

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Erwerb des Gebäudes Europaplatz 25 (Kupferbau),
Europastraße 17 (Jaques Weindepot) und der
dazwischen liegenden Parkplatzfläche**

Bezug:

Anlagen: 0 Lageplan

Beschlussantrag:

Die Stadt erwirbt von aurelis Asset GmbH, vertreten durch aurelis Real Estate GmbH und Co. KG, Eschborn die Grundstücke Flst. 5676/8, 5676/9 und 5676/10 der Gemarkung Tübingen zu einem Preis von insgesamt 1,19 Millionen Euro.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Einbeziehung der im Bahnhofsbereich gelegenen o. g. Grundstücke in die anstehende Entwicklung des Europaplatzes. Einrichtung eines Jugendcafés im ehemaligen Jacques Weindepot.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nach Klärung der Standortfrage zur vorerst provisorischen Einrichtung eines Jugendcafes hat die Stadt die Kaufverhandlungen über das Grundstück Flst. 5676/8, Europastraße 17 (Jaques Weindepot), intensiviert. Im Zusammenhang mit der anstehenden Entwicklung des Europaplatzes wurden die Verhandlungen erweitert und auch über den Erwerb der angrenzenden Grundstücke Flst. 5676/9 und 5676/10, bebaut mit dem Gebäude Europaplatz 25 (Kupferbau), geführt. Für die weitere Gestaltung von Bahnhofsumfeld und ZOB ist es sehr empfehlenswert, diese Grundstücke zu besitzen. Ein Vorkaufsrecht für die Flächen bestand und besteht nicht.

2. Sachstand

Die längeren Kaufverhandlungen mit aurelis konnten zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen werden.

Bei den o. g. Grundstücken handelt es sich um Flächen, die bisher noch für Bahnzwecke gewidmet sind. Ein Freistellungsantrag wurde von aurelis zwischenzeitlich beim Eisenbahnbundesamt eingereicht. Dem Freistellungsantrag war zu entnehmen, dass die zur Freistellung beantragten Flächen freistellbar sind und keine bahnbetriebsnotwendigen Infrastruktureinrichtungen mehr vorhanden sind. Für den Fall, dass im Verfahren wider Erwarten Auflagen gestellt werden, die entweder auf Kosten der Stadt zu beseitigen sind oder gar beabsichtigte Nutzungen beeinträchtigen, wird die Verwaltung eine Regelung im Kaufvertrag vorsehen. Danach soll der Kaufpreis entsprechend den möglicherweise auftretenden Beeinträchtigungen reduziert werden.

Nach Freistellung fallen die Flächen unter die Planungshoheit der Stadt. Bei der Bildung des Kaufpreises wurde daher berücksichtigt, zu welcher Qualität bzw. Nachfolgenutzungen sich diese Flächen entwickeln können. Es konnte eine Einigung auf der Basis von 1.190.000 Euro erzielt werden. Die Kaufpreisvorstellungen von aurelis lagen ursprünglich bei 1.380.000 Euro.

Flst. 5676/9 und 10 (Kupferbau)

Im Hinblick auf die künftige Entwicklung dieses Bahnhofsvorbereichs kann hier unter Berücksichtigung der guten Erschließungssituation von einem Standort für hochwertiges Gewerbe ausgegangen werden. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung, inneren Aufteilung und Lage des Gebäudes ist eine Nachfolgenutzung für Gewerbe oder einer Einrichtung des öffentlichen Bedarfs vorstellbar.

Auf die Flurstücke 5676/9 und /10 entfällt ein Kaufpreisanteil von 830.000 Euro. Dieser setzt sich zusammen aus dem Bodenwert für die beiden insgesamt 1.423 m² großen Grundstücke von 284.600 Euro (200 Euro/m²) und dem Gebäudeertragswert von 545.400 Euro. Der derzeitige jährliche Nettomiettertrag beträgt ca. 78.000 Euro für insgesamt ca. 900 m² Nutzfläche.

Im Gebäude befinden sich derzeit 14 verschiedene Mietparteien. U. a. ist eine Einheit im Erdgeschoss an die Stadt zur mobilen Jugendarbeit vermietet. Nach dem Erwerb sollen die

bestehenden Mietverhältnisse vorläufig aufrechterhalten und die bisherige Nutzung fortgeführt werden.

