

Beschlussvorlage

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

Betreff: Erwerb eines Miteigentumsanteils am Gebäude
Wöhrdstraße 2
Bezug: Vorlage 184/2020, 183/2020
Lageplan Wöhrdstraße 2

Beschlussantrag:

1. Die Stadt erwirbt, unter Verwendung einer Zuwendung der Heinrich- und Renate-Nonnenmacher-Stiftung, einen hälftigen Miteigentumsanteil des sanierten Gebäudes Wöhrdstraße 2 von der GWG zu einem Kaufpreis von 492.500,-- €. Die nach Abzug der Nebenkosten des Erwerbs (ca. 34.500,-- €) verbleibenden Mittel aus der Stiftungszuwendung i.H.v. ca. 28.000,-- € sollen für die Ausstattung mit einer Gemeinschaftsküche und eine grundhafte Möblierung verwendet werden.
2. Es wird eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 555.386,53 € auf dem PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ genehmigt.
3. Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung erfolgt über einen Mehrertrag in Höhe von 555.386,53 € beim Produkt 1114-50 „Zentrale Funktionen“.

Finanzielle Auswirkungen

| Finanzielle Auswirkungen | | | | | |
|--|---|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|
| Investitionsprogramm | | | | | |
| 7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr | | | | | |
| Lfd. Nr. | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Entwurf Plan 2021 Euro | | ÜPL Euro | Verfügbar Euro |
| 7 | Auszahlung für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden | -3.000.000 | | -555.387 | -3.555.387 |
| Deckung durch: | | | | | |
| Ergebnishaushalt | | | | | |
| DEZ 01 - THH 5 Bildung, Jugend Sport und Soziales | | | | | |
| 1114-50 Zentrale Funktionen | | | | | |
| Lfd. Nr. | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Entwurf Plan 2021 Euro | Mehrertrag 2021 Euro | ÜPL Euro | Verfügbar Euro |
| 2 | Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen | 66.000 | 555.387 | -555.387 | 66.000 |

Die im Ergebnishaushalt beim Produkt 1114-50 „Zentrale Funktionen“ in 2020 eingenommene Zuwendung der Heinrich- und Renate-Nonnenmacher-Stiftung in Höhe von 555.386,53 Euro, soll im Jahr 2021 verwendet werden. Hierfür wurde im Zuge der Jahresabschlussbuchungen 2020 ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Durch dieses Vorgehen wird der Ertrag in 2020 um 555.386,53 Euro reduziert und steht im Jahr 2021 wieder in voller Höhe als Ertrag (Mehrertrag) zur Verfügung.

Der Erwerb eines Miteigentumsanteils ist im Finanzhaushalt abzubilden. Die dadurch entstehende überplanmäßige Auszahlung beim PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ wird durch den Mehrertrag 2021 beim Produkt 1114-50 „Zentrale Funktionen“ gedeckt.

Die eingenommene Zuwendung aus der „Nonnenmacher-Stiftung“ wird in voller Höhe für das Projekt „Wöhrdstraße 2“ verwendet. Sofern nach der Endabrechnung der Gebäudesanierung und Abwicklung des Grundstücksgeschäftes noch Gelder vorhanden sind, sollen diese für die Ausstattung des Wohnprojektes eingesetzt werden. Über das PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ wird der Erwerb des Miteigentumsanteils ausbezahlt werden. Die Mittel für Küchen oder Zimmerausstattung würden als Investitionskostenzuschuss an die GWG und damit über ein separates PSP-Element abgewickelt werden. Da derzeit nur eine ungefähr kalkulierte Differenzierung zwischen der Summe des Miteigentumsanteils und des möglicherweise verbleibenden Betrags für Küchen- oder Zimmerausstattung getroffen werden kann, werden die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 555.387,-- Euro zunächst in voller Höhe auf das PSP-Element 7.113301.0000.04 übertragen und dann von dort im Rahmen der Zuständigkeiten gemäß der Hauptsatzung ggf. umgeschichtet.

Ziel:

Die Zuwendung der Heinrich- und Renate- Nonnenmacher-Stiftung soll für bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende in Pflegeberufen verwendet werden, für den es in Tübingen einen dringenden Bedarf gibt. Für diesen Zweck soll ein hälftiger Miteigentumsanteil am Gebäude Wöhrdstraße 2 von der GWG erworben werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Heinrich- und Renate-Nonnenmacher-Stiftung hat nach erfolgreichem Abschluss des Wohnprojekts für ältere Mitbürger in der Gartenstraße 28 noch Stiftungsmittel zur Verfügung. Die Verwendung der Mittel soll entsprechend dem Willen der Stifter in bezahlbaren Wohnraum für Aus- und Weiterzubildende in Pflegeberufen fließen. Hierüber hatte die Verwaltung in Vorlage 184/2020, auf die verwiesen wird, bereits berichtet.

Nachdem die Endabrechnung des Projekts in der Gartenstraße nun vorliegt, hat die Stiftung der Stadt Mittel in Höhe von 555.386,53 € zur Verfügung gestellt, die diese bereits mit der Verpflichtung angenommen hat, die Mittel entsprechend dem Stiftungszweck zu verwenden (vgl. Vorlage 183/2020). Hierzu hatte die Verwaltung bereits das Projekt Wöhrdstraße 2 vorgestellt (vgl. Vorlage 184/2020). Mit dieser Vorlage wird der Gemeinderat ersucht dem Erwerb eines hälftigen Miteigentumsanteiles des Gebäudes Wöhrdstraße 2 von der GWG formal zuzustimmen.

2. Sachstand

Bei der Suche nach geeigneten Objekten haben Stiftung, Stadtverwaltung und die hinzugezogene GWG das sanierungsbedürftige Gebäude in der Wöhrdstraße 2 ausgewählt, da sich das Gebäude zur Realisierung des beabsichtigten Zwecks gut eignet. Das Gebäude liegt zentral mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und eignet sich auch durch den bestehenden Grundriss sehr gut. Die Planung sieht Einzelzimmer für 10 Bewohnende vor, die auf 3 Stockwerken verteilt sind. Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen haben im September 2020 begonnen und werden bis zum Sommer 2021 abgeschlossen sein. Nach Abschluss der Arbeiten wird das Gebäude von der GWG verwaltet werden. Zusätzlich werden als Träger das Siedlungswerk, Vinzenz von Paul, die evangelische Heimstiftung und die Altenhilfe Tübingen beteiligt.

Die Sanierungskosten für das Gebäude betragen nach jetzigem Stand (Kostenschätzung) rund 850.000, -- €. Hinzu kommt ein Bodenwert von rund 135.000, -- € (ein Restwert für die bestehende Gebäudesubstanz wurde bei dieser Berechnung nicht angesetzt). Der hälftige Anteil der Stadt würde somit rund 492.500, -- € betragen. Hinzu kommen Grunderwerbsnebenkosten mit rund 7%, sodass der Anteil der Stadt sich nach jetziger Kostenschätzung auf rund 527.000, -- € belaufen würde. Die konkrete Höhe der Zuwendung der Stiftung beträgt 555.386,53 € und ist im Oktober 2020 auf die Stadt übertragen worden. Mit den übrigen Mitteln des Stiftungsvermögens von rund 28.000,-- € könnte eine Gemeinschaftsküche für alle Bewohnenden im Erdgeschoss eingerichtet und komplett ausgestattet werden.

Weiterhin ist angedacht, die Zimmer mit jeweils einem Bett, Tisch, Stuhl, Sessel und Schrank einfach zu möblieren und eine gemeinschaftliche Waschmaschine zur Verfügung zu stellen.

Das Gebäude in der Wöhrdstraße 2 liegt im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“. Die Verwaltung hat mit der GWG eine Modernisierungsvereinbarung auf Grundlage der Städtebauförderung abgeschlossen, die weitere Fördermittel ermöglicht. Aufgrund der Höhe der Gesamtbaukosten steht hier der GWG die maximale Fördersumme in Höhe von 70.000,-- € zu. Die Fördermittel bestehen zu 60 % aus Finanzhilfen des Bundes und Landes und einem Eigenanteil der Stadt in Höhe von 40 %. Zudem besteht für die GWG die Möglichkeit, für ihr Teileigentum eine höhere steuerliche Abschreibung zu beantragen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadt erwirbt 50 % an dem sanierten Gebäude der GWG. Die Zuwendung der Stiftung ist bereits erfolgt und der Erwerb des Gebäudes soll nun vollzogen werden. Die GWG führt die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durch und verwaltet auch später das Gebäude. Die anderen 50 % verbleiben bei der GWG, die ihre Maßnahmen aus der Miete und dem Kaufpreis der Stadt finanziert.

4. Lösungsvarianten

Zur Verwendung der Stiftungsgabe soll ein anderes Objekt/Projekt gefunden werden.

In diesem Fall wäre mit entsprechenden Terminverzögerungen zur Verwendung der Stiftungsgabe zu rechnen. Für das Objekt Wöhrdstraße 2 wäre durch die GWG eine andere Verwendung zu suchen.