

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0760/2025
Amt/Aktenzeichen 80/23 Bre 04 1/06	Datum 21.07.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.08.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	20.08.2025	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	28.08.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.09.2025	Ö

Betreff:

Grundstücksangelegenheit;
Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 487/2,
Nr. 4, Albert-Stohr-Str. 49, für den Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V. zum
Betrieb einer Kindertagesstätte

Mainz, 28.07.2025

gez.

Manuela Matz
Beigeordnete

Anlage: Lageplan

Mainz, 05.08.2025

In Vertretung

gez. Günter Beck

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim und der Wirtschaftsausschuss empfehlen, der Stadtrat beschließt ein Erbbaurecht an dem folgenden im Eigentum der Stadt Mainz befindlichen Grundstück zugunsten des Vereins für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V. zur Verwendung als Kindertagesstätte zu bestellen:

Gemarkung Bretzenheim

Flur 4, Nr. 487/2, Gebäude und Freifläche, Albert-Stohr-Straße 49, 4.901 m²

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet am 02.09.2092, dieses entspricht einer Laufzeit von ca. 67 Jahren.

Der Erbbauzins wird mit 30.631,25 €/jährlich festgesetzt und entspricht 2% des aktuellen Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung einer Gemeinbedarfsfläche. Zur Wertsicherung wird der jährlich zu leistende Erbbauzins an den Verbraucherpreisindex Deutschland (VPI) gekoppelt. Eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgt alle 3 Jahre entsprechend der Entwicklung des VPI, unabhängig von der prozentualen Veränderung. Für die Berechnung zukünftiger Anpassungen ist der zuletzt durchgeführte Anpassungswert sowie der zuletzt maßgebliche Indexstand zugrunde zu legen.

Die auf dem Gelände befindlichen baulichen und von dem Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V. hergestellten Anlagen werden entschädigungslos an den Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V. übertragen. Im Falle des Heimfalls oder nach Ablauf des Erbbaurechts geht das Gebäude in das Eigentum der Stadt Mainz über, der Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V. erhält keine Entschädigung, mit Ausnahme der während der Erbbaurechtszeit erbrachten Investitionen in Höhe von 50% des Zeitwertes. Die Investitionen werden zum Zeitpunkt des Heimfalls oder des Vertragsendes durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten bewertet. Maßgeblich ist der Zeitwert der erbachten Investitionen, bezogen auf die Restnutzungsdauer, den Erhaltungszustand und die tatsächliche Nutzbarkeit. Die Bewertung erfolgt nach den zum Bewertungszeitpunkt geltenden anerkannten Regeln der Wertermittlung. Die laufende Bauunterhaltung wird nicht entschädigt.

Der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet sich, während der Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts eine Kindertagesstätte entsprechend dem Bedarf der Stadt Mainz zu betreiben und dauerhaft zu unterhalten.

Eine gewerbliche Nutzung ist derzeit nicht vorgesehen. Sofern eine solche Nutzung möglich wäre und umgesetzt wird, erfolgt eine entsprechende Anpassung des Erbbauzinses für die betroffene Fläche (4% aus dem aktuellen Bodenrichtwert). Dabei darf der überwiegende Charakter der Gemeinnützigkeit nicht verloren gehen. Die Stadt Mainz hat jederzeit das Recht, Einsicht in die wirtschaftlichen Daten des Vereins für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V. zu nehmen. Der Nachweis der Gemeinnützigkeit ist durch einen gültigen Freistellungsbescheid zu erbringen.

Die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages entstehen, trägt der Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V.

Es gelten im Übrigen die allgemein üblichen Vertragsbedingungen der Stadt Mainz.

Sachverhalt

1. Sachverhalt:

Im Jahr 1970 wurde dem heutigen Nutzer, dem Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V., ein Grundstück in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 4, Nr. 487 (heute Nr. 487/2) samt bestehendem Gebäude von der Stadt Mainz zur eigenverantwortlichen Nutzung als Kindertagesstätte überlassen. Die Initiative ging aus einem Zusammenschluss von Eltern hervor, mit dem Ziel, die Entwicklung und Förderung von Kindern mit Behinderung aktiv zu unterstützen. Das Gebäude wurde seinerzeit durch die Stadt Mainz errichtet und dem Träger zur Verfügung gestellt, wobei das Eigentum an Grundstück und Gebäude dauerhaft bei der Stadt Mainz verblieb.

