

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265
Gesch. Z.: /

Vorlage 159/2023
Datum 28.06.2023

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Güterhalle; Vergabe Kopfgebäude; Übernahme einer Bürgschaft zu Gunsten des Vereins "GüterHalle für Alle e.V."**
Bezug: Vorlagen 28/2021, 3/2022 und 300/2022
Anlagen: 1 Lageplan
2 Bewerbung mit Anschreiben

Beschlussantrag:

1. Das Kopfgebäude der Güterhalle und die dazugehörige Teilfläche des Flst. 8505 Gemarkung Tübingen wird an die private Baugemeinschaft „GüterHalle für Alle GbR“ als Option vergeben.
2. Die Universitätsstadt Tübingen übernimmt im Zusammenhang mit dem Projekt „Quartiersraum“ im Kopfgebäude der Güterhalle für den Verein „GüterHalle für Alle e. V.“ eine 80 %ige Ausfallbürgschaft in Höhe von 284.000 Euro für ein Bankdarlehen in Höhe von 355.000 Euro. Für die Bürgschaft wird keine Gebühr erhoben.

Finanzielle Auswirkungen

Das Grundstück und das Gebäude werden bei der Wertermittlung getrennt betrachtet. Der Restwert des Gebäudes beträgt ca. 50.000 € und soll durch die Baugemeinschaft „GüterHalle für Alle“ abgelöst werden. Der Betrag soll im Haushalt 2024 als Einnahme etatisiert werden.

Die Verwaltung wird noch genauer prüfen, ob das Grundstück veräußert oder im Wege eines Erbbaurechtes übergeben werden soll. Sobald hier ein Ergebnis vorliegt, wird die Verwaltung dies in einem gesonderten Beschluss einbringen. Die Einnahmen einer Veräußerung bzw. die Einnahmen eines Erbbauzinses sollen im Lauf des Jahres 2024 dann ebenfalls im Haushalt als Einnahme etatisiert werden.

Darüber hinaus sind folgende Beträge der Baugemeinschaft „GüterHalle für Alle“ in Aussicht gestellt:

- Hausmeisterdienste Güterhalle, Güterhallen-Keller, Vorbereich	6.000 €/a
- Kuratierung Güterhalle incl. Mietverwaltung (Veranstaltungs- und Nutzungsmanagement)	6.000 €/a
- Mietzuschuss incl. Nebenkosten für Stadtteiltreff	7.500 €/a
- Sachkostenzuschuss für Stadtteiltreff	2.500 €/a

Für die Übernahme der Ausfallbürgschaft fallen zunächst keine finanziellen Auswirkungen an. Für den Fall, dass der Verein das Darlehen nicht zurückzahlen kann, würde die Universitätsstadt Tübingen in Höhe von 80 Prozent des restlichen Darlehensbetrags in Anspruch genommen.

Zum 31.12.2022 hat die Stadt Bürgschaften in Höhe von rund 173,9 Mio. Euro zu Gunsten der städtischen Beteiligungsgesellschaften, Tübinger Vereine und Institutionen übernommen. Diese Darlehen hatten Ende 2022 einen Reststand von ca. 113,1 Mio. Euro.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Optionsverfahren zur Vergabe des Kopfgebäudes der Güterhalle ist abgeschlossen. Die Empfehlung der Vergabekommission kann nun beschlossen werden. Über den Antrag des Vereins zur Bürgschaftsübernahme ist zu entscheiden.

2. Sachstand

2.1 Optionsvergabe

Die überarbeitete Bewerbung der Baugemeinschaft „GüterHalle für Alle GbR“ ist rechtzeitig eingegangen. Das bisherige Nutzungskonzept hat sich bestätigt und konnte weiter verfeinert werden. Nach wie vor besteht die Baugemeinschaft aus:

- *Asylzentrum* mit Bündelung der bisherigen Angebote für Menschen mit Fluchtgeschichte an diesem Standort
- *Kit Jugendhilfe* mit Angeboten für Jugendliche und junge Erwachsene im Übergang zur Selbständigkeit im Bereich Ausbildung, Wohnen, Beruf, Integration durch Beratung, Information und Begegnung
- *Verein „GüterHalle für Alle e.V.“* mit Bündelung der Bedarfe aus dem Quartier zusammen mit den beiden anderen Trägern im Bereich Kultur, soziales Miteinander im Quartiersraum, der Güterhalle und den Kellern

Die Vergabekommission konnte insbesondere die interessante und einmalige Zusammenarbeit von Sozialen Trägern mit einem lokal angesiedelten Verein überzeugen. Es ist eine intensive Auseinandersetzung mit den sozialen und funktional-räumlichen Bedarfen aus dem Quartier zu erwarten. Dadurch kann für dieses dicht bebaute Quartier mit seinen wenigen Freiflächen eine zentrale Anlaufstelle aus Kopfgebäude, Güterhalle und Vorplatz entstehen, die die verbindenden Potentiale aktiviert und im kulturellen und sozialen Bereich starke Impulse für alle Schichten des Viertels bietet.

2.2 Bürgschaftsübernahme

Der Verein „GüterHalle für Alle e.V.“ übernimmt die Herstellung und den Betrieb eines Quartiersraums im Gesamtprojekt Güterhalle. Zur Finanzierung dieses Bauvorhabens benötigt er ein Darlehen in Höhe von 355.000 Euro und hat bei der Stadt die Übernahme einer Bankbürgschaft über 80% des benötigten Bankdarlehens, also über 284.000 Euro beantragt. Dadurch können die Kreditwürdigkeit des Vereins und die Bedingungen des Darlehens entsprechend positiv sichergestellt werden.

Der Quartiersraum wird zukünftig als zentraler Veranstaltungs- und Begegnungsraum für soziale, kulturelle und gemeinwohlorientierte Angebote und Veranstaltungen benötigt. Der Verein „GüterHalle für Alle e.V.“ plant dort regelmäßig verschiedene Veranstaltungen zu organisieren. Der Quartiersraum wird auch von anderen Vereinen angemietet und kann auch von Privatpersonen für Familienfeiern und Ähnliches angemietet werden. Außerdem wird der Raum auch als „Stadtteiltreff“ genutzt. Er soll das Stadtteilzentrum des neuen Quartiers werden und steht einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Schaffung und Verwaltung eines solchen Stadtteilzentrums ist eine Aufgabe der Stadt. Im vorliegenden Fall übernimmt der Verein diese Aufgabe.

Das Risiko aus der Bürgschaftsübernahme für die Stadt besteht dahingehend, dass der Verein den Schuldendienst für das verbürgte Darlehen nicht leisten kann. Aus dem vom Verein vorgelegten Businessplan zum Bau und Betrieb des Quartiersraums geht hervor, dass der Verein ausreichend Mieteinnahmen aus den ihm überlassenen Räumlichkeiten erzielen kann, um neben den anfallenden Kosten für den Betrieb und die Instandhaltung der Räumlichkeiten auch die Zins- und Tilgungsleistungen für das verbürgte Darlehen bedienen zu können. Die Verwaltung hat den Businessplan geprüft und festgestellt, dass ihm eine realistische Einnahme- und Ausgabenplanung zugrunde liegt. Daher kann das Risiko aus heutiger Sicht als gering eingeschätzt werden.

Im Übrigen ist vorgesehen, dass im Vertrag mit dem Verein vereinbart wird, dass der Raum im Bürgschaftsfall an die Stadt zurückgegeben werden muss und die Stadt das verbürgte Darlehen übernehmen kann.

