

Kreistagsdrucksache Nr. 015/16/7

AZ. GB1/12

Anlage 1:

Tagesordnungspunkt

Landratsamt Tübingen, Übernahme einer Baulast durch das Land Baden-Württemberg, Ausgleichszahlung

Bericht

Verwaltungs- und Technischer Ausschuss (öffentlich) am 29.11.2017

1. Sachverhalt:

Insgesamt sind auf dem kreiseigenen Gelände des Landratsamtes 141 Stellplätze für Mitarbeiter vorhanden. Hiervon sind 32 Stellplätze für Dienstwagen reserviert und 3 Stellplätze dauerhaft vermietet.

Weitere 24 Mitarbeiterstellplätze wurden bereits beim Einzug 2006 auf dem angrenzenden Landesgrundstück (Flurstück 252) hergestellt, 2 weitere Stellplätze auf dem Landesgrundstück wurden 2013 angemietet und hergerichtet. Der Grundstücksteil auf dem Landesgrundstück beträgt rd. 303 qm. Die Mietkosten betragen dafür derzeit rd. 2.900 €/Jahr.

Für Besucher stehen auf dem eigenen Grundstück insgesamt 37 Stellplätze zur Verfügung, ein weiterer Stellplatz ist für ein Teilauto reserviert. Entlang der Wilhelm-Keil-Straße gibt es 53 weitere Straßenparkplätze der Stadt Tübingen für Besucher (siehe Anlage).

2. Parkplätze:

Mit dem Landesbetrieb Vermögen und Bau wurden seit Aufnahme der Planungen für den Erweiterungsbau Gespräche über einen Kauf des bereits angemieteten Grundstücksstreifens, sowie weitere Parkierungsflächen im Bereich Erweiterungsbau geführt. Die zusätzliche Grundstücksfläche umfasst rd. 301 qm (siehe Anlage). Hier könnten weitere 21 Stellplätze errichtet werden.

Seit dem 17.11.2017 liegt nun ein Entwurf für einen Grundstücksüberlassungsvertrag für diese zusätzlichen 301 m² auf dem Landesgrundstück vor. Der Überlassungszins beträgt im Jahr rd. 5.300 €. Der Vertrag würde auf unbestimmte Zeit laufen und wäre während der Laufzeit der Baugenehmigung der Erstaufnahmestelle bis zum 31.12.2021 seitens des Landes nicht kündbar. Danach ist es mit einer 4-monatigen Frist kündbar. Im Zuge der Errichtung der Parkflächen muss der Landkreis auch den Grenzzaun und die Mastleuchten auf eigene Kosten versetzen und im Rückgabefall wieder zurückbauen. Die Kosten dafür werden auf 54.000 € geschätzt.

Derzeit erfolgt noch eine planerische Prüfung, ob dieselbe Stellplatzanzahl, ohne Anmietung, auch auf dem landkreiseigenen Grundstück hergestellt werden könnte. Diese Lösung hätte den Vorteil, dass eine aufwändige Zaunverlegung nicht notwendig wäre.

Vermögen und Bau hat bereits im Dezember 2016 erklärt, dass ein Grundstücksverkauf sowohl der bereits bestehenden Parkflächen, als auch der Flächen für eine Erweiterungsoption grundsätzlich nicht erfolgt.

3. Baulast:

In der Halle des Landratsamts werden zwischenzeitlich viele Veranstaltungen, auch mit hohen Besucherzahlen, durchgeführt (z. B. BIT, Jahresempfang, Personalversammlungen, Veranstaltungen Dritter). Die baulichen und rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung von Veranstaltungen gemäß der Versammlungsstättenverordnung Baden- Württemberg liegen derzeit über eine Ausnahmegenehmigung innerhalb von 4 verschiedenen Veranstaltungsszenarien vor. Eine grundsätzliche baurechtliche Genehmigung zur Nutzung der Glas- halle als Veranstaltungsraum besteht jedoch noch nicht. Dies soll nun erfolgen.

Die baulichen Voraussetzungen für die Genehmigung liegen zum größten Teil bereits jetzt vor, allerdings ist der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen (zusätzlich 25 Stück) zu erbringen. Dies gelingt nur, wenn die bisher angemieteten Stellplätze auf dem Landesgrundstück dauerhaft angerechnet werden können.

Hierzu verlangt das Baurechtsamt der Stadt Tübingen eine Stellplatzbaulast durch Vermögen und Bau. Die angemietete Fläche muss gesichert als Stellplatz für die Versammlungsstätte zur Verfügung stehen. Der betroffene Grundstücksanteil ist somit nicht überbau- bar. Vermögen und Bau verlangt hierfür ein einmaliges Entgelt i.H.v. 67.000 € für die Eintra- gung der Baulast. Gleichzeitig wurde von Vermögen- und Bau erklärt, dass die bisherigen Mietzinsen in Höhe von rd. 242 €/Monat aufgrund der gestiegenen Grundstücksrichtpreise und der zwischenzeitlich angerechneten Abschreibungen, die der Landkreis aufgrund der Erstellung der Parkplätze hatte, auf monatlich 883,75 € erhöht werden, pro Jahr 10.605 € für 26 Stellplätze.

Die Baulast kann grundsätzlich nur durch die Baurechtsbehörde aufgelöst werden, wenn das Landratsamt die Versammlungsstätte aufgibt und der Sicherungsgrund somit entfallen wür- de. Ein einseitiges Kündigungsrecht von Vermögen und Bau sieht der zu ergänzenden Miet- vertrag nicht mehr vor. Somit ist auch die dauerhafte Anmietung der Stellplätze gesichert.

4. Zuständigkeit

Die Baulast besteht rechtlich zwischen dem Landesbetrieb Vermögen und Bau als Grund- stückseigentümer und der Stadt Tübingen. Ein eigenes Recht entsteht dem Landkreis dadurch nicht. Die Nutzung der Flächen wird durch den unbefristeten Grundstücksüberlas- sungsvertrag zwischen Vermögen und Bau und dem Landkreis, der einseitig nicht durch den Vermieter gekündigt werden kann, geregelt. Die Anmietung fällt in die Zuständigkeit der Verwaltung. Die einmalige Entschädigungszahlung an das Land in Höhe von 67.000 € sind Kosten, die im Ergebnishaushalt verbucht werden und damit als Geschäft der laufenden Verwaltung in die Zuständigkeit der Verwaltung fällt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Entschädigungszahlung für die Baulasteintragung auf Flurstück 252 beträgt 67.000 € zuzüglich Gebühren und soll noch in 2017 erfolgen. Die Erstattung an den Landesbetrieb ist im Ergebnishaushalt unter der Produktgruppe 1124-1 „Gebäude-, Technisches Immobilien- management“ als „Sonstige ordentliche Aufwendungen“ (Seite 27, Zeile Nr. 17 im Haus- haltsplan 2017) zu buchen. Die Mittel dafür können 2017 im Budget der Abteilung Kreisschu- len und Liegenschaften abgedeckt werden.

Die erhöhten Mietkosten in Höhe von 7.700 €/a sind im Haushaltsplanentwurf 2018 im Ergebnishaushalt unter der Produktgruppe 1124-1, Nr. 14, Seite 37 berücksichtigt.

Im Finanzhaushalt sind 2017 für den ursprünglich geplanten Grundstückskauf bei der Produktgruppe 1124-1 als Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken 260.000 € veranschlagt (Finanzhaushalt Seite 28 Nr. 10). Nachdem ein Kauf der Landesflächen derzeit nicht möglich ist, werden diese Auszahlungsmittel nicht mehr benötigt.