

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0060/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 24 44 / 2.Ä.	Datum 12.01.2011	TOP

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

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	02.02.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.02.2011	Ö
Stadtrat	Entscheidung	16.02.2011	Ö

## Betreff:

2. Änderung Sanierungsgebiet "Gaustraße"
2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Gaustraße" gemäß § 142 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 18.01.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürwortet, der **Stadtrat** beschließt gemäß §142 BauGB die Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Gaustraße" vom 27.01.1998 zum Zwecke der Erweiterung um das Anwesen Gaustraße 43, Flurstück 296, Flur 6, Gemarkung Mainz. Die Sanierung ist bis zum 31.12.2012 durchzuführen.

## **1. Sachverhalt/Problemstellung**

Das derzeitige Erscheinungsbild und die Unternutzung des Anwesens Gaustraße 43 (siehe beiliegendes Foto) stellen im Sinne der Stadterneuerung einen städtebaulichen Missstand dar. Im Rahmen der Diskussion „Runder Tisch Gaustraße“ wurde dieses Thema ebenfalls problematisiert.

## **2. Lösung - Erweiterung des Sanierungsgebietes**

Das Grundstück Gaustraße 43 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen „Sanierungsgebietes Gaustraße“ vom 27.01.1998 einschließlich der räumlichen Erweiterung, Rechtskraft 14.05.2004.

Bereits in der Vergangenheit wurden deshalb Überlegungen angestellt, hier Entwicklungsanreize durch den Einsatz von Fördermitteln zu geben. So wurde im Bewilligungsbescheid vom 28.12.2007 des Ministeriums des Inneren und für Sport unter Punkt 3.4 der Nebenbestimmungen und Hinweise schon die Möglichkeit eröffnet, das Sanierungsgebiet um das Grundstück 43 zu erweitern. Zuletzt wurde das Thema im Routinegespräch mit der ADD, Außenstelle Neustadt/Weinstraße am 27.10.2010 positiv diskutiert. Im Nachgang zu diesem Gespräch erteilt die ADD per Email vom 20.12.2010 die für die Erweiterung von Stadterneuerungsgebieten gem. Ziffer 13.3 der Verwaltungsvorschrift über die "Förderung der städtebaulichen Erneuerung" (VV-StBauE) grundsätzlich erforderliche Zustimmung der ADD.

Im Zuge eines Eigentümerwechsels stellte sich sodann die Frage nach der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes. Vor dem o.a. Hintergrund wurde diese Frage verneint und stattdessen das Gespräch mit dem neuen Eigentümer gesucht.

Der neue Eigentümer möchte die seit März 2009 rechtskräftige Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (Laden im Erdgeschoss, 4 Wohneinheiten in den Obergeschossen) realisieren und hier Mietwohnraum schaffen.

Die schwierigen topografischen Verhältnisse an der rückwärtigen Grundstücksgrenze verursachen Mehraufwand beim Abbruch der bestehenden Bausubstanz und der zukünftigen Hangsicherung. Direkt an der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein Geländesprung in der Größenordnung von ca. 8 m zum höher gelegenen städtischen Spielplatz Martinsstraße. Bereits der Abriss des bestehenden rückwärtigen Gebäudes macht Maßnahmen zur Hangsicherung notwendig. Darüber hinaus besteht aufgrund der beengten Situation in der Gaustraße kaum eine Möglichkeit einer vernünftigen Baustelleneinrichtung (enger Straßenzug, Berücksichtigung Straßenbahnbetrieb, Straßenbahnüberleitung); insgesamt gesehen eine Situation, die zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung führen wird. Die ADD stimmt zu, diesen Mehraufwand durch den Einsatz von Fördermitteln abzufedern.

Eine räumliche Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Grundstück Gaustraße 43 muss grundsätzlich durch einen entsprechenden Stadtratsbeschluss herbeigeführt werden. Das Sanierungsgebiet Gaustraße, ursprünglich rechtskräftig seit dem 06.02.1998, wurde bereits im Jahre 2004 erweitert. Analog zu dieser Vorgehensweise soll die erneute Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches vorgenommen werden.

### 3. Weitere Vorgehensweise

Mit dem neuen Eigentümer wurde am 11.11.2010 ein erstes Gespräch geführt. Den Stadtratsbeschluss am 16.02.2011 zur Sanierungsgebietserweiterung vorausgesetzt, erfolgen sodann folgende Schritte:

- Der Eigentümer legt 3 alternative Angebote zu Abriss und Baustellensicherung vor- das rückwärtige Nebengebäude übernimmt momentan die Hangabstützung, wird es weggerissen, muss sofort eine Sicherung des Hanges erfolgen.
- Weiter beauftragt er einen Bauingenieur mit der Ermittlung des topografiebedingten konstruktiven und finanziellen Mehraufwandes.
- Das Stadtplanungsamt erstellt den Entwurf eines Ordnungsmaßnahmenvertrages und stimmt diesen mit dem Eigentümer und der ADD ab.
- Sodann Vorlage im Bau- und Sanierungsausschuss.
- Baubeginn im späten Frühjahr 2011.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Die ADD weist darauf hin, dass zusätzliche Städtebauförderungsmittel für das Sanierungsgebiet Gaustraße, über die an die Stadt Mainz bereits erteilten Bewilligungen hinaus, nicht zur Verfügung stehen. Somit können lediglich Restmittel aufgebraucht werden. Für das Sanierungsgebiet Gaustraße stehen noch ca. 160.000,00 € zur Verfügung, mit denen insgesamt 3 Vorhaben unterstützt werden sollen. Im Haushalt 2011 ist diese Summe bereits angemeldet. Die damit jeweils einhergehenden Verträge zwischen der Stadt Mainz und den privaten Bauherren werden dem Bau- und Sanierungsausschuss zu gegebener Zeit vorgelegt werden.

Stellungnahme Amt 20 nicht erforderlich

*Anlagen:*

- *Übersichtsplan Geltungsbereich*
- *Foto zur aktuellen Situation*

Finanzielle Auswirkungen

ja, siehe Punkt 4

nein