

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0976/2016
Amt/Aktenzeichen 80/23 Mz 05 19/65	Datum 22.06.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 28.06.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	29.06.2016	N
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	05.07.2016	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	07.07.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.07.2016	Ö

Betreff:

Grundstücksangelegenheit;
Erwerb des Grundbesitzes Gemarkung Mainz, Flur 5, Nr. 324, Große Bleiche 1 und Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 29. Juni 2016

gez.
Christopher Sitte
Beigeordneter

Mainz, 29. Juni 2016

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

A.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 5, Nr. 324, Große Bleiche 1 - 466 m² von der Stadt Wiesbaden zu einem Kaufpreis von 1,2 Mio. € zu erwerben. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar spätestens 4 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages. Alle mit dem Kaufvertrag verbundenen Kosten bei Notar, Gericht sowie Grunderwerbsteuer sind von der Stadt Mainz zu tragen.

B.

Überplanmäßige Haushaltsmittel in Höhe von 1,3 Mio. Euro werden bei dem Investitionsprojekt „Bahnhofstraße / Münsterplatz“ im Teilhaushalt von 61, Kostengruppe 100 „Grunderwerb“ für den Ankauf bereitgestellt.

1. Sachverhalt:

Bei dem zu erwerbenden Gebäude handelt es sich um ein wiederaufgebautes Geschäftshaus. Aktuell besteht das Gebäude aus Keller-, Erd- und Obergeschoss und ist mit einem provisorisch anmutenden Flachdach gedeckt. In dem Gebäude gibt es fünf Gewerbeeinheiten, von denen vier derzeit vermietet sind. Es besteht ein Leerstand.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Objekt selbst liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A221/1 der folgende Festsetzungen trifft: Besonderes Wohngebiet, 6 Vollgeschosse, GFZ 5,0. Zulässig sind im Unter-, Erd- und ersten Obergeschoss Läden, Schank und Speisewirtschaften im zweiten und dritten Obergeschoss Geschäfts- und Büroräume sowie Wohnungen, oberhalb des dritten Obergeschosses ausschließlich Wohnungen.

Bislang scheiterten Erwerbsbemühungen seitens der Stadt Mainz daran, dass der Grundbesitz nur unter besonderen Auflagen (adäquates Ersatzgrundstück mit gleich hohen Einnahmen) veräußert werden durfte. Jetzt ist der Eigentümer aber zum Verkauf bereit.

Im Rahmen des Förderprogrammes „Aktive Stadtzentren-STZ“ bietet sich der Stadt Mainz die Chance, städtebaulich unbefriedigenden Zustände nachhaltig zu verbessern. Das im Juni 2015 vom Stadtrat beschlossene Integrierte Entwicklungskonzept (IEK Innenstadt) hat akuten Handlungsbedarf festgestellt. Mit der Planung zur Umgestaltung der Bahnhofstraße ist in unmittelbarer Umgebung bereits ein wichtiger Prozess zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes in Gang gekommen, der in der Neuordnung der privaten Hochbauten seine Fortführung finden soll.

Die zu erwerbende Liegenschaft stellt ein Schlüsselgrundstück bei einer Grundstücksübergreifenden Immobilienprojektentwicklung in diesem Bereich dar. Der Zugriff auf dieses Grundstück ist von hoher Bedeutung für eine zielgerichtete Projektentwicklung. Aus diesem Grunde hält es die Verwaltung für zielführend, dass die Stadt Mainz den Zwischenerwerb dieses Grundstückes in die Wege leitet.

Der Zwischenerwerb der Liegenschaft kann im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren-STZ“ gefördert werden. Das bedeutet, dass die Zwischenfinanzierungskosten von ca. 3.600 € jährlich über einen Zeitraum von maximal 5 Jahren gefördert werden könnten. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) darf die Stadt das Grundstück maximal 5 Jahre im Eigentum behalten, es muss wieder an Dritte weiter veräußert werden. Förderfähig sind auch die Grunderwerbsteuer und alle mit dem Zwischenerwerb zusammen hängenden Nebenkosten in Höhe von zusammen ca. 80.000 €.

Da die für den Erwerb des Grundbesitzes erforderlichen Haushaltsmittel durch die Kommunalaufsicht freigegeben werden müssen, ist zunächst eine positive Beschlussfassung des Stadtrates erforderlich.

2. Lösung:

Erwerb des Grundbesitzes von der Stadt Wiesbaden zum Kaufpreis in Höhe von 1,2 Mio €.

3. Alternativen:

Ein Erwerb durch die Stadt Mainz findet nicht statt. Möglicherweise bleibt dann der bauliche Zustand in diesem Bereich noch für mehrere Jahre weiter bestehen.

4. Ausgaben/Finanzierung:

a) einmalige Ausgaben Grunderwerb: 1,2 Mio. €
Nebenkosten und Grunderwerbsteuer: ca. 80.000 bis max.
100.000 €

(Investitionsprojekt „Bahnhofstraße / Münsterplatz“
Teilhaushalt 61 Kostengruppe 100 „Grunderwerb“)

b) laufende Ausgaben: nach Übernahme des Gebäudes Kosten für bauliche
Unterhaltung und Betriebskosten

Einnahmen:

Laufende Einnahmen: ab Übernahme der bestehenden Mietverhältnisse Mietein-
nahmen bis zu max. 5.600 € monatlich.

(noch anzulegende Gebäudekostenstelle- Sachkonto
44120001)