage 124a/2019 kann der gesamte Ortschaftsrat oder nur einzelne Vertreter in das Gremium entsandt werden. Es wird jedoch empfohlen nach Möglichkeit nicht mehr als zwei bis max. drei Mitglieder des Ortschaftsrats in die Vergabekommission zu entsenden, um das Gremium nicht zu groß werden zu lassen und eine flexible Arbeitsweise zu gewährleisten.

Zusätzlich können die Wohnraumbeauftragten, der Fachbereich Soziales und externe Sachverständige beratend zur Vergabekommission hinzugezogen werden.

d) weiteres Vorgehen

Für die Vermarktung der Grundstücke sind die entstehenden Erschließungskosten von Relevanz, da diese in die Kaufpreiskalkulation einfließen müssen. Daher können erste Kalkulationen nach Klärung der Herstellungskosten auf Basis der Vergabepreise des Tiefbaus angestellt werden. Grundlage für die Kaufpreisermittlung sind darüber hinaus die Gestehungskosten beim Erwerb, sowie die differenzierte Betrachtung von Lage, Typologie und möglichem Bauvolumen der einzelnen Grundstücke auf Basis der aktuellen Marktsituation bei Baugrundstücken. Zur Ermittlung der Kaufpreise für die Baugrundstücke wird die Stadtverwaltung einen externen Wertgutachter mit einer Wertermittlung beauftragen. Ziel ist es, bis zum Ende der ersten Quartals 2026 eine Wertematrix als Grundlage für die Grundstücksausschreibungen zu erhalten.

Ebenso werden die vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien zum Verkauf von Baugrundstücken in den Ortsteilen (Vorlage 124/2019) auf die Erfahrungen in Bühl hin aktuell nochmals ausgewertet und in Bezug auf neu vorliegende Rechtsprechung hin überprüft und ggf überarbeitet.

Ziel ist es, diesen gesamten vorbereitenden Prozess bis zum Ende des ersten Quartals 2026 abzuschließen und die für die Grundstücksausschreibung notwendigen Gremienbeschlüsse im zweiten Quartal 2026 zu fassen. Der Beginn der Ausschreibung der Grundstücke zum Verkauf ist dann ab Herbst 2026 vorgesehen. Hierbei ist vorgesehen, nicht alle Grundstücke komplett auszuschreiben, sondern abschnittsweise vorzugehen, um eine schrittweise Vermarktung und Bebauung zu ermöglichen.

Zusammenfassend sind daher folgende „Meilensteine“ für das weitere Vorgehen vorgesehen:

Anfang 2026	Beginn Erschließungsarbeiten
bis Ende erstes Quartal 2026	Kaufpreisermittlung und Überarbeitung Vergaberichtlinien
im Zweiten Quartal 2026	Beschluss über Kaufpreise und Vergaberichtlinien
bis Ende zweites Quartal 2026	verbindliche Zuweisung Baugrundstücke an Rückkäufer
Herbst 2026	Ausschreibung Grundstücke zum Verkauf
Anfang 2027 – Ende 2027	Vergabe, Options-, und Baugenehmigungsphase
zweite Jahreshälfte 2027	Beginn des Abschlusses von Kaufverträgen
Anfang/Mitte 2028	Baubeginn erster Vorhaben

2. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, wie dargestellt, der Vergabekommission die Entscheidungskompetenz zum Grundstücksverkauf zu übertragen und entsprechend der Vorlage weiter vorzugehen.

3. Lösungsvarianten

Es wird keine Vergabekommission bestellt. In diesem Fall sind sämtliche Entscheidungen im Einzelfall durch den Ortschaftsrat und oder Gemeinderat zutreffen. Eine Verzögerung aufgrund des starren Sitzungs- und Terminplans kann hierbei nicht ausgeschlossen werden.

4. Klimarelevanz

keine

5. Ergänzende Informationen