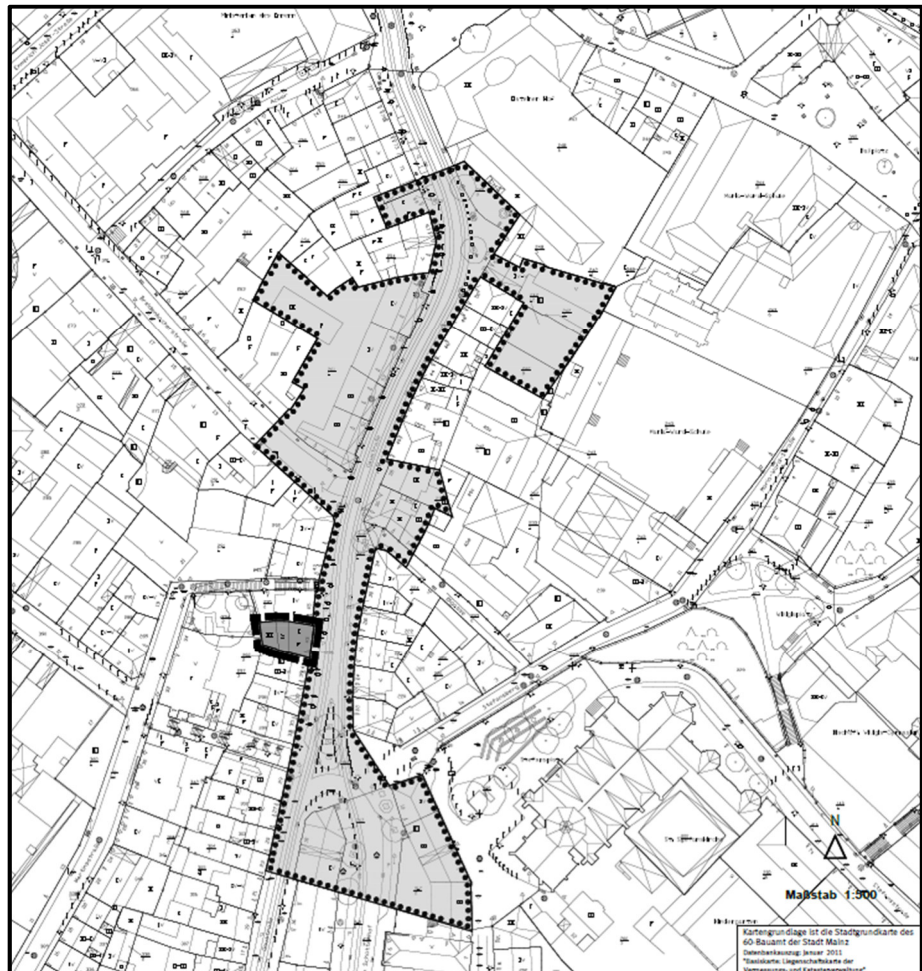


# Stadt Mainz

## "Sanierungsgebiet Gaustraße"

### Sachstandsbericht



Stand: Schlussabrechnung / Juli 2022

## **Sanierungsgebiet / Sanierungssatzung**

Für das "Sanierungsgebiet Gaustraße" wurde mit Datum vom 27.01.1998 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Am 06.02.1998 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung.

Das Gebiet mit einer Größe von 0,3 ha umfasst folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Mainz, Flur 6:

- Gaustraße 51-57/ Breidenbachstraße 2/2a, Flurstück 261/1  
(Grundstück gebildet nach Neuordnung aus den Grundstücken 255, 256, 257, 258, 259, 260/1, 260/2 und 261)
- Gaustraße 36 Flurstück 236
- Öffentlicher Straßenraum Flurstück 392/5 zwischen Gaustraße 36 und 63

Am 24.03.2004 (öffentliche Bekanntmachung am 29.04.2004) erfolgte die 1. Änderung der Satzung mit Ergänzung durch die Flurstücke

- Gaustraße 18 Flurstück 217/1
- Stefansplatz 1 Flurstück 217/2
- Gaustraße 52 Flurstück 242/9 (heute 242/1, 242/11)
- Gaustraße 69 Flurstück 253
- Öffentlicher Straßenraum Flurstück 252/5 teilweise

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 22.03.2011 erfolgte die 2. Änderung der Sanierungssatzung mit der Erweiterung um das Grundstück

- Gaustraße 43 Flurstück 296

Bei der 1. Änderung wurde das Anwesen Gaustraße 38 in den Lageplan des gekennzeichneten Fördergebietes aufgenommen und bei der 2. Änderung nicht korrekt übernommen. Dieses Grundstück gehört nicht zum Sanierungsgebiet, ein Sanierungsvermerk im Grundbuch ist nicht eingetragen. Ebenfalls ist es nicht in der Liste der Flurstücke der öffentlichen Bekanntmachung aufgeführt.

Die rechtskräftige Aufhebung der Satzung erfolgte zum 30.10.2020 mit Beschluss vom 27.10.2020.

