

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Rasch, Martin Telefon: 07071/204-2624
Gesch. Z.: /

Vorlage 47/2026
Datum 11.02.2026

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Entwicklungsbereich "Obere Viehweide" / Vorzeitige
Ablöse des Ausgleichsbetrages für die Flste Nr. 6923/5 und
6923/10 durch das Land-Baden-Württemberg

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 - Übersichtsplan
Anlage 2 - Maßnahmenplan

Beschlussantrag:

1. Den unter Punkt 2 genannten wesentlichen Eckpunkten für einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Land Baden-Württemberg zur Durchführung der Ordnungsmaßnahmen, der Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung und der vorzeitigen Ablöse in Höhe von 1.047.479 Euro wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2026	VE 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030 (ff.)	Gesamtkosten
7.511010.9000.01 Entwicklungsbereich Obere Viehweide		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	779.168		0	0	0	0	0	779.168
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	156.000	1.050.000	0	0	0	0	0	1.206.000
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	2.306.995	1.652.600	0	1.946.320	0	1.620.640	2.231.480	9.758.035
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	48.659		0	0	0	0	0	48.659
6	Summe Einzahlungen	3.290.822	2.702.600	0	1.946.320	0	1.620.640	2.231.480	11.791.862
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.746.280	-60.000	0	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-2.826.280
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-3.662.461	-741.800	-1.586.000	-2.015.190	-30.000	0	0	-6.449.451
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	-12.890	0	0	0	0	0	0	-12.890
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	-616.000	0	0	0	0	0	0	-616.000
13	Summe Auszahlungen	-7.037.630	-801.800	-1.586.000	-2.020.190	-35.000	-5.000	-5.000	-9.904.620
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-3.746.808	1.900.800	-1.586.000	-73.870	-35.000	1.615.640	2.226.480	2.337.241
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-7.037.630	-801.800	-1.586.000	-2.020.190	-35.000	-5.000	-5.000	-9.904.620

Die Ablöse in Höhe von 1.047.479 Euro ist im Haushalt im Jahr 2026 als Einzahlung aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit auf dem PSP-Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“ etatisiert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der städtebauliche Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ wurde am 25.09./20.11.2000 als Entwicklungssatzung beschlossen. Das Land Baden-Württemberg ist seit 07.06.2017 Eigentümer der Flst.-Nr. 6923/5 (Baufeld B3) und Flst.-Nr. 6923/10 (Baufeld B5), die aus einem Bestandsgrundstück des Landes im Zuge der Entwicklung neu gebildet wurden (siehe Anlage 1). Bei der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, bei der die Gemeinde ein Grundstück nicht erwirbt, ist dessen Eigentümer gemäß § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme verpflichtet, nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde in Geld zu bezahlen, der der durch die Maßnahmen bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Gemäß § 154 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB kann bzw. soll der Ausgleichsbetrag zur Vermeidung einer Erschwerung der Durchführung der Entwicklung im Sinne des § 153 Abs. 2 BauGB und eines aufwändigen Verwaltungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 154 und 155 BauGB schon vor Abschluss der Maßnahmen während des zeitlichen Geltungsbereichs der Satzung festgesetzt und abgelöst werden. Nach § 155 Abs. 1 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB sind dem Eigentümer entstandene Kosten u.a. dann auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen, wenn er Ordnungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 3 BauGB durchgeführt oder Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB errichtet oder geändert hat, über die jeweils vorab ein Vertrag abzuschließen ist. Dies kommt im vorliegenden Fall in Betracht.

2. Sachstand

Für das Land Baden-Württemberg wurde für die beiden ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke Flst.-Nr. 6923/5 (Baufeld B3) und Flst.-Nr. 6923/10 (Baufeld B5) im Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ gutachterlich ein Ausgleichsbetrag von rund 1.979 Mio € ermittelt. Das Land Baden-Württemberg möchte einen Vertrag mit der Universitätsstadt Tübingen über die vorzeitige Ablöse des Ausgleichsbetrags schließen. Dabei sollen Kosten des Landes für Ordnungsmaßnahmen und die anteilige Erstellung einer Gemeinbedarfseinrichtung sowie ein Bodenwertabschlag aufgrund der Eintragung von Nutzungsrechten angerechnet und in Abzug gebracht werden. Hierzu bedarf es eines öffentlich-rechtlichen Vertrags vor Ausführung der Maßnahmen.

