

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0979/2016
Amt/Aktenzeichen 80/23 Mz 25 1/68	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	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	05.07.2016	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	07.07.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.07.2016	Ö

Betreff:

Grundstücksangelegenheit;
Einbringung der Liegenschaft Rheingoldhalle in die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 28. Juni 2016

gez.
Christopher Sitte
Beigeordneter

Mainz, 29. Juni 2016

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat Mainz-Altstadt, der Wirtschaftsausschuss und der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfehlen, der Stadtrat beschließt:

1. die Einbringung der bebauten Grundstücke

Gemarkung Mainz

Flur 25, Nr. 157/3, Gebäude- und Freifläche, Rheinstraße 66, 6.281 qm

Flur 25, Nr. 157/9, Gebäude- und Freifläche, Rheinstraße 66, 183 qm

Flur 25, Nr. 172/5, Gebäude- und Freifläche, Rheinstraße 66, 455 qm

Gesamt: 6.919 qm

in die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG im Wege einer Sacheinlage einzubringen. Der Wert der Grundstücke beträgt insgesamt 2,5 Mio. Euro.

2. Die Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Rheingoldhalle GmbH & Co. KG.
Hierzu fertigt das Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport eine gesonderte Vorlage.

Besondere Vertragsbedingungen:

Die Erwerberin übernimmt den Grundbesitz inklusive der Aufbauten in ihrem derzeitigen Zustand. Ansprüche gegenüber der Stadt Mainz aufgrund des derzeitigen Zustandes der vorhandenen Aufbauten können nicht geltend gemacht werden. Die Stadt Mainz ist von Ansprüchen Dritter jeglicher Art freizustellen.

Besitzübergang ist am 01.09.2016. Ab diesem Zeitpunkt gehen alle Rechte und Pflichten, Nutzen und Lasten, Steuern und öffentliche Abgaben, die Bauunterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Erwerberin über.

Bestehende Baulasten an dem Grundbesitz (z. B. Vereinigungsbaulast), grundbuchliche Belastungen (z. B. Überbaurecht) sind ohne Entschädigung zu übernehmen.

Bereits vorhandene Leitungen und Einrichtungen der Versorgungsträger (Telekom, HKW, Stadtwerke und Andere) sind, sofern erforderlich, grundbuchlich durch Eintragung von Dienstbarkeiten abzusichern.

Der künftige Nutzungszweck als Veranstaltungs- und Kongresseinrichtung ist dauerhaft abzusichern.

Alle den Grundbesitz betreffenden Nutzungs- und Bewirtschaftungsverträge, insbesondere der Pachtvertrag vom 04.03.1993 nebst Nachträgen I-III und der Bewirtschaftungsvertrag vom 17.06.2008, sind zu übernehmen. Der Pachtvertrag vom 04.03.1993 enthält besondere Regelungen für die Vereinsnutzung und die Eigennutzung durch die Stadt Mainz.

Die Stadt Mainz übernimmt keine Kosten für die Beseitigung eventuell vorhandener Altlasten.

Es gelten ansonsten die allgemein üblichen Vertragsbedingungen für Grundstücksverkäufe der Stadt Mainz.

1. Sachverhalt:

Es ist vorgesehen, den Grundbesitz der Rheingoldhalle in die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG, in der sich bereits der Gutenbergsaal und die Tiefgarage des Rathauses befinden, im Wege einer Sacheinlage einzubringen. Ziel ist es, den Bestand der Rheingoldhalle als Kongress- und Veranstaltungseinrichtung dauerhaft zu sichern, die dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten durchzuführen und insbesondere auch, die Eigentumsverhältnisse einheitlich zu regeln.

Für die geplante Gesamtanierung der Rheingoldhalle werden Mittel in Höhe von ca. 17 Mio. € benötigt. Diese sollen zum Teil durch Bezuschussung durch das Konjunkturpaket 3.0 des Landes Rheinland-Pfalz finanziert werden.

Vor diesem Hintergrund ist es daher sinnvoll, dass die erforderlichen Maßnahmen in einer Hand gebündelt werden und die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG von Anfang an die Baumaßnahme betreut.

Als Grundbesitz „Rheingoldhalle“ bezeichnet man den Gebäudeteil des Anwesens Rheinstraße 66. Hierunter ist der Teil der Rheingoldhalle zu verstehen, welcher sich auf den Flurstücken 157/3, 157/9 und 172/5 befindet. Dies entspricht der Rheingoldhalle ohne den 2007 angebauten Gutenbergsaal und das Gutenbergfoyer. Mitenthalten sind die Räume der ehemaligen Spielbank.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Nähere Zweckbestimmung ist „kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“.

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 153. Es handelt sich um einen sogenannten „Rechtsschein erweckenden Plan“. Solche Bebauungspläne sind aufgrund von Mängeln nicht rechtskräftig, wurden aber nicht formal aufgehoben.

Sie sind unwirksam. Da somit kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, sind hier die Regelungen des § 34 BauGB maßgebend.

Es ist geplant, die stark sanierungsbedürftige Rheingoldhalle wieder in einen funktionsfähigen und verkehrssicheren Zustand zu versetzen. Zu diesem Zweck sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- brandschutztechnische Maßnahmen und Herstellung einer wirkungsvollen Entfluchtungssituation,
- Sanierung der Säle in Ebene 0, ausgelöst durch die brandschutztechnischen Maßnahmen inkl. bedingter Anteile aus der Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung,
- Sanierung der Gebäudetechnik über den Brandschutz hinausgehend, als Folge der generellen Sanierungsbedürftigkeit,
- Sanierung der Dachabdichtung.

Der Verkehrswert des Objektes wurde durch Gutachten vom 13.06.2016 mit 2,5 Mio. € bewertet. Hierbei wurden erforderliche Sanierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 15,0 Mio. € berücksichtigt.

Die Bilanzwerte für die 3 Grundstücke samt Aufbauten betragen ca. 13,1 Mio €.

Ab dem Zeitpunkt der Übergabe entfallen die Pachtzahlungen an die Stadt Mainz, die sich auf einen Betrag von ca. 81.600,- € Netto jährlich belaufen.

2. Lösung:

2.1 Sacheinlage der Liegenschaft Rheingoldhalle in die Rheingoldhalle GmbH & Co. KG

Die Sacheinlage erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Gutachtens vom 13.06.2016.

2.2 Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Rheingoldhalle GmbH & Co. KG.

3. Alternativen:

Der derzeitige Zustand bleibt unverändert, mit der möglichen Folge, dass die zukünftige Nutzung der Rheingoldhalle zu Kongress- und Veranstaltungszwecken nicht mehr gewährleistet werden kann.

4. Ausgaben/Finanzierung

Mindereinnahmen:

Mieteinnahmen - ca. 81.600,- €
Sachkonto: 44120001

Minderausgaben:

- Wegfall der Kosten für die bauliche
Unterhaltung in nicht bekannter Höhe

Weitere finanzielle Auswirkungen:

Siehe auch Vorlage des Amtes für Finanzen, Beteiligungen und Sport

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein