RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

LANDTAG
Rheinland-Pfalz
17/2554
VORLAGE

An den Präsidenten des Landtags
Herrn Hendrik Hering
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

DER STAATSSEKRETÄR

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-4300
Ministerbuero@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

23. Januar 2018

Mein Aktenzeichen
121513 010/5 - 4525

Telefon / Fax
06131 16-4206
06131 16-4116

Veräußerung landeseigener Grundstücke
Kapitel 12 20; Titel 131 01 „Eltzer Hof“ in Mainz

- **Einwilligung nach § 64 Abs. 2 LHO (Verkauf „Eltzer Hof“)**

Sehr geehrter Herr Präsident,

anbei übersende ich Ihnen 8 Exemplare der o.a. Vorlage mit der Bitte, diese an den Vorsitzenden des Haushalts- und Finanzausschusses zwecks Herbeiführung der erforderlichen Einwilligung weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dr. Stephan Weinberg

Anlagen

HuFA-Sitzungsvorlage (8-fach inkl. Exposé-CD) zur Veräußerung „Eltzer Hof“ Mainz

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-4300
ministerbuero@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

23. JAN. 2018

Einwilligung des Haushalts- und Finanzausschusses gemäß Nr. 5.6. zu § 64 Abs. 2 VV – LHO

Kapitel 12 20; Titel 131 01

Veräußerungen von landeseigenen Grundstücken aus dem Bereich des Ministeriums der Finanzen; „Eltzer Hof" – ehemalige Veranstaltungsstätte Ecke Mittlere Bleiche / Bauhofstraße in 55116 Mainz (Anlage 1 Katasterblatt u. Anlage 2 Exposé);

Das Land Rheinland-Pfalz ist Eigentümer des ca. 1.944 qm Grundstücksfläche umfassenden „Eltzer Hof" in Mainz; bestehend aus der ehemaligen Veranstaltungsstätte „Liedertafel" mit ca. 1.000 Sitzplätzen, sowie begleitenden Gastronomie-, Büro- und Serviceflächen. Lediglich Teilbereiche der barock erscheinenden Straßenfront stehen unter Denkmalschutz; das Gebäudeinnere wurde nach schweren Kriegszerstörungen in den frühen 1960er-Jahren entsprechend zeittypisch modern aufgebaut. Das Grundstück ist zu über 98 % bebaut; einen nutzbaren Innenhof gibt es bislang nicht. Lediglich im UG gibt es noch vermietete Flächen (Diskothek „50 Grad").

Der z.Zt. noch von 2 Grundstücken (Flurstücke 88 und 89/1) gebildete Veräußerungsgegenstand Eltzer Hof ist beim Teileigentumsgrundbuch Amtsgericht / Grundbuchamt Mainz, Grundbuch von Mainz, Blatt 7840, Gemarkung Mainz, Flur 5, wie folgt seit 1963 ff. als Sondereigentum eingetragen:

Blatt 7840, 835/1000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

Gemarkung	Flur	Flurstück	Liegenschafts-buch	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
Mainz	5	88	620	Gebäude- u. Freifläche Mittlere Bleiche 40	1.848 m²
Mainz	5	89/1	620	Hof- und Gebäudefläche Bauhofstraße	96 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. I gekennzeichneten und im Kellergeschoss, Erdgeschoss, I. und II. Obergeschoss und im Dachgeschoss gelegenen Räumen

sowie

Blatt 7841, 165/1000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

Gemarkung	Flur	Flurstück	Liegenschafts-buch	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
Mainz	5	88	620	Gebäude- u. Freifläche Mittlere Bleiche 40	1.848 m²
Mainz	5	89/1	620	Hof- und Gebäudefläche Bauhofstraße	96 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. II gekennzeichneten und im Erdgeschoss, I. und II. Obergeschoss und im Dachgeschoss gelegenen Räumen.

Das Land hat beschlossen, auf der Grundlage einer städtebaulich angemessenen Projektentwicklung die leerstehende, baulich sehr heterogene Veranstaltungsstätte „Eltzer Hof" unter Bestandserhaltung des Blockrandes einer angemessenen Verwertung durch Dritte zuzuführen.

Um möglichst breit über die Entwicklungsoptionen zu informieren, wurde das Projekt umfassend in eine Homepage unter www.eltzer-kultur-hof.de integriert, in die zugleich auch modellhaft das gesamte Bieterverfahren inkl. volldigitalem Datenraum eingebettet werden konnte.

Nach öffentlichem Höchstbieterverfahren konnte die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages (inkl. umfassender Rückbau-Bürgschaft „Liedertafel") Anfang Januar 2018 mit dem erfolgreich bietenden Investor abgeschlossen werden. Die verbindliche Finanzierungszusage erstreckt sich bis zum 01.05.2018. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für den 30.03.2018 geplant.

Gemäß § 64 i. V. mit § 63 Abs. 3 LHO dürfen Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert nach Ausschreibung auf der Grundlage eines Wertgutachtens veräußert werden. Der bereits fortgeschriebene Verkehrswert der Liegenschaften Eltzer Hof wurde zuletzt im Januar 2018 durch den LBB Niederlassung Mainz festgestellt; das Höchstgebot liegt infolge der umfangreichen Projektentwicklung „Eltzer Kultur Hof (EKH)" und des bundesweit erfolgten Bieterverfahrens darüber. Wie bei derartigen Transaktionen üblich, ist über Details mit dem Käufer weiterhin Stillschweigen vereinbart worden; nähere Angaben können daher erst auf Anfrage in **vertraulicher** Sitzung erfolgen.

Da der Verkaufspreis über 1 Mio. € liegt, ist hierfür gemäß Nr. 5.6. zu § 64 Abs. 2 VV-LHO die Einwilligung des Haushalts- und Finanzausschusses erforderlich. Diese Einwilligung ist zugleich aufschiebende Bedingung der bereits erfolgten notariellen Beurkundung mit dem Investor.

Ich bitte daher, wie folgt nach vertraulicher Beratung einzuwilligen:

„Der Haushalts- und Finanzausschuss willigt in die Veräußerung der Liegenschaft **„Eltzer Hof"** (Gemarkung Mainz, Flur 5; Flurstück Nr. 88 und Nr. 89/1) Ecke Mittlere Bleiche / Bauhofstraße in 55116 Mainz zum notariell bereits beurkundeten Kaufpreis ein."

Auszug aus den Geobasisinformationen

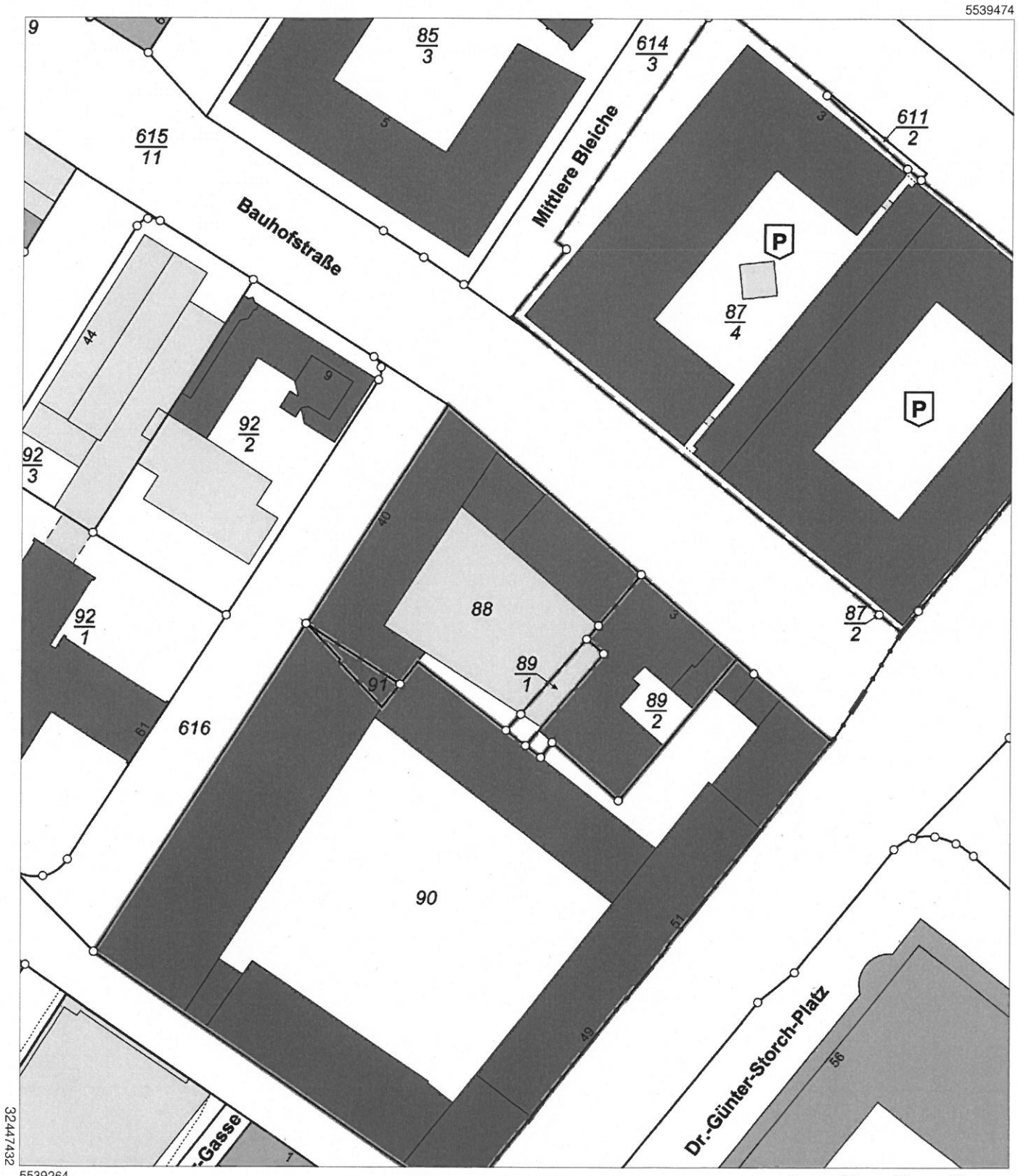
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 19.06.2017

Flurstück:	88	Gemeinde:	Mainz
Flur:	5	Landkreis:	Stadt Mainz
Gemarkung:	Mainz		

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

WOHN.LEBEN
IM STADTPALAIS

ELTZER
KULTUR
HOF

ELTZER KULTUR HOF®

Urban. Stilvoll. Vielseitig.