Das Objekt mit einem Unter- und drei Obergeschossen befindet sich in einem durchschnittlichen und zweckmäßigen Zustand. Es weist nur einen geringen Reparatur- bzw. Erneuerungsbedarf auf. Die weitere Nutzung als Büro und Verwaltungsgebäude mit Werkstatträumen ist im Sinne der Landesbauordnung unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes ohne weitere brandschutztechnische Umbaumaßnahmen möglich. Bei einer Umnutzung des Gebäudes zu Zwecken die über die derzeitige Nutzung hinaus gehen, können im Rahmen eines notwendigen Baugesuchsverfahrens weitergehende Forderungen und brandschutztechnische Ertüchtigungen anfallen.

Flst. 5676/8 (Jacques Weindepot und Parkfläche)

Das extrem lange und schmale Grundstück ist für eine künftige bauliche Nutzung nicht sinnvoll zugeschnitten. Ausgehend von der derzeitigen gewerblichen Nutzung einer ca. 556 m² großen Teilfläche des Grundstücks, bebaut mit dem Gebäude Europastraße 17 (Jacques Weindepot), ist für diese Teilfläche der Richtwert für gewerbliches Bauland von 120,00 Euro/m² anzusetzen, somit ein Bodenwert von 66.720 Euro. Im Ertragswertverfahren wurde ein Gebäudewert von 28.000 Euro ermittelt.

Der Bodenwert für die restliche ca. 3.711 m² große Teilfläche des Grundstücks (Parkplatzfläche) beträgt bei 20 Euro/m² somit 74.220 Euro, da im Hinblick auf die künftigen Entwicklungen nur eine Nutzung als öffentliche Verkehrs- bzw. Parkfläche denkbar ist. Der Ertragswert der Parkplatzfläche beläuft sich auf 187.000 Euro.

Auf das gesamte Grundstück Flst. 5676/8 entfällt daher ein Kaufpreisanteil von rd. 356.000 Euro.

Das Mietverhältnis mit Jacques Weindepot wurde bereits vor Beginn der Kaufverhandlungen zum 31.12.2014 gekündigt. Das Gebäude ist inzwischen geräumt. Das angebaute Werkstattgebäude mit Holzschuppen sowie die beiden angrenzenden Garagen sind vermietet. Alle drei Mietverhältnisse laufen auf unbestimmte Zeit, sind jedoch jederzeit kündbar.

Das Gebäude wurde als Werkstatt für den Bahnbetrieb mit angebauten Garagen erbaut. Für die Nutzung als Weinhandlung wurde kein Genehmigungsverfahren durchgeführt. Für jegliche Nutzung, die über die ursprünglich baurechtlich genehmigte Nutzung hinaus geht, sind aus bauordnungsrechtlicher Sicht Maßnahmen erforderlich, um eine genehmigungsfähige Umnutzung z.B. in ein Jugendcafé zu ermöglichen. Weitere Ausführungen zur Gebäudesubstanz können der Vorlage 197/2014 (Ziff. 2.1) entnommen werden.

Der Mietvertrag über die Parkplatzfläche endet am 30.09.2016. Drei Einzelstellplätze sind jedoch davon unabhängig mit einem Mietvertrag mit längerer Laufzeit versehen. Die bestehenden Mietverhältnisse sollen auch hier nach dem Erwerb vorläufig aufrechterhalten und die bisherige Nutzung fortgeführt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadt erwirbt die Grundstücke Flst. 5676/8, 5676/9 und 5676/10 zu einem Gesamtpreis

von 1.190.000 Euro.

4. Lösungsvarianten

Die o. g. Grundstücke werden nicht erworben und die Einrichtung des Jugendcafés erfolgt erst im Zusammenhang mit der Bebauung des Europaplatzes.

5. Finanzielle Auswirkung

Der Kaufpreis von 1.190.000 Euro sowie die Grunderwerbsteuer in Höhe von 59.500 Euro werden aus dem Haushaltstitel 2.8800.9320.001-0101 (Grunderwerb) bezahlt.

Ab Besitzwechsel stehen der Stadt Mieteinnahmen von ca. 78.000 Euro/Jahr für den Kupferbau sowie ca. 38.000 Euro/Jahr für die Parkplatzfläche und das Werkstattgebäude mit Garagen zu.

6. Anlagen

Lageplan