Der Antrag auf Löschung der Sanierungsvermerke wurde am 18.11.2020 gestellt und zwischenzeitlich durch das Grundbuchamt vollzogen.

## Durchgeführte Maßnahmen

Zu Beginn der Sanierungsdurchführung wurden Planungen und Vorbereitungen für das "Sanierungsgebiet Gaustraße" erarbeitet.

Die städtebauliche Beratung und die förderrechtliche Betreuung erfolgte durch die Stadt Mainz, im Jahr 2009 und 2020 wurde bei der Abrechnung der Maßnahmen das Büro *Rittmannsperger Architekten GmbH* hinzugezogen.

Nach dem Erwerb der Liegenschaft Gaustraße 53 konnte der Bereich Gaustraße 53-63 neu geordnet werden. Ziel war die Schaffung eines weiteren Gleiskörpers für die Straßenbahn und die Neubebauung der Straßenzeile mit Tiefgarage, Einzelläden und Wohnen. Im Rahmen der mit Datum vom 06.11.2000 seitens der ADD genehmigten Ordnungsmaßnahme wurden die noch vorhandenen Gebäude niedergelegt. Das gesicherte denkmalgeschützte barocke Portal mit dem Reliefbildnis über der Hofeinfahrt der Gaustraße 55 wurden in den späteren Neubau integriert.



*Foto 1: Die Gaustraße 53 – 57 nach dem Umbau.*

Die Umgestaltung der Gaustraße mit Verlegung eines zweiten Straßenbahngleises erfolgte in den Jahren 2002 bis 2006 mit Gestaltung der Gehwege und der Straße. Zu den Kosten erhielt die Stadt Fördermittel aus GVFG-Mitteln. Die Kosten und die Förderungen sind unter KG 2.4.1. und EA 1.10. nach dem Bruttoprinzip dargestellt.

Im öffentlichen Raum "Am Schottenhof/ Stefansplatz" erfolgte in 2010 die Gestaltung und Aufwertung der Platzfläche über eine Fläche von rund 370 qm.



*Foto 2: Platz nach der Platzneugestaltung.*

Bei den privaten Ordnungsmaßnahmen Gaustraße 52 und Gaustraße 43 wurde die vorhandene eingeschossige Bebauung zurückgebaut. Die Neubebauung fügt sich in das Straßenbild ein. Bereits im Ordnungsmaßnahmenvertrag konnte die Ablöse der Ausgleichsbeträge vereinbart und mit der Förderung abschließend verrechnet werden. In der Schlussabrechnung erfolgt die Darstellung im Bruttoprinzip.



*Fotos 3 und 4: Gaustraße 43 vor und nach der Umgestaltung.*

Ebenso wurde mit der Maßnahme Gaustraße 69 verfahren, die den Abschluss im "Sanierungsgebiet Gaustraße" bildet. Hier erfolgt derzeit die Schließung der Baulücke. Die Vereinbarung konnte nach Zustimmung der ADD vom 16.06.2020 vor Aufhebung der Satzung abgeschlossen werden. Die Maßnahme ist nunmehr weitgehend abgeschlossen. Die Voraussetzungen der Auszahlung der Förderung wurden noch nicht erfolgt. Der Zuschuss ist auf maximal € 42.890,19 begrenzt, der zu zahlende Ausgleichsbetrag wird mit dem Förderungsbetrag verrechnet.



*Fotos 5 und 6: Die Gaustraße 69 vorher und im Bau.*

Im Sanierungsgebiet wurden folgende weitere private Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Gaustraße 36/Ölgasse 14: Zuschuss und Darlehen, Modernisierung 2006 und 2007
- Breidenbacherstraße 2: Zuschuss und Darlehen, Modernisierung 2003 bis 2008
- Stefansplatz 1/Am Schottenhof 10: Zuschuss und Darlehen, Modernisierung 2008/2009
- Gaustraße 18: Zuschuss, Modernisierung 2014 bis 2017

## Rückflüsse von Darlehen

Liegenschaft	Darlehen	bisher getilgt	Restschuld 01.01.2022	abgezinster Betrag
Gaustraße 36	50.000,00 €	32.875,00 €	17.125,00 €	13.706,84 €
Breidenbacherstraße 2	51.129,19 €	51.129,19 €	0,00 €	0,00 €
Stefansplatz 1	400.000,00 €	120.000,00 €	280.000,00 €	177.666,40€
Summen		204.004,19 €	297.125,00 €	191.373,24 €

Die Einnahmen aus Darlehensrückflüssen sind bis zum 31.12.2021 erfasst. Bisher wurde bei den Darlehen eine Summe von 204.004,19 € getilgt. Die Restschuld zum 01.01.2022 beträgt zusammen € 297.125,00 und wird gemäß § 7VV-LHO, Anlage zur Nr. 3.1.4 unter Nr.6 Tabelle 1/Abzinsungsfaktor 6% auf die Summe von € 191.373,24 abgezinst. Damit werden unter KG EA 1.6. Einnahmen in Höhe von € 395.377,43 angesetzt.

## Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB

Für die Ordnungsmaßnahmen Gaustraße 43, Gaustraße 52 und Gaustraße 69 sowie die Modernisierungsmaßnahme Gaustraße 18 wurde die Ablöse des Ausgleichsbetrages bereits vertraglich geregelt.

Nach dem Bruttoprinzip sind diese Werte unter EA 1.3 erfasst.

Bei den verbleibenden Liegenschaften erfolgt mit rechtskräftiger Aufhebung der Satzung zum 30.10.2020 nach Erörterungsgesprächen die Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid.

Der Gutachterausschuss hat den jeweiligen Richtwert der Grundstücke zum Stichtag der Aufhebung der Satzung ermittelt.

Bei den ausstehenden Ausgleichsbeträgen wurde in Abstimmung mit der ADD zum Ausgleich von Risiken eine pauschale Reduzierung von 10% auf den Gesamtbetrag gewährt (Abrechnungspauschale).

<b>Liegenschaft</b>	<b>Größe in qm</b>	<b>Wert- steigerung g Euro/qm</b>	<b>Ausgleichs- betrag in Euro</b>	<b>Gutachten vom Stichtag</b>	<b>Flur 6 Nr.:</b>
Breidenbacher- straße 2a / Gaustraße 51-57	1.702	469	798.238,00	30.10.2020	261 /1
Gaustraße 36	257	469	120.533,00	30.10.2020	236
Stefansplatz 1	764	0,00	0,00	30.10.2020	217 / 2
Summe			918.771,00		
Nach Abzug anerkannter Abrechnungspausch ale von 10% durch ADD			826.893,90		

### **Nachweis über den Grundstücksverkehr**

Neben der Gaustraße 53 wurden keine weiteren Grundstücksgeschäfte mit Fördermitteln getätigt. Die Stadt Mainz hat mit Ausnahme der Verkehrsflächen kein Grundstück in das Sanierungsgebiet Gaustraße eingebracht.

Der Erwerb und Verkauf der Liegenschaft Gaustraße 53 ist unter KG 2.2. und EA1.5. erfasst. Der Verkauf erfolgte nach Vorlage des Verkehrswertgutachtens zum Bodenwert (ohne Gebäuderestwert) (s. Anlage 5 und Anlage 6 der Schlussabrechnung).

### **Stand der Zwischenabrechnungen**

Bei den Zwischenabrechnungen bis 2012 wurden Kosten in Höhe von € 3.497.463,83 seitens der ADD anerkannt (ohne die in Abzug gebrachten nicht förderfähigen Kosten u.a. Umzugskosten).

Bei der zuletzt eingereichten Zwischenabrechnung mit Datum vom 17.07.2012 wurden mit Schreiben vom 09.11.2012 weitere förderfähige Kosten von € 56.628,28 anerkannt (Ausgaben Gaustraße 43 abzüglich der Darlehensrückflüsse). Auf eine Auszahlung wurde jedoch mit Hinweis auf die Schlussabrechnung verzichtet (s. Schreiben der Stadt vom 17.07.2012).

Nach Genehmigung der Maßnahme „Gaustraße 69“ durch die ADD mit Schreiben 16.06.2020 wurden vor Aufhebung der Satzung weitere förderfähige Kosten in Höhe von € 42.890,19 vertraglich verpflichtet. Einschließlich der entstandenen und noch entstehenden Kosten unter KG 4.3. „Abwicklung der Sanierung“ sind seit der letzten Zwischenabrechnung weitere Ausgaben in Höhe von € 175.299,67 angesetzt.

<b>Summe Zwischenabrechnungen</b>	<b>bisheriger</b>	<b>Derzeitiger Abrechnungszeitraum</b>	<b>Summen</b>
Ausgaben	3.497.463,83 €	175.299,67 €	3.672.763,50 €
Einnahmen	3.440.835,56 €	1.214.173,44 €	4.655.009,00 €
Nicht gedeckte Ausgaben aus Vorjahren	56.628,27 €	56.628,27 €	
<b>Einnahmeüber- hang</b>		985.245,50 €	985.245,50 €

### **Ergebnis der Schlussrechnung**

Es ergibt sich bei förderfähige Gesamtausgaben in Höhe von € 3.672.763,50 abzüglich der sanierungsbedingten Einnahmen in Höhe von € 4.655.009,00 € ein Einnahmeüberhang in Höhe von voraussichtlich € 985.245,50.

Für diesen künftigen Einnahmeüberhang sind die anteiligen Bundes- und Landesmittel an das Land zurückzuzahlen. Unter der Annahme, dass entsprechend dem letzten Bescheid vom 21.10.2007 die Förderquote 80% beträgt, wäre an das Land der Betrag von € 785.796,40 zurückzuzahlen. Die Förderquote und die Höhe des zurück zu zahlenden Betrages werden im Rahmen von noch zu führenden Abstimmungsgesprächen mit der ADD zu dieser Schlussrechnung geklärt.

*61-Stadtplanungsamt, Juli 2022*