

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0977/2016
Amt/Aktenzeichen 80/23 Mz 10 9/77	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-Neustadt	Anhörung	06.07.2016	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	07.07.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.07.2016	Ö

Betreff: Grundstücksangelegenheit; Verkauf des städtischen Grundstücks Gemarkung Mainz, Flur 10, Nr. 690
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 23. Juni 2016 In Vertretung: gez. Kurt Merkator Beigeordneter
Mainz, 30. Juni 2016 gez. Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 10, Nr. 690, 1.290 m², an eine Projektgesellschaft aus Ingelheim am Rhein zu verkaufen. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 423.100,00 €.

Besondere Vertragsbedingungen:

Auf dem Grundstück lasten noch wiederkehrende Beiträge für öffentliche Verkehrsanlagen in Höhe von 7.203,54 €. Der Käufer verpflichtet sich, diesen Betrag zu übernehmen.

Auf dem Grundstück befinden sich Gebäude, die vor dem Neubau abgerissen werden müssen. Diese können potentieller Lebensraum für Gebäudebrüter sein. Diese Tiere sowie ihre Nist- und Ruhestätten unterliegen dem Zugriffsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Vor Abriss des Gebäudes ist eine fachgutachterliche Prüfung erforderlich, die den Nachweis erbringt, ob und in welchem Umfang Tiere oder Nist- und Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Arten vorkommen und beeinträchtigt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind darzulegen. Bis zum Befinden über die naturschutzrechtliche Zulässigkeit darf mit dem Abriss nicht begonnen werden. Mit dem Grün- und Umweltamt ist diesbezüglich frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Die Abrisskosten für die bestehenden Gebäude sind im Kaufpreis berücksichtigt werden vom Käufer übernommen. Es handelt sich hierbei um eine Pauschale, unabhängig von den tatsächlich entstehenden Kosten.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Lagerräume schadstoffbelastet sind.

Der Käufer verpflichtet sich ebenfalls, im Bereich des Grundstückes Boppstraße 60 a auf dem Dach der hier noch zu erstellenden Gemeinschaftstiefgarage Flächen für die Realisierung von Bauvorhaben interessierter Baugemeinschaften im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 02.12.2015 vorzuhalten. Der Käufer verpflichtet sich, unmittelbar nach der Beurkundung des Kaufvertrages in geeigneter Weise in der Öffentlichkeit entsprechend Akquise zu betreiben. Er verpflichtet sich weiter, ab dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, besagte Fläche für die Dauer von 9 Monaten zu reservieren und keinem anderen Interessenten anzubieten oder an diesen zu veräußern. Die Betreuung der Baugemeinschaft erfolgt in Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft Pohlmann-Post-Lückmann.

Deutet sich bis zum Ablauf der genannten Wartefrist kein Baugemeinschaftsprojekt ab, kann der Käufer dieses Teilgrundstück nach seinen Vorstellungen im Rahmen des rechtskräftigen Bauvorbescheides vermarkten.

Der öffentliche Verkehrsraum ist durch die Erschließung (Josefstraße) möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Abteilung Verkehrsplanung ist frühzeitig bei der Planung zu beteiligen.

Ansonsten gelten die allgemein üblichen Vertragsbedingungen der Stadt Mainz.

Problembeschreibung / Begründung:

1. Sachverhalt:

Die Stadt Mainz ist Eigentümer der Liegenschaft Gemarkung Mainz, Flur 10, Nr. 690 (Boppstraße 60 a).

Es handelt sich hierbei um ein in zweiter Reihe liegendes Areal. Die Verkehrserschließung ist somit sehr ungünstig. Sie erfolgt mittels einer Einfahrt (Durchfahrt) via Grundstück 688 (Boppstraße 60). Die Fläche ist größtenteils unterkellert, die Sicherheit der Kellerdecke kann aber nicht mehr gewährleistet werden. Eine Verfüllung der Kellergewölbe wäre sehr kostspielig. Der Komplex wird derzeit nur teilweise als Lager genutzt. Andere Nutzungen sind durch die marode Bausubstanz nicht möglich.

Die Projektgesellschaft plant die Josefstraße 11 gemeinsam mit dem städtischen Grundstück zu erwerben und kombiniert zu bebauen. Durch die geplante Mischung verschiedener Wohnungstypologien und –größen bis hin zu kleinen Stadthauseinheiten kann ein lebendiges und durchmischtes Wohnquartier entstehen. Da das Quartier über die Zugänge in der Josefstraße wie auch in der Boppstraße eine Durchwegung erhalten kann, wird am Schnittpunkt der Wege ein kleiner Quartiersplatz angeboten. Durch die Organisation einer Tiefgarage unter beiden Grundstücken kann nicht nur der notwendige Stellplatzbedarf der Neubebauung gedeckt werden, sondern auch ein Großteil der entfallenden Garagen auf dem Grundstück Josefstraße 11. Hierdurch lässt sich eine großzügige Begrünung des Grundstückes erreichen. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde im Dezember 2015 positiv beschieden.

