

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Rehm, Melinda Telefon: 07071 204-2316
Gesch. Z.: /

Vorlage 187/2024
Datum 11.09.2024

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**

Betreff:	Verkauf des Grundstücks Flst. 5839/5, Reutlinger Straße in Tübingen an die GWG; Weiterleitung eines Zuschusses; Bewilligung einer überplanmäßigen Auszahlung
Bezug:	25/2022
Anlagen:	Lageplan

Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen verkauft der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) das Grundstück Flst. 5839/5 Gemarkung Tübingen mit einer Größe von 389 m² zum Preis von 260.000 Euro.
2. Auf dem Grundstück wird ein Wohngebäude mit geförderten 10 Ein-Zimmer-Appartements errichtet, für dieses Projekt erhält die GWG von der Universitätsstadt Tübingen einen Zuschuss in Höhe von 250.000 Euro.
3. Für die Auszahlung des Zuschusses wird auf dem PSP-Element 7.522000.0001.01 „GWG Tübingen“ eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 250.000 Euro bewilligt. Die Deckung erfolgt durch das PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ in Höhe von 250.000 Euro.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2024	VE 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028 (ff.)
7.113301.0000.04		EUR					
Allgemeiner Grundstücksverkehr							
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	0	5.000.000	3.000.000	3.000.000	0
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	0	5.000.000	3.000.000	3.000.000	0
7	Auszahlung für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	0	3.000.000	1.000.000	1.000.000	-2.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm				
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2024	VE 2024
7.522000.0001.01		EUR		
GWG Tübingen				
6	Summe Einzahlungen	0	0	0
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	-1.000.000	0
13	Summe Auszahlungen	0	-1.000.000	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	-1.000.000	0
16	Gesamtkosten der Maßnahme	0	-1.000.000	0

Der Kaufpreis in Höhe von 260.000 Euro wird beim PSP Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ vereinnahmt.

Für die Auszahlung des Zuschusses in Höhe von 250.000 Euro auf dem PSP-Element 7.522000.0001.01 „GWG Tübingen“ wird eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 250.000 Euro benötigt, da die zur Verfügung stehenden Mittel auf dem PSP-Element anderweitig eingesetzt werden sollen. Der Zuschuss in Höhe von 250.000 Euro wird durch das PSP Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ gedeckt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH plant auf dem Grundstück ein Wohngebäude mit zehn Ein-Zimmer-Apartments.

Das Grundstück eignet sich in besonderer Weise für die Errichtung von Ein-Personen-Wohnungen. Die geringe Größe des Grundstücks sowie dessen Lage an der stark frequentierten Reutlinger Straße schränken die Eignung für andere Wohnformen ein.

In der Stadt besteht ein hoher Anteil an Ein-Personen-Haushalten, die sich in besonderer Weise Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung gegenübersehen. Der Neubau an dieser Stelle stellt somit eine gute Möglichkeit zur Bereitstellung adäquaten Wohnraums für die genannte Zielgruppe dar.

Zur Versorgung der Zielgruppe, für die gebaut werden soll, hat das Land eine eigene Förderlinie im Landeswohnraumförderprogramm geschaffen, auf die zugegriffen werden soll.

Die GWG beabsichtigt, das Grundstück für die Umsetzung des Vorhabens von der Stadt zu erwerben.

2. Sachstand

Im Jahr 2023 wurde das in der Reutlinger Straße gelegene Grundstück von der Universitätsstadt Tübingen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Der Kaufpreis belief sich auf 260.000 € (vgl. Vorlage 25/2022). Der Kaufvertrag zwischen der BImA und der Stadt sieht einen Verbilligungsabschlag in Höhe von insgesamt 250.000 € vor. Folglich wurde seitens der Stadt lediglich ein Betrag in Höhe von 10.000 € für den Erwerb aufgewendet.

Der Kaufpreisabschlag ist an die Bedingung geknüpft, dass innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Verkauf auf dem Grundstück zehn geförderte Mietwohnungen errichtet werden. Für jede dieser Wohnungen wird ein Betrag von 25.000 € verbilligt. Des Weiteren ist im Kaufvertrag sowie in der Verbilligungsrichtlinie des Bundes festgehalten, dass die Stadt diese Verbilligung, im vorliegenden Fall als projektbezogener Investitionskostenzuschuss, weitergeben muss, sollte sie das Grundstück weiterveräußern. Sollten beide Voraussetzungen nicht erfüllt werden, wäre eine Nachzahlung des Kaufpreisabschlags erforderlich.

Daher wurde schon frühzeitig mit der GWG vereinbart, dass diese die Umsetzung übernimmt und das Grundstück hierfür erwirbt.

Die Stadt erlässt in diesem Zusammenhang einen Zuwendungsbescheid über die Förderungssumme von 250.000 € mit den genannten Auflagen, um sicherzustellen, dass alle Anforderungen gegenüber der BImA erfüllt werden. Die Verwaltung wird in der Sitzung den aktuellen Stand der Planung darstellen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der GWG das Grundstück zu den o.g. Konditionen zu verkaufen und den Zuschuss zu gewähren.

4. Lösungsvarianten

Das Grundstück wird nicht an die GWG verkauft und der Zuschuss wird nicht gewährt. Die Stadt kann die Verpflichtung der BImA gegenüber nicht einhalten und muss im Jahr 2026 250.000 € nachzahlen. Das Grundstück bleibt weiterhin ungenutzt.

5. Klimarelevanz

Das Gebäude wird als Energieeffizienzhaus 40 geplant. Weil keine Fernwärme verfügbar ist, wird das Haus mit einer Wärmepumpe beheizt, der Strom dafür kommt von einer PV-Anlage auf dem Dach.