

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1316/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 50 All	Datum 17.08.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 25.08.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	09.09.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	10.09.2020	Ö

<b>Betreff:</b> Sachstandsbericht zu den einzelnen Sanierungsgebieten
Mainz, 19. August 2020  gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die Gremien nehmen den Sachstandsbericht zu den einzelnen Sanierungsgebieten zur Kenntnis.

Zu den einzelnen Themenfelder der Sanierungsgebiete wird folgender Sachstandsbericht gegeben:

### **1. Teilaufhebung 2007 im Sanierungsgebiet „A“, 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 vorlag.

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 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. Der Antrag auf Revision beim Bundesverwaltungsgericht wurde abgewiesen. Somit war Rechtsklarheit zu diesen Themen geschaffen.

Zurzeit ist noch ein Widerspruchsverfahren anhängig; da dieses bis zum Abschluss eines weiteren Klageverfahrens ruhend gestellt war und nunmehr wieder aufgenommen ist.

### **2. Gänzliche Aufhebung der Sanierungsgebiete „Mainz – Südliche Altstadt Teil und A und B“**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.05.2017 die Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen, mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 09.06.2017 wurde die Aufhebungssatzung rechtskräftig.

Damit sind die restlichen 140 Grundstücke aus den beiden Sanierungsgebieten "Südliche Altstadt – Teil A" und "Südliche Altstadt – Teil B" aus der Sanierung entlassen worden. Mit der Aufhebung entstand gemäß § 154 BauGB für die Grundstücke grundsätzlich die Verpflichtung zur Zahlung des Sanierungsausgleichsbetrages.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mainz wurde 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.

In einem weiteren Schreiben wurden die Eigentümer über den Anfangs- und Endwert ihres Grundstücks auf der Basis der jeweiligen Richtwertzone informiert. Ihnen wurde auch Gelegenheit gegeben, im Vorfeld der Erstellung des Gutachtens der Sanierungsförderungsstelle und dem Gutachterausschuss bewertungsrelevante Informationen zu geben.

Bisher liegen 12 Gutachten vor. Vier Bescheide wurden bisher erlassen. In allen anderen Fällen wurde das verwaltungsrechtliche Vorverfahren eingeleitet. Eine Reihe von Eigentümern haben einen Rechtsbeistand hinzugezogen.

Durch die erneute Kontaktaufnahme ist es gelungen weitere 26 öffentlich-rechtliche Verträge auf der Basis der Daten der Richtwertzone abzuschließen.

Für alle Grundstücke müssen bis 31.12.2021 die Bescheide zugestellt sein, da ansonsten die Festsetzungsverjährung eintritt.

### **3. 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.

Gegenüber der ADD Trier hat die Stadt angeregt, die Abstimmungsgespräche zur Vorlage der Schlussrechnung wieder aufzunehmen, da die Gerichtsverfahren weitgehend abgeschlossen sind.

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 genaue Höhe dieser Rückzahlung muss noch abschließend ermittelt werden, eine haushaltsmäßige Rückstellung ist vorgenommen.

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

### **4. Weitere Sanierungsgebiete**

#### **4.1 Sanierungsgebiet „Canisiusstraße“**

Die ehemaligen Kasernenbauten auf den Grundstücken Nr. 3/7 und 3/6 haben zum Zeitpunkt des Erlasses der Sanierungssatzung im Jahre 2003 in ihrer Beschaffenheit erhebliche Mängel aufgewiesen. Eine Nutzung war daher nicht möglich.

Zur Behebung des städtebaulichen Missstandes hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.12.2003 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Canisiusstraße“ beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte am 17.07.2006.

Mit den jeweiligen Eigentümern beider Grundstücke wurden Verträge über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen. Zuschüsse wurden keine geleistet, lediglich wurde die Verpflichtung eingegangen, eine Bescheinigung zur Erlangung von Steuervorteilen gemäß § 7 h EStG auszustellen. Zwischenzeitlich sind alle Objekte saniert.

Der Stadtrat hat daher am 13.02.2019 das Sanierungsgebiet aufgehoben. Da es sich um ein einfaches Sanierungsgebiet handelte, fallen hier keine Sanierungsausgleichsbeträge an.

#### **4.2 Sanierungsgebiet „Gaustraße“**

Aufgrund der städtebaulichen Missstände wurde im Jahre 1998 die Satzung für das neue Sanierungsgebiet „Gaustraße“ erlassen.

Hervorgehoben werden kann die vollzogene Ordnungsmaßnahme im Bereich Gaustraße 53- 57, die den Abriss der Bestandsgebäude, die Verbreiterung der Straßenfläche zur Schaffung eines

zweiten Straßenbahngleises sowie die Neubebauung inklusive der Schaffung der Arkade beinhaltet.

Weitere in diesem Bereich befindliche Objekte wurden im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme saniert bzw. neu errichtet, u.a. Gaustraße 18, Schottenhof 10 / Stefansplatz 1 und Gaustraße 43.

Mit dem Eigentümer des Grundstückes Gaustraße 69 (Gemarkung Mainz, Flur 6, Flurstück 252/2) ist es noch gelungen, eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Ziel der Schließung der Baulücke, abzuschließen. Die Baumaßnahme wird noch in diesem Jahr begonnen.

Da somit keine weiteren Ordnungsmaßnahmen anstehen, besteht die gesetzliche Notwendigkeit (§162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 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.

Den Gremien wird eine entsprechende Verwaltungsvorlage zur Aufhebung des Sanierungsgebietes vorgelegt.

Auch für das Sanierungsgebiet "Gaustraße" ist eine Schlussrechnung vorzulegen. Die Erstellung ist beauftragt.