Inhalt

VERFAHRENSINFO

Klassik trifft Moderne: Vision und Invest 6

MACHBARKEITSSTUDIE

Wohn.Leben im Stadtpalais 12

Ein urbaner Ruhepol – Der neue Innenhof 14

Ort der Begegnung – Gemeinsam genießen 18

Urban wohnen – Modern und flexibel 20

Parkierung – Gemäß allen Ansprüchen 22

Grundstein gelegt – Die Neuplanung der Flächen 24

Neuplanung Flächen – Eltzer Kultur Hof 35

BESTANDSBESCHREIBUNG

Aktueller Zustand des Eltzer Hofs 38

Gebäudezustand und Sanierungspotenziale 40

HISTORIE

Ikone der Altstadt 48

STANDORTBESCHREIBUNG

Willkommen in Mainz 54

Das Herz von Rheinland-Pfalz 56

Wirtschaftsstark und innovativ 58

Stadtteil mit Geschichte 60

VERFAHRENSINFORMATION

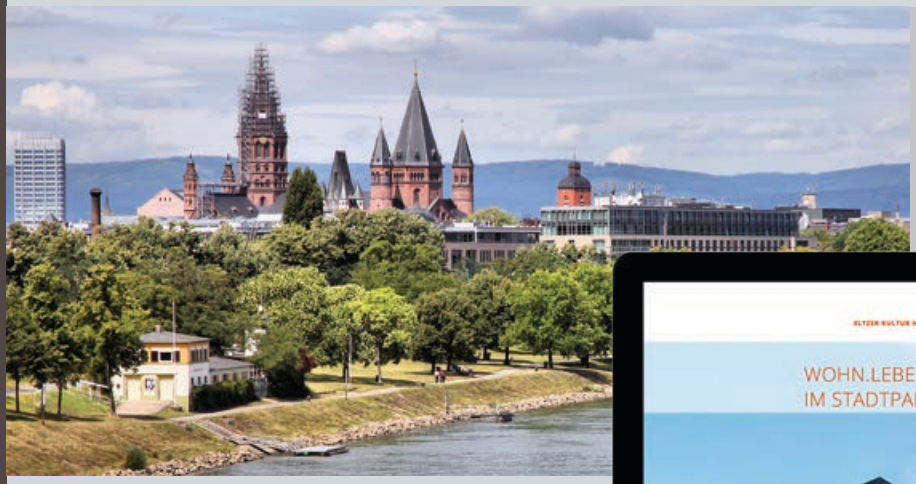
Verfahrens- und Verkaufsbedingungen, Kontakt 64

Impressum 70

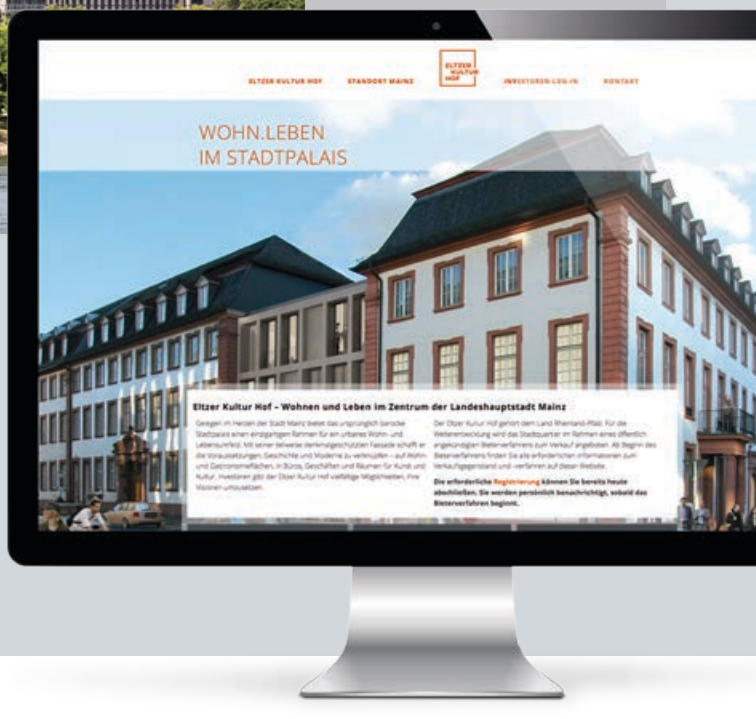
EIN EINZIGARTIGES STADT-OBJEKT

Gelegen im Herzen von Mainz, bietet das ursprünglich barocke Stadtpalais Eltzer Hof einen einzigartigen Rahmen für ein urbanes Wohn-, Lebens- und Arbeitsumfeld. Es eröffnet beste Perspektiven für ein Vorzeigeprojekt inmitten der Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz.

Die Machbarkeitsstudie Eltzer Kultur Hof
Seite 10.



Standort Mainz: wirtschaftsstark, innovativ, begehrt
Seite 58.



Die vollständigen Ausschreibungs-informationen erhalten Sie in einem geschützten Investorenbereich auf

www.eltzer-kultur-hof.de

KLASSIK
TRIFFT MODERNE

Mitten in Mainz, der Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz, liegt der Eltzer Hof. 1742 als barockes Stadtpalais errichtet, beeindruckt er noch heute mit seiner charakteristischen Fassadengestaltung. In Zukunft soll sich sein historischer Reiz mit modernen Wohnformen, Kunst, Kultur und Gewerbe verbinden. Dank seiner zentralen Lage mit Anbindung zur städtischen Infrastruktur bietet der Eltzer Hof erstklassige Möglichkeiten, auch die hohe Nachfrage nach urbanem Wohn- und Arbeitsraum zu bedienen.

Abb. 01: Planungsvorschlag Außenansicht Eltzer Kultur Hof mit „Neubaufuge“, Ecke Bauhofstraße/Mittlere Bleiche.

VISION UND INVEST

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Land Rheinland-Pfalz Eigentümer des Eltzer Hofs in Mainz. Für die weitere Entwicklung wird die Liegenschaft im Rahmen eines öffentlich bekanntgegebenen Bieterverfahrens zum Verkauf angeboten.

LIEGENSCHAFT

Das Los Eltzer Hof, Flur 5, Gemarkung Mainz, umfasst zwei Teilflächen, die gemäß Grundbuch zu 100 Prozent dem Land Rheinland-Pfalz gehören:

- **Flur 5, Flurstück 88**
  mit Gebäude- und Freifläche Mittlere Bleiche/ Ecke Bauhofstraße, ca. 1.848 qm
- **Flur 5, Flurstück 89/1**
  mit Hof- und Gebäudefläche Bauhofstraße, ca. 96 qm

Im Rahmen des urbanen Redevelopments sind Wohn- und Gewerbeflächen, Büros sowie Räume für Kunst, Kultur und Gastronomie denkbar. Der baulich-räumliche Schwerpunkt kann dabei ebenso gut auf Wohnformen wie auf Büroformen gelegt werden. Für eine hybride Nutzung liegt bereits ein Bauvorbescheid vor – basierend auf der Machbarkeitsstudie Eltzer Kultur Hof des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz.

ZUSCHLAGSKRITERIEN

Kriterium für die Zuschlagserteilung ist das nebenabredefreie Höchstgebot, vorbehaltlich der Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses (HuFA) zur Liegenschaftsveräußerung.

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

GEBOTSABGABE

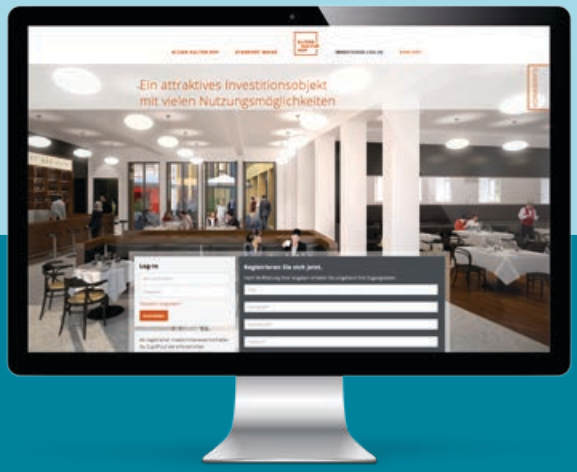
Gebote richten Sie bitte an:

Ministerium der Finanzen
z. Hd. Helmut Schneider
– Bieterverfahren Eltzer Kultur Hof –
Abteilung 5 – Bauwesen
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

Das Startdatum des Bieterverfahrens und der Termin zur Gebotsabgabe werden auf der Projekt-Website veröffentlicht: www.eltzer-kultur-hof.de

BEGEHUNGSANFRAGEN

Es besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft nach Voranmeldung zu besichtigen (auf eigene Gefahr). Die Kontaktdaten für Terminabsprachen werden auf der Projekt-Website veröffentlicht.



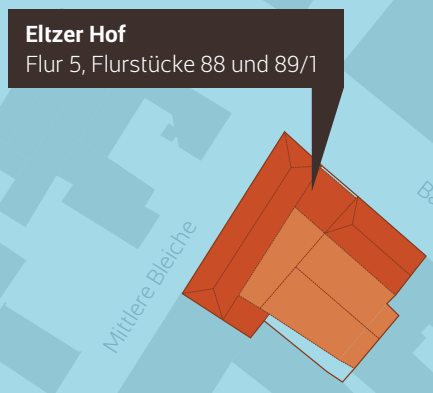
ABLAUF BIETERVERFAHREN

Alle Informationen zum Verkaufsgegenstand und -verfahren und zur Machbarkeitsstudie sind auf der Projekt-Website in einem geschützten Bereich abrufbar. Registrieren Sie sich dazu unter dem Menü-Punkt „Investoren-Log-in".

www.eltzer-kultur-hof.de

Das Startdatum des Bieterverfahrens und der Termin zur Gebotsabgabe werden auf der Projekt-Website veröffentlicht.

Bereits registrierte Interessenten werden automatisch über den Start des Bieterverfahrens per E-Mail informiert.



ZEITPLAN

Start Bieterverfahren

nach ca. 10–12 Wochen:

Ende der Abgabefrist für Gebote

Auswertung und Zuschlagserteilung

ca. 6-Wochen-Frist:

Vorlage der Finanzierungszusage durch den Höchstbietenden

abschließend:

Beurkundung

Einholen der Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses (HuFA)

DIE MACHBARKEITSSTUDIE

WOHN.LEBEN
IM STADTPALAIS

Ein einzigartiger Rahmen für ein modernes urbanes Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld: Die Machbarkeitsstudie Eltzer Kultur Hof eröffnet beste Perspektiven für ein ausgezeichnetes Projekt mitten in Mainz.

Voraussetzungen geschaffen

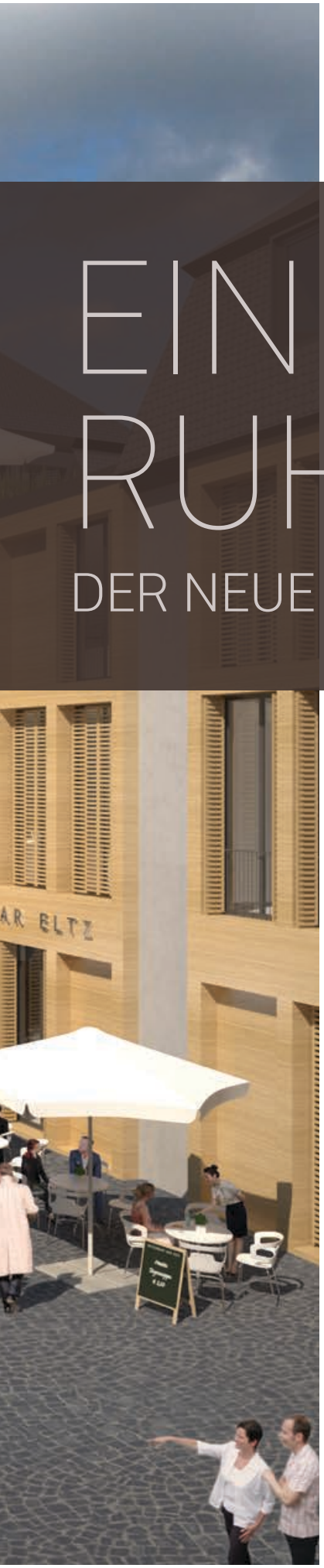
Mit der Machbarkeitsstudie Eltzer Kultur Hof hat das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz einen Vorschlag erarbeitet, der eine hybride Nutzung der Liegenschaft erlaubt. Je nach Investorenkonzept sind weitere vielfältige Visionen für das Gebäude denkbar. Eine Genehmigung für Kultur-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen liegt bereits vor. Die baurechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Büroflächen ab dem 1. Obergeschoss wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie geschaffen und sind planungsrechtlich im Rahmen einer Befreiung zulässig.

Hier lebt man gerne

Als Raum für modernes Wohnen, Arbeiten und Leben in der Stadt bietet das Konzept Eltzer Kultur Hof genau das, wonach Menschen heute suchen: Lebensqualität in stilvollem Ambiente, kurze Wege zu Kultur und Konsum und eine ideale Anbindung zur städtischen Infrastruktur. Die zentrale Lage der Liegenschaft mit Nähe zur Rheinpromenade und die hohe Nachfrage nach städtischem Wohn- und Arbeitsraum machen das Konzept Eltzer Kultur Hof langfristig attraktiv.

Abb. 02: Planungsvorschlag Außenansicht Eltzer Kultur Hof mit „Neubaufuge", Ecke Bauhofstraße/Mittlere Bleiche.

Abb. 03: Planungsvorschlag Innenhof Eltzer Kultur Hof
mit Kulturpavillon, Geschäften und Gastronomie.



EIN URBANER RUHEPOL

DER NEUE INNENHOF

Als zentralen Aspekt der Wiederbelebung des Eltzer Hofs erachtet die Machbarkeitsstudie den vollständigen Rückbau der Innenhofbebauung. Ob mit breiten Loggien, großen Dachterrassen oder als halböffentliche Stadtoase: Die neue Fläche verbindet Urbanität mit Wohlgefühl.

Mehrwert durch Rückbau

Der Innenhof der Liegenschaft ist seit 1965 vollständig mit einer Veranstaltungshalle überbaut. Ursprünglich war die Fläche Teil eines Hofensembles von Adelspalais und kurfürstlichen Stallungen und durch unterschiedlich große Innenhöfe gegliedert. Die Machbarkeitsstudie sieht vor, dass der Eltzer Kultur Hof in Zukunft wieder als räumliche Komposition mit einem ausgewogenen Verhältnis von Baukörpern und Hofraum in Erscheinung tritt. Der hundertprozentige Rückbau der Innenhofbebauung ist deshalb zwingend erforderlich. Eine prägende Wirkung auf das Erscheinungsbild entfaltet so auch die komplett neu entstehende Innenhoffassade.

Oase in der City

Die offene, ca. 700 qm große Hoffläche bietet Raum für kulturelle Angebote, Gastronomie und klimafreundliche Mobilitätsangebote wie zum Beispiel E-Bike-Sharing. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie entsteht durch den Rückbau der Veranstaltungshalle eine halböffentliche Oase, die Bewohnern, dort Beschäftigten und Besucher zu einer Auszeit einlädt und den Innenhof zu einem innerstädtischen Ruhepol macht. Die moderne Fassadengestaltung schafft dabei einen bewussten, wirkungsvollen Kontrast zum historischen Charakter der Außenseite.

HISTORISCHE TORANLAGE

Abb. 04, oben: Neuplanung mit galerieartigen Loggien, Penthousewohnungen und Dachterrassen zur Innenhofseite. Blick Richtung Bauhofstraße.

Abb. 05, rechts: Den Innenhof erreichen Besucher unter anderem von der Mittleren Bleiche aus durch die historischen Torbögen im Barockstil. Ein weiterer Zugang befindet sich in der Bauhofstraße.

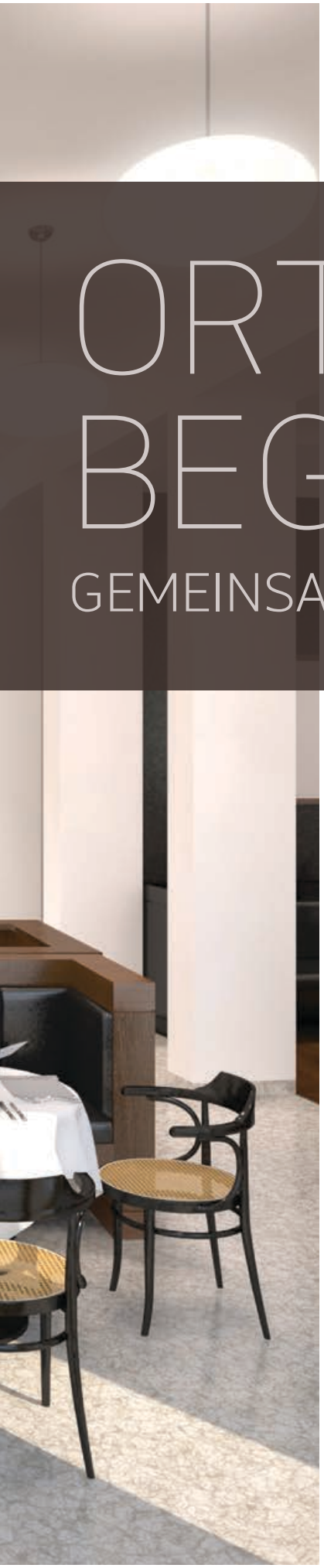
Pavillon mit Anziehungskraft

Um die ca. 700 qm große Innenhoffläche bestmöglich zu nutzen, sieht die Machbarkeitsstudie Eltzer Kultur Hof neben Gastronomieflächen, Begrünung und Ruhezonen auch einen Kulturpavillon vor. Er sorgt für eine Belebung des Innenhofs und stellt einen zentralen Anziehungspunkt für Besucher aus der Umgebung dar. Mit wechselnden Kunst- und Kulturangeboten macht er den Eltzer Kultur Hof für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Entspannung am Abend

In den Abendstunden schließt der Kulturpavillon, ebenso ziehen sich die Gastronomiebetriebe in die Innenräume zurück. So wird gewährleistet, dass die Bewohner am Abend nicht gestört werden, um die Ruhe der Innenhoffläche genießen zu können, beispielsweise auf den Dachterrassen und Loggien.

Abb. 06: Neuplanung Gastronomie mit Außenbestuhlung im Innenhof. Blick Richtung Mittlere Bleiche.



ORT DER BEGEGNUNG

GEMEINSAM GENIESSEN

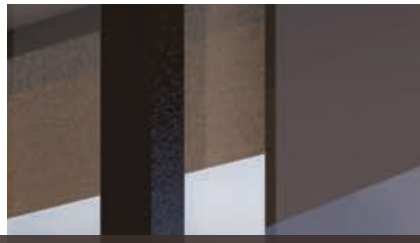
Mit Büros, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten schafft der Eltzer Kultur Hof die Voraussetzung für ein hybrides Miteinander. Auf mehr als 1.300 Quadratmetern avanciert der Eltzer Kultur Hof so zu einem multifunktionalen Ort für Wohnen, Arbeiten und Begegnung.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im EG

Bereits seit den 1960er-Jahren existiert eine Genehmigung für Kultur-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen im Erdgeschoss der Liegenschaft. Die Machbarkeitsstudie Eltzer Kultur Hof schlägt vor, diese Nutzungsformen im gesamten Erdgeschoss zu realisieren. In dieser Form wird er als Plattform für Kommunikation, Veranstaltungen und gastronomische Einrichtungen wahrgenommen – ein Ort der Begegnung, der besonders im Zusammenspiel mit dem anschließenden Regierungsviertel wertvolle Impulse setzt.

Hochwertige Gewerbeflächen ab dem 1. OG

Büroflächen sind gemäß dem Bauvorbescheid im 1. Obergeschoss und darüber möglich. Dabei profitiert ein Teil der Flächen ebenso wie die Wohneinheiten von den galerieartigen Loggien und großflächigen Holzklappläden zur Innenhofseite. Sie schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und ermöglichen eine abgestufte Variation von Transparenz und Geschlossenheit. Insgesamt sieht die Machbarkeitsstudie Gewerbeflächen auf ca. 1.314 qm vor.



URBAN WOHNEN

MODERN UND FLEXIBEL

Urbane Lage, historisches Ambiente und eine unmittelbare Nähe zu Infrastruktureinrichtungen – der Eltzer Kultur Hof schafft die Basis, um flexibel und attraktiv auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren.

Wohnungsmix für alle Ansprüche
Nach dem Rückbau auf normale Gebäudetiefe erlaubt die Blockrandstruktur des Eltzer Hofs vielfältige Wohnungsformen. Die baurechtlichen Voraussetzungen dafür sind geschaffen. Die Machbarkeitsstudie sieht einen breit gefächerten Wohnungsmix vor, der alle Ansprüche an das städtische Wohnen erfüllt. Zeitgemäße Wohnraumkonzepte für Berufspendler werden ebenso möglich sein wie für Patchwork-Konstellationen, Familien und WGs.

Wohnideen auf mehr als 1.900 Quadratmetern
Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sind alle Wohnungen barrierefrei erschließbar. Sie bestechen durch eine hohe Wohnqualität und ein offenes Wohnambiente mit großen, bodentiefen Fensterfronten, Loggien und zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen in unterschiedlichen Größen. Insgesamt schafft die Machbarkeitsstudie eine Wohnfläche von ca. 1.910 qm.

Abb. 07: Neuplanung der Wohn- und Gewerbeeinheiten mit deckenhohen Fenstern und Loggien. Blick Richtung Bauhofstraße/Große Bleiche.

PARKIERUNG

GEMÄSS ALLEN ANSPRÜCHEN

Mit seiner Tiefgarage schafft der Eltzer Kultur Hof eine passgenaue Stellplatzlösung, die dem städtischen Schlüssel entspricht und keine Ablöse neuer Stellplätze erforderlich macht. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch Car- und E-Bike-Sharing-Optionen für Bewohner und Dienstleister.

Stellplätze in der Tiefgarage

Nach dem Rückbau des Innenhofs lassen sich Parkmöglichkeiten durch eine eingeschossige Tiefgarage realisieren. Die bereits bestehende Genehmigung für Kultur-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen im Erdgeschoss sowie ein 30-prozentiger ÖPNV-Bonus können in die Berechnung des Stellplatzschlüssels einbezogen werden. Die in der Machbarkeitsstudie vorgesehenen 26 Stellplätze in der Tiefgarage sind damit ausreichend. Sie sind zu fast 100 Prozent barrierefrei ausführbar.

Mobil und umweltfreundlich

Weil sich das geplante Wohnungsangebot für Patchwork-Konstellationen, WGs und gemeinschaftliches Wohnen im Allgemeinen eignet, denkt die Machbarkeitsstudie das Sharing-Prinzip weiter: Carsharing und E-Bike-Sharing bieten den Bewohnern des Eltzer Kultur Hofs und dort ansässigen Arbeitnehmern individuelle Fortbewegungsmöglichkeiten. In der Tiefgarage sind entsprechende Parkplätze und Ladestationen für E-Autos vorgesehen. Ebenerdig sofort verfügbare E-Bikes bieten ein hohes Maß an urbaner Alltagsmobilität.

Abb. 08: Neuplanung Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und Zu- und Abfahrt über Mittlere Bleiche.

SHARING-KONZEPTE FÜR DEN KLIMASCHUTZ

Mit der Umweltzone Mainz-Wiesbaden und Klimaschutzprojekten wie der Informationsplattform „Mainz wird klimafit" engagiert sich die Stadt für den Umweltschutz. Die Machbarkeitsstudie greift das städtische Konzept auf und integriert sowohl E-Bike- als auch Carsharing-Möglichkeiten in den Eltzer Kultur Hof. Entsprechende Ladestationen und Stellplätze sind in der Tiefgarage für Autos und i m Innenhof für E-Bikes/Fahrräder geplant.

GRUNDSTEIN GELEGT

DIE NEUPLANUNG DER FLÄCHEN

Die Machbarkeitsstudie Eltzer Kultur Hof enthält die umfangreiche Ausarbeitung einer beispielhaften Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaft. Interessierten Investoren dient sie als Grundlage für weitere Ideen und Konzepte.

Lage im Sondergebiet

Der Eltzer Hof liegt in einem Sondergebiet (SO) Kultur und umfasst in diesem Gebiet eine Fläche von rund 10 Prozent. Um die Liegenschaft wirtschaftlich zu nutzen, sind denkmalschutzrechtliche Parameter und Konzepte zur Nutzungsänderung im Vorfeld zu klären. Die Machbarkeitsstudie Eltzer Kultur Hof, die ein Zusammenspiel von Gastronomie, Kunst und Kultur im Erdgeschoss und hochwertiger Wohn- und Büroräume ab dem ersten Obergeschoss sowie eine Tiefgarage vorsieht, ist bereits mit der Stadtverwaltung Mainz abgestimmt. Auf dieser Basis liegt seit Sommer 2015 eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor.

Beispielhafte Neuplanung

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie umfangreiche Einblicke in die konkrete Entwurfsplanung, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie gemeinsam mit dem Büro SYRA_Schoyerer Architekten erarbeitet wurde. Diese entsprechen den vorliegenden Nutzungsgenehmigungen für Gastronomie, Kultur und Veranstaltungsflächen im Erdgeschoss sowie den baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnungen und Büroflächen ab dem 1. Obergeschoss.

Die vollständigen Planungsunterlagen stehen auf der Projekt-Website **www.eltzer-kultur-hof.de** in einem geschützten Bereich zum Download zur Verfügung.

Planungsvorschlag **Erdgeschoss**

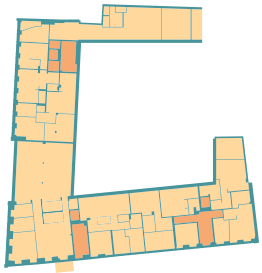
M 1:300

GRUNDFLÄCHEN EG

Nutzfläche	ca.	632 qm
Verkehrsfläche	ca.	230 qm
Technische Funktionsfläche	ca.	60 qm
Konstruktionsgrundfläche	ca.	229 qm
Bruttogeschossfläche	ca.	1.151 qm

Planungsvorschlag **1. Obergeschoss**

M 1:300



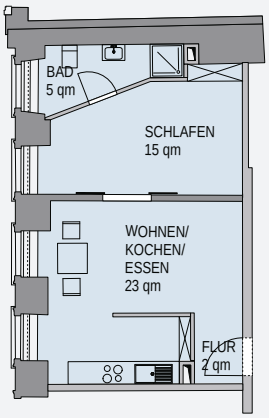
GRUNDFLÄCHEN 1. OG

Nutzfläche	ca.	901 qm
Verkehrsfläche	ca.	73 qm
Konstruktionsgrundfläche	ca.	217 qm
Bruttogeschossfläche	ca.	1.191 qm

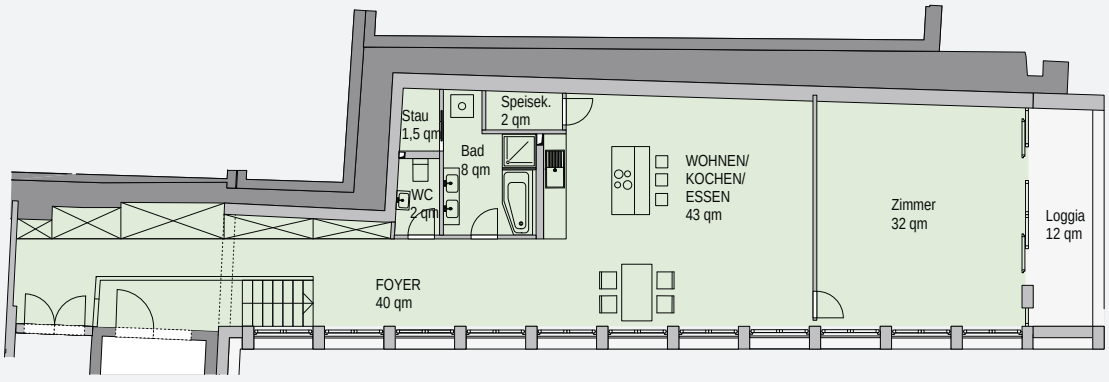
M 1:200

Flächen für jeden Anspruch

Das erste Obergeschoss bietet Platz für Wohn- und Gewerbeflächen in unterschiedlichen Größen und Schnitten. Vom Apartment bis zu weitläufigen und exklusiven Raumkonzepten mit Loggia: Hier findet jeder eine Fläche, die seinen Bedürfnissen entspricht.



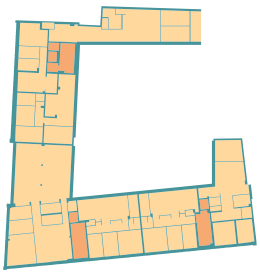
Beispielwohnung mit 45 qm:
Praktischer Komfort auf kleiner Fläche, ideal z. B. für Pendler oder Studierende.



Beispielwohnung mit 131 qm:
Eine durchgängige Fensterfront zum Innenhof wertet das moderne, loftähnliche Raumkonzept auf. Dank großflächiger Nordbelichtung eignet sich diese Wohneinheit zum Beispiel auch ideal als Künstler-Atelier.

Planungsvorschlag **2. Obergeschoss**

M 1:300



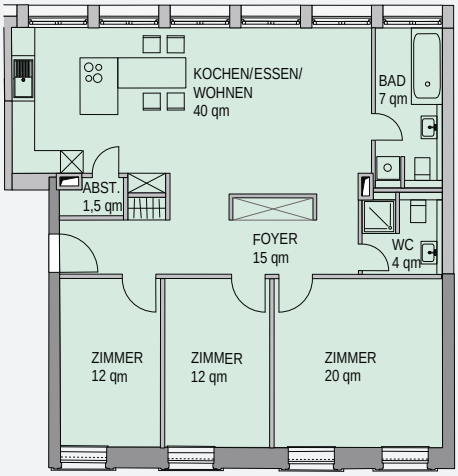
GRUNDFLÄCHEN 2. OG

Nutzfläche	ca.	910 qm
Verkehrsfläche	ca.	64 qm
Konstruktionsgrundfläche	ca.	207 qm
Bruttogeschossfläche	ca.	1.181 qm

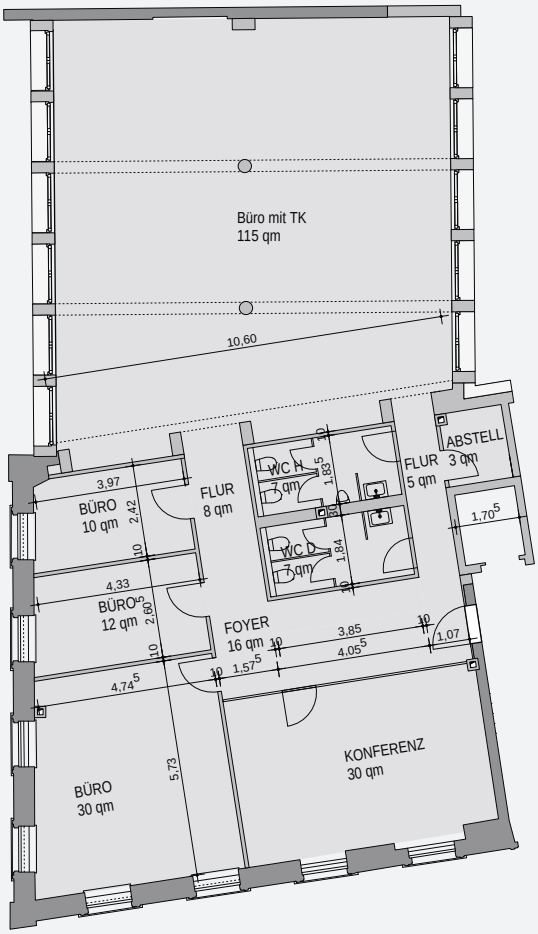
M 1:200

Raumkonzepte, die überzeugen

Dank zeitgemäßer und funktionaler Raumkonzepte profitieren fast alle Wohn- und Gewerbeflächen von den großzügigen Fensterflächen zum Innenhof. Vom ersten bis dritten Obergeschoss entsteht so ein attraktives Wohn- und Arbeitsambiente, das auch gehobene Ansprüche erfüllt.



Beispielwohnung mit 112 qm:
Klare Raumstrukturen bieten funktionalen Lebensraum zum Beispiel für Familien.



Bürofläche mit 243 qm:
Die Verbindung von modernen und barocken Fensterflächen gibt den Büro- und Gewerbeeinheiten einen außergewöhnlichen Reiz.

Planungsvorschlag **3. Obergeschoss**

M 1:300

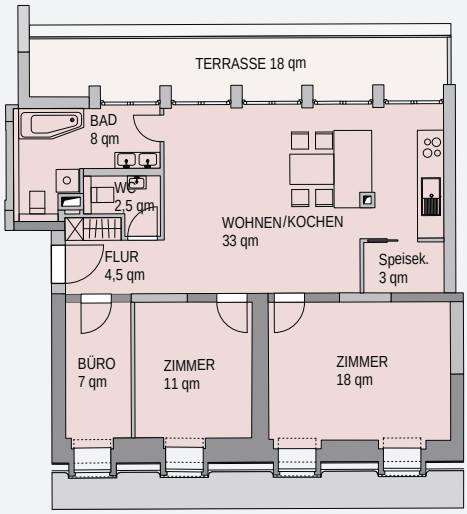
GRUNDFLÄCHEN 3. OG

Nutzfläche	ca.	661 qm
Verkehrsfläche	ca.	61 qm
Konstruktionsgrundfläche	ca.	133 qm
Bruttogeschossfläche	ca.	855 qm

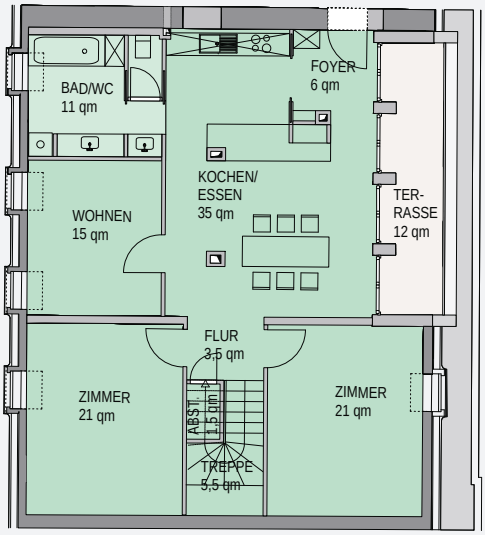
M 1:200

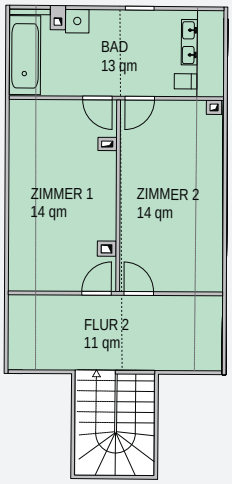
Wohnungen und Townhouses mit Terrasse

Im dritten Obergeschoss bieten die großflächigen Dachterrassen ein außergewöhnliches Wohnerlebnis. Abschnitte mit Dachbegrünung sind harmonisch in die Struktur des Eltzer Kultur Hofs eingegliedert und speichern zugleich Regenwasser. Townhouses, in denen sich die Wohnfläche auf mehrere Ebenen verteilt, geben dem dritten Obergeschoss zusätzlich einen exklusiven Charakter.



