

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Liegenschaften  
Rehm, Melinda Telefon: 07071 204-2316  
Gesch. Z.: /

Vorlage 52/2025  
Datum 26.02.2025

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** Verkauf Kopfgebäude der Güterhalle und die dazugehörige  
Teilfläche des Flst. 8505 Tübingen  
**Bezug:** Vorlagen 28/2021, 3/2022, 300/2022 und 159/2023, 51/2025  
**Anlagen:** Anlage 1 Übersichtsplan  
Anlage 2a Baugesuch Ansicht Süd  
Anlage 2b Baugesuch Ansicht West  
Anlage 2c Baugesuch Ansicht Nord

---

## Beschlussantrag:

Das Kopfgebäude der alten Güterhalle sowie die dazugehörige Teilfläche des Flurstücks 8505 Gemarkung Tübingen mit einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> werden für 295.000 Euro an die private Baugemeinschaft „Güterhalle für Alle“ GbR verkauft. Der Erwerb erfolgt durch die von der Baugemeinschaft noch zu gründende Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die sich aus dem Tübinger Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V./kit jugendhilfe und dem Förderverein Asylzentrum Güterhalle e.V. zusammensetzt. Das alte Kopfgebäude wird abgerissen und die Fläche neu bebaut.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
<b>7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr</b>		<b>EUR</b>				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.000.000	0	5.000.000	6.000.000	7.000.000
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.000.000</b>	<b>7.000.000</b>
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>

Die Einnahmen aus dem Verkauf werden auf das PSP Element 7.113301.000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ gebucht.

### Weitere finanzielle Auswirkungen

Die in der Vorlage 159/2023 angesprochenen Dienstleistungszuschüsse für Hausmeisterdienste in der Güterhalle, im Güterhallen-Keller, im Vorbereich sowie für die Kuratierung der Güterhalle einschließlich der Mietverwaltung können erst im Zuge der weiteren Planung zur alten Güterhalle in Abstimmung mit dem Verein „Güterhalle für Alle“ e.V. konkretisiert und dann vertraglich geregelt werden.

Die Zuschüsse für den Stadtteiltreff verbleiben in der genannten Höhe (aus Vorlage 159/2023):

- Mietzuschuss inkl. Nebenkosten für den Stadtteiltreff: 7.500 Euro pro Jahr
- Sachkostenzuschuss für den Stadtteiltreff: 2.500 Euro pro Jahr

Die mit Vorlage 159/2023 beschlossene Ausfallbürgschaft in Höhe von 284.000 Euro für den Verein „Güterhalle für Alle“ e.V. ist nicht mehr erforderlich. Der Verein ist mittlerweile nicht mehr Teil der Baugemeinschaft, sondern wird Mieterin des zukünftigen Stadtteiltreffs.

### Begründung:

#### 1. Anlass/Problemstellung

Die private Baugemeinschaft „Güterhalle für Alle“ GbR erhielt 2023 eine Option auf eine Teilfläche des Flurstücks 8505 samt Gebäude in Tübingen (vgl. 159/2023). Die Projektplanungen sind weit fortgeschritten. Aufgrund des Bauzustands und der funktionalen Anforderungen kann das Gebäude nicht erhalten werden und muss abgerissen werden.

Der Bauantrag wurde bereits eingereicht und in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung – unter anderem unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats – städtebaulich und baurechtlich geprüft. Dabei wurden die Rahmenbedingungen für die Güterhalle und den Vorplatz angepasst, sodass nun der Verkauf des Kopfgebäudes samt Teilfläche für 295.000 € vorgesehen ist.

Die Baugemeinschaft „Güterhalle für Alle“ GbR, mittlerweile bestehend aus dem Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V./kit jugendhilfe und dem Förderverein Asylzentrum Güterhalle e. V., plant die gemeinsame Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes am Güterbahnhof (Kopfbau Alte Güterhalle). Dabei sollen sowohl die individuellen Nutzungen der sozialen Träger und lokal ansässigen Vereine integriert als auch gemeinsame soziale und kulturelle Begegnungsräume für die gesamte Stadtgesellschaft geschaffen werden.

## 2. Sachstand

### 2.1 Projekt/Baugemeinschaft „Güterhalle für Alle“ GbR

Die Baugemeinschaft „Güterhalle für Alle“ GbR erhielt im Oktober 2023 die Option auf das ehemalige Verwaltungsgebäude des Güterbahnhofs mit dem Ziel einer sozial gemischten Nutzung. Sie besteht mittlerweile aus dem Tübinger Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V./kit jugendhilfe und dem Förderverein des Asylzentrums. Der Verein „Güterhalle für Alle“ e. V. ist nicht mehr Teil der Baugemeinschaft, sondern wird Mieterin eines Quartiersraums, der unter anderem als Stadtteiltreff genutzt werden soll.

Dieser Quartiersraum entsteht im Hochparterre (zwischen EG und 1. OG) des Gebäudes und wird von kit jugendhilfe gebaut. Die Nutzung erfolgt zu gleichen Teilen in Kooperation mit dem Asylzentrum Tübingen e. V. und dem Verein „Güterhalle für Alle“ e. V. Dort sollen Bildungs-, Integrations- und Kulturangebote für das vielfältige Quartier Alter Güterbahnhof geschaffen werden.

Das Asylzentrum Tübingen bündelt vor Ort seine Angebote für Geflüchtete, während der Tübinger Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V./kit jugendhilfe Programme für Jugendliche und junge Erwachsene im Übergang zur Selbstständigkeit anbieten wird. Im obersten Geschoss sollen zudem kleine geförderte Wohneinheiten für junge Menschen entstehen.

Rechtlich soll bei dem Verkauf eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegründet werden, die aus dem Tübinger Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V./kit jugendhilfe sowie einem gemeinnützigen Förderverein des Asylzentrums besteht. Dieser Förderverein wird die entsprechenden Räumlichkeiten anschließen an das Tübinger Asylzentrum vermieten. Überwiegender Mieteigentumsanteil wird beim Tübinger Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V./kit jugendhilfe bleiben.

Das Projekt vereint soziale, kulturelle und integrative Angebote unter einem Dach und stärkt den Zusammenhalt im Quartier.

### 2.2 Gesamtprojekt Güterhalle

vgl. zeitgleiche Vorlage 51/2025

## 2.3 Verkauf/Erbbauerecht

Mit der Vorlage 159/2023 hatte die Verwaltung zugesagt, einen Verkauf oder eine Vergabe im Erbbauerecht näher zu prüfen. Diese Prüfung ist inzwischen abgeschlossen. Dabei hat sich der Verkauf der Teilfläche als die geeignetere Lösung herausgestellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Gründe für diese Entscheidung erläutert:

### 2.3.1 Rechtliche Hindernisse für die Vergabe im Erbbauerecht

Die rechtliche Prüfung zeigt, dass die Eintragung eines Erbbauerechts auf dem Grundstück aufgrund bestehender dinglicher Belastungen problematisch ist. Diese Rechte sind mit einer Erbbauerechteintragung teilweise unvereinbar. Der Aufwand, sie zu löschen, ist hoch und mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Daher ist die Vergabe eines Erbbauerechts unter diesen Bedingungen unsicher oder sogar unmöglich. Beim Verkauf der Teilfläche können die Belastungen jedoch bestehen bleiben, ohne das Projekt zu beeinträchtigen.

### 2.3.2 Finanzielle und wirtschaftliche Vorteile für das Projekt

Der Verkauf der Teilfläche bietet der Baugemeinschaft klare Vorteile gegenüber der Erbbauerechtsvergabe. Er erleichtert die Aufnahme von Grundschulden und sorgt so für eine sichere und unkomplizierte Finanzierung. Ein Erbbauerecht hätte hingegen finanzielle und administrative Unsicherheiten mit sich gebracht, die sowohl die Umsetzung als auch die langfristige Planung erschwert hätten. Der Verkauf schafft eine stabile Grundlage für die erfolgreiche Realisierung des Projekts.

### 2.3.3 Einnahmen für die Stadt Tübingen

Durch den Verkauf der Teilfläche erhält die Stadt Tübingen unmittelbar Einnahmen in Höhe von 295.000 €. Diese Einnahmen können zur Deckung anderer städtischer Haushaltsbedarfe verwendet werden und bieten der Stadt eine klare und planbare Finanzierungsquelle. Die sofortige Liquidität aus dem Verkauf stärkt den Haushalt und ermöglicht eine zügigere Umsetzung anderer städtischer Projekte.

## 2.4 Wertermittlung

Die Stadtverwaltung hat zur Ermittlung des Wertes ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dem Gutachten zufolge beträgt der Verkaufswert der Fläche einschließlich des Gebäudes 295.000 €. Es wurde zudem festgestellt, dass das Gebäude nicht mehr erhalten werden kann und abgerissen werden muss, weshalb kein Restwert für das Gebäude angenommen wurde.

## 2.5 Regelungen im Kaufvertrag

### Gründung der WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) soll aus dem Tübinger Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V./kit jugendhilfe und einem gemeinnützigen Förderverein des Asylzentrums bestehen. Der Tübinger Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V./kit jugendhilfe wird in diesem Fall die Mehrheit der Eigentumsanteile an der WEG halten.

