

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0583/2013
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Neu All	Datum 04.04.2013	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am -----			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Kenntnisnahme	22.05.2013	Ö

## Betreff:

Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 0031/2013 (ödp), Ortsbeirat Mainz-Neustadt  
hier: Folgenutzung Kommissbrotbäckerei

Mainz, 09. April 2013

Gez.

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Die Kommissbrotbäckerei liegt im räumlichen Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)". Das städtebauliche Konzept als Basis des Bebauungsplanes wird derzeit im Rahmen einer Planungswerkstatt erarbeitet. Der erste Werkstatttermin fand am 14.03.2013 statt. Auch hier hat sich gezeigt, dass der Standort der Kommissbrotbäckerei eine Schlüsselposition im Plangebiet und beim angestrebten "Zusammenwachsen" der Neustadt mit dem jenseits der Rheinallee entstehenden neuen Stadtquartier Zollhafen einnimmt. Aber es kann im Rahmen der Planungswerkstatt und auch im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren nur eine städtebauliche Auseinandersetzung erfolgen, also die sinnvolle Einbindung in das umgebende Quartier, verbunden mit einer adäquaten Nutzungszuweisung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es wurde bereits in der Planungswerkstatt deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Voraussetzungen (Eigentum, Bereitstellung finanzieller Mittel) für eine gebäudebezogene Auseinandersetzung mit dem Bestand der Kommissbrotbäckerei derzeit nicht gegeben sind.

Das bedeutet aber nicht, dass sich die Stadt dadurch alle zukünftigen Chancen verbaut. Die Initiative "Kulturbäckerei" aus dem November des vergangenen Jahres hat ein breite Palette möglicher Nutzungen aufgezeigt, die von Wohnnutzung,

Kleingewerbe, Ateliers, Veranstaltungsräumen, Kultureinrichtungen über eine Kita bis hin zu einem Kulturhotel reicht. Aufgrund der unterschiedlichen Lage und Exposition zum Lärm sind sicherlich nicht alle Gebäude für jede Nutzung geeignet. Die richtige Verortung der einzelnen Teilnutzungen kann später im Detail festgelegt werden; der Städtebau und der Bebauungsplan geben dazu den Rahmen vor.

Nach derzeitigem Stand der städtebaulichen Überlegungen ist es naheliegend, den Bereich der Kommissbrotbäckerei im Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzusetzen. Alle in der bisherigen Diskussion vorgeschlagenen Nutzungen sind in einem Mischgebiet planungsrechtlich zulässig - auch der im Antrag der ödp vorgeschlagene Studierendenwohnpark. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes hält sich die Stadt alle Optionen offen; eine Vertiefung auf Gebäudeebene kann dann erfolgen, wenn die zukünftigen Eigentumsverhältnisse geklärt sind oder wenn feststeht, welcher Investor den Bereich entwickeln wird. Wie die Zukunftswerkstatt "Kulturbäckerei" bereits richtig festgestellt hat, liegt die größte Herausforderung darin, die Finanzierung für ein solches Projekt zu stemmen.

Die Stadt alleine wird dies angesichts der schlechten Haushaltslage voraussichtlich nicht bewältigen können. Um diese Feststellung zu veranschaulichen, wird auf ein Schreiben des Deutschen Städtetages vom 28.03.2012 an die Mitgliedstädte verwiesen. Hier wird mitgeteilt, dass der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 21.03.2012 einen Beschluss zum Thema "Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)" gefasst hat; danach können Gemeinden künftig nicht mehr für militärische Zwecke benötigte Liegenschaften im Rahmen eines "Erstzugriffsrechtes" zum Gutachterwert erwerben. Kaufangebote Dritter bleiben in diesem Falle unberücksichtigt. Um eine ungefähre Vorstellung von der Größenordnung eines Kaufpreises zu erhalten, folgender Ansatz: Das Grundstück Kommissbrotbäckerei hat eine Fläche von 9.284 m<sup>2</sup> und nach der Bodenrichtwertkarte 2012 einen Bodenrichtwert von 570,-- €/m<sup>2</sup>; dies ergibt alleine für das Grundstück einen Betrag von 5,29 Mio. €. Der Gebäudewert ist dabei noch nicht berücksichtigt. Die Stadt alleine wird dieser Aufgabe nicht gewachsen sein, d. h. ohne Einbeziehung privater Investoren wird hier vermutlich keine Entwicklung möglich sein. Ein runder Tisch - wie von Herrn Ortsvorsteher Klomann am 23.01.2013 erneut angesprochen - sollte deshalb zeitlich dann angesetzt werden, wenn sich die zukünftigen Eigentumsverhältnisse konkretisiert haben.