

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Erwerb der Reithalle des Reit- und Fahrvereins Lustnau e.V. und Neuvergabe eines Erbbaurechts an den Verein
Bezug:	304/2017; 342/2015
Anlagen: 2	Anlage 1 Lageplan bestehende Reithalle Anlage 2 Lageplan Erbbaurecht

Beschlussantrag:

1. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag mit dem Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. über das Grundstück Flst. 2729/6 der Gemarkung Lustnau wird aufgehoben. Die Stadt übernimmt die bestehende Reithalle zu einem Entschädigungsbetrag von 82.000,- Euro.
2. Die Stadt schließt mit dem Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. einen neuen Erbbaurechtsvertrag über eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Flst.3065 der Gemarkung Lustnau mit den unter Ziffer 2 genannten Eckpunkten.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Ansatz 2018
Verwaltungshaushalt		
Erbbauzinsen	1.8800.1480.000	-252.200 €
Vermögenshaushalt		
Grundstückserwerb	2.8800.9320.000-0101	2.000.000 €

Ziel:

Neubau einer größeren Reithalle mit Stallungen an einem Standort mit dem bestehenden Reitplatz. Rücknahme der bestehenden Reithalle für städtische Nutzungen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. unterhält auf dem Grundstück Flst. 2729/6 der Gemarkung Lustnau eine Reithalle sowie einen Reitplatz auf dem ebenfalls städtischen, jedoch weiter nördlich gelegenen Grundstück Flst. 3065. Wie in der Beschlussvorlage 304/2017 dargelegt, besteht sowohl Bedarf an einer größeren Halle als auch an der Errichtung von Stallungen zur Unterbringung von Pferden der Vereinsmitglieder.

Um den Reitbetrieb an einem Standort zu bündeln, soll die neue Reithalle auf einer Teilfläche des weiter nördlich gelegenen städtischen Grundstück Flst. 3065 direkt angrenzend an den bereits bestehenden Reitplatz gebaut werden.

Der zur Realisierung des Neubauvorhabens erforderliche Bebauungsplan ist am 11.11.2017 in Kraft getreten. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Reithallenneubaus mit Stall und Abreitplatz wurde am 08.11.2017 erteilt.

2. Sachstand

Zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. besteht ein Erbbaurechtsvertrag vom 04.12.1980 sowie ein Erbbaurechtsänderungsvertrag vom 01.10.1981 über das Grundstück Flst. 2729/6, Pfrondorfer Straße 94, der Gemarkung Lustnau. Die Reithalle mit einer Gesamtfläche von rd. 1000 m² wurde im Jahr 1980 vom Verein errichtet. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 1.120,76 Euro/Jahr. Der vertraglich vereinbarte Zeitablauf ist am 03.12.2030.

Weiterhin wurde dem Verein das Grundstück Flst. 3065 im Rahmen von Pachtverträgen zur Nutzung überlassen. Der Verein betreibt auf diesen, ca. 500 m von der bisherigen Reithalle entfernt liegenden Grundstück einen Reitplatz.

Nachdem sich der Verein entschieden hatte, seine bisherige Reithalle aufzugeben, hatte er zunächst erwogen das zugrunde liegende Erbbaurecht mit der Reithalle privat zu verkaufen. Als problematisch hat sich hierbei ergeben, dass an diesem Standort keine eigenen Stallungen zur Verfügung stehen und diese auch nur schwer bzw. mit großem Aufwand zu realisieren wären.

Darüber hinaus hat die Stadtverwaltung im Rahmen der Überlegungen zum Feuerwehrhaus Lustnau eigene Nutzungsüberlegungen angestellt, die eine Übernahme der Reithalle durch die Stadt rechtfertigen. Daher soll der bestehende Erbbaurechtsvertrag bzgl. der bestehenden Reithalle in der Pfrondorfer Straße 94 aufgehoben und ein neuer Erbbaurechtsvertrag mit dem Verein über eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstück Flst. 3065 abgeschlossen werden.

