

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung, Energie und Umwelt**

Ortsbeirat Lustnau

Betreff: Übergabe des Grundstücks der ehemaligen Kirchplatzschule in Tübingen-Lustnau an die GWG im Wege des Erbbaurechts

Bezug: Vorlage 186/2011, 147/2012, 147a/2012

Anlagen: 1 Bezeichnung: Lageplan

Beschlussantrag:

Die Stadt schließt mit der GWG einen Erbbaurechtsvertrag über die im beigefügten Lageplan grün gekennzeichnete, ca. 661 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst. 230 der Gemarkung Lustnau (Kirchplatzschule) mit den unter Ziffer 2 genannten Eckpunkten.

Ziel:

Errichtung eines viergruppigen Kinderhauses in freigemeinnütziger Trägerschaft.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der Gesamtplanung für die Kindertagesbetreuung im Stadtteil Lustnau ist auch der Umbau des ehemaligen Kirchplatzschulhauses zu einem viergruppigen Kinderhaus in freigemeinnütziger Trägerschaft vorgesehen. Entsprechend der Beschlusslage soll das Grundstück im Wege des Erbbaurechts der GWG übergeben werden, um das Gebäude funktionsgerecht umzubauen. Die Betriebsträgerschaft für das neue Kinderhaus wurde zwischenzeitlich an die Kokon gGmbH, Tübingen, übertragen.

2. Sachstand

Die Übertragung des Grundstücks an die GWG erfolgt zu den in der Beschlussvorlage 186/2011 genannten Konditionen:

- Die GWG übernimmt das bebaute Grundstück für 33 Jahre in Erbpacht. Das sanierungsbedürftige Gebäude, das vom Gutachterausschuss mit einem Zeitwert von 350.000 Euro geschätzt wurde, geht unentgeltlich auf die GWG über. Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Heimfall oder Zeitablauf fällt das Gebäude für 0,- Euro wieder an die Stadt zurück.
- Die GWG zahlt an die Stadt einen jährlichen Erbbauzins von 4% aus einem Grundstückswert von 125.000,- Euro (5.000,- Euro p.a.)
- Die Außenspielfläche des Kinderhauses mit ca. 674 m², im beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet, wird an die GWG für die Dauer des Erbbaurechts unentgeltlich verpachtet.
- Die GWG übernimmt die Investitionen in Höhe von ca. 1,25 Mio. Euro. Die GWG beantragt die Fördermittel aus dem Investitionsprogramm des Bundes in Höhe von rd. 140.000 Euro.
- Die Stadt garantiert der GWG die Anmietung für 33 Jahre als Kinderhaus. Die anfängliche monatliche Grundmiete wird etwa 11,- Euro bis 12,- Euro pro qm Nutzfläche betragen.
- Der Träger mietet das Gebäude direkt bei der GWG zu den vorab zwischen Stadt und GWG definierten Konditionen an. Falls es zu Trägerwechseln kommen sollte, übernimmt die Stadt das Mietausfallrisiko.
- Die Kokon gmbH wird in die Planung für den Umbau des Gebäudes miteinbezogen.

Darüber hinaus sollen in den Erbbaurechtsvertrag, wie in solchen Fällen üblich, noch folgende wesentliche Bestimmungen aufgenommen werden:

- Anpassung der Höhe des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Wertsicherungsklausel).
- Verpflichtung der GWG, das Bauwerk nebst Zubehör stets in gutem Zustand zu halten und es zu diesem Zweck ordnungsgemäß zu unterhalten und erforderlichenfalls instand zu setzen sowie bei Zerstörung wiederherzustellen.
- Zustimmungsvorbehalt der Stadt zu wesentlichen Änderungen am Gebäude oder dessen Nutzungsart.
- Zustimmungsvorbehalt der Stadt bei einer Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden bzw. Reallasten.
- Verpflichtung der GWG das Erbbaurecht unter bestimmten Voraussetzungen auf die Stadt zu übertragen (Heimfall).

