



Vorlage Nr. 22-V-10-0007

Tagesordnungspunkt 2

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Mainz-Kastel am 18. Januar 2023

Neubau Bürgerhaus Kastel-Kostheim; Fortführung der Genehmigungsplanung - Ausführungsvorlage

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 dem Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses Kastel/Kostheim mit Beschluss der Stvv Nr. 0533 vom 17.12.2015 bereits grundsätzlich zugestimmt wurde.
 - 1.2 der Magistrat (Dezernat I/10 und V/64) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0100 vom 06.05.2020 beauftragt wurde, eine Entwurfsplanung und die Kostenberechnung auf der Grundlage des Siegerentwurfes des Realisierungswettbewerbs des Büros dasch zürn + partner architekten Partnerschaft mbB aus Stuttgart zu erstellen. Hierfür wurden vorab 1,65 Mio. Euro Planungsmittel zur Verfügung gestellt.
 - 1.3 die planungsrechtlich erforderlichen Vorbereitungen zum Neubau des Bürgerhauses, wie auch zur angrenzend durch die GWW geplanten Wohnbebauung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) voraussichtlich im 3. Quartal 2022 abgeschlossen sein werden.
 - 1.4 die Baumaßnahme gemäß beigefügtem, starttermin-unabhängigen Rahmenterminplan des Hochbauamtes umgesetzt werden kann (vgl. 1.16).
 - 1.5 mit dem ausgewählten Entwurf sich die Grobkosten für den Neubau auf ca. 32 Mio. Euro brutto (ohne Grundstücks- und Erschließungskosten) belaufen. Noch nicht berücksichtigt sind dabei mögliche Mehrkosten aufgrund der besonderen Bodenbeschaffenheit und möglicher Altlasten (siehe hierzu auch IV. Ergänzende Erläuterungen).
 - 1.6 Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Terminplanung im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch das Revisionsamt geprüft und plausibilisiert wurden. Die Prüfung ergab, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Handlungsempfehlungen des Büros Drees&Sommer haben im weiteren Planungsverlauf bereits Berücksichtigung gefunden. So wurde beispielsweise ein zusätzlicher Fachplaner für die Gewerke-übergreifende Entwässerungsplanung hinzugezogen. Im Rahmen regelmäßig stattfindender Jour fixes werden überdies die Planungen interdisziplinär koordiniert, wobei Kosten, Termine und Qualitäten abgeglichen und nachverfolgt werden.
 - 1.7 die GWW zeitgleich die angrenzende Wohnbebauung plant (siehe Ziffer 1.3).

