

Universitätsstadt Tübingen
Geschäftskreis des Ersten Bürgermeisters
Soehlke, Cord Telefon: 07071-204-2260
Gesch. Z.: 02/ Erster Bürgermeister

Vorlage 111/2024
Datum 17.04.2024

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Museum Tübingen; Erwerb eines Teilgrundstücks von der
Museums-gesellschaft Tübingen e.V.**

Bezug:

Anlagen: Lageplan

Beschlussantrag:

Die Universitätsstadt Tübingen erwirbt von der Museums-gesellschaft Tübingen e.V. ein noch zu bildendes Teilgrundstück von ca. 1015 qm (siehe Lageplan) des Flst.Nr. 457 Gemarkung Tübingen zum Preis von 1,34 Mio. Euro zzgl. ca. 7% Erwerbsnebenkosten. Dieser Beschluss ist vorbehaltlich der Genehmigung des städtischen Haushalts.

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 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR					
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	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
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

Die finanziellen Mittel für den Erwerb des Teilgrundstückes Flst. Nr. 457 Gemarkung Tübingen sind, vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung 2024, auf dem PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ vorhanden. Sie beinhalten neben dem Grundstückspreis auch die üblichen Erwerbsnebenkosten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Museumsgesellschaft Tübingen e.V. ist Kulturträgerin in Tübingen und Eigentümerin des Museumgebäudes Ecke Stadtgraben/Wilhelmstraße mit seinem ca. 4.440 qm großen Grundstück, Flst.Nr. 457 Gemarkung Tübingen. Bereits in den letzten Jahren hat die Museumsgesellschaft mit Teilsanierungen/Modernisierungen des Gebäudes, dem Einbau eines Fahrstuhls für die oberen Säle des Museums und dem Umbau der Gastronomie im Erdgeschoss große finanzielle Lasten geschultert, die z.T. auch durch die Universitätsstadt Tübingen unterstützt wurden.

Aktuell stehen weitere Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufgaben für das Gebäude an:

- Sowohl im Kinobereich, der an die Betreiber der Tübinger Lichtspiele vermietet ist, als auch im selbstgenutzten Bereich des Museums muss die Brandmeldeanlage neu erstellt bzw. überarbeitet werden.
- Auch die Elektroinstallation muss in großen Teilen erneuert und überarbeitet werden, da sie die technischen Standards nicht mehr erfüllt und als Sicherheitsrisiko gelten muss.
- Die Heizungssteuerung muss ebenfalls dringend überarbeitet werden, im Bereich des Kinos stehen noch der Ausbau der Ölheizung und ein Anschluss an die Fernwärme an.
- Im 2. Obergeschoss befindet sich zudem eine renovierungsbedürftige Wohnung, die aus wirtschaftlichen Gründen aktiviert werden sollte. Hinzu kommen über das gesamte Gebäude zahlreiche kleinere Sanierungsbedarfe.
- Nicht zuletzt ist durch die letzte Sanierung zwar der östliche Teil des Gebäudes barrierefrei geworden, nicht aber das Kino Museum mit seinen drei Sälen und seiner hohen Besucherzahl.

Für diese Maßnahmen wird die Museumsgesellschaft ca. 1,4 Mio. € benötigen. Nur in sehr geringen Teilen, z.B. beim Aufzug, ist mit Fördermitteln zu rechnen, die selbstverständlich soweit wie möglich in Anspruch genommen werden sollen. Zu diesen hohen Kosten auf Seiten der Museumsgesellschaft kommen noch weitere Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des Kinos von ca. 0,6 – 0,7 Mio. € hinzu, die von den Betreibern des Kinos übernommen werden. Vor allem für die Themen Brandschutz und Elektro besteht ein hoher Handlungsdruck, da die Baurechtsbehörde bereits seit mehreren Jahren die Maßnahmen fordert und den aktuellen Zustand nur noch sehr befristet dulden kann.