3. Vorschlag der Verwaltung

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

4. Lösungsvarianten

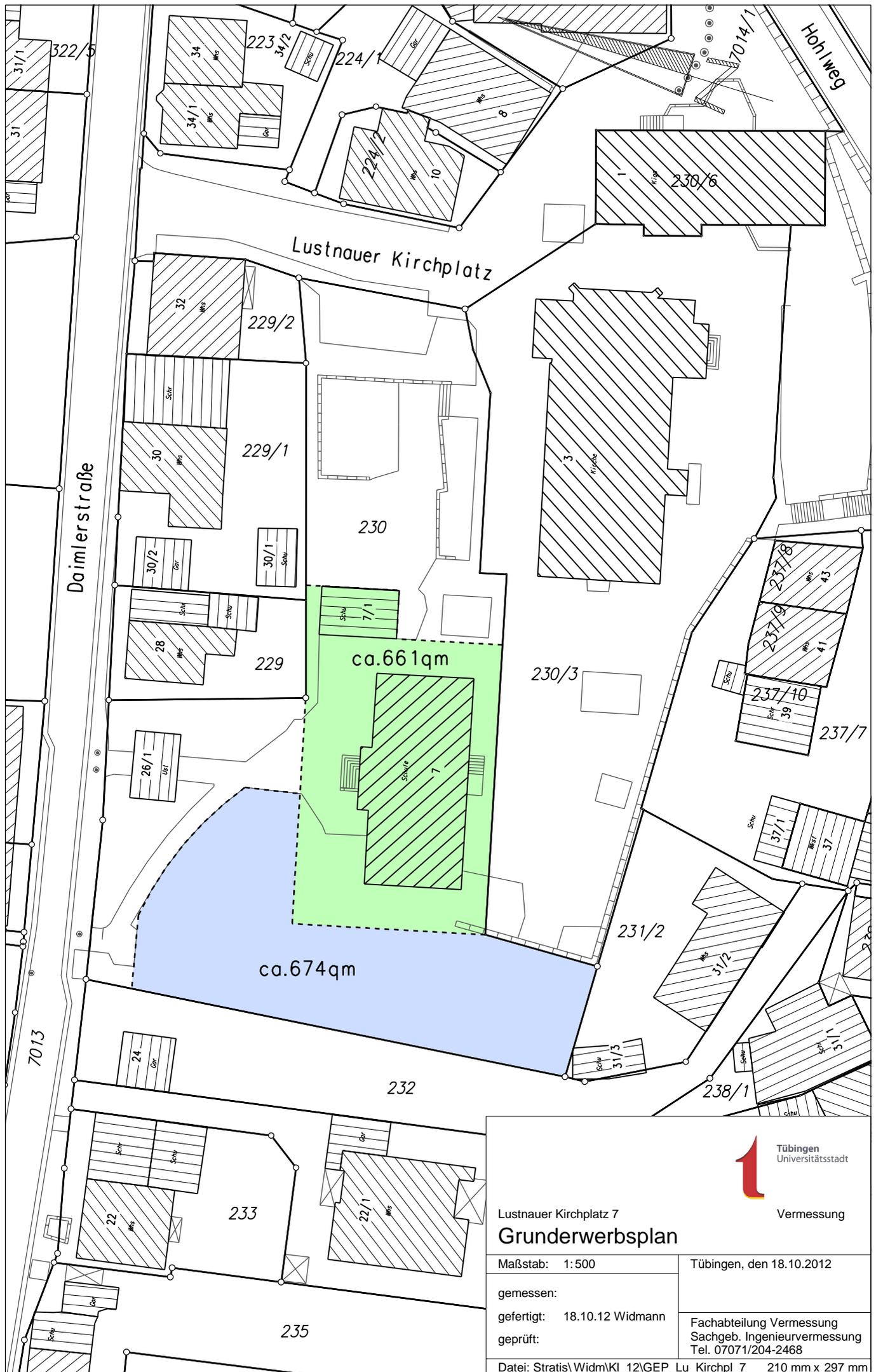
Vor dem Hintergrund der bestehenden Beschlusslage gibt es zu dem Vorschlag der Verwaltung keine Alternative.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der jährliche Erbbauzins fließt der Haushaltstelle 1.8800.1480.000 (Erbbauzinsen) zu.

6. Anlagen

Lageplan mit Erbbaugrundstück und Außenspielfläche



Lustnauer Kirchplatz 7
Grunderwerbsplan

Maßstab: 1:500	Tübingen, den 18.10.2012
gemessen:	Fachabteilung Vermessung Sachgeb. Ingenieurvermessung Tel. 07071/204-2468
gefertigt: 18.10.12 Widmann	
geprüft:	
Datei: Stratis\Widm\KI_12\GEP_Lu_Kirchpl_7 210 mm x 297 mm	