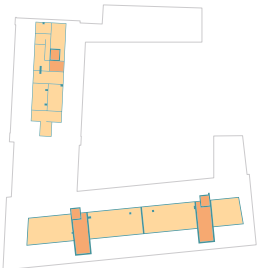
Etagenwohnung mit 87 qm Wohnfläche und 18 qm Terrasse





Townhouse über 2 Etagen
mit 119 qm Wohnfläche, 12 qm Terrasse
plus 52 qm Ausbaureserve im 4. OG.

Planungsvorschlag **Dachgeschoss/4. Obergeschoss**

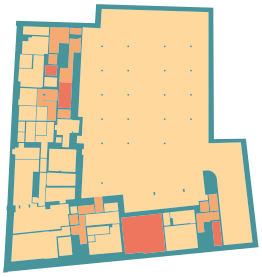


GRUNDFLÄCHEN DG

Nutzfläche	ca.	265 qm
Verkehrsfläche	ca.	50 qm
Konstruktionsgrundfläche	ca.	41 qm
Bruttogeschossfläche	ca.	356 qm

Planungsvorschlag **Untergeschoss**

M 1:300



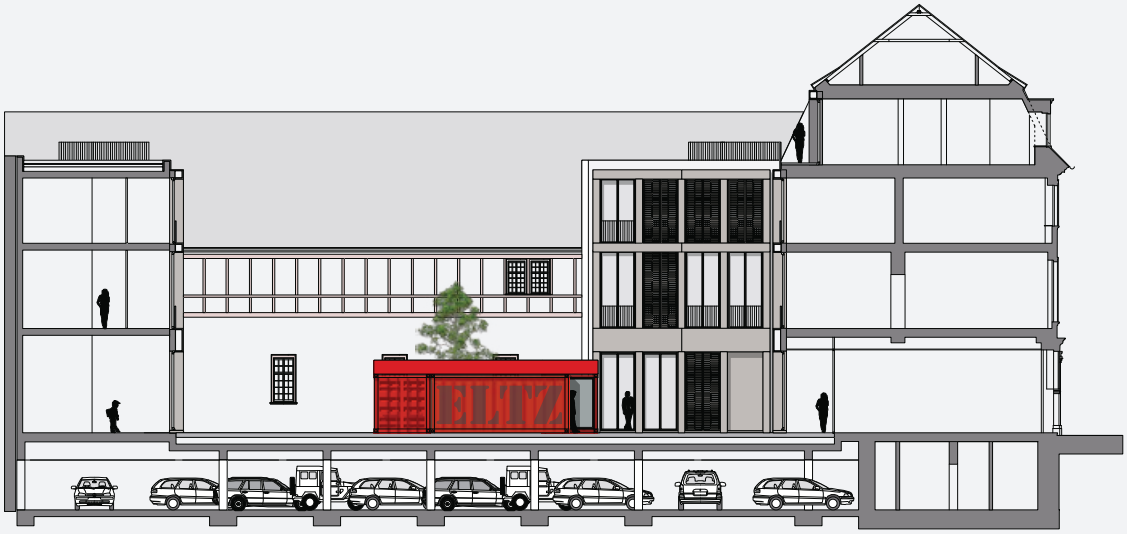
GRUNDFLÄCHEN UG

Nutzfläche	ca.	1.383 qm
Verkehrsfläche	ca.	93 qm
Technische Funktionsfläche	ca.	76 qm
Konstruktionsgrundfläche	ca.	392 qm
Bruttogeschossfläche	ca.	1.944 qm
geplante Stellplätze	ca.	26

Planungsvorschlag **Innenhof**

M 1:300

Südansicht Bauhofstraße mit „Neubaufuge“



Nordansicht Schießgartenstraße, Blick Richtung Marstall bzw. Landesmuseum

NEUPLANUNG FLÄCHEN

ELTZER KULTUR HOF

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 1.944 qm

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN (BGF)	
Kellergeschoss	ca. 1.944 qm
Erdgeschoss	ca. 1.151 qm
1. Obergeschoss	ca. 1.191 qm
2. Obergeschoss	ca. 1.181 qm
3. Obergeschoss (Dachgeschoss/Mansarde)	ca. 855 qm
4. Obergeschoss (Spitzboden = Kellerersatzräume)	ca. 356 qm
Bruttogeschossfläche gesamt	ca. 6.678 qm
Konstruktionsgrundfläche gesamt	ca. 1.229 qm

ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHEN GESAMT	
Wohnflächen ohne Kellerräume	ca. 1.870 qm
Büroflächen ohne Lagerräume	ca. 479 qm
Gastronomie inkl. Lagerräume	ca. 475 qm
Läden (oder Galerien) ohne Kellerräume	ca. 225 qm
Kunsthandwerk/-ausstellung ohne Kellerräume	ca. 28 qm
Veranstaltungsraum/Krabbelgruppe	ca. 77 qm
Kellerräume Wohnungen	ca. 232 qm
Kellerersatzräume	ca. 168 qm
Kellerräume Büros	ca. 58 qm
Tiefgarage inkl. Zufahrt	ca. 973 qm

Nettogrundfläche gesamt	ca. 5.460 qm
davon Nutzfläche	ca. 4.753 qm
Verkehrsfläche	ca. 571 qm
Technische Funktionsfläche	ca. 136 qm

URBAN. STILVOLL. VIELSEITIG.

- **Attraktives Objekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Nutzungsgenehmigung für Kultur-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen im Erdgeschoss liegt vor**
- **Baurechtliche Voraussetzungen geschaffen für Wohn- und Büroflächen ab dem 1. Obergeschoss**

WEITERE INFORMATIONEN

Alle Informationen zur Machbarkeitsstudie sind auf der Projekt-Website in einem geschützten Bereich unter „Investoren-Log-in“ jederzeit abrufbar.

www.eltzer-kultur-hof.de

DIE BESTANDSBESCHREIBUNG

AKTUELLER ZUSTAND

DES ELTZER HOFS

Trotz seines Alters und Leerstands befinden sich Teile des Eltzer Hofs in einem baulich soliden Zustand. Eine Sanierung bietet viel Potenzial, um historische Elemente mit modernen Bauformen eindrucksvoll zu verknüpfen.

„Sleeping beauty" in der Denkmalzone

Trotz des langen Leerstands prägt der Charakter des Eltzer Kultur Hofs nach wie vor das Stadtbild. Dank des historisierend-neobarocken Wiederaufbaus des Außenmantels macht dieser – trotz Leerstand – einen baulich soliden Eindruck. Der Blockrand von 1962 steht heute unter Denkmalschutz, ebenso weite Teile der angrenzenden Gebäude, die eine Denkmalzone bilden. Für Investoren wäre es hinsichtlich einer Denkmal-AfA von Vorteil, wenn Stadt und Land die Außenfassaden nach der Sanierung weiterhin für schutzwürdig hielten.

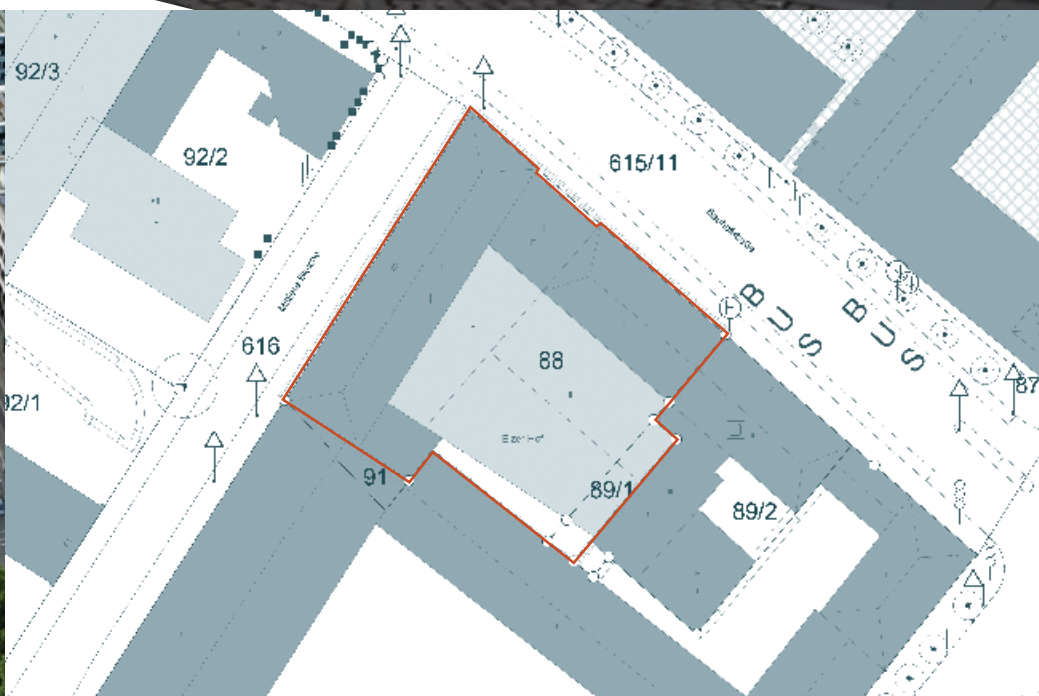
Einmaliges Potenzial

Die Sanierung des Eltzer Hofs im Rahmen der Machbarkeitsstudie schafft ein einzigartiges Zusammenspiel zwischen historischen und modernen Elementen. Für das städtische Leben gewinnt der Hof damit immens an Stellenwert – und wird seiner tief im Gedächtnis der Mainzer Bevölkerung verankerten Bedeutung endlich wieder gerecht.

Abb. 09: Luftaufnahme Eltzer Hof (2012).

Abb. 10: Der Eltzer Hof gehört zum seit 1988 gültigen Bebauungsplan A 221 Bleichenviertel Teil IV. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO) für kulturelle Einrichtungen im Bereich der landeseigenen Liegenschaft fest.

Abb. 11: Die vertraut wirkende Außenfassade darf als Teil einer Denkmalzone nur im Bereich der Fuge (Bauhofstraße) mittels Neubebauung zeitgemäß ergänzt werden.



GEBÄUDEZUSTAND
UND SANIERUNGSPOTENZIALE

Abb. 12: Bestandsaufnahme der Veranstaltungsstätte „Liedertafel“, 2012.

Innenhof

Der vollständige Rückbau des überdachten Innenhofs ist zwingend erforderlich. Dafür empfiehlt sich, das fünfachsige Zwischenbauteil aus den 1980er-Jahren rückzubauen, um eine reibungslose Ver- und Entsorgung der Baustelle zu gewährleisten. An den Innenhof grenzt der historische Marstall, die heutige Ausstellungsfläche des Landesmuseums, unmittelbar an. Dieser Gebäudeteil hat ein grundbuchrechtlich gesichertes Fensterrecht zum Innenhof.

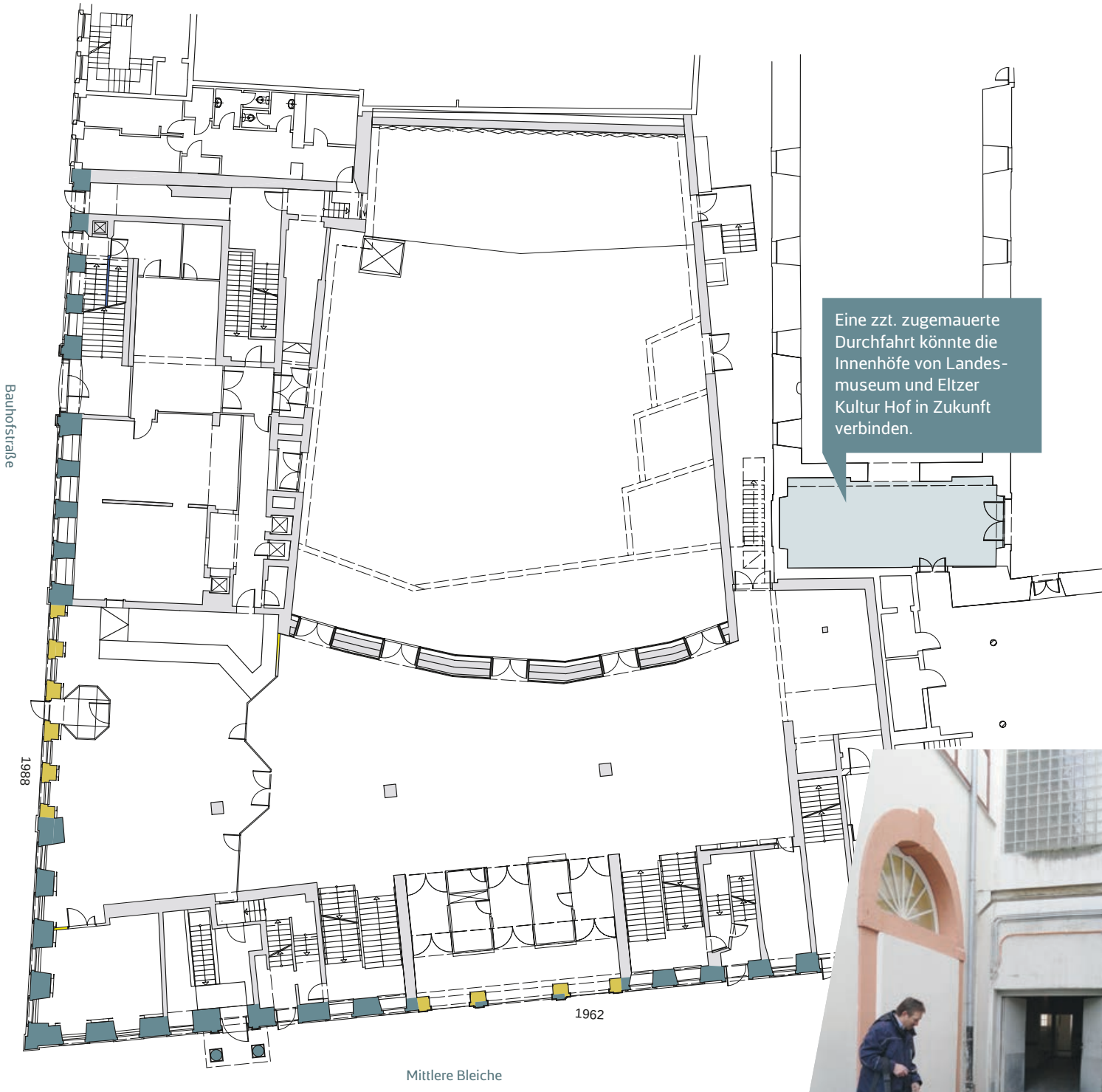
Marstall des Landesmuseums

Der Rückbau des Innenbereichs legt den bisher unsichtbaren Marstall an der Rückseite des Landesmuseums frei. Dieser Bereich steht unter Denkmalschutz und ist bereits saniert. In seiner bestehenden Form kann er eine prägende Wirkung auf den Innenhof haben. Der Marstall verfügt außerdem über eine zurzeit zugemauerte Hofeinfahrt zum Landesmuseum. Die Öffnung oder Verglasung des Durchgangs schafft einen Einblick in den kurfürstlich dimensionierten Innenhof des Landesmuseums, dessen natürlich grünes Ambiente so auch auf die Innenfläche des Eltzer Kultur Hofs wirkt.

Alle Bestandspläne und weitere Fotos zur Bestandsdokumentation erhalten Sie auf **www.eltzer-kultur-hof.de**.

Bestandsplan Eltzer Hof, Erdgeschoss

M 1:300



Barocker Bestand/Rekonstruktion
Historisierende Ergänzung
Moderner Ausbau

Abb. 13: Bestandsaufnahme an der Grenze zum Marstall mit zurzeit zugemauerter historischer Zufahrt zum Landesmuseum.

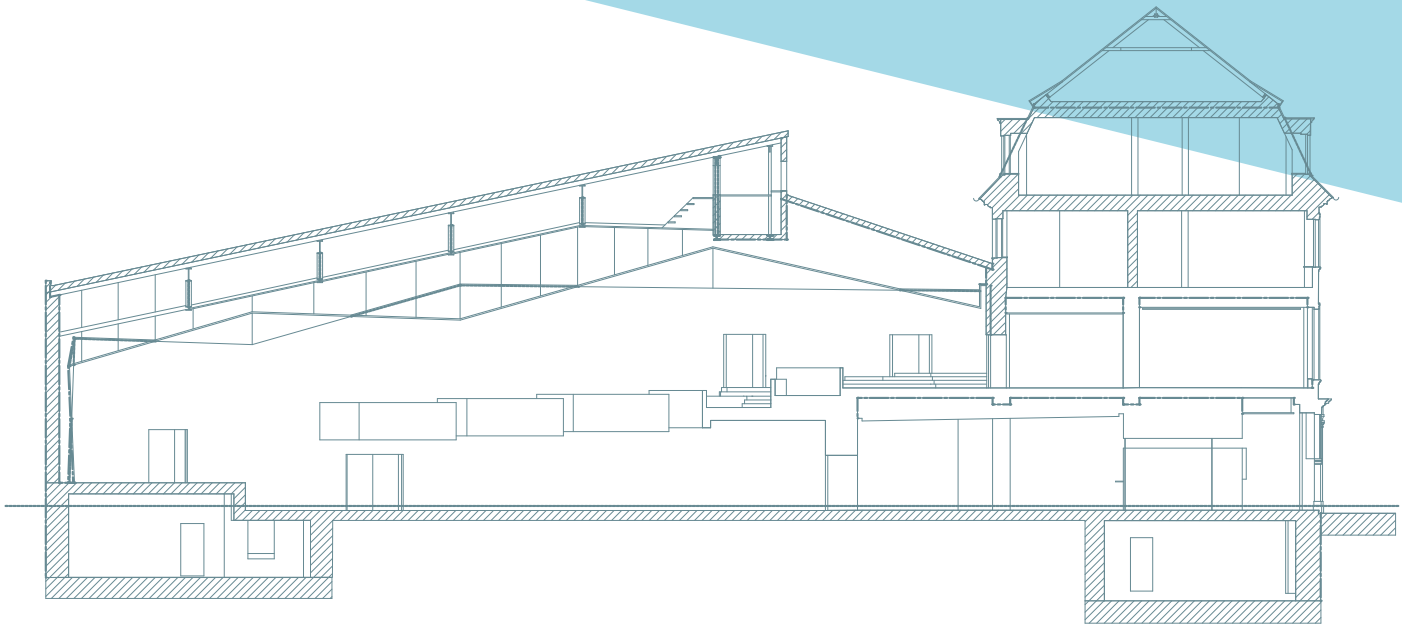


Abb. 14: Bestandsplan Eltzer Hof, Blickrichtung von Bauhofstraße, Schnitt M 1:300.

Gebäudeinneres

Im Gebäudeinneren fallen Ein- und Umbauten aller Art auf. Die Obergeschosse und das Dachgeschoss sind zum Teil nur vom Landesmuseum in der Bauhofstraße zu erreichen. Im Erdgeschoss ist die ehemalige Restaurantnutzung noch gut ablesbar. Für die geplante Nutzung sind unter anderem folgende Veränderungen notwendig:

- Aufwertung der Eingänge
- Einbau von Fahrstühlen
- Schaffung barrierearmer/barrierefreier Zugänge
- Veränderung der teils schwer überformten Grundrissstruktur
- Rückbau von Treppenab- und -aufgängen

Bestandsumfang

Der aktuelle Bestand des Eltzer Hofs umfasst Gastro-, Büro- und Ausstellungsfläche auf drei Stockwerken und den dazugehörigen Dachgeschossen. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer, ebenso die im überbauten Innenhof liegende ehemalige Veranstaltungsstätte „Liedertafel". Lediglich kleine Teilflächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss sind derzeit an den Betreiber der Diskothek „50 Grad" vermietet.

Abb. 15: Dachaufsicht der „Liedertafel" mit Blick Richtung Mittlere Bleiche.

Abb. 16: Dachaufsicht der „Liedertafel" mit Blick Richtung Steinhalle/Landesmuseum: Zur Öffnung des Innenhofs ist ein vollständiger Rückbau zwingend erforderlich.

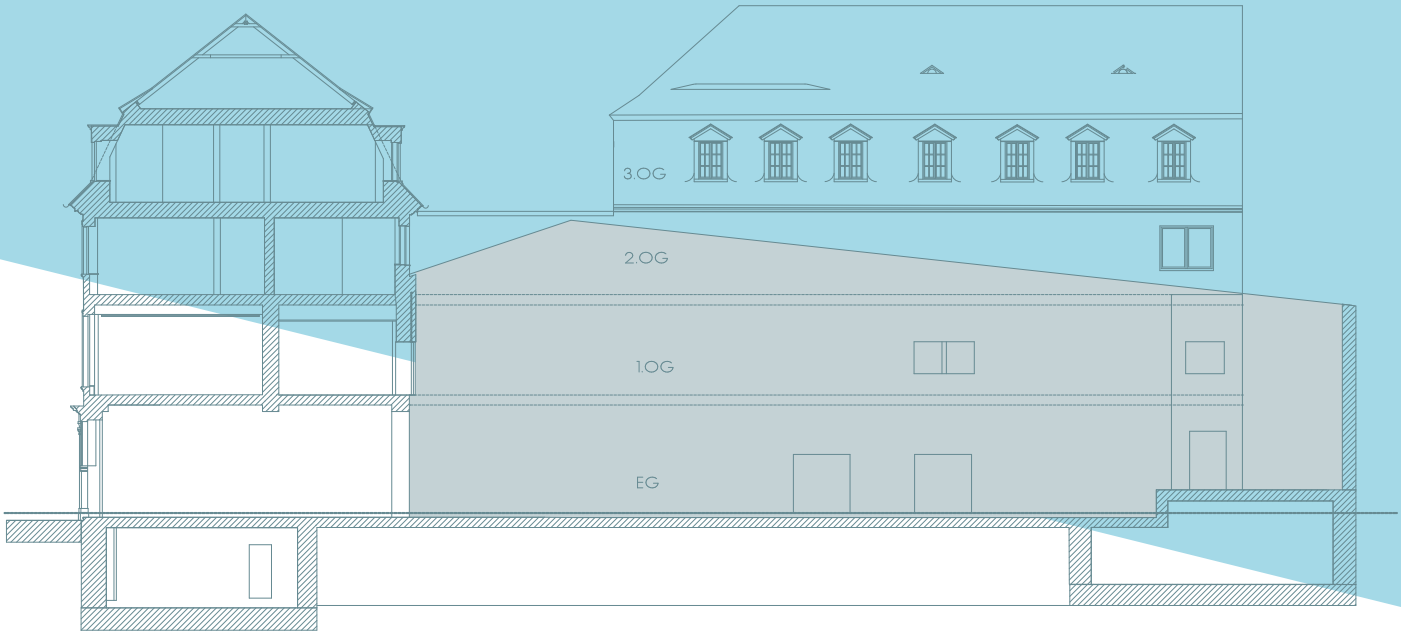


Abb. 17: Bestandsplan Eltzer Hof, Blickrichtung Mittlere Bleiche, Schnitt M 1:300.