2. Sachstand

Der Vorstand der Museumsgesellschaft hat der Verwaltungsspitze daher im letzten Herbst/Winter mitgeteilt, dass er sich nicht in der Lage sieht, diese Kosten durch eine Umlage bei den Mitgliedern, durch eine Aufnahme von Krediten oder durch andere Varianten zu finanzieren. Verwaltungsspitze und Vorstand haben in mehreren Gesprächen nach einer Lösung gesucht, wie die Museumsgesellschaft die notwendigen Investitionen schultern kann und gleichzeitig auch zukünftig ihrer kulturellen Aufgabe gerecht wird.

Hierbei wurde gemeinsam ein Vorschlag entwickelt, der sowohl für die Museumsgesellschaft als auch für die Verwaltung wirtschaftlich annehmbar ist:

- Die Museumsgesellschaft verkauft der Stadt den nördlichen Teil des Grundstücks mit ca. 1015 qm (siehe Lageplan), auf dem sich das vermietete Gebäude Wilhelmstraße 5/1 sowie einige Garagen befinden. Die Stadtverwaltung hat hierfür durch den Gutachterausschuss ein Wertgutachten erstellen lassen, das sich an den städtischen Bodenrichtwerten orientiert und den Grundstückswert auf ca. 2,6 Mio. € beziffert.
- Die Museumsgesellschaft behält für das vermietete Gebäude Wilhelmstraße 5/1 das Nießbrauchrecht für die nächsten 20 Jahre; dies entspricht nach dem Gutachten einem Wert von ca. 1,26 Mio. €. Die Museumsgesellschaft ist komplett für Unterhalt, Bewirtschaftung und Instandhaltung dieses Gebäudes zuständig. Sie erhält im Gegenzug jedoch die – für ihre kulturelle Arbeit elementaren – Mieteinnahmen.
- Nach Ablauf der 20 Jahre Nießbrauchrecht verpflichten sich Museumsgesellschaft und die Stadt, über eine weitere Nutzung des Gebäudes Wilhelmstraße 5/1 zu verhandeln - abhängig von dem Gebäude- und Vermietungszustand einerseits und den alternativen Nutzungen für das Grundstück andererseits.
- Die Garagen im hinteren Teil des Grundstücks können bis auf Weiteres durch die Museumsgesellschaft genutzt bzw. vermietet werden. Sollte die Stadt jedoch in den nächsten Jahren hier eine Aufwertung bzw. einen besseren Zugang zum Alten Botanischen Garten umsetzen wollen, können die Flächen hierfür genutzt werden. Stadt und Museumsgesellschaft vereinbaren für diesen Fall, im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten nach Ersatzflächen für die Nutzungen in diesem Bereich (z.B. Lager- und Kühlbereiche Gastronomie) zu suchen.
- Der Verkauf des Grundstücks und die Zahlung des Kaufpreises soll aufgrund des hohen Handlungsdrucks im Frühsommer 2024 direkt nach der Genehmigung des Haushalts erfolgen. Im beschlossenen Haushalt sind als pauschale Mittel für den Grunderwerb insgesamt 2 Mio. € vorgesehen, so dass für weitere Grundstückskäufe in 2024 regulär nur noch ca. 550.000,- bis 600.000 € zur Verfügung stünden. Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass in 2024 keine unaufschiebbaren größeren Käufe mehr erforderlich sind.
- Die Kaufpreissumme beträgt gemäß Gutachten 1,34 Mio. € (2,6 Mio. € Grundstückswert abzüglich 1,26 Mio. € Wert für das 20-jährige Nießbrauchrecht). Hinzu kommen für die Stadt als Käuferin noch die üblichen Nebenkosten für Notar und Grunderwerbssteuer in Höhe von ca. 7%.
- Die Museumsgesellschaft wird im Zuge dieser Maßnahmen auch – gemeinsam mit den Betreibern des Kinos Museum – die Barrierefreiheit des Kinos herstellen. Museum und Kinobetreiber stellen hierfür einen Antrag bei der Filmförderungsanstalt FFA im Bereich Kinoprojektförderung, bei dem 50% Fördermittel für die Barrierefreiheit von Kinos vorgesehen sind. Der Antrag soll noch im April 2024 gestellt und im Juni 2024 entschieden werden. Bei Ablehnung wären auch erneute Antragstellungen zulässig. Sollte der Antrag wider Erwarten dauerhaft abgelehnt werden, hat sich die Verwaltungsspitze bereit erklärt, die ausgefallenen Fördermittel in Höhe von ca. 130.000 € aus städtischen Mitteln für die Inklusion auszugleichen.
- Der Museumsgesellschaft wird ein befristetes Wiederkaufsrecht für das Grundstück eingeräumt, falls sie in den nächsten 20 Jahren hierzu wirtschaftlich in der Lage sein sollte. Als Preis wird der jetzt durch die Stadt gezahlte Wert zuzüglich Zinsen vereinbart.

