

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1213/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 24 44	Datum 20.07.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.08.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	09.09.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	10.09.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	23.09.2020	Ö

Betreff:

Aufhebung der Sanierungssatzung "Gaustraße"

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19. August 2020

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.08.2020

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaustraße“ vom 27.01.1998 in der Gestalt, die sie durch folgende Änderungen erfahren hat:

- „Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaustraße“ vom 29.04.2004“
- „Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaustraße“ vom 27.01.1998, geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaustraße“ vom 29.04.2004, vom 16.03.2011“
gemäß § 162 Abs. 1 Nr.1 und Nr.2 BauGB

aufzuheben.

1. Verpflichtung zur Aufhebung der Sanierungssatzungen

Die Kommunen sind nach BauGB verpflichtet, nach Abschluss der Stadtsanierung die Sanierungssatzungen förmlich aufzuheben.

Die in diesem Bereich befindlichen Objekte wurden saniert, u.a. Gaustraße 18, Schottenhof 10 / Stefansplatz 1, Gaustraße 53- 57 und Gaustraße 43.

Mit dem Eigentümer des Grundstückes Gaustraße 69 (Gemarkung Mainz, Flur 6, Flurstück 252/2) ist noch gelungen eine Modernisierungsvereinbarung, mit dem Ziel der Schließung der Baulücke, abzuschließen.

Da somit keine weiteren Ordnungsmaßnahmen anstehen bzw. durchführbar sind, besteht die gesetzliche Notwendigkeit (§162 Abs. 1 Satz 1Nr. 1und Nr.2 BauGB), die Sanierungssatzung zeitnah aufzuheben. Für die aus der Sanierung entlassenen Grundstücke ist zwingend nach § 154 BauGB anschließend der Ausgleichsbetrag zu ermitteln und durch Bescheid festzusetzen.

Das Land RLP hat mit Schreiben der Staatssekretärin, Ministerium des Inneren und für Sport, vom 28.11.2019, auch die Kommunen aufgefordert, ältere Sanierungsgebiete aufzuheben.

2. Begründung

Das Sanierungsgebiet „Gaustraße“ wies Grundstücken samt Bauten auf, die zum Zeitpunkt des Erlasses der Sanierungssatzung in ihrer Beschaffenheit erhebliche städtebauliche Missstände aufgewiesen haben.

Zur Behebung des städtebaulichen Missstandes hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.12.1997 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaustraße“ beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte am 06.02.1998.

Mit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke wurden Verträge über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen. Zuschüsse im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungsvorhaben i.S.v. § 136 II BauGB“ wurden geleistet, es wurde die Verpflichtung eingegangen eine Bescheinigung zur Erlangung von Steuervorteilen gemäß § 7 h EStG auszustellen.

Zwischenzeitlich sind alle Objekte, mit Ausnahme des Objektes zur Gaustraße 69, saniert. In dem zwischenzeitlich abgeschlossenen Modernisierungsvertrag hat der Eigentümer sich zum Schließen der Baulücke verpflichtet. Entsprechend der Beschlussfassung in den städtischen Gremien (Drucksache Nr.0951/ 2020) wird ein Zuschuss in Höhe der von der ADD anerkannten Unrentierlichkeit geleistet.

Die Satzung ist daher aufzuheben.

Im Jahr 2008 sind die Grundstücke in der Gemarkung Mainz, Flur 6, Flurstücke Nr. 217/1, Nr. 217/2 und Nr.242/9 bereits auf eigenen Antrag entlassen worden.

3. Verfahren nach Aufhebung der Satzung/ zeitliche Abfolge

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Aufhebungssatzungen wird der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Mainz nach Feststellung der grundsätzlichen Vorgehensweise für jedes einzelne Grundstück die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes ermitteln. Diese Gutachten gehen zeitgleich der Sanierungsbehörde im Stadtplanungsamt und den jeweiligen Eigentümern zu. Auf Grundlage der Gutachten und nach Anhörung des Zahlungspflichtigen wird der Ausgleichsbetrag durch die Sanierungsbehörde festgesetzt. Innerhalb von 4 Jahren nach Aufhebung der Satzung müssen die Sanierungsausgleichsbescheide zugestellt werden. Zu beachten ist hierbei die Festsetzungsverjährung von vier Jahren nach Aufhebung der Satzung. Der Abschluss eines öffentlichen-rechtlichen Vertrages – alternativ zum Bescheid – ist ebenfalls möglich, hierbei ist beispielweise mehr Spielraum bzgl. der Vereinbarung von Ratenzahlungen möglich.

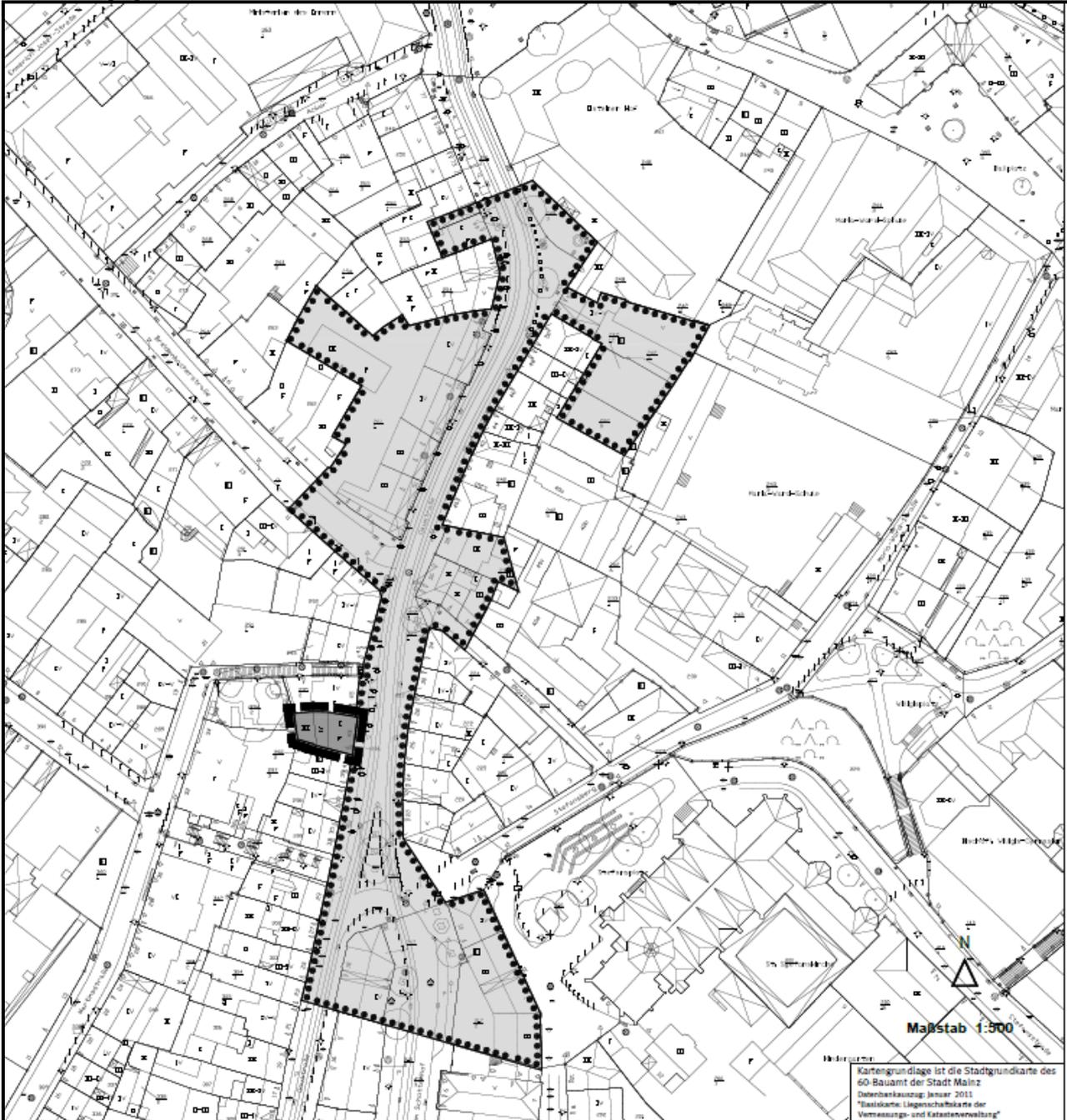
4. Kosten

Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung entstehen keine Kosten.

5. Alternativen:

Die Stadt ist nach Baugesetzbuch verpflichtet nach durchgeführter Sanierung die Sanierungssatzungen förmlich aufzuheben, auch um die mit der Eintragung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch verbundenen Einschränkungen des Eigentums zurück zu nehmen. Ein Ermessensspielraum besteht diesbezüglich nicht. Ein Hinausschieben der Aufhebung würde zu einer Rechtsunsicherheit bezüglich der zu erhebenden Ausgleichsbeträge führen.

Sanierungsgebiet Gaustraße



Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Gaustraße" vom 27.01.1998

Legende

 Sanierungsgebiet Gaustraße incl. 1. Änderung

 2. Änderung des Sanierungsgebietes Gaustraße

Sonstige Darstellungen

 Katastergrundlage 1 : 500

Satzung

zur Aufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaustraße“ vom 27.01.1998“

Der Stadtrat hat gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448) i. V. m. § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I 2020, S. 587), folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaustraße“ vom 27.01.1998 sowie die Satzungsänderungen vom 29.04.2004 und 16.03.2011 werden aufgehoben.

§ 2

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mainz,
Stadtverwaltung

Ebling
Oberbürgermeister