Die wesentlichen Eckpunkte des Vertrages umfassen:

- Planung und Bau von öffentlich zugänglichen und qualitativ hochwertige Freianlagen auf dem Landesgrundstück Flst.-Nr. 6923/5 im Bereich des 2. Bauabschnitts des Innovationscampus Cyber Valley (ICV) und auf dem vom Land zum Bau und Betrieb eines Parkhauses im Jahr 2025 erworbenen Grundstücks Flst.-Nr. 6923/13 (siehe Anlage 2). Die anrechenbaren Kosten hierfür betragen 672.000 €.
- Planung und Bau einer Bibliothek mit Freifläche im 2. Bauabschnitt des ICV in der ehemaligen „experimentellen Medizin“ (Flst.-Nr. 6923/5, Baufeld B3). Die Baukosten für die Fachbibliothek werden auf Grund deren eher geringfügigen Bedeutung für die Öffentlichkeit bzw. Allgemeinheit mit 10% und somit 198.000 € in Abzug gebracht.
- Die Freiflächen werden durch ein der Allgemeinheit zu überlassendes Nutzungs- und Gehrecht sowie der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers mit

einer Dienstbarkeit gesichert. Für die Gemeinbedarfseinrichtung „Bibliothek“ wird der Gemeinde ein dauerhaftes Nutzungsrecht sowie ein Nutzungs- und Gehrecht an der westlichen Freifläche der Bibliothek eingeräumt.

- Für die öffentlichen Nutzungsrechte der privaten Freianlagen und der Bibliothek werden rund 62.000€ Bodenwertabschlag angerechnet.

Aus den genannten Maßnahmen und dem Bodenwertabschlag ergibt sich eine auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Gesamtsumme in Höhe von rund 931.521,00 € und ein verbleibender Ablösebetrag in Höhe von 1.047.479,00 €, der der Stadt Tübingen im Jahr 2026 einmalig zufließen soll. Mit Abschluss des öffentlichen-rechtlichen Vertrags werden die Verpflichtungen zur Einhaltung der Entwicklungsziele, zur Durchführung und zum dauerhaften Betrieb der Freiflächen sowie zur Errichtung und zum dauerhaften Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung (Mitnutzung Bibliotheksanteil) gesichert. Mit Zahlung des genannten Ablösebetrags ist der Ausgleichsbetrag endgültig und im Ganzen abgelöst.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und die Ablösevereinbarung mit dem Land abzuschließen.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Es soll keine Ablösevereinbarung abgeschlossen und der Ausgleichsbetrag im regulären Verfahren am Ende der Entwicklung in voller Höhe festgesetzt werden. Der Ausgleichsbetrag kann dann erst nach Aufhebung der Satzung frühestens Ende 2028 eingefordert werden. Neben dem mit einem Erlass eines Bescheids, verbundenen Bürokratie- und Personalmehraufwand, kann das Land die nachträgliche Anrechnung der Ordnungsmaßnahmen und Teilanrechnung der Gemeinbedarfseinrichtung fordern. Ob dies rechtlich eingefordert werden kann ist nicht eindeutig und müsste zuletzt über den Rechtsweg geklärt werden. Dies führt insbesondere im Hinblick auf die Höhe und den Zeitpunkt der Einnahme zu erheblichen Risiken und Unsicherheiten. Die öffentliche Nutzung und Mitgestaltungsmöglichkeit an den städtebaulich und freiräumlich bedeutenden Freiflächen am zentralen Boulevard und zukünftigen Parkhaus des Landes im Technologiepark werden sehr begrenzt.
- 4.2. Dem Abschluss einer Ablösevereinbarung wird grundsätzlich zugestimmt, jedoch nicht mit dem erzielten Verhandlungsergebnis. Zu den Inhalten gibt es zahlreiche Lösungsvarianten. Hierdurch sind zeitliche Verzögerungen der Baumaßnahmen zu befürchten, da nur Maßnahmen anrechenbar sind, die noch nicht vergeben sind. Die Vergabe von Leistungen der Bibliothek und für Teile der Freianlagen sowie des gesamten Parkhauses stehen kurz bevor. Durch das erzielte Verhandlungsergebnis kann sichergestellt werden, dass die Freiflächen am zentralen Boulevard, der Waldhäuser Straße und am zukünftigen Parkhaus des Landes als zentrale öffentliche Ankunfts- und Aufenthaltsorte im Technologiepark nutzbar sind und mit den gleichen Qualitäts- und Gestaltungsansprüchen des übergeordneten Freiraumkonzeptes hergestellt werden.

5. Klimarelevanz

keine