Abb. 18: Rettungswege des Landesmuseums mit Blick auf den Marstall, der ein grundbuchrechtlich gesichertes Fensterrecht auf den Innenhof hat.

Wärme- und Stromversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgte bislang zentral über kaskadenförmig organisierte Fernwärme-Übergabestationen im Technikraum im Untergeschoss an der Grenze zur benachbarten Steinhalle. Der Technikraum wirkt gepflegt und könnte in reduzierter Form erhalten bleiben. Die Stromversorgung ist zurzeit an gleicher Stelle organisiert und ist – wie auch die gesamte Lüftungsanlage und Haustechnik – augenscheinlich an den hohen Bedarf der früheren Veranstaltungsnutzung mit bis zu 1.000 Besuchern pro Vorstellung angepasst.

Abb. 19: Bestandsaufnahme des Technikraums im Untergeschoss der Liegenschaft, in dem Strom- und Wärmeversorgung zentral organisiert sind.

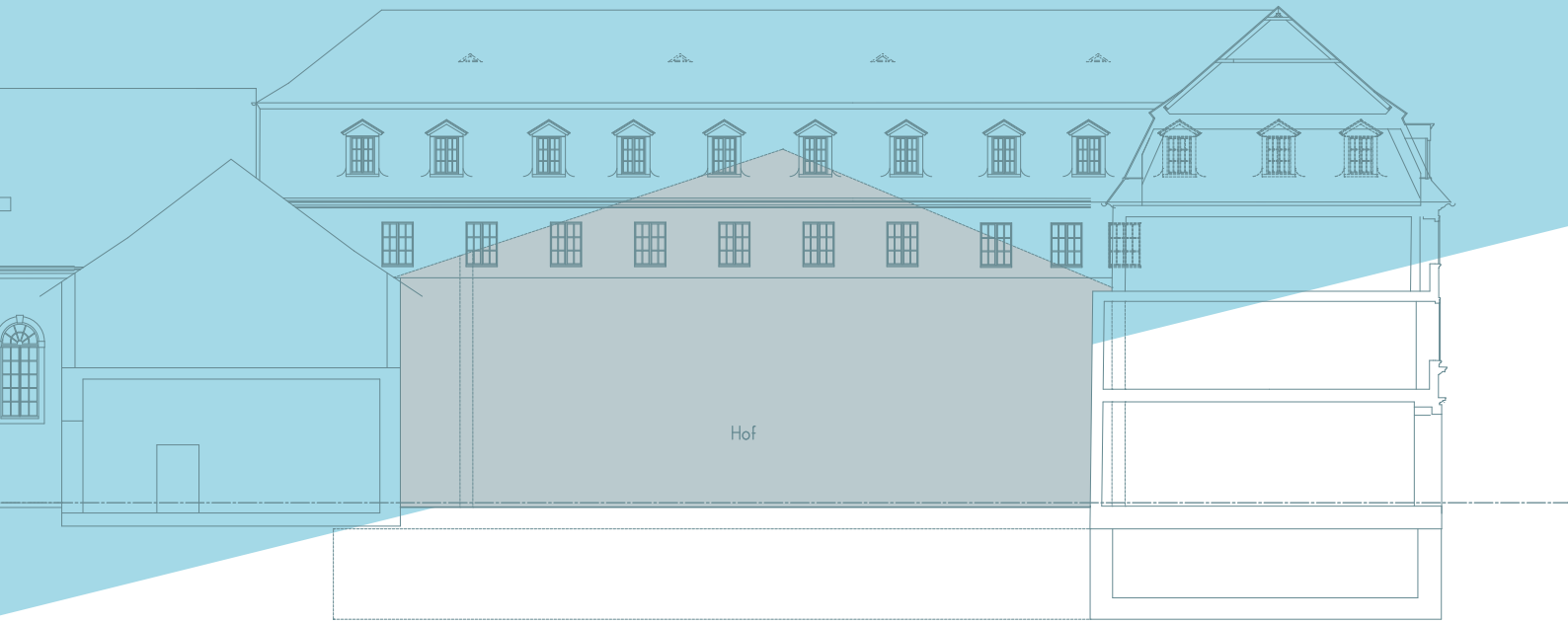
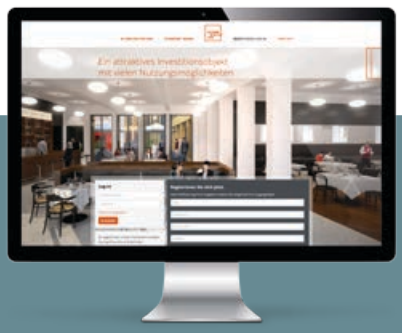


Abb. 21: Bestandsplan Eltzer Hof, Blickrichtung MIttlere Bleiche, Schnitt M 1:300.

Abb. 20: Bestandsaufnahme an der Grenze zum Marstall/Landesmuseum.

Tiefgarage und Stellplatzschlüssel

Im Gebäudebestand kann auf Basis der seit 1965 genehmigten ehemaligen Veranstaltungsstätte mit 1.000 Sitzplätzen und den vorhandenen Gastronomie- und Büroflächen von einem „fiktiv" bereits gedeckten Stellplatzbedarf für mehr als 100 Pkw ausgegangen werden. Am Beispiel der positiv beschiedenen Bauvoranfrage auf Basis der Machbarkeitsstudie sind zudem bei geplanten 21 Wohneinheiten die 26 in der neuen TG nachgewiesenen Stellplätze auskömmlich bemessen.



Alle Bestandspläne und weitere Fotos zur Bestandsdokumentation erhalten Sie auf **www.eltzer-kultur-hof.de**.

Abb. 23: Bestandsaufnahme Dachaufsicht, Blick Richtung Bauhofstraße.

Altlasten

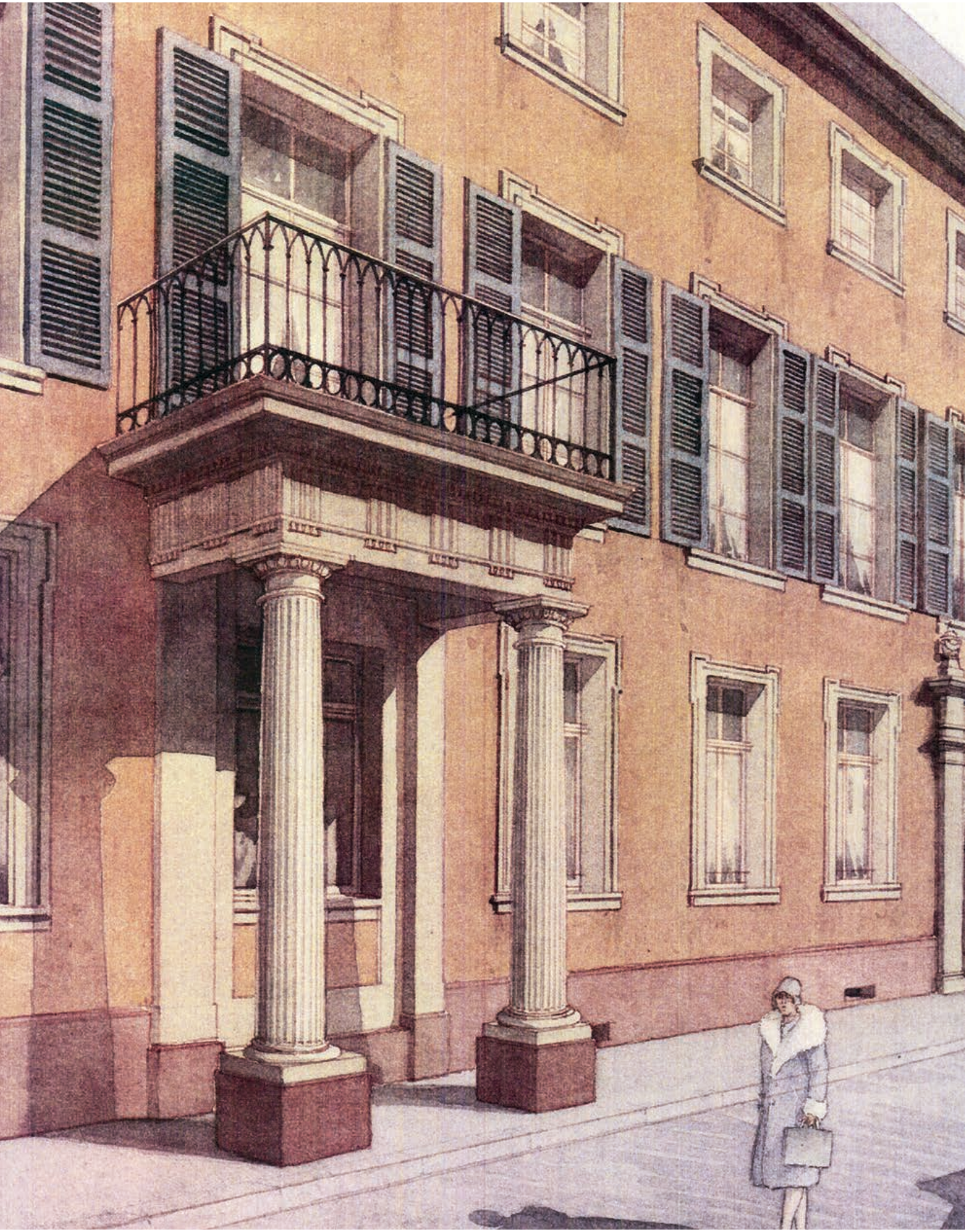
2009 und 2010 wurde der Eltzer Hof hinsichtlich Altlasten von externen Fachgutachtern untersucht. Einige bauliche Öffnungen der damaligen Untersuchung/Beprobung sind mancherorts noch sichtbar. Die damalige Untersuchung ermittelte Rückbaukosten in Höhe von ca. 679.000 Euro brutto. Bei dem Wert handelt es sich um eine informell-grobe Schätzung nach Tabellenrichtwerten – die Rückbaukosten müssen deshalb ggf. an den Werteindex von 2016 angepasst werden. Die genaue Altlastenuntersuchung samt Ergebnissen wird im Datenraum auf www.eltzer-kultur-hof.de im geschützten Investorenbereich hinterlegt. Weitere Belastungen sind dem Eigentümer nicht bekannt.

