

Absichtserklärung

der Universitätsstadt Tübingen

vertreten durch N.N.

betreffend die Nutzung der Immobilie Herrenberger Str. 61, 72070 Tübingen
(ehemalige Gaststätte „Stadt Herrenberg“ im Hochparterre) als Stadtteiltreff.

I.

1. Das Gebäude Herrenberger Str. 61 in 72070 Tübingen befindet sich im unbelasteten Alleineigentum von Frau Herma Weichel-Auchter.
2. Das Hochparterre des Gebäudes wurde schon bei dessen Bau um das Jahr 1900 als Gaststätte konzipiert, als solche wurde es auch bis vor einigen Jahren genutzt. Seither steht es leer.
3. Die Gaststätten-Räume haben eine Fläche von rund 110 qm, welche sich aufteilen in den eigentlichen Gastraum (67 qm), Flur und Toiletten (22 qm) sowie ehemalige Küche (21 qm), vgl. den beigefügten Grundriss und die Flächenberechnung vom 07.03.1990, welche Bestandteil dieser Absichtserklärung sind.
4. Die Räume im Hochparterre sind leer und in einem insgesamt mittleren Erhaltungszustand, vgl. beigefügte Fotos:
 - Die Elektrik funktioniert, sollte aber sicherheitshalber vom Sicherungskasten aus zweckgemäß erneuert werden (Aufputz!).
 - Das gesamte Gebäude wird beheizt mit einer Zentralheizung (ab 08/2023 neuer Holzpellet-Kessel im Keller), die Heizkörper im Hochparterre sind alt aber funktionstüchtig.
 - Die Toiletten sind funktionsfähig, aber sanierungsbedürftig.
 - Die Küche ist leer und wird von der Universitätsstadt Tübingen lediglich als (Stuhl-)Lager o.ä. genutzt werden.
 - Im südlichen Teil des Gastraums befindet sich eine Theke, welche nach den übereinstimmenden Vorstellungen der Parteien abgebaut werden soll.
 - Der Fußboden im Gastraum besteht aktuell aus Laminat, welcher sich in einem eher schlechten Zustand befindet.

II.

1. Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt, im Gebäude Herrenberger Str. 61 die ehemalige Gaststättenfläche im Hochparterre (oben I. Nr. 3, insgesamt rund 110 qm) über einen Zeitraum von zunächst fünf Jahren mit einer Option auf weitere fünf Jahre für eine Nutzung als Stadtteiltreff anzumieten.
2. Die Räume sollen dafür in einen tauglichen Zustand versetzt werden. Dieser soll zweckmäßig sein, ohne dabei einen Neubaustandard erfüllen zu müssen.

3. Im technischen Bereich sollen dabei
 - a) die Elektrik im Bereich der Gasträume sowie im Flur und in den Toiletten entsprechend der DIN VDE 0100 (einfacher Standard, aber ausreichend Steckdosen) erneuert werden;
 - b) die Toiletten ebenfalls mit einem einfachen Standard (Drück-Armaturen, Wände lediglich teilgefliest) erneuert werden;
 - c) eine einfache Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrende geschaffen werden, die nicht zwingend der DIN 18040 entsprechen muss (Anschaffung Rampe);
 - d) die Theke im südlichen Teil des Gastraums abgebaut werden und durch eine einfache Teeküche ersetzt werden.

4. Im Bereich der Schönheitsreparaturen soll
 - a) Entfernung und Einbringung neuer Bodenbelag
 - b) alle Wände gestrichen werden;
 - c) Müll entsorgt, eine Grundreinigung erfolgen und kleinere Schönheitsreparaturen erfolgen (Risse und Unebenheiten in Wand verspachteln, ...) werden kleinere Schönheitsreparaturen vorgenommen werden;

5. Die Arbeiten im technischen Bereich, v.a. die Elektroarbeiten, müssen von Fachhandwerkern ausgeführt werden. Die Schönheitsreparaturen einschließlich Fußboden sollen von engagierten Weststadt-Bewohner:innen unter Anleitung von Fachleuten erbracht werden.

III.

Die Parteien veranschlagen die Kosten für die erforderlichen Arbeiten auf ca. 30.000 Euro (brutto, also incl. Umsatzsteuer). Die Parteien gehen ferner von einer Kaltmiete für die Räumlichkeiten gemäß I Nr. 3, wenn diese gemäß II Nr. 3 und 4 instandgesetzt sind, von monatlich 1.500,00 Euro aus. In einer Mietzeit von fünf Jahren also insgesamt 90.000,00 Euro. Die Stadt Tübingen ist bereit, die Kosten für die Instandsetzung der Räume gemäß der Punkte 3 und 4 bis zu einer Höhe von 30.000,00 Euro (brutto, also incl. Umsatzsteuer) vorzuschießen. Eventuelle darüber hinausgehende Kosten hat die Eigentümerin zu bezahlen. Da der verbesserte Zustand der Eigentümerin zugute kommt, wird die Stadt die von ihr aufgewendete Summe im Laufe der Mietzeit von der Kaltmiete abziehen.

Beispiel 1: Von der Stadt für Instandsetzung aufgewendet 30.000,00 Euro brutto: Kaltmiete in renoviertem Zustand 90.000,00 Euro minus erbrachte Renovierungskosten 30.000,00 Euro macht 60.000,00 Euro : 60 Monate => Kaltmiete monatlich 1.000,00 Euro.

Beispiel 2: Von der Stadt für Instandsetzung aufgewendet 18.000,00 Euro brutto: Kaltmiete in renoviertem Zustand 90.000,00 Euro minus erbrachte Renovierungskosten 18.000,00 Euro macht 72.000,00 Euro : 60 Monate => Kaltmiete monatlich 1.200,00 Euro.

Tübingen, den

Herma Weichel-Auchter