Da die Stadt Mainz Bauherrenprojekte unterstützen möchte, hat sich der Käufer bereit erklärt, auf dem Dach der hier noch zu erstellenden Gemeinschaftstiefgarage Flächen für die Realisierung von Bauvorhaben interessierter Baugemeinschaften im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 02.12.2015 vorzuhalten. Der Käufer verpflichtet sich, unmittelbar nach der Beurkundung des Kaufvertrages in geeigneter Weise in der Öffentlichkeit entsprechend Akquise zu betreiben. Der Käufer verpflichtet sich weiter, ab dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, besagte Fläche für die Dauer von 9 Monaten zu reservieren und keinem anderen Interessenten anzubieten oder an diesen zu veräußern. Die Betreuung der Baugemeinschaft erfolgt durch die Arbeitsgemeinschaft Pohlmann-Post-Lückmann.

Deutet sich bis zum Ablauf der genannten Wartefrist kein Baugemeinschaftsprojekt ab, kann der Käufer dieses Teilgrundstück nach seinen Vorstellungen im Rahmen des rechtskräftigen Vorbescheides vermarkten.

Die bestehenden Mietverträge wurden alle zum 31.08.2016 gekündigt.

Der Kaufpreis errechnet sich aus einem Quadratmeterpreis in Höhe von 390 €/m². Der Abschlag vom derzeitigen Bodenwert in Höhe von 860 €/m² ergibt sich aus der Lage des Grundstückes und der damit verbundenen eingeschränkten Erreichbarkeit. Es handelt sich hierbei um ein in zweiter Reihe liegendes Areal. Die Verkehrserschließung ist somit sehr ungünstig. Sie erfolgt mittels einer Einfahrt (Durchfahrt) via Grundstück 688 (Boppstraße 60). Eine selbständige Bebauung ist aufgrund der geschilderten Gegebenheiten nicht möglich – die Bebauung kann nur im Zusammenhang mit einer der angrenzenden Flächen erfolgen. Die Fläche ist außerdem größtenteils unterkellert, die Sicherheit der Kellerdecke kann aber nicht mehr gewährleistet werden. Eine Verfüllung der Kellergewölbe wäre sehr kostspielig.

Der Bilanzwert des städtischen Grundstücks beträgt 523.605,33€. Für die Aufbauten ist 1,00 € anzusetzen. Der Bilanzwert entspricht den Entstehungskosten. Der Bilanzwert setzt sich aus dem Kaufpreis von 1 Mio. DM zuzüglich der Grunderwerbsnebenkosten (Notar und Grunderwerbssteuer) zusammen. Das Grundstück wurde im Jahr 1991 von der Stadt Mainz erworben. Das Grundstück war mit gewerblichen Hallen bebaut, welche von der Firma AEG, einer Reifenfirma und einem Fliesenlegerbetrieb genutzt wurden. Diese Nutzung erwies sich bei der umliegenden Wohnbevölkerung als störend. Um eine Verbesserung der Situation zu erwirken, wurde das Gelände von der Stadt Mainz erworben und die Gewerbetreibenden in ausgewiesene Gewerbegebiete verlegt. Das Grundstück sollte einer mehr wohnverträglichen Nutzung zugeführt werden. Im damaligen Gesamtkaufpreis wurde der Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt, welcher mittlerweile allerdings auf 1 € gesunken ist. Auch berücksichtigt der Bilanzwert nicht die Schadstoffbelastung und die vorliegenden Altlasten, die erst später entstanden sind. Der jetzt verhandelte Kaufpreis ist daher absolut angemessen.

2. Lösung:

Die Stadt Mainz verkauft die Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 10, Nr. 690 (1.290,00 m²), Boppstraße 60 a, zu einem Kaufpreis von 423.100,00 €.

3. Alternativen:

Ein Verkauf des Grundstückes findet nicht statt. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Stadt Mainz. Aufgrund der erheblichen Schäden am Gebäude und den umfangreichen Kelleranlagen hat die Stadt Mainz mit erheblichen Sanierungskosten zu rechnen. Die Nutzung der Gebäude müsste in Kürze untersagt werden.

4. Ausgaben/Finanzierung:

Ausgaben: keine

Einnahmen: 423.100,00 €.

(PSP-Element: 7.000208.770 – Allgemeiner Grundstücksverkehr)

Sachkonto: 68510001 – Verkauf von Grundstücken

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein