

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

Vorlage 121/2025
Datum 11.06.2025

Beschlussvorlage

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

Betreff: Grundsatzbeschluss zum Verkauf eines städtischen
Grundstücks Flst. 375/3 Gemarkung Tübingen,
Schwärzlocher Straße 19 an die GSW - Gesellschaft für
Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Bezug: 170/2017

Anlagen: Anlage zur Vorlage/Übersichtsplan

Beschlussantrag:

Dem Verkauf des Flurstücks 375/3 Gemarkung Tübingen an die GSW – Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW) zur Entwicklung einer urbanen Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen wird grundsätzlich zugestimmt. Die konkreten Verkaufsmodalitäten (Kaufpreis, etc.) sind Gegenstand eines gesonderten Beschlusses. Die Verwaltung wird beauftragt, die bauliche Entwicklung weiter zu begleiten, die Verkaufsbedingungen auszuarbeiten und mit der GSW konkrete Verkaufsgespräche aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Konkrete Konditionen des möglichen Grundstücksverkaufs stehen derzeit noch nicht fest und sind nicht Gegenstand dieses Grundsatzbeschlusses, sondern erfolgen dann in einem gesonderten Beschluss. Sollte es zu einem Verkauf kommen, werden die daraus resultierenden Einnahmen auf dem PSP-Element „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ 7.113301.0000.04 verbucht.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die GSW beabsichtigt, auf dem städtischen Grundstück Flst. 375/3, Gemarkung Tübingen, zusammen mit dem eigenen benachbarten Grundstück Flst. 375/4 eine urbane Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen zu realisieren. Beide Grundstücke können nur sinnvoll gemeinsam entwickelt werden. Um stufenweise Planungs- und Investitionssicherheit für die GSW zu schaffen, soll zunächst in einem Grundsatzbeschluss die Verkaufsabsicht der Stadt festgehalten werden. Sobald die Planungen der GSW konkreter vorliegen, wird in einem gesonderten Beschluss über den Verkauf sowie die vertraglichen Konditionen und Eckpunkte entschieden.

2. Sachstand

Die Stadt hat Interesse an einer Aufwertung der insgesamt ungeordneten städtebaulichen Situation und sieht gleichzeitig ungenutzte Innenentwicklungspotentiale. 2017 gab es bereits konkrete Entwurfsplanungen der GSW für ein Flüchtlingswohnprojekt über beide Grundstücke hinweg (Vorlage 170/2017). Auch hatte die Stadt ab 2020 eigene Entwicklungsüberlegungen zu den Grundstücken, z. B. zur Unterbringung des Stadtarchivs. Beide Konzepte wurden nicht weiterverfolgt. Die Stadt hat absehbar keine eigenen Entwicklungsabsichten, so dass eine Veräußerung an die GSW nun weiterverfolgt werden soll.

2.1. Lage und aktuelle Nutzung

Das ca. 500 m² große Grundstück liegt in der Weststadt Tübingens, am südwestlichen Rand der Altstadt, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung. Es handelt sich um ein schmal geschnittenes, konisch zulaufendes Grundstück zwischen der Schwärzlocher Straße und dem Burgholzweg. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Östlich grenzt eine Wasserdruckerhöhungsanlage der Stadtwerke Tübingen an. Südlich verläuft eine Stützmauer zur öffentlichen Verkehrsfläche des Burgholzwegs. Westlich schließt ein Grundstück im Eigentum der GSW mit einem leerstehenden Wohngebäude und Schuppen an. Nördlich liegt die öffentliche Verkehrsfläche der Schwärzlocher Straße.

Das Grundstück ist derzeit mit einer zweigeschossigen aus den 1970er Jahren stammenden Parkieranlage bebaut, bestehend aus einer offenen Stellplatzfläche im Erdgeschoss sowie einem darüber liegenden Parkdeck. In den vergangenen Jahren wurden keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Daher ist mittelfristig mit einem hohen Instandhaltungsbedarf zu rechnen, der voraussichtlich unrentierlich ist.

Die ca. 20 Stellplätze werden von der Stadt derzeit an städtische Beschäftigte und Bewohner der Altstadt vermietet. Um den Parkdruck für Altstadtbewohner zu reduzieren werden mit Umsetzung der neuen Verkehrskonzeption Altstadt (Vorlage 106/2025) 40 Stellplätze auf dem Rewe/Saturnparkplatz für Bewohnende realisiert werden, darunter auch die 13 Stellplätze, die derzeit mit einer Baulast auf dem Parkdeck gesichert sind. Hierdurch kann der Verlust an Stellplätzen quantitativ ausgeglichen werden.

Die Lage des Grundstücks weist ein überdurchschnittliches großes Entwicklungspotenzial auf. Die zentrale und gut erschlossene Lage lässt eine qualitätsvolle bauliche Nutzung trotz des herausfordernden Grundstückszuschnitts und der starken Topographie erwarten.

2.2. Planungsrecht

Das Flurstück liegt im qualifizierten Bebauungsplan „Unterer Burgholzweg – Schlossbergstraße“, der am 14.10.1981 in Kraft trat. Für das Flurstück ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet und zudem eine „Fläche für Garagen und Stellplätze auf zwei Ebenen“ festgesetzt.

Eine urbane Wohnbauentwicklung auf dem heute noch städtischen Grundstück könnte nach einer ersten baurechtlichen Einschätzung grundsätzlich auf Grundlage von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB auf bestehendem Planungsrecht möglich sein. Eine Bebauungsplanänderung wäre dann nicht erforderlich.

2.3. Planungskonkretisierung, weiteres Vorgehen

Die GSW wird nach Vorliegen des Grundsatzbeschlusses in die Planungen eintreten. Hierbei werden die Konzeptüberlegungen aus dem Jahr 2017 eine Grundlage sein. Ziel ist bei einer sich in die Umgebung einfügenden Dichte und Gestaltung ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept zu erarbeiten, das Innenentwicklungspotentiale hebt und innerstädtischen Wohnraum schafft. Aufgrund des Projektstands ist der Abschluss eines Kaufvertrags noch nicht möglich. Ein späterer separater Beschluss soll die endgültigen Konditionen, insbesondere den Kaufpreis festlegen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Verkauf des Grundstücks grundsätzlich zuzustimmen, um der GSW die erforderliche Planungssicherheit zu geben. Die endgültige Entscheidung über die Verkaufsmodalitäten (z. B. Kaufpreis, Vertragsinhalte) bleibt einem gesonderten Beschluss vorbehalten. Die Verwaltung wird beauftragt, die konkreten Konditionen auszuarbeiten und anschließend mit der GSW konkrete Planungs- und Verkaufsgespräche zu führen.

4. Lösungsvarianten

Es erfolgt keine Grundsatzentscheidung zum Verkauf.

Die GSW erhält keine ausreichende Planungssicherheit und wird voraussichtlich die weiteren Planungen nicht fortführen. Infolgedessen bleibt das Gebäude in der bisherigen Nutzung. Eine Sanierung des Parkdecks wird voraussichtlich noch in diesem Jahrzehnt erforderlich. Es entsteht kein innerstädtischer Wohnraum.

5. Klimarelevanz

Über einen Verkauf können Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden.