Die Bürgschaftsübernahme ist mit dem EU-Recht vereinbar. Bei der Bürgschaft handelt es sich um eine „De-minimis-Beihilfe“ im Sinne der „Verordnung (EG) Nr. 1998/2006 über die Anwendung der Artikel 107 AEUV (früher Artikel 87) und 108 AEUV (früher Artikel 88) EG-Vertrag auf De-minimis-Beihilfen“. Der Beihilfewert der Bürgschaft liegt unter dem höchstzulässigen Wert von 200.000 Euro in drei Steuerjahren. Die Bürgschaft wird entsprechend der Kommunalen Regelung für die Übernahme von Bürgschaften durch die Universitätsstadt Tübingen, die unter die „De-minimis-Verordnung“ fallen, übernommen.

2.3 Gesamtprojekt

Die Vergabe des Kopfgebäudes ist der erste Baustein in der Entwicklung des Güterhallen-Areals. Hinzu kommt als städtischer Baustein das Herrichten der *Güterhalle* als offener Treffpunkt, Spielplatz und Veranstaltungsort für das Quartier. Die sich unter der Halle befindlichen *Kellerräume* sollen rudimentär hergerichtet werden, um Lagerbedarfe und andere robuste Nutzungen zu ermöglichen. Die Vergabe, die Kuratierung und die hausmeisterliche Betreuung beider Flächen sind Teil des Nutzungskonzeptes des Vereins „GüterHalle für Alle e.V.“ wie oben beschrieben. Dadurch kann dieser zentrale Ort aus dem Quartier heraus betrieben und betreut werden um auf der einen Seite zahlreiche positive Effekte für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu erzielen und auf der anderen Seite negative Auswirkungen wie Lärm usw. zu vermeiden. Dritter Baustein ist der *Vorplatz* vor der Güterhalle, der als zentrale Grün- und Aufenthaltsfläche auch einen Kinderspielplatz erhalten soll.

Als vierter und optionaler Baustein ist der *Neubau eines Kinderhauses* möglich. Derzeit bestehen die Bedarfe für diese Kinderbetreuungseinrichtung nicht. Sollten sich diese im Einzugsbereich in Zukunft entwickeln, kann nach Abriss eines kleineren, nicht unterkellerten Gebäudeteils im Osten ein Kinderhaus gebaut werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Das Kopfgebäude der Güterhalle sowie eine Teilfläche des Flst. 8505 Gemarkung Tübingen wird an die Private Baugemeinschaft „GüterHalle für Alle“ GbR zunächst als Option vergeben. Vorgesehen ist die Übergabe des Grundstücks im Wege eines Erbbaurechts. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 8505 mit einer Größe von ca. 640 m². Der Restwert des Gebäudes beläuft sich auf ca. 50.000 € und soll von der Baugemeinschaft abgelöst werden. Da das Grundstück mit Baulasten belegt ist, geht die Verwaltung von umfangreichem rechtlichen Klärungsbedarf mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke aus. Alternativ soll im Zuge dieser Klärung geprüft werden, ob auch ein Verkauf des Grundstücks in Frage kommt. Die Verwaltung hält beide Varianten für möglich und unschädlich für denkbaren Entwicklungen im Bereich Güterhalle. Die Erbbaukonditionen oder eine Veräußerung sollen zu einem späteren Zeitpunkt erneut im Gremium beraten und beschlossen.

Der beantragten Bürgschaftsübernahme für den Verein „GüterHalle für Alle e.V.“ kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Das Projekt kann dadurch abgesichert, das Risiko für den privaten Verein angemessen verringert werden.

4. Lösungsvarianten

4.1 Das Kopfgebäude der Güterhalle wird nicht privatisiert, sondern von der Stadt selber entwickelt. Hierzu wird eine Nutzungskonzeption auf Grundlage der gewünschten Quartiers-Effekte erarbeitet.

4.2 Die Bürgschaft wird nicht genehmigt.

5. Klimarelevanz

Die Vergabe selbst hat zunächst keine Auswirkungen auf die Klimabilanz. Durch die dann private Baumaßnahme soll das Kopfgebäude durch einen Neubau in Holz ersetzt werden. Ziel ist die deutliche Reduzierung der CO₂-Emissionen in Bau und Betrieb.

6. Ergänzende Informationen

--