Der ursprüngliche Überlassungsvertrag umfasste die Nutzung eines Gebäudes mit mehreren Gruppen- und Therapieräumen sowie ergänzenden Funktionsbereichen. Die Nutzung des Grundstücks und Gebäudes erfolgte unentgeltlich und ist auf soziale Zwecke beschränkt. Eine gewerbliche (kommerzielle) Nutzung ist derzeit ausgeschlossen. Sollte künftig ein entsprechender Bedarf bestehen, kann im Einzelfall eine Prüfung in Betracht gezogen werden – abhängig von den dann geltenden Rahmenbedingungen. Das Grundstück ist laut Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Dies schließt eine privatwirtschaftliche Nutzung aus und sichert eine dauerhafte öffentliche Zweckbestimmung.

Im Jahr 1985 wurde ein neuer Vertrag abgeschlossen, nachdem der Verein einen Anbau auf dem Grundstück errichtet hatte. In den Folgejahren erfolgten weitere bauliche Maßnahmen, um dem wachsenden Bedarf und erweiterten pädagogischen Konzepten Rechnung zu tragen. Diese baulichen Veränderungen wurden teilweise mit städtischen Förderungen und eigenen Mitteln umgesetzt. Eine vertragliche Anpassung an die veränderten baulichen Gegebenheiten erfolgte bislang nicht.

Seit 2011 betreibt der Verein zusätzlich zur Kindertagesstätte eine weitere Einrichtung unter dem Namen „Perle Persönliche Lebensgestaltung Mainz gGmbH“ am Standort in Bretzenheim. Die Trägerschaft erfolgt durch eine als gemeinnützig anerkannte Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH), deren Zweck mit der sozialen Zielsetzung des Gesamtvorhabens im Einklang steht. Die Kindertagesstätte selbst besteht aktuell aus sechs Gruppen mit insgesamt rund 69 Plätzen. Davon entfallen etwa 39 Plätze auf Kinder mit Behinderung und rund 30 Plätze auf Kinder ohne Behinderung.

Das Erbbaurecht wird zu den üblichen Konditionen für Kindertagesstätten vergeben. Der Erbbauzins basiert auf dem gemeinbedarfsorientierten Bodenrichtwert und wird indexiert. Im Falle des Heimfalls oder nach Ablauf des Erbbaurechts ist eine Entschädigung für Investitionen, die wertsteigernd sind und entsprechend nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen ermittelt werden.

Im Rahmen der Verhandlungen wurde zunächst eine Laufzeit von 25 Jahren angeboten, was der üblichen Praxis entspricht. Dieses Angebot wurde von Seiten des Erbbaurechtsnehmers abgelehnt. In der Folge wurde ein Kompromiss erzielt, indem die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages an die Laufzeit des unmittelbar angrenzenden, ebenfalls an den Erbbaurechtsnehmer vergebenen Grundstücks (Flur 4, Nr. 487/1) angepasst wurde. Durch diese Harmonisierung der Laufzeit wurde eine einheitliche vertragliche Grundlage geschaffen.

2. Lösung:

Die Stadt Mainz schließt mit dem Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Mainz e.V. einen neuen Erbbaurechtsvertrag bis zum 02.09.2092 ab, so wie in der Beschlussvorlage vorgesehen.

3. Alternativen:

Die Stadt Mainz vergibt das vorgenannte Grundstück nicht im Rahmen des Erbbaurechts und es besteht weiterhin keine klare Regelung der Eigentumsverhältnisse von Grundstück und Gebäude.

Finanzierung

4. Ausgaben/Einnahmen:

- a) Ausgaben: keine
- b) Einnahmen: Anfänglicher Erbbauzins: 30.631,25 € p.a.

(PSP-Element: L110402003

Sachkonto: 4412001)