

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Thomas Schauer, Telefon:07071 204-1223
Gesch. Z.: 73/NK//

Vorlage 256/2018
Datum 29.06.2018

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Veräußerung eines Miteigentumsanteils des Hölderlinturms an die Tübinger Kulturstiftung
Bezug:	271/2017, 319/2016
Anlagen: 1	Anlage_1 zu Vorlage 256-2018 Grundwerbsplan

Beschlussantrag:

Dem Verkauf eines Miteigentumsanteils von 1/11 des neugebildeten Flst. 40 (Hölderlinturm, Bursagasse 6) an die Tübinger Kulturstiftung zum Kaufpreis von 200.000,--€ wird zugestimmt.

Ziel:

Übertragung eines Miteigentumsanteils am Gebäude des Hölderlinturms im Rahmen der neuen Nutzungskonzeption.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Tübinger Kulturstiftung, eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts, deren Stiftungszweck in der Förderung von Kunst, Kultur und Denkmalpflege besteht, hat Interesse sich an den Kosten der laufenden Sanierung des Hölderlinturms zu beteiligen. Hierfür ist die Stiftung bereit, einen Betrag von 200.000,-- € zur Verfügung zu stellen. Die Stadtverwaltung hat unter Einbeziehung der Stiftungsaufsicht des Regierungspräsidiums eine Rechtskonstruktion erarbeitet, die auch stiftungsrechtlich zulässig ist. Diese sieht den Erwerb eines ideellen Miteigentumsanteils des Hölderlinturms durch die Stiftung vor. Im Gegenzug muss sich die Stadt verpflichten, den Kaufpreis in Höhe von 200.000,-- € für die Sanierung des Gebäudes zu verwenden.

2. Sachstand

Der Hölderlinturm wird momentan umgebaut und die Raumeinteilung neu konzipiert (vgl. Vorlage 271/2017). Anschließend soll das Gebäude wieder als Museum für die neue Ausstellung mit dem Titel „Hölderlin in Tübingen“ dienen. Um den Betrag in Höhe von 200.000,-- € in das Projekt einbringen zu können, ist aus stiftungsrechtlichen Gründen eine Beteiligung der Stiftung am Gebäude erforderlich. Aus baurechtlichen Gründen ist es nicht möglich Flächen im Hölderlinturm als Sondereigentum auszuweisen. Daher kann der Wunsch der Tübinger Kulturstiftung nur dadurch umgesetzt werden, dass an diese ein ideeller Miteigentumsanteil veräußert wird. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich geteilt, Gartengrundstück und Gebäudegrundstück werden eigene Grundstücke. Das Grundstück auf dem das Gebäude des Hölderlinturms steht wurde vom übrigen Teil des Flst. 40, das große Teile von der Zwingelmauer bis hin zur Bursagasse umfasst, abgetrennt und als eigenständiges Flurstück mit ca. 160 qm geführt. Von der städtischen Bewertungsstelle wurde nun unter Berücksichtigung der Aufwendungen für die Sanierung des Gebäudes der Wert des Hölderlinturms samt Grundstücksanteil des neu gebildeten Grundstücks auf rund 2.200.000,-- € festgesetzt. Für den Kaufpreis von 200.000,-- € ergibt sich somit ein Miteigentumsanteil von 1/11.

Der Verkauf des Miteigentumsanteils von 1/11 des Hölderlinturms soll zur Sicherung des Eigentumsrechts der Stadt auch für die Zukunft unter den nachfolgenden Maßgaben erfolgen:

- Die Verwaltung des Gebäudes erfolgt alleine durch die Stadt, mit Wirkung für einen eventuellen Sondernachfolger nach §§ 744, 746 BGB.
- Eine Aufhebung der Gemeinschaft wird nach § 749 II BGB ausgeschlossen und im Grundbuch eingetragen (§ 1010 BGB).
- Die Stadt erhält ein Ankaufs- bzw. Vorkaufsrecht. Zudem hat die Stadt ein Rückkaufs- bzw. Wiederkaufsrecht für den veräußerten Miteigentumsanteil.
- Die Stadt verpflichtet sich auf Verlangen der Tübinger Kulturstiftung zum Rückkauf des Miteigentumsanteils zum inflationsbereinigten Kaufpreis.
- Damit das Stiftungsvermögen der Kulturstiftung Tübingen als Ganzes erhalten bleibt, obliegt die Unterhaltungslast für das Gebäude ausschließlich der Stadt.
- Die Stadt verpflichtet sich, den bei Verkauf des Miteigentumsanteils erzielten Kaufpreis für die denkmalgerechte Sanierung des Hölderlinturms zu verwenden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, einen Miteigentumsanteil von 1/11 am Hölderlinturm zu den genannten Konditionen an die Tübinger Kulturstiftung zu veräußern.

4. Lösungsvarianten

Alternativen:

Verzicht auf den Verkauf.

Der Tübinger Kulturstiftung kann kein Miteigentumsanteil angeboten werden. Der für den Miteigentumsanteil ermittelte Verkaufspreis von 200.000,-- € kann nicht für die denkmalgerechte Sanierung verwendet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen in Höhe von 200.000,-- € auf der Haushaltsstelle 2.8800.3400.000-0101 (Grundstückserlöse).