

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**

zur Behandlung im **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung, Energie und Umwelt**

Betreff: **Sicherung des Ladens "Unser Herrlesbergladen";
Bewilligung einer außerplanmäßigen Ausgabe**

Bezug:

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

1. Unter der Haushaltsstelle 1.7950.7000.000 Zuschuss an die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) wird eine außerplanmäßige Ausgabe von 44.668 € (inkl. 19% MwSt.) bewilligt.
2. Die Deckung erfolgt über eine Wenigerausgabe bei der Haushaltsstelle 1.9100.8600.000 Zuführung zum Vermögenshaushalt in der gleichen Höhe.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr 2013	Folgej.:
Investitionskosten:			
Bei HHStelle veranschlagt:	1.7950.7000.000	44.668 €	
Aufwand/Ertrag jährlich			

Ziel:

Sicherung des Landes auf dem Herrlesberg.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung:

Der Vorstand und Aufsichtsrat von „Unser Herrlesbergladen eG“ ist an die Stadt herangetreten und hat anhand aktueller Zahlen (Umsatz, Kundenanalyse, Entwicklung der liquiden Mittel) glaubhaft dargelegt, dass der Laden in seiner Existenz bedroht ist. Der Vorstand und die Genossenschaftsmitglieder haben bereits eine Restrukturierung in die Wege geleitet, unter anderem sollen die Personalkosten abgesenkt werden.

Um den Herrlesbergladen zu erhalten, ist aber darüber hinaus ein Zuschuss der Stadt erforderlich. Diese könne nach Auffassung des Herrlesbergladens in Form einer reduzierten Miete oder in Form eines Zuschusses erfolgen.

2. Sachstand

Seit 2010 betreibt die „Unser Herrlesbergladen eG“ im Gebäude Stäudach 90 einen Dorfladen, der täglich von ca. 130 Kundinnen und Kunden besucht wird. Er ist der einzige Laden auf dem Herrlesberg, der die Nahversorgung mit den wichtigsten Dingen des alltäglichen Bedarfs sicherstellt. Der Laden ist im Eigentum der GWG, die als Käuferin in den mit dem Vorbesitzer geschlossenen Mietvertrag eingetreten ist und die derzeit eine Kaltmiete von 800 € netto verlangt.

Der Bebauungsplan „Südlicher Stäudach“ weist für das Flurstück 504/4 eine Gemeinbedarfsnutzung durch soziale und kulturelle Zwecke aus. Aus Sicht der Verwaltung ist eine entsprechende Nutzung, bspw. durch die Errichtung eines Bürgerhauses, jedoch nicht realistisch. Die Verwaltung ist daher 2011 auf den Ortsbeirat Lustnau zugegangen, um die Zustimmung des Ortsbeirates für eine mögliche Umwandlung der Fläche als Wohnbaufläche zu erlangen. Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung vom 25.10.2011 darauf hin folgenden Beschluss gefasst: „Der Ortsbeirat stimmt einer zukünftigen Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche Flurstücks-Nr. 504/4 in eine Wohnbaufläche nur zu, wenn der Verkaufserlös weiterhin für gemeinnützige Zwecke in Lustnau Verwendung findet.“

Das Grundstück ist 490m² groß, der Bodenwert liegt bei etwa 400 €/m². Der Wert des Grundstücks beträgt damit etwa 196.000 €. Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche erfordert allerdings eine Änderung des Bebauungsplans. Diese wird in den nächsten Jahren nicht erfolgen.

3. Vorschlag der Verwaltung:

Der Herrlesbergladen erfüllt aus Sicht der Verwaltung eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die Verwaltung hat daher dem Vorstand des Herrlesbergladens vorbehaltlich einer Zustimmung des Gemeinderats eine Halbierung der Miete angeboten. Die entsprechenden Einnahmeausfälle der GWG müssten durch einen städtischen Zuschuss ausgeglichen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Miete zunächst für zehn Jahre auf 400 € netto zu reduzieren. Damit entstehen der GWG Mietausfälle in Höhe von 48.000 €. Geht man von einem Abzinsungsfaktor von 2,5% aus, ist damit ein Zuschuss der Stadt an die GWG von 37.536 € (netto) fällig. Sollte der Mietvertrag vor Ablauf der zehn Jahre enden, wird die GWG verpflichtet, den Zuschuss anteilig zurückzuerstatten.

Der Zuschuss an die GWG wird auf einen möglichen Erlös, der durch einen zukünftigen Verkauf des Flurstücks 504/4 erzielt wird, angerechnet, da die Erhaltung des Herrlesbergladens aus Sicht der Verwaltung die vom Ortsbeirat Lustnau formulierten Kriterien erfüllt.

4. Lösungsvarianten:

- 4.1. Die Miete wird nicht abgesenkt. Es ist damit zu rechnen, dass „Unser Herrlesbergladen eG“ Insolvenz anmeldet.
- 4.2. Die „Unser Herrlesbergladen eG“ hat darum gebeten, die Miete in den ersten sechs Monaten vollständig zu erlassen, im Gegenzug soll eine Reduzierung der Miete nur für neun Jahre und sechs Monate erfolgen. Dies würde zu einer spürbaren schnellen Entlastung des Herrlesbergladens führen, ohne, dass eine höhere Belastung auf die Stadt zukommt.

Die Verwaltung bevorzugt jedoch eine dauerhafte, kontinuierliche Halbierung der Miete, da dies eine klarere Regelung darstellt.

5. Finanzielle Auswirkung:

Die GWG erhält als Ausgleich für den Mietausfall für die kommenden zehn Jahre eine Einmalzahlung in Höhe von 44.668 € (inkl. 19% MwSt.). Dazu wird im Verwaltungshaushalt unter der Haushaltsstelle 1.7950.7000.000 Zuschuss an die GWG eine außerplanmäßige Ausgabe bewilligt. Die Deckung erfolgt in der gleichen Höhe über eine Wenigerausgabe bei der Haushaltsstelle 1.9100.8600.000 Zuführung an den Vermögenshaushalt.

6. Anlagen:

Bitte keine Einträge hinterlegen - erscheint nicht in der Vorlage