### Quartiersraum

- Aufnahme der Eckpunkte für einen Mietvertrag mit Verein „Güterhalle für Alle“ e.V., sowie mit dem Asylzentrum Tübingen e.V. Die Eckpunkte der Mietverträge beinhalten unter anderem die Festlegung der Mietfläche, einen festen Mietpreis, eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten sowie die gleichmäßige Nutzung des Raums durch den Tübinger Verein für Sozialtherapie bei Kindern und Jugendlichen e.V. / Kit Jugendhilfe, den Verein „Güterhalle für Alle“ e.V. und das Asylzentrum Tübingen e.V.
- Der Mietvertrag mit dem Verein „Güterhalle für Alle“ e.V. wird dem Kaufvertrag als Entwurf beigefügt und sichert die Nutzung des Gemeinschaftsraums langfristig.

### Dienstbarkeiten und Baulasten

- Festlegung einer Dienstbarkeit zur Verhinderung der Wohnnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.
- Vereinbarung von Baulasten, u. a. eine Vereinigungsbaulast für Anschlüsse und Regelungen zur Brandwand im Anschluss an die alte Güterhalle.

### Abriss und Bauverpflichtung

- Vereinbarung zum Abriss und zur verbindlichen Bauverpflichtung. Baubeginn innerhalb von 12 Monaten ab Baugenehmigung. Fertigstellung nach 36 Monaten nach Baugenehmigung.
- Die geplanten kleineren Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen realisiert werden, sofern geeignete Förderprogramme zur Verfügung stehen.
- Die Güterhalle und der Kopfbau werden durch eine gemeinsame Brandwand abgegrenzt, die an der Stelle der bisher bestehenden Wand errichtet wird. Die Errichtung der Brandwand wird so geplant, dass ein späterer Zugang vom geplanten Quartiersraum im Hochparterre auf die gleiche Ebene der Güterhalle möglich ist, um eine zukünftige Mitnutzung der Halle zu gewährleisten.
- Die Baugemeinschaft übernimmt Planung und Bau der Brandwand im Rahmen ihrer Baumaßnahmen.
- Beide Parteien (Baugemeinschaft und Stadt) teilen die entstehenden Kosten jeweils zur Hälfte.

### Sicherung der Pflichten/Rückkaufsrecht

- Regelungen zu Rückkaufsmöglichkeiten bei Nichterfüllung der o.g. Pflichten
- Rückkaufsrecht für die Stadt bei Verkauf

2.6 Wesentliche Inhalte der Teilungserklärung bei der Gründung einer WEG zwischen den Akteuren

Nutzungsvertrag

Der Nutzungsvertrag für den Quartiersraum wird als Bestandteil der Teilungserklärung aufgenommen und regelt die Nutzung des Raums durch das Tübinger Asylzentrum e.V., unter Bezugnahme auf den Mietvertrag mit dem Verein „Güterhalle für Alle“ e.V. Dies gewährleistet, dass der Nutzungsvertrag im Falle eines Nutzerwechsels auf eine Nachfolgeorganisation übertragen wird.

Gegenseitige Vorkaufsrechte

Vorkaufsrechte für die Mitglieder der Baugemeinschaft bzw. der WEG, falls ein Mieteigentümer ausscheidet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die ca. 500 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 8505 in der Gemarkung Tübingen, einschließlich des Kopfbaus der alten Güterhalle, wird an die Baugemeinschaft „Güterhalle für Alle“ GbR bzw. an die künftige WEG verkauft.

4. Lösungsvarianten

Die Fläche mit dem Kopfbau bleibt im Eigentum der Stadt und wird nicht verkauft. In diesem Fall müsste die Stadt selbst ein Nutzungskonzept entwickeln. Derzeit gibt es jedoch keine konkreten Ideen oder Pläne für eine sinnvolle und zeitnahe Entwicklung. Zudem sind im aktuellen Haushalt keine Mittel für ein solches Projekt vorgesehen. Ohne eine klare Nutzungsperspektive bliebe die Fläche voraussichtlich länger ungenutzt. Die Stadt würde auf die Einnahmen verzichten.

Das gemeinnützige Projekt der Beteiligten könnte an diesem Standort nicht realisiert werden. Ein alternativer Standort steht nicht zur Verfügung.

5. Klimarelevanz

Die Vergabe des Grundstücks hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima. Der Bau wird in einer Holzhybrid-Bauweise mit einem Holzanteil von ca. 70% realisiert. Eine unbehandelte Holzfassade ist vorgesehen, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Zudem wird die Photovoltaik-Fläche im Rahmen der Gegebenheiten maximiert. Im östlichen Gebäudeteil ist ein intensives Gründach mit Wasserrückhaltesystem geplant, welches zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen und zur Kühlung im Sommer beiträgt.

6. Ergänzende Informationen

Die Vorlage 51/2025 „Güterhalle – Statusbericht; Planungsbeschluss Sanierung und Vorplatz“ wird zeitgleich behandelt.

