

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Baugebiet Marienburger Straße; Veräußerung der Grundstückspartellen A1 und A2 an die Gesellschaft für Wohnungs- u. Gewerbebau Tübingen mbH und A3.1 an die Baugemeinschaft Marie GbR; Weiterleitung Zuschuss; Bewilligung einer außerplanmäßigen Auszahlung**

Bezug: 8/2023, 25/2022, 62/2019, 291/2024, 9/2025, 16/2025, 152/2025

Anlagen: Anlage1_Übersichtslageplan
Anlage2_GWG Lageplan und Ansichten
Anlage3_BG Marie Lageplan und Ansichten

Beschlussantrag:

1. Der Veräußerung der ca. 1.320 m² großen Grundstückspartellen A1 und A2 in Höhe von ca. 1.564.140 € an die Gesellschaft für Wohnungs- u. Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) wird zugestimmt.
2. Auf den Grundstückspartellen A1 und A2 werden von der GWG 49 Sozialwohnungen hergestellt. Hierfür erhält die GWG von der Universitätsstadt Tübingen einen Zuschuss in Höhe von ca. 1.484.495 €.
3. Der Veräußerung der ca. 943 m² großen Parzelle A3.1 in Höhe von ca. 1.188.180 € an die Baugemeinschaft Marie GbR (BG Marie) wird zugestimmt.
4. Auf der Grundstückspartelle A3.1 werden von der BG Marie 69 Sozialwohnungen hergestellt. Hierfür erhält die BG Marie von der Universitätsstadt Tübingen einen Zuschuss in Höhe von ca. 1.015.505 €.
5. Für die Auszahlung der Zuschüsse wird, vorbehaltlich einer genehmigten Haushaltssatzung, eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 2.500.000 € auf dem PSP-Element 7.511010.9100.01 Entwicklungsbereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel, bewilligt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030 (ff.)	Gesamtkosten	
7.511010.9100.01		EUR							
Entwicklungsbereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel									
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	8.263.727	450.000	5.937.870	5.022.000	0	893.340	20.566.937	
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	4.472	0	0	0	0	0	4.472	
6	Summe Einzahlungen	8.268.199	450.000	5.937.870	5.022.000	0	893.340	20.571.409	
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-4.094.037	-63.000	-110.000	-110.000	0	0	-4.377.037	
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-5.102.143	-2.724.750	-1.400.000	-660.000	-1.434.000	-2.058.000	-13.378.893	
13	Summe Auszahlungen	-9.196.180	-2.787.750	-1.510.000	-770.000	-1.434.000	-2.058.000	-17.755.930	
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-927.981	-2.337.750	4.427.870	4.252.000	-1.434.000	-1.164.660	2.815.479	
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-9.196.180	-2.787.750	-1.510.000	-770.000	-1.434.000	-2.058.000	-17.755.930	

Im Haushalt 2026 sind Einnahmen für die Veräußerung der Grundstücksparzellen A1 und A2 in Höhe von 79.645 € und für die Parzelle A3.1 in Höhe von 172.675 € auf dem PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entw.bereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel“ in 2026 etatisiert. Die Veräußerung der Parzellen soll nun inkl. anteiligem Zuschuss in Höhe von 2.500.000 €, den die Stadt Tübingen im Jahr 2023 beim Erwerb der Grundstücke von der BimA erhalten hat, erfolgen. Dieser Zuschuss ist nach Veräußerung an die Erwerber per Zuschussbescheid weiterzugeben. Den Erwerbern wird nach aktueller Vereinbarung mit der BimA die Pflicht auferlegt, die Wohnungen bis zum 14.02.2028 bezugsfertig her- und bereitgestellt zu haben. Andernfalls wird eine Rückzahlung erforderlich. Im Saldo ändert sich für den Haushalt gegenüber der seitherigen Haushaltsplanung nichts, formal bedarf es aber einer ergänzenden außerplanmäßigen Auszahlung. Die Deckung erfolgt durch eine außerplanmäßige Einzahlung durch den Verkauf der Grundstücke bzw. den Verkaufserlös auf demselben PSP-Element. Nach Genehmigung des Haushalts 2026 durch das Regierungspräsidium Tübingen wird die außerplanmäßige Auszahlung umgesetzt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Wohnen für ehemals Wohnungslose mit guter Integrationsperspektive und das Projekt BG Marie mit 69 Sozialwohnungen für Auszubildende, Beschäftigte und weitere Personen sind die beiden ersten Bauprojekte, die im Baugebiet zur Realisierung anstehen. Die beiden Projekte haben inzwischen ihre Planungen weitgehend abgeschlossen und bereiten die Einreichung der Baugesuche vor bzw. haben diese bereits eingereicht. Die Hochbauplanung der GWG wurde aufgrund der exponierten Lage im Nordosten des Quartiers im Gestaltungsbeirat diskutiert und Anregungen in die weitere Planung aufgenommen. Nun sollen die Grundstücke veräußert werden, damit die Planungen entsprechend umgesetzt werden können. Die Parzellen sind Teil des im Jahr 2023 von der Stadt erworbenen Grundstücks der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Beim Ankauf der Fläche fand die Verbilligungsrichtlinie zur Schaffung von bezahlbarem sozialem Mietwohnraum Anwendung. Die Verbilligung betrug beim Ankauf durch die Stadt in Summe 2.500.000 € für 100 Wohnungen. Diese Verbilligung soll nun als Zuschuss an die GWG und die BG Marie anteilig weitergegeben werden. Der Zuschuss wird in Bezug auf deren geplanten Bruttogrundflächen (BGF) der Bauprojekte aufgeteilt. Auf die Projekte der GWG entfallen 59% der gesamten BGF, was anteilig ca. 1.484.495 € entspricht. Auf das Projekt der BG Marie entfallen 41%, was ca. 1.015.505 € Zuschuss entspricht. Voraussetzung für die Gültigkeit der Richtlinie ist eine zeitnahe Fertigstellung der Wohnungen. Stand heute müssen diese Wohnungen bis zum 14.02.2028 bezugsfertig her- und bereitgestellt sein. Mit dieser Frist wurde der Universitätsstadt Tübingen bereits ein um zwei Jahre längerer Umsetzungszeitraum als nach Richtlinie üblich zugestanden. Aktuell ist eine weitergehende geringfügige Fristverlängerung von Seiten der Stadt angefragt, um im Jahr 2028 mehr Zeit zur Umsetzung zu haben und auch die Wechselwirkungen mit der von den Projekten beantragten Landeswohnraumförderung abbilden zu können.

2. Sachstand

Die Stadtverwaltung sieht an dieser Stelle den Bedarf vor allem an bezahlbarer kleinteiliger Wohnbebauung für Einpersonenhaushalte, mit denen umfangreich von der Verbilligungsrichtlinie Gebrauch gemacht und damit ein Beitrag zum hohen Wohnraumbedarf an diesem Standort geleistet werden kann. Die Flächen eignen sich aus Sicht der Verwaltung außerdem für die spezifische Zielgruppe zuziehender Fachkräfte und junger Berufsstarter. Tübinger Arbeitgeber haben Bedarf an Fachkräften und Azubis, leiden aber zunehmend unter Fachkräftemangel. Ein Grund ist der Mangel an bezahlbarem, geeignetem Wohnraum.

Um das Interesse der Tübinger Unternehmen an einer gemeinschaftlichen Investition in ein solches Modell abzufragen, hatte die Verwaltung ein erfahrenes Team aus Projektsteuerer und Architekt gebeten eine Projektskizze zu erstellen und zu zwei offenen Informationsveranstaltungen mit dem Titel „Apartmenthaus für Berufsstarter“ eingeladen.

Im Nachgang hat sich eine GbR von derzeit 11 Tübinger Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen (Energieversorger, Entsorgungsunternehmen, Hotellerie, Essenbringdienst, Metzger, Planungsbüro, sozialer Träger, Buchhandlung, Gebäudereinigung, Softwaredienstleister) und verschiedenen Privatpersonen gebildet, die das Projekt mit hoher Motivation weiterverfolgt. Die Einreichung des Baugesuchs steht kurz bevor. Geplant ist die Verwirklichung als Wohnungseigentümergeinschaft mit Mietpool der teilhabenden Betriebe. Zur

Finanzierung und Sicherung der städtischen Ziele soll neben der klassischen Wohnraumförderung die neue attraktive Förderlinie „Werkwohnungsbau“ der Landeswohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Darüber werden Sozialmietwohnungen gefördert, deren Mietvertrag an den Arbeits- oder Ausbildungsvertrag mit einem Unternehmen gekoppelt ist. So können die Unternehmen gezielt Fachkräfte gewinnen, indem sie diesen für die Dauer ihrer Beschäftigung eigenen sozialen Mietwohnraum zur Verfügung stellen. Eine solche branchenübergreifende Kooperation bei einem geschätzten Investitionsvolumen von über 12,5 Millionen € ist nicht nur für Tübinger Verhältnisse Neuland.

2.1. Rahmenbedingungen zur Veräußerung der Grundstücksparzellen

Die Parzellen A1, A2 und A3.1 im Baufeld A sollen an die beiden Optionsnehmer veräußert werden. Die wesentlichen konzeptionellen Merkmale fließen in die Grundstückskaufverträge ein. Zudem werden die wesentlichen Verpflichtungen aus dem Erwerb mit der BImA bzw. der BImA-Verbilligungsrichtlinie (2018) auf die Erwerber übertragen. Hierzu zählen insbesondere die Schaffung von sozialem Mietwohnungsbau, die bezugsfertige Herstellung und Bereitstellung der Wohnungen bis spätestens 14.02.2028 sowie die Nutzung dieser Wohnungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus über einen Zeitraum von zehn Jahren, beginnend mit der Erstvermietung der zuletzt neu errichteten Wohnung. Zudem wird durch geeignete Vereinbarungen und Regelungen die Rückzahlungsverpflichtung der Zuschüsse im Falle einer Nichteinhaltung der Fristen möglichst sichergestellt.

Für die Erstellung von Gebäuden und im speziellen im Quartier Marienburger Straße gibt es mehrere Regelungen, die durch verschiedene Beschlüsse des Gemeinderats festgelegt wurden. Diese Vorschriften müssen bei der Realisierung von Vorhaben eingehalten werden. Dazu gehört der rechtskräftige Bebauungsplan Marienburger Straße. In diesem ist u.a. festgelegt, dass in den markierten Bereichen im Erdgeschoss der Neubauten nur Nebennutzflächen wie Abstellraum, Fahrradräume, etc., Laden- und Büroflächen sowie soziale Einrichtungen und Ähnliches untergebracht werden sollen, die zusammen mit neu gestalteten öffentlichen Räumen und Plätzen das Gebiet beleben und Funktionen der Nahversorgung übernehmen sollen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgelegt. Für Einpersonenhaushalt und entsprechend kleine Wohnungen bedeutet dies einen Schlüssel von ca. 0,2 Stellplätzen je Wohneinheit. Die erforderlichen Stellplatz-Baulasten können im nahegelegenen Parkhaus der SWT untergebracht werden. Entsprechende Regelungen werden mit Stadt und SWT getroffen.

Zudem ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans der Umgang mit dem Niederschlagswasser geregelt. Es ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Nur in Ausnahmefällen ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig.

Die Käufer sind verpflichtet die Gebäude mindestens nach dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 zu errichten. Wird kein KfW-Förderprogramm für ein Effizienzhaus 40 in Anspruch genommen, kann ausnahmsweise von dieser Vorgabe abgewichen werden. In diesem Fall sind weiterhin die Anforderungen an den Primärenergiebedarf eines KfW-Effizienzhauses 40 einzuhalten, während für die Transmissionswärmeverluste die Kriterien eines KfW-Effizienzhauses 55 gelten. Um für das Plangebiet die wirtschaftliche Nutzung der

umweltfreundlichen Fernwärme zu sichern, wird es eine Anschluss- und Nutzungspflicht geben.

Geregelt wird im Kaufvertrag auch die Übernahme der Bodensanierung auf den neuen Bauflächen durch die jeweiligen Grundstückserwerber selbst. Die Verpflichtung erstreckt sich auf Bodenqualitäten, die abfallrechtlich als wiedereinbaubar zu werten sind. Darüber hinausgehende Aufwendungen für nicht einbaubare Böden oder Altlasten übernimmt die Stadt als Alteigentümerin (s. Vorlage 291/2024).

Bei den kampfmitteltechnischen Vorerkundungen konnte keine Kampfmittelfreiheit der Flächen erzielt werden. Aus diesem Grund ist bei Eingriffen in den Untergrund eine kampfmitteltechnische Baubegleitung durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst auf Kosten des Erwerbers erforderlich.

Das Quartier soll ein Modellquartier für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Ressourcen werden. Der Umfang der dazu benötigten Quartierseinrichtungen wurde in einem umfangreichen partizipativen Prozess ermittelt. Im Kaufvertrag wird daher die verpflichtende Beteiligung an einem Multisaal und drei Gästeapartments geregelt, die die Genossenschaft Neustart in deren Projekt als gemeinschaftliche Infrastruktur für das Quartier plant und baut. Ein entsprechendes Umlagemodell sieht eine Beteiligung aller Bauprojekte im Quartier anteilig nach BGF und Lagegunst vor. Dieses Modell führt zur Beteiligungen von ca. neun einzelnen Bauvorhaben an den von Neustart geplanten Baukosten mit 21 € pro m² BGF. Insbesondere aufgrund der größeren Entfernung und spezieller Zielgruppenausrichtung, unter anderem mit robusten Wohnformen für ehemals wohnungslose Menschen, beteiligt sich die GWG mit ihren Projekten in den Parzellen A1 und A2 mit 10,50 € pro m² BGF. Des Weiteren sind mit Abschluss des Kaufvertrags die vertraglichen Regelungen wie Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht einzuhalten.

2.2. Grundstückswert

Die Grundstücke werden durch die Universitätsstadt zum Festpreis vergeben. Dafür wurden die Grundstückswerte gutachterlich bestimmt. Die Grundstücksparzelle A1 der GWG im Norden hat einen Bodenwert von 1.130 €/m², die von der B27 abgewandten Grundstücksparzelle A2 und die Grundstücksparzelle A3.1 für die BG Marie haben einen Bodenwert von 1.260 €/m².

2.3. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Beschluss zum Verkauf der Grundstücke werden zeitnah die Grundstückskauvertragsentwürfe erarbeitet. Eine Beurkundung soll im Frühjahr 2026 erfolgen. Die Baugesuche sind bereits oder werden aktuell eingereicht. Ziel ist ein Baubeginn der beiden GWG-Hochbauten im April 2026 und des Hochbaus der BG Marie im Juni 2026, damit die Wohnungen entsprechend der BlmA-Frist bis zum 14.02.2028 bezugsfertig her- und bereitgestellt sind.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Veräußerung wie aufgeführt zu beschließen, um die oben genannten Ziele zu erreichen.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Auf eine Veräußerung wird verzichtet, folglich können auf dem BlmA-Grundstück die mindestens 100 vereinbarten Sozialwohnungen nicht termingerecht bis zum 14.02.2028 bezugsfertig her- und bereitgestellt werden und wird ein Rückzahlungsanspruch seitens der BlmA in Höhe von 2,5 Millionen € zzgl. Zinsen ausgelöst.