

Anrede  
Vorname Nachname  
Straße Hausnummer  
PLZ Stadt

---

«Anrede»,

bereits im Jahr 2007 hatte ich mich mit der Bitte an Sie gewandt, eine Wohnbebauung Ihres Grundstücks, Flurstück-Nr. XY, zu ermöglichen. Dies geschah im Kontext der Anstrengungen der Universitätsstadt Tübingen, Wohnraum in der Stadt zu schaffen, ohne dafür wertvolle Natur am Stadtrand zu opfern.

---

Seither ist ein Jahrzehnt vergangen. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich besonders in den letzten Jahren weiter verschärft. Die Baulandpreise in Tübingen sind weiter angestiegen. Die Knappheit sofort bebaubarer Grundstücke hat ein Ausmaß erreicht, das die eigenen vier Wände für sehr viele Familien unerschwinglich macht. Die Landesregierung hat Tübingen im Oktober 2015 offiziell zu einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt, in der die besonderen Restriktionen der Mietpreisbremse gelten. In einigen Vergleichsuntersuchungen zählt Tübingen zu den zehn teuersten Wohnungsmärkten in Deutschland.

Die Stadt hat auf diese Entwicklungen bereits reagiert und ein Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“ erarbeitet. Unser Ziel ist es, für alle Einkommensgruppen und sozialen Schichten bezahlbaren Wohnraum in der Stadt anzubieten. Deshalb wurde der Neubau von Wohnraum deutlich verstärkt und nach einem Moratorium von einem Jahrzehnt wieder damit begonnen, Neubaugebiete im Außenbereich zu planen. Vom sozialen Wohnungsbau bis zum Einfamilienhaus soll die Zahl der Fertigstellungen über alle Marktsegmente gesteigert werden. In diesem Kontext – und weil der Grundsatz weiterhin gilt, dass die Außenentwicklung erst nach der Innenentwicklung erfolgen soll –, ist es auch erforderlich, weitere Anstrengungen zu unternehmen, verfügbares Wohnbaurecht zu nutzen.

Um den Mangel an Wohnraum in Städten und Gemeinden zu mildern, sieht das Baugesetzbuch in §176 ausdrücklich vor, dass ein Gebot zur Bebauung eines Grundstücks entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans ausgesprochen werden kann. Bevor es zum Erlass eines solchen Bescheids kommt, sind allerdings erst die Eigentümer zu hören. Ein Baugebot ist nämlich nicht zulässig, wenn es wirtschaftlich nicht zumutbar ist, ein Gebäude zu erstellen, zum Beispiel wegen drohenden Leerstands. Angesichts der großen Nachfrage von Investoren nach Grundstücken geht die

Stadtverwaltung davon aus, dass die Nutzung eines vorhandenen Baurechts in Tübingen wirtschaftlich im Regelfall zumutbar ist.

Was heißt das für Sie?

Für den Fall, dass es Ihnen als Eigentümer aufgrund Ihrer persönlichen Verhältnisse nicht möglich ist, Ihr Grundstück zu bebauen, muss die Stadt Ihnen ein Erwerbsangebot zum Verkehrswert machen. Sollten Sie nicht daran interessiert oder wirtschaftlich gehindert sein, Ihr Grundstück zu bebauen, sichere ich Ihnen hiermit zu, dass die Stadt bereit ist, Ihr Grundstück zum Verkehrswert entsprechend der aktuellen Richtwertkarte zu erwerben. Die Richtwertkarte können Sie im Internet jederzeit einsehen unter [www.tuebingen.de/bodenrichtwertkarte](http://www.tuebingen.de/bodenrichtwertkarte).

Es ist möglich, vom Erlass eines Baugebots abzusehen, wenn die damit verfolgten Ziele – hier also insbesondere die Schaffung von Wohnraum auf Grundstücken mit vorhandenem Baurecht – auf anderem Weg erreicht werden können. Ich möchte Sie daher bitten, mir mitzuteilen, ob Sie beabsichtigen, Ihr Grundstück zu bebauen, und ob Sie zu der verbindlichen Erklärung bereit sind, hierzu in spätestens zwei Jahren ein Baugesuch einzureichen. Alternativ können Sie das Grundstück in den kommenden zwei Jahren an Dritte oder an die Stadt zum Zweck der Bebauung veräußern.

Bitte teilen Sie mir ebenfalls verbindlich mit, auf welche Weise Sie in der beschriebenen Frist von vier Jahren die Schaffung von Wohnraum auf Ihrem Grundstück ermöglichen wollen oder ob Sie eine Mitwirkung ablehnen. Die Stadtverwaltung wird das weitere Vorgehen davon abhängig machen, ob ein Baugebot durch freiwillige Mitwirkung entbehrlich erscheint und Sie von den weiteren Schritten zeitnah unterrichten. Falls Sie nicht antworten, wird die Stadtverwaltung ein formelles Anhörungsverfahren nach §175 BauGB durchführen.

Mir ist bewusst, dass die Ankündigung eines Baugebots für Sie als Grundstückseigentümer ein tiefer Einschnitt in die Verfügungsfreiheit über Ihren Besitz darstellt. Nach Artikel 14 unseres Grundgesetzes unterliegt das Eigentum jedoch einer Sozialbindung. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zählt dazu auch, dass die Vorleistung der Allgemeinheit, ein Baurecht auf einem Grundstück zu schaffen, mit der Verpflichtung einhergeht, dieses Baurecht in angemessener Frist zu nutzen. Denn der Großteil des Grundstückswerts entsteht erst durch das Baurecht, er kann also von niemandem selbst geschaffen werden. Damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gelingt, muss dieser gemeinschaftlich geschaffene Wert auch genutzt werden.

Ich weiß: Individuell stehen oft ganz andere Überlegungen im Vordergrund. Häufig werden Baugrundstücke für Kinder oder Enkelkinder vorgehalten. Das ist verständlich, aber nach mehreren Jahrzehnten nicht mehr angemessen. Die Mobilität in der Gesellschaft hat stark zugenommen. Man kann deshalb nicht mehr davon ausgehen, dass die Kinder auf jeden Fall im Wohnort der Eltern oder Großeltern bauen. Bitte bedenken Sie auch: Einer relativ kleinen Zahl von Grundstückseigentümern, die es sich leisten kann, auf Jahrzehnte ein Grundstück unbebaut vorzuhalten, steht eine weitaus größere Zahl von Familien gegenüber, die aktuell dringend ein Grundstück sucht und nicht findet. Ein solcher Widerspruch führt zu Spannungen in einem Gemeinwesen, die die Politik nicht

ignorieren kann, sondern auflösen muss. Wenn kein anderer Weg zu finden ist, scheint mir als letztes Mittel dazu ein Baugebot begründbar.

Möglicherweise sind auch für Sie familiäre Überlegungen ausschlaggebend. In diesem Fall möchte ich Ihnen ein weiteres Angebot machen: Wenn Sie Ihr Grundstück an die Stadt verkaufen und später einen Bauplatz benötigen, um für Angehörige zu bauen, können wir Ihnen vertraglich innerhalb der nächsten 25 Jahre ein Erstzugriffsrecht auf städtische Grundstücke im Verkauf zusichern. Dies kann in den Kaufverträgen entsprechend abgesichert werden. Für weitere Informationen zu diesem Modell steht die Stadtverwaltung gerne zur Verfügung.

Sollten Sie allgemein Beratungsbedarf haben, vermerken Sie dies bitte in Ihrem Antwortschreiben. Die Stadtverwaltung verfügt über hervorragende Fachleute, die Ihnen dabei helfen können, eine sozial dienliche und ertragreiche Nutzung für Ihr Grundstück zu entwickeln.

Ich hoffe, Sie können die Begründung für mein Handeln nachvollziehen und wir finden einen guten Weg, Ihre Interessen und die der Menschen, die dringend nach Bauland in Tübingen suchen, zu einem fairen Ausgleich zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Boris Palmer  
Oberbürgermeister

Ihre Antwort richten Sie bitte **bis 31.05.2019** per E-Mail an [ob@tuebingen.de](mailto:ob@tuebingen.de) oder an folgende Adresse:

Universitätsstadt Tübingen  
Bürgermeisteramt  
Am Markt 1  
72070 Tübingen