

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Übergabe des Grundstücks Eisenbahnstraße 8 an die GWG
im Wege des Erbbaurechts**

Bezug:

Anlagen: 1 Lageplan

Beschlussantrag:

Die Stadt schließt mit der GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, einen Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück Flst. 6225/3 der Gemarkung Tübingen, Eisenbahnstraße 8, mit den unter Ziffer 2 genannten Eckpunkten.

Ziel:

Errichtung einer Geschäftsstelle der GWG

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Aufgrund der sehr beengten Situation an ihrem jetzigen Standort in der Konrad-Adenauer-Straße 8, ist die GWG schon seit einigen Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Standort für einen Neubau ihrer Geschäftsstelle. Mit dem städtischen Grundstück Eisenbahnstraße 8 wurde nun ein geeigneter Standort gefunden, dessen Überlassung vertraglich zu regeln ist.

2. Sachstand

Auf dem Grundstück befindet sich die ehemalige 2 –geschossige im Jahr 1933 erstellte Wagenhalle mit Wohn- und Büroräumen. Das Gebäude wurde zuletzt als Mehrzweckgebäude genutzt. Außer einer Wohnung im Dachgeschoss waren in dem Gebäude ausschließlich diverse Vereine untergebracht. Sowohl dem Mieter der Wohnung als auch den im Gebäude bisher untergebrachten Vereinen wurden bereits geeignete Ersatzstandorte angeboten, so dass das Gebäude zwischenzeitlich leer steht.

Der für diesen Bereich maßgebliche Bebauungsplan „Reutlinger Straße, westlicher Teil“ aus dem Jahr 1990 setzt für das Grundstück eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und drei Vollgeschosse fest. Aus städtebaulicher Sicht wäre am Standort eine höhere Grundstücksausnutzung denkbar, die aber nicht ohne ein verändertes Planungsrecht realisiert werden kann.

Für die weitere Planung des Gebäudes hat die GWG Ende 2018 einen Planungswettbewerb ausgeschrieben, an dem sich insgesamt 22 Büros beteiligt haben. Der Siegerentwurf des Stuttgarter Architekturbüros „von M“ wird derzeit weiter ausgearbeitet. Die Planung hat zur kurzfristigen Genehmigungsfähigkeit den rechtskräftigen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Grundsätzlich besteht für das Areal mit dem benachbarten Grundstück, auf dem die Telekom eine Ortsvermittlungsstelle betreibt und Lagerflächen vorhält, ein städtebauliches Entwicklungspotential, das durch einen neuen Bebauungsplan an dieser Stelle bauplanungsrechtlich umgesetzt werden könnte. Die künftige GWG-Geschäftsstelle soll daher so geplant werden, dass eine spätere Aufstockung des Gebäudes und eine Nachverdichtung des Grundstücks im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück möglich ist, wenn hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Die Verwaltung hält es in Absprache mit der GWG für sinnvoll, das Grundstück nicht zu verkaufen, sondern im Wege des Erbbaurechts zu vergeben. Hierdurch kann auch zukünftigen Entwicklungen des Grundstücks Rechnung getragen werden. Gleichzeitig kann die GWG liquide Mittel einsparen, wenn sie den Erwerb des Grundstücks nicht finanzieren muss. Sie erhält sich somit Liquiditätsspielräume für Investitionen in Wohnbauvorhaben.

Die Übertragung des Grundstücks an die GWG erfolgt zu folgenden Konditionen:

- Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 60 Jahren.
- Der Inhalt des Erbbaurechts umfasst das Recht zum Bau und Erhalt eines Gebäudes zur ausschließlich gewerblichen Nutzung.
- Die GWG übernimmt das bebaute Grundstück. Die Kosten des Abbruchs liegen bei der GWG.

- Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Heimfall oder Zeitablauf fällt das Gebäude zu 2/3 des geschätzten Verkehrswerts an die Stadt zurück.
- Die GWG zahlt an die Stadt einen jährlichen Erbbauzins von 4% aus einem Grundstückswert von 444.500,- Euro (17.780,- Euro p.a.).
- Anpassung der Höhe des Erbbauzinses auf Basis der Wertveränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Wertsicherungsklausel).

Der Gutachterausschuss hat den Wert des Grundstückes auf Basis des geltenden Bodenrichtwerts (660,- €/m²) zunächst auf 833.580,- Euro ermittelt.

Nach Abzug der Abbruchkosten, eines Risikoabschlags für evtl. zu erwartende Kampfmittel und Altlasten, einem Abschlag für die Gewerbebeschränkung sowie für bestehende Leitungsrechte beläuft sich die Bemessungsgrundlage zur Berechnung des Erbbauzinses auf 444.500,- Euro.

Werden planungsrechtliche Grundlagen geschaffen, die eine hiervon abweichende Nutzung ermöglichen und einer Nutzungsänderung durch die Stadt zugestimmt, entfällt der Abschlag für rein gewerbliche Zwecke mit der Folge einer Neubewertung des Grundstückes und Anpassung des Erbbauzinses.

Der Aufsichtsrat der GWG wird sich bei seiner nächsten Sitzung mit dem Grundstücksgeschäft befassen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags zu den o. g. Konditionen vor.

4. Lösungsvarianten

Das Grundstück wird an die GWG veräußert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der jährliche Erbbauzins in Höhe von 17.780,- Euro fließt der Haushaltstelle 1.8800.1480.000 (Erbbauzinsen) zu.