

Universitätsstadt Tübingen

Büro des Oberbürgermeisters

Narr, Ulrich Telefon: 07071-204-1700

Breuninger, Gerhard

Gesch. Z.: BOB/GWG/

Vorlage

542a/2014

Datum

22.01.2015

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Verwaltungsausschuss**

Betreff: Genossenschaftsladen im "Löwen"

Bezug: Antrag 542/2014 der CDU-Fraktion

Anlagen: 0

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 542/2014 beantragt die CDU-Fraktion, dass die Verwaltung über den geplanten Genossenschaftsladen im Löwen berichten. Dabei sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- Wie hoch werden sich die Investitionskosten der GWG für den G-Laden belaufen?
- Wie viel qm benötigt der G-Laden?
- Werden diese Kosten dann auf die Miete umgelegt?
- Mietpreis am aktuellen Markt orientiert oder soll das Projekt/Mietpreis subventioniert werden?
- Umsatz von 800.000 E realistisch?
- Ist es möglich, den G-Laden einzurichten, ohne ein Gesamtkonzept für den Löwen?

2. Sachstand

Wegen der Schließung des Nettoladens im Untergeschoss unter der H&M-Filiale in der Langen Gasse wird es für die Bewohner der Altstadt schwieriger werden, die Lebensmittel für den täglichen Bedarf einzukaufen. Dieses Defizit soll durch die Einrichtung eines Genossen-

schaftsladens im Gebäude Kornhausstraße 5 (ehemaliges Kino Löwen) teilweise kompensiert werden.

Das Gebäude hat die GWG im Dezember 2007 gekauft. Das Erdgeschoss des Gebäudes war zum damaligen Zeitpunkt durch ein Bücher-Antiquariat genutzt. Nachdem das Mietverhältnis vom Mieter gekündigt worden ist, wurde die Gewerbeeinheit ab Juli 2013 an einen Einzelhändler zum Betrieb eines Textilgeschäfts vermietet. Seit Juni 2014 wird dieses Geschäft von einem anderen Betreiber geführt. Die GWG hat das Mietverhältnis wegen der künftigen Nutzung durch einen Genossenschaftsladen zum 31.03.2015 gekündigt.

Für den Betrieb des Genossenschaftsladens wird das Erdgeschoss mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 200 m² benötigt. Diese Flächen wurden auch bislang durch die Einzelhandelsgeschäfte genutzt. Ob durch den Genossenschaftsladen ein Umsatz von 800.000 Euro erzielt werden kann, wird noch durch ein Gutachten des Einzelhandelsverbandes konkret ermittelt. Nach den bisherigen, vorläufigen Eckwerten ist davon auszugehen.

Der bisher verlangte Mietpreis orientierte sich an der Interimsnutzung der Ladenflächen bis zur Sanierung des Gebäudes und berücksichtigte die vorhandenen baulichen und nutzungsmäßigen Unzulänglichkeiten. Die Grundmiete (ohne Nebenkosten) betrug deshalb 1.600 Euro monatlich. Dieser Mietpreis bildet auch die Grundlage für die Vermietung an den Genossenschaftsladen. Investitionen, die im Zusammenhang mit der Umnutzung der Räumlichkeiten für den Genossenschaftsladen stehen, werden - ausgenommen der sogenannten „Sowieso-Kosten“ – als Mietzuschlag auf die künftige Miete umgelegt. Eine Subventionierung der Miete durch die GWG erfolgt nicht.

Ab April 2015 sollen die notwendigen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden. Die Investitionskosten können derzeit noch nicht beziffert werden. Nach einer ersten Besichtigung durch den Ladeneinrichter und den künftigen Warenlieferanten, die am 12. Januar stattgefunden hat, werden jetzt die Einrichtungspläne erstellt, um anschließend die notwendigen baulichen Maßnahmen beschreiben zu können. Erst danach können die zu erwartenden Kosten ermittelt werden.

Es wurde geprüft, ob der Genossenschaftsladen für die Zeit bis zur Sanierung des Gebäudes eingerichtet werden kann. Dies ist möglich. Aus heutiger Sicht kann wohl davon ausgegangen werden, dass ein endgültiges Nutzungskonzept für das Löwen-Gebäude nicht vor Ablauf von 5 Jahren vorliegen dürfte. Deshalb soll der Mietvertrag mit der sich in Gründung befindlichen Genossenschaft auch zunächst auf diesen Zeitraum befristet werden. Während der Sanierungszeit kann der Laden nicht im Gebäude verbleiben. Ein Anschlussmietverhältnis kann nach der Modernisierung, die einen Zeitraum von etwa 15 Monaten benötigen wird, begründet werden und soll optional schon jetzt vertraglich vorgesehen werden. Auch die nach der Sanierung des Gebäudes für die Geschäftsräume neu festzusetzende Miete wird keine Subventionierung durch die GWG vorsehen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Entscheidungen über das weitere Vorgehen trifft die Geschäftsführung der GWG.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

6. Anlagen