

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1504/2020
Amt/Aktenzeichen 80/23 Fi 08 1/17	Datum 02.09.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.09.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Anhörung	22.09.2020	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	29.10.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	18.11.2020	Ö

## Betreff:

Grundstücksangelegenheit;  
Bestellung eines Erbbaurechts an einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Gemarkung Finthen, Flur 8, Nr. 162/2 zugunsten des Tennisclubs Römerquelle 1977 Mainz-Finthen e.V.

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 9. September 2020

gez.  
Manuela Matz  
Beigeordnete

Anlage:  
-Lageplan  
-Auszug aus Bebauungsplan

Mainz, 18. September 2020

gez.  
Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird grundsätzlich ermächtigt, an einer Teilfläche in der Größe von ca. 3.850 m<sup>2</sup> des städtischen Grundstückes

### Gemarkung Finthen

Flur 8, Nr. 162/2 – Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche,  
Ober der Weid – 47.508 m<sup>2</sup>

ein Erbbaurecht zu Gunsten des Tennisclubs Römerquelle 1977 Mainz-Finthen e.V. (TCR), Rosmerthastr. 52, 55126 Mainz, zur Schaffung von Tennisplätzen nebst Stellplatzanlage sowie eines Anbaues an das bestehende Gebäude (Umkleideräume) zu bestellen.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 25 Jahre, beginnend am Tag der Unterzeichnung des Vertrages, mit der Möglichkeit einer 2-maligen Verlängerung um jeweils 10 Jahre.

Der Erbpachtzins wird anfänglich mit 770,00 €/jährlich ( $3.850 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ €/m}^2$ ) festgesetzt. Die Summe erhöht sich viermalig alle 5 Jahre um  $0,20 \text{ €/m}^2$ , anschließend Kopplung an den Verbraucherpreisindex, sofern von der Verlängerungsoption Gebrauch gemacht wird.

Der Erbbauzins staffelt sich somit wie folgt:

1. Jahr – 5. Jahr	= $0,20 \text{ €/m}^2$	= 770,00 €
6. Jahr – 10. Jahr	= $0,40 \text{ €/m}^2$	= 1.540,00 €
11. Jahr – 15. Jahr	= $0,60 \text{ €/m}^2$	= 2.310,00 €
16. Jahr – 20. Jahr	= $0,80 \text{ €/m}^2$	= 3.080,00 €
ab 21. Jahr	= $1,00 \text{ €/m}^2$	= 3.850,00 €

Die aktuell ausgewiesenen Stellplätze auf dem städtischen Grundstück werden durch den Erbbaurechtsnehmer teilweise überplant. Als Ersatz für den Wegfall dieser Stellplätze und als Nachweis seiner Stellplatzverpflichtung für das Bauvorhaben wird der Erbbaurechtsnehmer auf eigene Kosten, vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Fachämter, an anderer Stelle auf der verbleibenden städtischen Fläche neue Stellplätze errichten.

Die vorliegende Beschlussvorlage bezieht sich ausschließlich auf die grundsätzliche Ermächtigung zum Abschluss der schuldrechtlichen Vereinbarung zur Nutzung der städtischen Fläche in Form eines Erbbaurechtsvertrages. Hiervon sind weitere notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere baurechtliche Genehmigungen, nicht umfasst. Diese sind gesondert einzuholen.

Der Erbbaurechtsvertrag wird erst geschlossen, wenn die für den Bau der Tennisanlage notwendige Baugenehmigung erteilt worden ist.

Etwaige Änderungen an der Flächenabgrenzung, die sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergeben könnten, sind von der Beschlussvorlage umfasst, sofern sich die Fläche nicht um mehr als 10% gegenüber der angenommen Teilfläche vergrößert.

Sollten sich nach der Vermessung der Teilfläche Mehr- oder Minderflächen ergeben, wird der zu entrichtende Erbbauzins auf Basis der tatsächlichen Erbbaufläche angepasst.

Der Erbbauberechtigte übernimmt alle im Zusammenhang mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages entstehenden Kosten bei Notar, Gericht und sonstigen Behörden sowie die Vermessungskosten des Grundstückes.

Es gelten ansonsten die allgemein üblichen Vertragsbedingungen der Stadt Mainz.

## **1. Sachverhalt:**

Die ehemalige Tennisplatzanlage an der Römerquelle steht dem Tennisclub Römerquelle 1977 Mainz-Finthen e.V. aufgrund von Grundstücksveräußerungen seit 2015 nicht mehr zur Verfügung. Alternativangebote für Tennissport gibt es nunmehr nur noch in den Nachbargemeinden und Nachbarstadtteilen.

Der Tennisclub Römerquelle 1977 Mainz-Finthen e.V. plant auf dem in der Beschlussvorlage genannten städtischen Grundstück den Neubau einer Tennisanlage mit vier Tennisplätzen. Zudem ist der Anbau von Umkleideräumen an dem bestehenden Gebäude vorgesehen. Die aktuellen Planungen sehen vor, einen Teil der vorhandenen Stellplatzanlage zu überbauen und hierfür an anderer Stelle Ersatz zu schaffen. Dies betrifft auch die neuen Stellplätze, die im Rahmen der Baugenehmigung noch nachzuweisen sind (siehe beigefügten Lageplan und Auszug aus Bebauungsplan).

In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Varianten der Anordnung der geplanten Tennisanlage zwischen dem TCR Finthen und der Bauaufsicht besprochen. In diesem Zusammenhang hatte das Bauamt der Stadt Mainz aufgrund entsprechender Antragsstellung des Vereins eine Teilbaugenehmigung für die Beseitigung von 11 Bäumen und Erdarbeiten erteilt (s. AZ: 63 BV-2018-336-1 vom 21.02.2018). Von dieser Teilbaugenehmigung wurde durch den Verein Gebrauch gemacht, bevor eine vertragliche Regelung über die Nutzung des städtischen Grundstückes mit der Stadt Mainz getroffen werden konnte. Diese Regelung soll nunmehr in Form eines Erbbaurechtsvertrages erfolgen.

Eine abschließende und umfassende Baugenehmigung für das Bauvorhaben liegt bisher nicht vor. Diese kann erst beschieden werden, wenn die mit den städtischen Fachdienststellen abgestimmten Planungen vollumfänglich geprüft worden sind.

Im Laufe des baurechtlichen Verfahrens hat sich gezeigt, dass die vorgelegten Planungen des Vereines anzupassen sind. Bevor für den Verein weitere Kosten für die Anpassungen der Planungen entstehen, möchte dieser eine verbindliche Aussage der Stadt Mainz über die mögliche Nutzung der benötigten städtischen Fläche. Die vorliegende Beschlussvorlage soll diese grundsätzliche Zustimmung der städtischen Gremien für die Überlassung der Fläche an den TCR herbeiführen. Hiervon unabhängig sind die Zustimmungserfordernisse anderer Genehmigungsstellen zu sehen, insbesondere die Baugenehmigung.

Die Verwaltung wird den Erbbaurechtsvertrag mit dem TCR erst vollziehen, wenn die notwendige Baugenehmigung erteilt worden ist. In diesem Baugenehmigungsverfahren sind u.a. die Frage der Anzahl und der Anordnung der notwendigen Stellplätze zu klären.

Die Mindestlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 25 Jahren ist für die Gewährung von Fördergeldern nötig und maßgeblich für die Realisierung des Projektes.

## **2. Lösung:**

Die Stadt Mainz schließt mit dem Tennisclub Römerquelle 1977 Mainz-Finthen e.V., einen Erbbaurechtsvertrag über die Nutzung der betroffenen städtischen Teilfläche ab, so wie in der Beschlussvorlage vorgesehen.

### **3. Alternative:**

Die Stadt Mainz schließt keinen Erbbaurechtsvertrag ab. Der Verein hat nach eigenen Angaben keine Möglichkeit, weiterhin in Finthen Tennissport anzubieten.

### **4. Ausgaben/Finanzierung:**

#### **Einnahmen:**

1. Jahr – 5. Jahr	= 0,20 €/m <sup>2</sup>	= 770,00 €
6. Jahr – 10. Jahr	= 0,40 €/m <sup>2</sup>	= 1.540,00 €
11. Jahr – 15. Jahr	= 0,60 €/m <sup>2</sup>	= 2.310,00 €
16. Jahr – 20. Jahr	= 0,80 €/m <sup>2</sup>	= 3.080,00 €
ab 21. Jahr	= 1,00 €/m <sup>2</sup>	= 3.850,00 €

Sachkonto: 44120001

Innenauftrag: L110402006

#### **Ausgaben:**

keine