



Antwort zur Anfrage Nr. 1293/2024 der Dezernat III betreffend **„Kulturhaus“ - das unbekannte Projekt (GRÜNE)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wie wirkt sich die Ablehnung des Nachtragshaushalts durch die ADD auf das Grundstücksgeschäft aus, das am 20. Dezember 2023 beurkundet wurde? Mit welcher Wahrscheinlichkeit bzw. Erfolgsaussicht kommt das Geschäft zustande?

Der Vertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass in einer entsprechenden Nachtragshaushaltssatzung zum Jahr 2024 die Berücksichtigung der notwendigen Mittel für den Vertrag beschlossen und – sofern erforderlich – die Nachtragshaushaltssatzung von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion genehmigt wurde. Die Genehmigung wurde nicht erteilt, so dass diese Voraussetzung nicht eingetreten ist. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, unabhängig von der Genehmigung des Nachtragshaushaltes mit dem Vertragspartner über Alternativen zu verhandeln. Derzeit können keine belastbaren Aussagen darüber getroffen werden, ob das Rechtsgeschäft im Wege weiterer Verhandlungen mit welcher Wahrscheinlichkeit erfolgreich abgeschlossen werden könnte.

2. In welchem Haushaltsjahr und in welcher Höhe wird die in Vorlage 1453/2023 dargestellte Tauschherauszahlung budgetiert werden?

Die finanziellen Auswirkungen und zeitliche Wirksamkeit zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ergeben sich aus der genannten Beschlussvorlage. So war vorgesehen, dass die Haushaltsmittel für den Ankauf der Grundstücke sowie des Erbbaurechtes im Haushaltsjahr 2023 überplanmäßig (Grundstückserwerb) bzw. im 1. Nachtragshaushalt 2024 (Erwerb des Erbbaurechtes) im Teilhaushalt des 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften bereitgestellt werden. Die Anmeldungen der Haushaltsmittel inkl. der vereinbarten Tauschherauszahlung erfolgte aufgrund der nicht eingetretenen Bedingung des zugrunde liegenden Vertrages nicht.

3. Vorlage 1453/2023 schreibt ein bestimmtes Datum für die Übergabe des Neubaus vor, solange die Fertigstellung nicht schon früher erfolgt ist. Denkbar wäre, dass zu dieser Frist das Gebäude sich immer noch im Bau befindet. Wie wird das bei der Preisbildung zur Übernahme des Erbbaurechtes berücksichtigt?

Dieser Umstand wurde bei der Preisbildung nicht berücksichtigt.

4. Da die Veränderungen bzgl. der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt in den kommenden Haushaltsjahren in vielen Bereichen eine Verschiebung von größeren Investitionen erfordern, und der am 20.12.2023 beurkundete Vertrag noch nicht wirksam werden konnte, wird ggfs. ein späterer Termin für die Übernahme des Erbbaurechts zu vereinbaren sein. Inwieweit besteht deswegen Änderungsbedarf des Vertrages? In welchem Haushaltsjahr und in welcher Höhe werden die Kosten für die Übernahme des Erbbaurechtes inklusive der vereinbarten Herstellung für das künftige Gebäude budgetiert werden?

Da die Bedingung zur Wirksamkeit des Vertrages nicht eingetreten ist, auf den Bedingungseintritt nicht verzichtet wurde und keine anderen verbindlichen vertraglichen Regelungen zwischen den Vertragsbeteiligten getroffen worden sind, ist die Vereinbarung eines späteren Termines für die Übernahme des Erbbaurechtes obsolet. Unter dieser Rahmenbedingungen erübrigt sich die Beantwortung der weiteren Unterfragen.

5. **Wie viele qm sind für die drei geplanten kulturellen Einrichtungen jeweils vorgesehen? Wie viele qm sind für die Wohnnutzung vorgesehen? Bleibt es bei den geplanten zehn Wohneinheiten in den Obergeschossen?**

Der unter der aufschiebenden Bedingung geschlossene Vertrag wurde nicht wirksam. Es ist daher davon auszugehen, dass der Eigentümer des Objektes andere Vermarktungsmöglichkeiten andenkt. In der Folge sind Anpassungen an die bisherigen Planungen, die Basis der Vertragsverhandlungen mit der Stadt Mainz gewesen sind, möglich.

Die ursprünglichen qm-Zahlen ergeben sich, wie folgt:

1.128 qm Staatstheater, ca. 2.684 qm für weitere (kulturelle) Nutzungen, 866 qm für Wohnungen, Gesamtfläche des Objektes somit ca. 4.678 qm.

6. **Wer erteilte den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens für die Wertermittlung des Erbbaurechtes sowie der künftigen Aufbauten, und warum erhielt der in Vorlage 1453/2023 genannte Gutachter diesen Auftrag? Welche Mietpreise (Euro pro Quadratmeter) werden in diesem Gutachten sowohl für die kulturelle als auch die Wohnnutzung zugrunde gelegt?**

Der Verkäufer hat ein Gutachten zur Wertermittlung des Erbbaurechtes inkl. Aufbauten in Auftrag gegeben. Der Verkäufer kann frei über die Auswahl eines Gutachters entscheiden. Warum dieser Gutachter den Auftrag erhalten hat, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung. Folgende Mietpreise werden in dem Gutachten genannt:

Gewerbe: 42,82 Euro/qm/Monat
Wohnen: 15,65 Euro/qm/Monat

- 7. Inwieweit dienen die vereinbarten Kosten für die Übernahme des Erbbaurechts dem erklärten Ziel der Stadt, Wohnraum auch im preisgünstigen Segment (wie die bisherigen, nunmehr abgerissenen, Wohnungen im Areal) anbieten zu können?**

Der Wert des Erbbaurechtes nebst Aufbauten wurde gutachterlich festgestellt. Auf dieser Basis erfolgte der Vertragsabschluss. Das Rechtsgeschäft über den Erwerb des Kulturkaufhauses diente in erster Linie kulturellen Zwecken. Der Vertrag war nicht davon geprägt, Wohnraum im preisgünstigen Segment anbieten zu können. Die geplanten Wohnungen waren Bestandteil der Gesamtplanungen und wurden als Teil eines Gesamtpaketes mit berücksichtigt. Sofern der Vertrag wirksam geworden wäre, hätte die Stadt Mainz über die Wohnungen verfügen und die endgültigen Mietkonditionen festsetzen können.

- 8. Welche konkreten Absprachen z.B. bzgl. der jeweiligen Anzahl und Größe der benötigten Räume (aber auch zu den Kosten) wurden bisher mit dem Unterhaus (hier: Geschäftsführung und/oder Vorstand, und falls nicht beide, warum nicht?) sowie mit den Vertreterinnen des Kommunalen Kinos getroffen worden? Haben beide Institutionen ausdrücklich ihr Interesse an diesem Standort bekundet? Wie wird die Mietpreisbildung der Räumlichkeiten ihrerseits bewertet?**

Der Erwerb des Erbbaurechtes nebst Aufbauten war zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine Gelegenheit, den genannten kulturellen Einrichtungen eine Alternative zu den bisherigen Standorten anbieten zu können und diese im künftigen Kulturhaus unterzubringen. Das grundsätzliche Interesse lag vor. Es war vorgesehen, dass die entsprechenden Räumlichkeiten in einem Rohbauzustand hergerichtet werden. Nach Wirksamkeit des Vertrages wären nähere Gespräche und Abstimmungen erfolgt, um die Interessenslagen der jeweiligen Nutzer berücksichtigen zu können, so auch über die notwendigen Inneneinrichtungen. Diese Gespräche sind zwischenzeitlich entbehrlich. Die tatsächliche Höhe der künftigen Mietzinsen für die kulturelle Nutzung mit der Stadt Mainz als Vermieterin wurde bisher nicht endverhandelt, so dass keine Bewertung der Mietpreisbildung erfolgt ist. Dies betrifft nicht den bereits zwischen dem Staatstheater und dem bisherigen Eigentümer geschlossenen Mietvertrag.

- 9. Wie erfolgt die Entscheidungsfindung zur Ausstattung des im Bau befindlichen Gebäudes? Beauftragt die Stadt (oder die vorgesehenen Kultureinrichtungen) den Projektentwickler mit der konkreten Ausstattung zur Erfüllung einer speziellen kulturellen Nutzung? Falls der Projektentwickler sich für eine andere Ausstattung entscheiden kann, als von der Stadt gewünscht, und die Stadt durch die Übernahme des Erbbaurechts dennoch verpflichtet ist, „die Katze im Sack“ zu kaufen, wie kann die Stadt sich vor unnötigen Mehrkosten oder unerwünschten Minderausstattungen schützen? Welchen Einfluss auf die Kosten für die Übernahme des Erbbaurechts haben die Ausstattungsvorgaben? Entstehen dann Mehr- oder Minderkosten gegenüber dem Gutachterergebnis in Vorlage 1453/2023? Wie werden diese Mehr- oder Minderkosten bei den Anmeldungen zum entsprechenden Haushaltsjahr einkalkuliert?**

Die vom Verkäufer geschuldete Ausstattung ergibt sich aus der als Anlage zu dem Vertrag beigefügten Baubeschreibung. Mit Ausnahme der Räumlichkeiten für das Staatstheater und der Wohnungen war ein sog. „veredelter Rohbau“ geschuldet, d.h., die Stadt Mainz hätte die notwendige Ausgestaltung für die Belange des Unterhauses bzw. des kommunalen Kinos oder für andere (kulturelle) Nutzungen noch definieren und planen müssen. Diese Arbeiten und Ausstattungen hätten weitere Kosten, die aber derzeit nicht bestimmbar sind, zur Folge gehabt. Die notwendigen Haushaltsanmeldungen richten sich dabei nach den angenommenen oder tatsächlichen Fälligkeiten der Leistungen.

10. Wann gedenkt die Verwaltung die Öffentlichkeit transparent und klar über die inhaltlichen und finanziellen Planungen zu diesem öffentlichen Projekt zu informieren (siehe Einleitung)?

Der Vertrag über den Erwerb des Erbbaurechtes nebst Aufbauten für das Kulturkaufhaus ist bisher nicht wirksam geworden ist. Die Verwaltung wird die Öffentlichkeit informieren, sofern sich weitere Entwicklungen bzw. Entscheidungen zu diesem Projekt ergeben und der Verwaltung diese bekannt sind. Mögliche finanzielle Auswirkungen und Planungen sind aus den Haushaltsansätzen der jeweiligen Haushaltsjahre erkennbar und der Öffentlichkeit zugänglich.

Mainz, 22 Mai 2025

gez.

Manuela Matz
Beigeordnete