- 1.8 das Liegenschaftsamt gemäß Beschluss Nr. 0475 der StVV vom 08.11.2018 den Ankauf des Grundstücks Müfflingsstraße 2a/2b, Gemarkung Kostheim, Flur 3, Flurstück 249/9 (Grundstück Todte) am 15.04.2019 beurkundet hat und die Kosten für Auflassungsvormerkung, Notarkosten, Grunderwerbssteuer, Grundbuchlöschungen, Abwasserbeitrag und Kaufpreistraten sich auf 2.001.587,20 € belaufen werden.
 - 1.9 in diesem Kaufvertrag die Fa. Todte für 409.698,95 € mit dem Abbruch beauftragt wurde.
 - 1.10 die Fa. Todte den Abbruch und damit die Abwicklung des Kaufvertrages bis dato nicht erfüllen konnte, da sie langfristige Verträge mit zwei Mobilfunkanbietern eingegangen ist und somit von ihr die kaufvertraglichen Verpflichtungen - geräumt von jeglichen Aufbauten und etwaigen Altlasten - bisher nicht erfüllt werden konnten.
 - 1.11 die von der LHW zu zahlende abschließende Kaufpreistraten von 525.000 € und die in 1.9 genannten Kosten für den Abbruch daher noch nicht fällig geworden sind.
 - 1.12 ein Ersatzstandort für die Mobilfunkanlagen auf einer Liegenschaft der GWW gefunden wurde. Der GWW werden als Ausgleich auf dem Gelände des zukünftigen Bürgerhauses Geothermiebohrungen gestatten. Es ist beabsichtigt, die vorhandene Mobilfunkanlage interimweise an einem von der Fa. Todte bereitgestellten Gittermast auf einer Freifläche des Grundstücks des zukünftigen Bürgerhauses zu befestigen, damit die Abbrucharbeiten auf dem Gelände zügig durchgeführt werden können.
 - 1.13 zur Umsetzung der Gesamtplanung die GWW von der LHW kleinere Teilflächen des „Todte-Grundstückes“ erwerben muss.
 - 1.14 weitere Arrondierungsflächen von der Stadt Mainz angekauft wurden und weitere Flächen für eine Freitreppe von der Stadt Mainz angekauft werden oder über einen Gestattungsvertrag überlassen werden sollen.
 - 1.15 sämtliche Zahlungen für die Ankäufe aus dem Grundstücksfonds vorfinanziert wurden.
 - 1.16 es für eine Bauantragsstellung zwingend eines „Grundbuchstücks“ (Grundbuchblatt mit Baugrundstück) bedarf. Die hierfür vorzunehmende reale Teilung des Todte-Grundstücks kann jedoch erst nach Eigentumsübergang auf die LHW erfolgen. Daher müssen zunächst die baurechtlich-formalen Voraussetzungen geschaffen werden, bevor der Bauantrag eingereicht werden kann.
- 2 Es wird beschlossen:
- 2.1 Der Entwurfsplanung des Büros dasch zürn + partner architekten Partnerschaft mbB aus Stuttgart wird zugestimmt.
 - 2.2. Der Magistrat (Dezernat I/10 i. V. m. Dezernat V/64) wird beauftragt, den Neubau des gemeinsamen Bürgerhauses Kastel und Kostheim zu realisieren.
 - 2.3. Die Planungsmittel in Höhe von 1,65 Mio. Euro wurden aus dem Budget des Dezernates I finanziert. In 2022/23 wurden weitere Mittel in Höhe von 9 Mio. Euro zum Haushaltsplan zugesetzt. Die noch erforderlichen Mittel in Höhe von 21,350 Mio Euro für den Bau des neuen Bürgerhauses werden zum Haushaltsplan 2024/25 angemeldet.
 - 2.4 Die Grundstücks- und Grunderwerbskosten werden vom Liegenschaftsamt aus dem Grundstücksfonds vorfinanziert. Eine Rückführung an den Grundstücksfonds findet im Zuge des Verkaufs der Grundstücke Bürgerhaus Kastel und Bürgerhaus Kostheim statt.

Ergänzungen des Ortsbeirates

- 2.5 Der Ortsbeirat bittet darum, den derzeit ausschließlich für die „Schlaue Mäuse“ vorgesehenen Raum, für eine multifunktionale Nutzung einzuplanen.
- 2.6 Der Ortsbeirat bittet darum zu prüfen, ob eine Hausmeisterwohnung im anliegenden Wohnviertel (GWW) vorgesehen werden kann.
- 2.7 Die Sitzungsvorlage wird unter Punkt 2.1 ergänzt: Der Entwurfsplanung des Büros dasch zürn + partner architekten Partnerschaft mbB aus Stuttgart wird zugestimmt, **vorbehaltlich einer weiteren Überarbeitung der technischen Planung.**
- 2.8 Der Ortsbeirat bittet darum zu prüfen, ob die Zahl der Fahrradstellplätze am Bürgerhaus erhöht werden kann.
- 2.9 Der Ortsbeirat geht davon aus, dass eine Klagemöglichkeit von Mietern und Eigentümern des neuen Quartiers am Bürgerhaus wegen Lärmbelästigungen durch das Bürgerhaus ausgeschlossen werden kann.
- 2.10 Die den Ortsbeiräten am 18.01.2023 gezeigte Präsentation soll Bestandteil der Sitzungsvorlage werden.
- 2.11 Der Entwurfsplanung des Büros dasch zürn + partner architekten Partnerschaft mbB aus Stuttgart wird zugestimmt, mit der Maßgabe, dass die Handlungsempfehlungen zu den im Prüfbericht aufgeführten Punkten nach Möglichkeit, beachtet und umgesetzt werden.

Beschluss Nr. 0002

Der Sitzungsvorlage 22-V-10-0007 wird unter Berücksichtigung der vorangenannten Ergänzungen zugestimmt.

+

+

Verteiler:

Dez. I z.w.V.

1009 z.w.V.

Bohrer
Ortsvorsteher