



Antwort zur Anfrage Nr. 0547/2015 der CDU-Ortsbeiratsfraktion Mainz-Neustadt betreffend Kommissbrotbäckerei (CDU)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

- 1. Wie lang ist der Zeitraum, den die Stadt Mainz hat, um nach Kenntniserlangung über konkrete Verkaufspläne der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die Kommissbrotbäckerei von der Erstzugriffsoption Gebrauch machen zu dürfen?**

Die Erstzugriffsoption besteht nur, wenn der Grunderwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung bzw. Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Zur Prüfung fordert die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) von der Gemeinde die Abgabe einer Zweckerklärung innerhalb eines Zeitraums von in der Regel sechs Monaten. Diese Frist beginnt, sobald die Gemeinde von der BImA die schriftliche Mitteilung erhält, dass sie die Erstzugriffsoption ausüben kann, und ihr eine Besichtigung der Liegenschaft sowie die Einsichtnahme in die verfügbaren Pläne und Unterlagen angeboten wird.

Die Erstzugriffsoption soll aus der Sicht des Bundes verfallen, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines Grundstückkaufvertrages geführt haben. Das gesamte Verfahren ab der Ausübung der Erstzugriffsoption (durch Abgabe der Zweckerklärung) der Gemeinde bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages soll einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten. Die BImA versteht diese Fristen als Regelfristen, die zur Verfahrensbeschleunigung dienen sollen und in Abhängigkeit von der Größe und der Komplexität der Konversionsmaßnahme auch verlängert werden können. Es handelt sich nicht um Ausschlussfristen.

- 2. Die Dezernentin hat angegeben, dass sie für einen Bebauungsplan auf eine Mischnutzung abziele. Auf Basis welcher Überlegungen wurden die schon sehr konkreten Prozentzahlen von jeweils rund 50 % für Wohnungen und Gewerbe ermittelt?**

Sofern in einem Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt wird, verlangt der Gesetzgeber, dass auch eine gemischte Nutzung stattfindet. Das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung hat der Gesetzgeber nicht definiert. Die Rechtsprechung akzeptiert auch ein Verhältnis von ca. 70 % zu 30 %. Die genannten ca. 50 % für Wohnungen und ca. 50 % für Gewerbe sind die Mitte dieser Spanne und keinesfalls konkrete oder bereits definierte Prozentzahlen.

3. Die Dezernentin hat erklärt, dass sie sich einen Kauf des Areals durch eine stadtnahe Gesellschaft wünschen würde. Gab es bereits diesbezüglich eine erste Kontaktaufnahme der Verwaltung zu einer stadtnahen Gesellschaft? Falls ja, zu welcher und warum zu dieser?
4. Unter Annahme einer jeweils 50 %igen gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Nutzung. Hält die Verwaltung eine Vermietung der überwiegenden Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen zu einer Kaltmiete in einer Höhe, welche den jeweiligen Median laut Mietspiegel nicht überschreitet, für wirtschaftlich tragfähig und attraktiv genug für einen privaten Investor?

Mit den stadtnahen Gesellschaften werden Gespräche geführt. Sobald Ergebnisse vorliegen, werden die Gremien umgehend über diese informiert.

Ein privater Investor wird ein bauliches Vorhaben nur angehen, wenn er sich eine Rendite verspricht, das heißt wenn das Vorhaben aus seiner Sicht wirtschaftlich ist.

Mainz, 15. April 2015

Gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete