



Antwort zur Anfrage Nr. 0493/2020 der Parteien im Ortsbeirat betreffend **Beschlussvorlage 0413/2020 (SPD, Grüne)**

hier: Grundstücksangelegenheit, Veräußerung Erbbaurecht HDW

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

- 1. Der Firmengruppe Gemünden gehören jetzt oder in naher Zukunft fast sämtliche Grundstücke auf der Südseite der Ludwigsstraße: zwischen Gutenbergplatz, Bischofsplatz und Ballplatz. Auch auf der Nordseite konnte sie bereits Grundstücke erwerben. Wenn auch noch diese Grundstücke zwischen Staatstheater und Fuststraße hinzukommen, gehören etwa drei Viertel der Grundstücke der Ludwigsstraße ein und derselben Firmengruppe. Ist dies aus Sicht der Verwaltung eine begrüßenswerte Entwicklung? Wie wird diese „Monopolbildung“ wirtschaftspolitisch eingeschätzt, wenn ein Großteil einer Straße von nur einem Vermieter gesteuert wird? Wie wird dies aus Sicht der Stadtentwicklung, des Stadtbildes und der Stadtplanung eingeschätzt? Immerhin handelt es sich mit der Ludwigsstraße um die vielleicht bedeutendste Straße im Zentrum von Mainz?**

Es ist richtig, dass mehrere Liegenschaften im Bereich der Ludwigsstraße der Firmengruppe gehören. Dies wird von der Stadt Mainz natürlich beobachtet, eine Eingriffsmöglichkeit aus wirtschaftspolitischen Erwägungen heraus besteht jedoch für die Verwaltung nicht. Wenn das Immobilieneigentum in einem Areal in der Hand eines Eigentümers ist, muss dies nicht zwangsläufig negativ sein. Denn es ist in der Regel erfolgversprechender, städtebauliche Entwicklungsziele mit einem Eigentümer zu verhandeln, als mit einer Vielzahl von Partikuläreigentümern. Es zeigt sich immer wieder, dass in solchen Eigentümerkonstellationen kaum Bereitschaft zur gesamtheitlichen Innovation vorhanden ist und die Einzelinteressen im Vordergrund stehen. Voraussetzung ist natürlich immer, dass der Eigentümer im Sinne der städtebaulichen Gesamtsituation gesprächsbereit ist. Unabhängig vom konkreten Fall hat die Stadt selten Einfluss auf das Immobilienkaufgeschehen.

Wie dies aus Sicht des Stadtbildes und der Stadtplanung eingeschätzt wird, ist von den zuständigen Ämtern noch zu beantworten. Die Antworten werden nachgereicht.

- 2. Inwieweit können die Räumlichkeiten (abgesehen von der Gaststätte) in Wohnraum umgewandelt werden? Sollte dies bei einem nennenswerten Anteil möglich sein: Warum ist nicht geplant, die Büroräume in Wohnungen umzubauen? Sie könnten dann im Portfolio der Wohnbau bleiben, und nur die Gaststätte könnte als Teileigentum veräußert werden. Auch diese Alternative entspräche dem Grundsatzbeschluss, wonach sich die Wohnbau wieder auf ihre Kerngeschäfte (Wohnen) konzentrieren soll. Warum wird diese Alternative nicht unter „3. Alternativen“ aufgeführt statt „Keine“ zu formulieren?**

Im baurechtlichen Sinne handelt es sich hier um ein faktisches MK-Gebiet nach § 7 BauNVO. Wohnungen sind hier ausnahmsweise zulässig, stehen aber nicht im Vordergrund der Nut-

zungsziele eines Kerngebietes nach der BauNVO. Insoweit ist dies auch eine Entscheidung des Eigentümers. Aus Sicht der Stadtentwicklung gibt es im kleinteiligen bzw. im konkreten Fall keine Präferenz, da Büroarbeitsplätze auch zur Belebung der zentralen Einkaufsinnenstadt beitragen.

Ob diese Alternative seitens der Wohnbau in Erwägung gezogen wurde, ist der Verwaltung nicht bekannt.

Der Stadt Mainz wurde ein beurkundeter Vertrag vorgelegt. Die genannte Alternative „Keine“ bezieht sich auf die Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes, wonach die Zustimmung zu erteilen ist, sofern anzunehmen ist, dass durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechtes verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und dass die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtseinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet.

3. Was genau bedeutet die Regelung, die in Spiegelstrich 3, Seite 4 formuliert ist?

Impliziert nicht die Zustimmung zu Spiegelstrich 1 (die Veräußerung) automatisch die Zustimmung zu einer Eigentumsübertragungsvormerkung, bzw. worin besteht das zusätzliche Einverständnis? Ist der Finanzierungsgrundschuld auch zugunsten einer Gläubigerin zuzustimmen, die KEINE Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtseinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet?

Verkauf und Belastung bedürfen der Zustimmung der Stadt Mainz. Dies gilt somit auch für die Belastung mit einer Finanzierungsgrundschuld. Hierbei wäre zu prüfen, ob der Gläubiger Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bietet. Dies ist bei einem Grundstücksgeschäft, an dem die Wohnbau beteiligt ist, zu erwarten.

Der Vertrag Wohnbau / Stadioner Hof GmbH enthält Rücktrittsrechte z. B. für den Fall, dass die Stadt Mainz der Veräußerung nicht zustimmt.

4. Ist mit Spiegelstrich 4 auf Seite 4 gemeint, dass die Stadt Mainz, bei einer etwaigen künftigen weiteren Veräußerung des Erbbaurechts durch die Stadioner Hof GmbH an eine noch nicht bekannte Dritte, bis zum Ablauf des Erbbaurechts 2058 zukünftig auf das gesetzliche Vorkaufsrecht verzichtet? Falls ja, warum sollte die Stadt dies tun? Falls nein, was ist dann damit gemeint? Wenn dies eine Forderung seitens der Stadioner Hof GmbH ist, ist das nicht ein Indiz dafür, dass der Erwerb nicht dauerhaft angelegt ist, sondern zu weiteren strategischen Zwecken (z.B. Grundstückstausch o. ä.) erfolgt?

Die abgegebenen Erklärungen gelten nur für den jetzt vorliegenden Verkaufsfall.

5. Was genau bedeutet der letzte Spiegelstrich auf Seite 4? WIE wird die Überbauung der öffentlichen Fläche geregelt: Durch Rückbau innerhalb der Grundstücksgrenze? Falls eine finanzielle Kompensation der öffentlichen Hand für den Überbau gemeint ist, in welcher

Höhe erfolgt diese? Wieso ist die Verwaltung der Meinung, dass die Höhe der Kompensation für die Entscheidungsfindung der Gremien nicht relevant sei?

Diese Überbauung besteht schon seit vielen Jahren und ist sehr geringfügig. Es ist geplant, diese Angelegenheit über einen Gestattungsvertrag zu regeln. Die Entschädigung hierfür ist entweder mit dem Erwerber oder der Wohnbau zu regeln. Aufgrund der einzuhaltenden Fristen für die Erstellung von Beschlussvorlagen war eine abschließende Regelung hinsichtlich der zu zahlenden Entschädigung nicht möglich.

6. Wie hoch ist der Erbbauzins, den die Stadt jährlich durch das Erbbaurecht vereinnahmt?

Der aktuelle Erbbauzins beträgt 48.162,00 € jährlich. Eine Anpassungsmöglichkeit ist in dem Erbbaurechtsvertrag vorgesehen.

7. Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer, die zukünftig durch die Stadioner Hof GmbH zahlen muss?

Der aktuelle Satz der Grunderwerbsteuer beträgt 5 %.

Mainz, 11.03.2020

In Vertretung:

gez.
Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter