

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621  
Gesch. Z.: 72 /MH/

Vorlage 293/2024  
Datum 18.12.2024

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Wohneigentümergeinschaft Marienburger Straße 9;  
Flächentausch und Wiederherstellung privater Außen- und  
Nebenanlagen**  
**Bezug:** 62/2019;25/2022;8/2023;291/2024  
**Anlagen:** Anlage 1 Flächentausch und Maßnahmen

---

## Beschlussantrag:

1. Dem flächengleichen Tausch der Grundstücke Flst. Nr. 5905 und 5905/4 mit jeweils ca. 446 m<sup>2</sup> entsprechend Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Der Umgestaltung der Außen- und Nebenanlagen mit Kosten in Höhe von 500.000 € wird entsprechend Anlage 1 zugestimmt.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Entwurf HH- Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029 (ff.)	Gesamtkosten
7.511010.9100.01 Entw.bereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel		EUR							
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	8.263.727	0	0	2.942.000	9.922.000	0	0	21.127.727
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	4.472	0	0	0	0	0	0	4.472
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>8.268.199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.942.000</b>	<b>9.922.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.132.199</b>
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.274.397	-1.900.000	0	0	-2.500.000	0	0	-6.674.397
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-2.453.895	-3.400.000	-4.100.000	-3.000.000	-1.100.000	-1.700.000	-3.400.000	-15.053.895
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-4.728.292</b>	<b>-5.300.000</b>	<b>-4.100.000</b>	<b>-3.000.000</b>	<b>-3.600.000</b>	<b>-1.700.000</b>	<b>-3.400.000</b>	<b>-21.728.292</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>3.539.907</b>	<b>-5.300.000</b>	<b>-4.100.000</b>	<b>-58.000</b>	<b>6.322.000</b>	<b>-1.700.000</b>	<b>-3.400.000</b>	<b>-596.093</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-4.728.292</b>	<b>-5.300.000</b>	<b>-4.100.000</b>	<b>-3.000.000</b>	<b>-3.600.000</b>	<b>-1.700.000</b>	<b>-3.400.000</b>	<b>-21.728.292</b>

Für die Wiederherstellung der Außen- und Nebenanlagen sind Kosten in Höhe von ca. 500.000 Euro im Jahr 2025 zu erwarten. Diese Mittel sind im aktuellen Haushaltsentwurf 2025 über das PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entw.bereich Stuttg. Str./Franz.Viertel“ finanziert.

### Begründung:

#### 1. Anlass / Problemstellung

Für die Umsetzung des Rahmenplanes „Marienburger Straße“ ist die Grundstücksneuordnung im Umfeld des Hochhauses Marienburger Straße 9 erforderlich. Auf Grundlage der neuen Grenzen kann insbesondere der geplante öffentliche Weg im Norden des Gebietes erstellt und ein neues Baufenster im Süden des Grundstückes vorgesehen werden. Der Tausch konnte mit der Eigentümergemeinschaft des Hochhauses erfolgreich verhandelt werden. Die vertragliche Vereinbarung ist unterzeichnet, steht aber noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates.

#### 2. Sachstand

Seit mehreren Jahren hat die Stadt Gespräche mit der Wohneigentümergeinschaft (WEG) der Marienburger Straße 9 geführt, um für die weitere Entwicklung des Baugebietes „Marienburger Straße“ notwendige Flächen zu erwerben oder zu tauschen. Zum Jahresen-

de 2022 wurde in der Eigentümerversammlung der WEG der Beschluss zum Flächentausch gefasst. im Januar 2023 erfolgte der Notartermin für die Beurkundung des Tauschvertrages zwischen der Stadt Tübingen und der Wohnungseigentümergeinschaft Marienburger Straße 9. Die Einholung der Zustimmung aller EigentümerInnen im Nachgang des Notartermins war aufwendig und hat lange gedauert. Sie liegt nun seit September 2024 vor. Nach Beschluss durch den Gemeinderat kann der aufschiebend bedingte Vertrag vollzogen werden.

Durch den Flächentausch entfallen bestehende Außenanlagen, Stellplätze und Carports des Hochhauses. Gemeinsam mit der WEG hat die Stadtverwaltung ein Neuordnungskonzept für diese Außenanlagen erarbeitet. Die Umsetzung und Kosten dieser Maßnahmen trägt die Stadt Tübingen. Im Norden wird ergänzend eine rund 3 m hohe Lärmschutzwand erstellt. Damit wird ein Teil der Freiflächen und Außenwohnbereiche auf EG Ebene besser von Lärm geschützt. Entsprechend der aktuellen Kostenschätzung des beauftragten Planungsbüros ist für die Planung und den Bau der Maßnahmen mit rund 500.000 € Brutto zu rechnen. Die Maßnahmen sollen im nächsten Jahr umgesetzt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Dem Verhandlungsergebnis zum Grundstückstausch wird zugestimmt.

4. Lösungsvarianten

Dem Verhandlungsergebnis wird nicht zugestimmt. Der Rahmenplan „Marienburger Straße“ müsste ohne Grundstückstausch umgeplant werden.