

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0038/2018
Amt/Aktenzeichen 61/Dezernat VI/61 50 Allg	Datum 21.12.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 16.01.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	25.01.2018	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	24.01.2018	Ö

<b>Betreff:</b> Sachstandsbericht zur Altstadtsanierung, bzw. zur Aufhebung der Sanierungsgebiets- Satzungen
Mainz, 08.01.2018  gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** und der **Bau- und Sanierungsausschuss** nehmen den Sachstandsbericht zur Altstadtsanierung zur Kenntnis.

## Sachverhalt

Bis auf das kleine Sanierungsgebiet „Gaustraße“ ist die Altstadtsanierung abgeschlossen. Die Förderung der Hochbaumaßnahme Hopfengarten war im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt – Teil A" die letzte große Baumaßnahme.

Dementsprechend hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.05.2017 die Satzungen „Südliche Altstadt – Teil A“, „Rotekopfgasse“ und „Südl. Altstadt – Teil B“ restlos aufgehoben. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.05.2017 trat die Aufhebung in Kraft. Die Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch für die betroffenen Grundstücke ist beantragt.

Teilentlassungen der Sanierungsgebiete wurden bereits 1990 und 2007 vorgenommen. Das Sanierungsgebiet „Gaustraße“ soll im Laufe des Jahres 2018 aufgehoben werden.

Zu den einzelnen Themen der Abwicklung zur Aufhebung der Sanierungsgebiete wird folgender Sachstand gegeben:

### **1. Teilaufhebung 2007, Verfahren zur Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge/ laufende Widerspruchs- und Klageverfahren**

126 Sanierungsausgleichsbetragsbescheide wurden bis Ende 2011 zugestellt, daraus resultierten insgesamt 96 Widerspruchsverfahren. Die meisten Widerspruchsführer waren bereit, das jeweilige Verfahren ruhend zu stellen, bis ein Urteil aus einem Musterverfahren vorliegt.

### **2. Abschluss des Musterverfahrens**

Das Musterverfahren hat mit Urteil vom 16.02.2017 des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (6 A 10137/14.OVG) in zweiter Instanz seinen Abschluss gefunden, das Urteil ist seit 09.05.2017 rechtskräftig.

Das Oberverwaltungsgericht hat in seinem Urteil in den wesentlichen grundsätzlichen Fragen zur Festsetzung der Ausgleichsbeträge der Stadt Mainz Recht gegeben, insbesondere bzgl. des angewendeten Verfahrens zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages. Somit war Rechtsklarheit zu diesen Themen geschaffen. Lediglich wurde in diesem Fall die Anwendung einer Vergleichszone bezüglich der vorliegenden atypischen Nutzung kritisiert

Die Widerspruchsführer erhielten dieses Urteil in anonymisierter Form mit der Bitte um Entscheidung, ob der Widerspruch angesichts des Ausgangs des Musterverfahrens zurückgenommen oder weiter aufrechterhalten wird. Durch die Widersprüche, die daraufhin zurückgenommen wurden, konnte die Anzahl der laufenden Verfahren spürbar **von 96 auf 34** reduziert werden.

### **3. Weitere anhängende Verfahren**

Außerdem war zwischenzeitlich in zweiter Instanz noch ein weiteres Klageverfahren beim OVG Rheinland-Pfalz anhängig, das einer der Widerspruchsführer angestrengt hat, der nicht mit einem Ruhen des Verfahrens bis zum Abschluss des Musterverfahrens einverstanden war. Nachdem das Verwaltungsgericht Mainz der Stadt Mainz in diesem Verfahren in erster Instanz Recht gegeben hatte, hat das OVG Rheinland-Pfalz in diesem atypischen Fall auf die Berufung des Klägers hin aufgrund der fehlerhaften Berechnung des Anfangswertes der Klage zu 75 % stattgegeben. Der beauftragte Rechtsanwalt hat trotz dieses Ergebnisses, das überwiegend zu Gunsten seines Mandanten ausgefallen ist, gegen die Nichtzulassung der Revision Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt. Das Verfahren ist dort jetzt an-

hängig. Der Rechtsanwalt vertritt **9** weitere Widerspruchsführer, deren Verfahren nunmehr bis zur Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes einvernehmlich ruhend gestellt wurden.

Beim Verwaltungsgericht Mainz sind zudem noch **3** weitere Verfahren wegen Sanierungsausgleichsbeträgen anhängig, die ebenfalls bis zur Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes ruhen.

Dem Stadtrechtsausschuss liegen **2** weitere Widersprüche zur Entscheidung vor.

Die Verwaltung prüft derzeit bei **6** Widersprüchen, ob das letztgenannte Urteil des OVG Auswirkungen auf diesen Fall hat, da es sich hierbei jeweils um dasselbe Grundstück handelt.

#### **4. Ausstehende Rückmeldungen**

Noch keine Rückäußerung zu der Frage, ob aufgrund des Musterurteils der Widerspruch zurückgenommen oder aufrechterhalten wird, ist – trotz Erinnerung – in **13** Fällen erfolgt.

#### **5. Verfahren zur Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge nach der Aufhebung des gesamten Sanierungsgebietes 2017**

Aus den beiden Sanierungsgebieten "Südliche Altstadt – Teil A" und "Südliche Altstadt – Teil B" sind die restlichen 140 Grundstücke entlassen worden; der Sanierungsausgleichsbetrag wird nunmehr von den jeweiligen Grundstückseigentümern erhoben, dieser Vorgang muss gemäß §§ 154 ff. BauGB innerhalb von 4 Jahren abgeschlossen sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mainz ist bereits beauftragt, für diese Grundstücke entsprechende Gutachten zur Festsetzung des Anfangs- und Endwertes zu erstellen.

Die Eigentümer wurden im November 2016 hierüber informiert. In den nachfolgend geführten Gesprächen konnte auf Grundlage der zonalen Richtwerte mit 11 Grundstückseigentümern bzw. mit 14 Eigentümern von Sondereigentum eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden. Das Angebot der Zahlung in Form eines Darlehens wurde hierbei rege in Anspruch genommen.

Sobald die Gutachten vorliegen, werden die Eigentümer zu einem Erörterungsgespräch eingeladen, danach wird die Festsetzung des jeweiligen Ausgleichsbetrages in Form eines Bescheides erfolgen.

#### **6. Vorlage der Schlussrechnung/ Stand der Prüfung**

Bezüglich der oben genannten Sanierungsgebiete "Südliche Altstadt – Teil A" und "Südliche Altstadt – Teil B" hat die Stadt auf Aufforderung vom Land zum Stichtag 30.06.2013 die Sanierung abgerechnet und die Abrechnungsunterlagen im Entwurf der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Trier vorgelegt. Es wurde in den nachfolgenden Abstimmungsgesprächen vereinbart, zunächst den Abschluss der anhängigen Gerichtsverfahren abzuwarten, um Sicherheit bezüglich der Einnahmesituation der Stadt Mainz zu erlangen.

Die ADD Trier wird nunmehr über den derzeitigen Sachstand informiert.

Die in den letzten Jahren erarbeitete Zusammenstellung der Abrechnungsunterlagen hat gezeigt, dass die Stadt Mainz nach 41 Jahren Stadtsanierung einen Einnahmeüberhang zu verzeichnen hat. Dieser Einnahmeüberhang, zu dem auch die derzeit eingenommenen Ausgleichsbeträge beitragen, ist im Zuge der Abrechnung an das Land zurückzuzahlen. Die ge-

naue Höhe dieser Rückzahlung muss noch abschließend ermittelt werden, eine haushaltsmäßige Rückstellung in Höhe von 8,8 Mio. Euro ist vorgenommen.

Eine Erhöhung dieses Betrages könnte noch erfolgen, wenn die ADD, die bei der Entlassung 1990 gewährten Rabatte als fiktive Einnahmen berücksichtigt. Eine Entscheidung hierüber ist noch nicht gefallen.

Bevor die Schlussrechnung der ADD vorgelegt wird, erfolgt eine Beschlussfassung in den städtischen Gremien.