Durch das Wiederkaufsrecht werden jedoch die Rechte der Stadt, einen Zugang zum Alten Botanischen Garten im Bereich der Garagen zu erstellen, nicht eingeschränkt.

Der Vorstand der Museumsgesellschaft hat diesen Vorschlag bereits Ende März in ihren Gremien diskutiert und entsprechende Zustimmungen erhalten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der Museumsgesellschaft das neu zu bildende Grundstück mit ca. 1015 qm abzukaufen und dem Kaufvertrag die oben dargestellten Eckpunkte zugrunde zu legen. Sie sieht hier mehrere Vorteile für beide Seiten:

- Die Museumsgesellschaft wird so in die Lage versetzt, ihren umfangreichen Aufgaben als Eigentümerin des stadtbildprägenden Gebäudes gerecht zu werden, ohne dass sie hierfür ihre kulturellen Aufgaben einschränken muss.
- Das Gebäude als zentraler Baustein des Tübinger Kultur- und Gesellschaftslebens mit seiner Kombination aus Sälen, Kino, Museumsgesellschaft, Restaurant und Biergarten kann angemessen saniert und instandgehalten werden. Die Barrierefreiheit des Kinos ist zudem einer der dringendsten Wünsche des Handlungsprogramms für ein inklusives Tübingen.
- Das Grundstück, das die Stadt erwirbt, ist perspektivisch für die Stadtentwicklung von großer strategischer Bedeutung. Auch wenn absehbar mit dem Kauf keine Entwicklung des Grundstücks verbunden ist, ist es doch offensichtlich, dass die aktuelle Nutzung nicht auf Dauer Sinn macht. Die Gebäude sind bereits jetzt in schlechtem Zustand, der Übergang von der Wilhelmstraße zum Alten Botanischen Garten ist unbefriedigend, mittelfristig wird es für dieses zentrale Grundstück gerade in Verbindung mit der Wilhelmstraße und dem Alten Botanischen Garten viele Entwicklungsideen geben.

Lösungsvarianten

Grundsätzlich bestehen bei einer so vielschichtigen Ausgangssituation immer mehrere Lösungsvarianten für den erforderlichen Finanzierungsbedarf der Museumsgesellschaft. Die einzige kurzfristig umsetzbare Lösungsvariante, die den Gemeinderat betrifft, wäre hier aber nur die Gewährung eines kleineren oder größeren Zuschusses als außerplanmäßige Freiwilligkeitsleistung der Kommune. Diese Lösungsvariante würde erhebliche haushaltsrechtliche und kulturpolitische Fragen aufwerfen.

Die Verwaltung sieht jedoch für einen Zuschuss auch gar keine zwingende Notwendigkeit, da mit der vorgeschlagenen Lösung eine wirtschaftlich für beide Seiten annehmbare Lösung vorliegt, die haushaltsrechtlich zulässig und strategisch sinnvoll ist.