Die Reithalle wurde vom Gutachterausschuss besichtigt und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale bewertet. Weiterhin wurde bei der Bewertung berücksichtigt, dass entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages dem Verein bei Beendigung des Vertrages lediglich eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswerts zusteht, so dass ein entsprechender Abschlag vorgenommen wurde. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben hat der Gutachterausschuss einen Entschädigungswert für das Erbbau-recht in Höhe von 82.000,-- Euro ermittelt.

Auf dieser Basis konnte mit dem Reitverein eine Einigung über die vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsvertrages erzielt werden.

Im Gegenzug soll für die neue Reithalle auf Flst. 3065 ein Erbbaurechtsvertrag zu den folgenden Konditionen abgeschlossen werden:

- Der Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. erhält ein Erbbaurecht für 50 Jahre und somit das Recht auf der noch zu vermessenden Teilfläche des Grundstück Flst. 3065 eine neue Reithalle zu errichten.
- Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Heimfall oder Zeitablauf gewährt die Stadt für das Bauwerk und die dazugehörigen Anlagen dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswerts der aufstehenden Hochbauten.
- Der auf den Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. entfallende Abwasserbeitrag beträgt rd. 37.000 Euro. Dieser wird von der Stadt übernommen.
- Der Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. zahlt im Gegenzug an die Stadt einen jährlichen Erbbauzins von 4% aus einem Grundstückswert von 15,- Euro/m² zuzüglich dem o.g. Abwasserbeitrag, derzeit ca. 4.120 Euro/Jahr. Zusätzlich wird eine Wertsicherungsklausel auf Basis des Verbraucherpreisindexes aufgenommen.
- Gemäß den Sportförderrichtlinien erhält der Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. einen Zuschuss in Höhe von 24.000 Euro, zusätzlich übernimmt die Universitätsstadt Tübingen die Zwischenfinanzierung des WLSB – Zuschusses in Höhe von 57.000 Euro. Diese Zwischenfinanzierung ist in voller Höhe, unabhängig von der tatsächlich vom WLSB ausgezahlten Zuschusshöhe, nach Eingang beim Verein an die Universitätsstadt Tübingen zurück zu zahlen.
Der Beschluss für diese finanzielle Unterstützung wurde vom Ausschuss für Kultur, Bildung und Soziales bereits am 12.10.2015 (Vorlage 342/2015) gefasst.

Neben der Reitsportanlage soll ein Standort für einen Hundeübungsplatz ermöglicht werden.

Die bestehenden Pachtverträge über das Grundstück Flst. 3065 werden angepasst. Eine Teilfläche des an das zukünftige Erbbaugrundstück angrenzenden Grundstücks Flst. 3065 wird dem Hundeverein zur Nutzung überlassen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadt erwirbt das Erbbaurecht der alten Reithalle zu einem Entschädigungsbetrag von 82.000,-- Euro und schließt mit dem Reit- und Fahrverein einen neuen Erbbaurechtsvertrag zu den o.g. Konditionen ab.

4. Lösungsvarianten

Vor dem Hintergrund des zur Realisierung eines Reithallenneubaus durchgeführten Bebauungsplanverfahrens gibt es zu dem Vorschlag der Verwaltung nur die Alternative, das Baugrundstück dem Verein statt im Wege des Erbbaurechts über einen Pachtvertrag zur Verfügung zu stellen. Dem Reit- und Fahrverein würde in diesem Fall kein für seine Finanzierung beleihbares Recht zur Verfügung stehen, was das Gesamtprojekt in Frage stellen würde.

Alternativ könnte die bestehende Reithalle nicht von der Stadt, sondern von einem Dritten erworben werden. Der Zeitablauf wird dann im Jahr 2030 herbeigeführt. Die Reithalle geht

folglich erst zum Zeitpunkt des Zeitablaufs an die Stadt über. Eine Verwendung für Zwecke der Stadt (z.B.: Feuerwehr) würde dann nicht in Betracht kommen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Kaufpreis von 82.000,- Euro sowie die Grunderwerbsteuer in Höhe von 4.100,- Euro werden aus dem Haushaltstitel 2.8800.9320.000-0101 (Grundstückserwerb) bezahlt. Der jährliche Erbbauzins fließt der Haushaltstelle 1.8800.1480.000 (Erbbauzinsen) zu.