

Kreistagsdrucksache Nr. 080/25

AZ. GB4/43

Tagesordnungspunkt

Straßenbau: Veräußerung einer unbebauten Teilfläche in Tübingen-Derendingen an die Stadt Tübingen; K 6900 Weinbergstraße, Flst. 7030/1

Zur Beratung im

Ausschuss für Verwaltung, Klimaschutz und Technik (öffentlich) Beschluss am 01.10.2025

Beschlussvorschlag:

Eine Teilfläche von 1.009 m² des im Eigentum des Landkreises Tübingen befindlichen Straßengrundstücks 7030/1 auf Gemarkung Tübingen-Derendingen wird zum Preis von 291.000 € an die Stadt Tübingen veräußert.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Das im Eigentum des Landkreises Tübingen befindliche Flurstück 7030/1 liegt in Tübingen-Derendingen und umfasst die Straßenfläche der K 6900 (Weinbergstraße) sowie eine Straßenrandfläche mit Straßenbegleitgrün (s. Abb. 1). Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 7.158 m².

Die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, beabsichtigt den Abriss ihrer Gebäude in der Sieben-Höfe-Straße 109 - 111 auf Flurstück 12 (s. Abb. 1) und die Errichtung eines neuen Wohnquartiers.



Abb. 1: Das rot umrandete Straßengrundstück 7030/1 befindet sich in Tübingen-Derendingen im Eigentum des Landkreises Tübingen. Blau dargestellt ist das Flurstück 12, auf dem ein neues Wohnquartier durch die GWG errichtet werden soll.

Für die Schaffung des neuen Wohnquartiers wurde von der GWG in Zusammenarbeit mit der Stadt Tübingen ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, welcher für die Stadt Tübingen die Grundlage für die Ausarbeitung und Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ darstellt. Hierbei erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes auch auf eine Teilfläche von 1.009 m² des Straßengrundstücks 7030/1 (s. Abb. 2).

Die Stadt Tübingen möchte zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Realisierung des zukünftigen dortigen Wohnquartiers diese Teilfläche vom Landkreis Tübingen erwerben. Die Landkreisverwaltung hat vorbehaltlich der noch zu erfolgenden Beschlussfassung durch den Ausschuss für Verwaltung, Klimaschutz und Technik gegenüber der Stadt Tübingen eine grundsätzliche Verhandlungsbereitschaft signalisiert.

2. Wertermittlung

Die Grundstücksveräußerung muss gemäß § 92 Abs. 1 Gemeindeordnung i. V. m. § 48 Landkreisordnung zum vollen Grundstückswert erfolgen. Es ist daher vor der Grundstücksveräußerung eine verlässliche Wertermittlung durchzuführen.

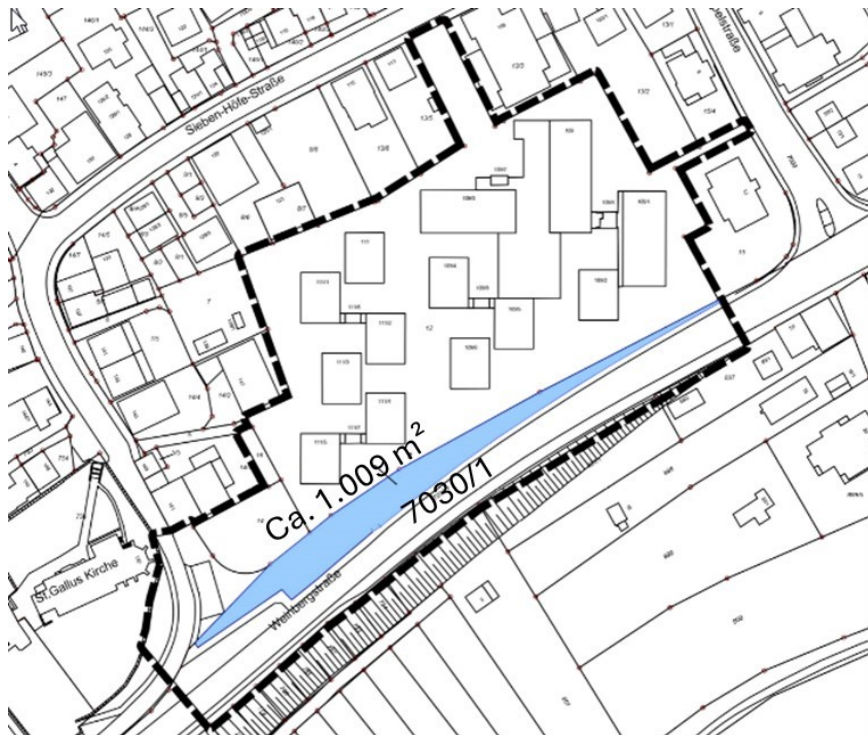


Abb. 2: Blau dargestellt ist die von der Stadt Tübingen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes, benötigte Teilfläche von 1.009 m² des Flurstücks 7030/1. Die Grenze des Bebauungsplans ist schwarz gestrichelt dargestellt.

Die Teilfläche mit 1.009 m² liegt nordwestlich der Weinbergstraße und umfasst ausschließlich das Straßenbegleitgrün. Negative Auswirkungen auf die Kreisstraße durch die Veräußerung der Teilfläche und der Errichtung von Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Vertraglich ist festzulegen, dass entsprechende Sicherungen des Straßendamms statisch nachgewiesen werden müssen und vor der Bebauung des Areals von der GWG und / oder der Stadt Tübingen vorgenommen werden.

Aktuell befindet sich die zu veräußernde Teilfläche in einer Bodenrichtwertzone für die der Gutachterausschuss bei der Stadt Tübingen bislang eine an landwirtschaftlicher Nutzung der

Umgebung orientierte Wertigkeit in Höhe von 5 €/m² festgesetzt hat. Um bei der Wertermittlung die künftig geplante Nutzung als Wohn- und Grünfläche zu berücksichtigen, wurde von der Stadt Tübingen ein Wertermittlungsgutachten durch eine öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die betreffende Teilfläche in Auftrag gegeben.

Das Wertermittlungsgutachten orientiert sich hierbei an den benachbarten Bodenrichtwertzonen von Derendingen, die als Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind und somit am ehesten der im künftigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der zu bewertenden Teilfläche entspricht. Die Teilfläche wird hierbei, auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, für die zukünftige Nutzung in eine öffentliche Grünfläche mit ca. 513 m² und in eine Fläche von 496 m² für Bauerwartungsland (künftiges Wohnbauland) unterteilt (s. Abb. 3).

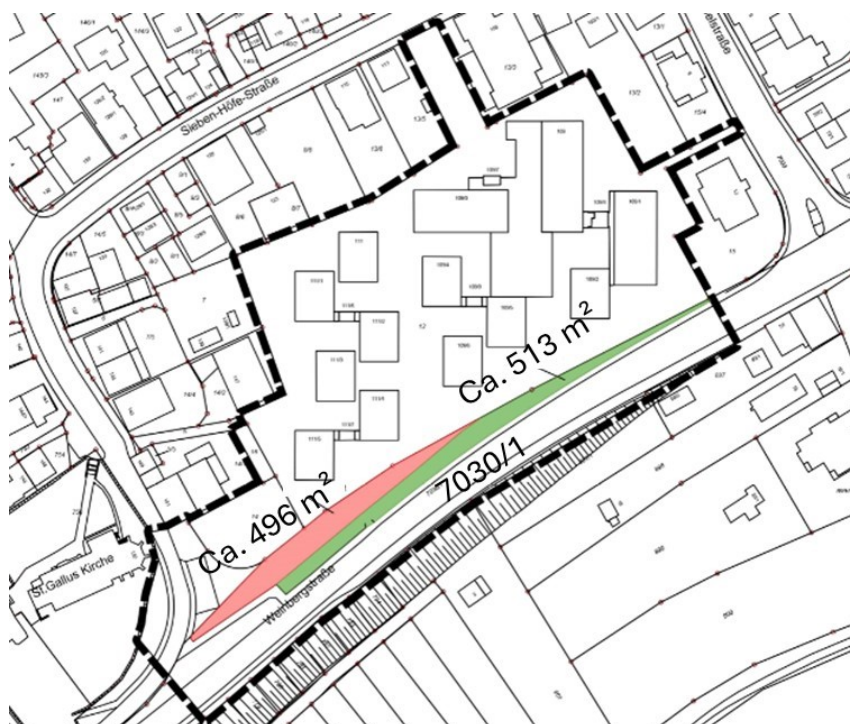


Abb. 3: Aufteilung der Flächen in Grünland (grün) mit 513 m² und Bauerwartungsland (rot) mit 496 m². Die Grenze des Bebauungsplans ist schwarz gestrichelt dargestellt.

Nach gutachtlicher Durchführung der Bodenwertermittlung ergibt sich für die zu veräußernde Teilfläche folgender Bodenwert:

Bezeichnung	Flst.	Größe	Ansatz	Bodenwert
K 6900 Weinbergstraße	7030/1	7.158 m ²		
Veräußerung:				
Öffentliche Grünfläche	Teilfläche 7030/1	513 m ²	94 €/m ²	48.222 €
Bauerwartungsland	Teilfläche 7030/1	496 m ²	489 €/m ²	242.544 €
Summe		1.009 m ²		290.766 €
Bodenwert			(gerundet)	291.000 €

Unter der Annahme der beschriebenen geplanten Bebauung als Bewertungsgrundlage wird der Verkehrswert (Marktwert) unter grundstücksmarktüblicher Rundung gutachterlich geschätzt mit 291.000 €.

Diese Wertermittlung ist aus Sicht der Landkreisverwaltung nachvollziehbar und es besteht kein Bedarf, der das Vorhalten dieser Fläche erforderlich macht. Es wird entsprechend vorgeschlagen, das Grundstück zu dem vorstehend genannten Wert zu veräußern.

3. Zuständigkeit

Gemäß § 5 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 13 der Hauptsatzung ist für die Veräußerung von Grundstücken mit einem Wert von mehr als 100.000 € bis zu 1.000.000 € der Ausschuss für Verwaltung, Klimaschutz und Technik zuständig.

(Nachrichtlich: Der Beschluss des Gemeinderats der Stadt Tübingen über den Erwerb der Teilfläche durch die Stadt Tübingen soll voraussichtlich am 25.09.2025 erfolgen.)

Finanzielle Auswirkungen:

Die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung sind im Finanzhaushalt des Landkreises Tübingen in der Produktgruppe 5420-1 Kreisstraßen als Einzahlung aus Vermögensveräußerung zu verbuchen. Die Veräußerung soll im Haushaltsjahr 2026 abgewickelt werden und ein entsprechender Einzahlungsansatz in Höhe von 291.000 € wird in den Haushaltsplanungen berücksichtigt. Alle mit der Veräußerung in Zusammenhang stehenden Kosten, wie bspw. Notar- oder Vermessungskosten, sind von der Stadt Tübingen als Käuferin zu tragen.