Dacheinschnitte und Denkmalschutz

Um die Wohnnutzung mit Loggien zu realisieren, sind Dacheinschnitte in Richtung des Hofbereichs notwendig. Dachausbauten in Richtung Bauhofstraße und Mittlere Bleiche müssen in Art und Umfang mit der Denkmalpflege verhandelt werden. Grundsätzlich sollen die straßensichtige Nord- und Ostfassade in Rasterung, Profilierung und Anordnung erhalten bleiben. Sie sind zusammen mit den Mansarddächern in den 1960er-Jahren barockisierend rekonstruiert worden.

Abb. 22: Bestandsaufnahme Dachaufsicht, Blick Richtung Große Bleiche. Der vollständige Rückbau eröffnet eine Innenhoffläche von ca. 700 qm.

DIE HISTORIE



IKONE
DER ALTSTADT

Der Eltzer Hof wurde 1742 als barockes Stadtpalais errichtet. Er gehört zu den Kulturdenkmälern der Mainzer Altstadt und bildet mit den angrenzenden Gebäuden eine Denkmalzone. Bei einem Bombenangriff im August 1942 wurde der Hof fast vollständig zerstört. Nur ein Teil seiner Fassade überdauerte den Angriff und steht heute unter Denkmalschutz. 1962 begann der Wiederaufbau als Veranstaltungshalle „Liedertafel". Vor einigen Jahren wurde der Betrieb der „Liedertafel" jedoch eingestellt, weil die Spielstätte modernen Anforderungen nicht mehr gerecht wurde. Als Eltzer Kultur Hof wird das Quartier der Mainzer Altstadt in Zukunft neue Impulse verleihen und zum breiten Nutzen Dritter mit der Stadt interagieren.

Abb. 24, links: Eltzer Hof, Ansicht Mittlere Bleiche, um 1920.
Abb. 25, Mitte: Nachbarbebauung Eltzer Hof, Bauhofstraße mit Blick Richtung Große Bleiche.
Abb. 26, rechts: Toranlage des Eltzer Hofs (Mittlere Bleiche) vor der Zerstörung im 2. Weltkrieg.

Abb. 27, links: Innenansicht Eltzer Hof vor der Zerstörung im 2. Weltkrieg.

Abb. 28, Mitte: Hauptportal des Eltzer Hofs, Mittlere Bleiche.

Abb. 29, rechts: Eltzer Hof an der Kreuzung Mittlere Bleiche und Bauhofstraße vor der Zerstörung im 2. Weltkrieg.

1742/43 Errichtung als barockes Stadtpalais der Grafen von Eltz

1920ER-/30ER-JAHRE Nutzung als Musikhochschule/Kleiderfabrik

1942 Zerstörung im 2. Weltkrieg

1964/65 Wiederaufbau mit neobarocken Fassaden, Nutzung als Veranstaltungshalle „Liedertafel“

2006 Aufgabe des Betriebes, seitdem Leerstand

DIE STANDORTBESCHREIBUNG

Abb. 30 (großes Foto): Die Rheinpromenade mit Blick auf den Mainzer Dom.

Abb. 31: Die ruhigen Grünanlagen und die historische Altstadt sind bei den Mainzern ebenso beliebt wie bei Besuchern aus aller Welt.

WILLKOMMEN
IN MAINZ

Mainz ist die Hauptstadt des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet. Sie gehört zur dynamischen Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und blickt auf eine 2.000-jährige Geschichte zurück. Baudenkmäler, Klöster und Relikte vereinen sich in Mainz mit weitläufigen Grünflächen und einer belebten Rhein-Promenade zu einem Ort besonderer Lebensqualität.

Zentrum der Kultur

Ob Barock, Rokoko, Renaissance, Romantik oder Gotik: Mit seinen zahlreichen Museen, Kleinkunstbühnen, historischen Gebäuden, Musikveranstaltungen und Bibliotheken ist Mainz ein Magnet für alle Kulturinteressierten. Allerorts treffen Besucher und Bewohner auf den bekanntesten Sohn der Landeshauptstadt: Johannes Gutenberg. Museen, Denkmäler und Feste erinnern an seine wegweisenden Erfindungen.

Idee und Innovation

Auch 500 Jahre später hat Mainz von dieser Innovationskraft nichts verloren: Mainz ist eine Stadt des Wissens und der Wissenschaft, jung gehalten von fast 40.000 Studierenden. Dynamik, Aufbruch und Zielstrebigkeit prägen das Lebensgefühl in der Region. Wirtschaftlich spiegeln sich diese Attribute in einer ausgeprägten Gründermentalität wider, die seit Jahren in Mainz zu spüren ist.
Die Universität, zwei Hochschulen und Einrichtungen von Fraunhofer-Gesellschaft und Helmholtz-Gemeinschaft verleihen Mainz eine bemerkenswerte Forschungslandschaft. Das Max-Planck-Institut, Teil der Johannes Gutenberg-Universität, ist mit 35.000 Studierenden die größte Hochschule in Rheinland-Pfalz.

Begehrtes (Reise-)Ziel

So attraktiv die Stadt für seine Bewohner ist, so beliebt ist Mainz als Reiseziel: Mehr als 550.000 Touristen aus aller Welt zählt Mainz pro Jahr. Sie besuchen die Stadt aus ganz unterschiedlichen Gründen: um historische Gebäude wie das Kurfürstliche Schloss zu besichtigen. Um mit den Mainzern die berühmte Fastnachtszeit zu feiern. Um vor den Toren der Stadt Deutschlands größtes Weinanbaugebiet zu erleben. So vielfältig die Gründe sind, so lohnenswert ist der Besuch von Mainz.

DAS HERZ
VON RHEINLAND-PFALZ

Mit mehr als 200.000 Einwohnern ist Mainz die größte Stadt in Rheinland-Pfalz. Sie liegt gegenüber der Mündung des Mains am Rhein, ihre Stadtteile befinden sich sowohl links- als auch rechtsrheinisch. Mit der unmittelbar angrenzenden hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden bildet Mainz ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit fast 500.000 Einwohnern.

Ein Plus an Lebensqualität

Im Städte-Ranking der Deka-Bank belegte Mainz 2013 den dritten Platz von 39 Städten. Vor allem in den Bereichen Wohlstand, Arbeitsmarkt, Erreichbarkeit, wirtschaftliche Stabilität, Demografie und Bildung konnte sich Mainz gegen die Konkurrenz behaupten. Entsprechend beliebt sind die städtischen Wohnräume: Die Mietpreise der Universitätsstadt steigen bereits seit Jahren kontinuierlich.

National und international verbunden

Als Metropole des dynamischen Rhein-Main-Gebiets weist Mainz eine ideale Infrastruktur auf. Der internationale Flughafen in Frankfurt ist mit dem Auto und mit öffentlichen Verkehrsmitteln binnen weniger Minuten zu erreichen, ebenso das benachbarte Oberzentrum Wiesbaden sowie die Innenstadt von Frankfurt. Für Arbeitnehmer, die ihren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten haben, ist Mainz deshalb ein beliebter Wohnort. Das Autobahnkreuz Mainz-Süd verbindet die Stadt mit dem nationalen und internationalen Verkehrsnetz.

MAKROLAGE

Bundesland	Rheinland-Pfalz	*
Einwohner	210.999	
Bevölkerungsentwicklung	+1,4 % (2014–2015)	*
Fläche	97,75 km²	

ERREICHBARKEIT

Autobahn	A 60, A 643, A 671, A 3, A 5
Bahnhof	Hauptbahnhof Mainz
Flughafen	Frankfurt Airport (ca. 35 km), mit S-Bahn erreichbar, Frankfurt-Hahn (ca. 100 km)

NÄCHSTE OBERZENTREN

Wiesbaden	16 km
Frankfurt am Main	30 km
Kaiserslautern	80 km
Koblenz	100 km
Ludwigshafen	80 km
Mannheim	82 km

* Einwohnermelderegister der Stadt Mainz, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen; Statistikstelle

Standort
Große Investitions-
standorte
Erfolgreiche Wirt-
schaftsstandorte
Wirtschaftsstarke
Großstädte
61
Autobahn
Flughafen
KÖLN
Flughafen Köln-Bonn
BONN
KOBLENZ
48
GIESSEN
5
BAD HOMBURG
3
WIESBADEN
FRANKFURT
61
Flughafen Frankfurt
MAINZ
DARMSTADT
Flughafen
Frankfurt-Hahn
5
63
MANNHEIM
HEIDELBERG
DB

WIRTSCHAFTSSTARK
UND INNOVATIV

Mit mehr als 100.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist Mainz ein zentraler Arbeitsort in der Region. Das spiegelt sich auch in der hohen Kaufkraft der Mainzer wider, die bereits seit Jahren über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Wo der Mittelstand zuhause ist

Die Mainzer Wirtschaft ist geprägt von zum Teil hochspezialisierten Betrieben aus dem Mittelstand. Kreativität und Innovationsstärke sind in Mainz besonders ausgeprägt. Zu diesem idealen Wachstumsklima trägt auch die Medienlandschaft der Stadt bei: Fernsehanstalten wie ZDF und SWR3, Rundfunkhäuser und Verlage machen Mainz zur Medienmetropole von Rheinland-Pfalz.

Zukunftsstarke Branchen

Neben dem ausgeprägten Zweig der Medienwirtschaft spielt auch die IT-Branche in Mainz eine große Rolle. Sie trägt dem Trend der Digitalisierung Rechnung und verzeichnet ein bemerkenswertes Wachstum. Hinzu kommt die Universitätsmedizin, die mit 60 Fachkliniken, 7.500 Mitarbeitern und 3.300 Studierenden einen der größten Arbeitgeber und Wachstumsmotoren der Gesundheitswirtschaft in der Region darstellt.

KENNZEICHEN WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten	104.171	*2
Anteil primärer Sektor	0,1 %	*3
Anteil sekundärer Sektor	11,1 %	*3
Anteil tertiärer Sektor	87,5 %	*3
Wirtschaftswachstum (Kreis Mainz-Bingen)	–2,8 %	*4
Wirtschaftswachstum (Rheinland-Pfalz)	1,1 %	*4
Kaufkraft je Einwohner	23.695	*4
Kaufkraft Kennziffer	111,9	*4
Zentralitätskennziffer	113,4	*4

BÜROMARKTDATEN

Büroflächenbestand	1,58 Mio. qm	*1
Leerstandsrate (inkl. Untermietflächen)	5,5 %	*1

*1 bulwiengesa AG, Report 2015

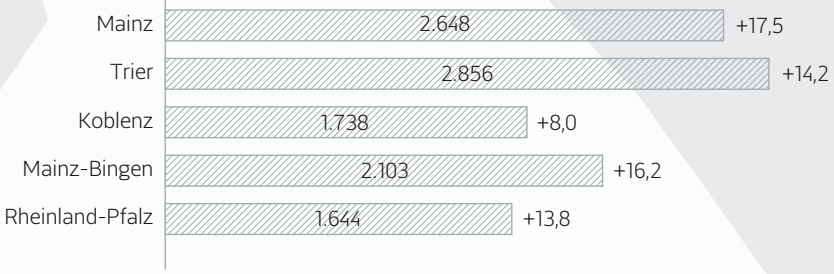
*2 http://mainz.de/wirtschaft/standort-mainz/kennzahlen-arbeitsmarkt.php

*3 Werte von 2011 aus: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Mainz: Entwicklung der Beschäftigtenstruktur 2002–2011 und Entwicklung nach Wirtschaftszweigen 2007–2011, Landeshauptstadt Mainz, November 2014

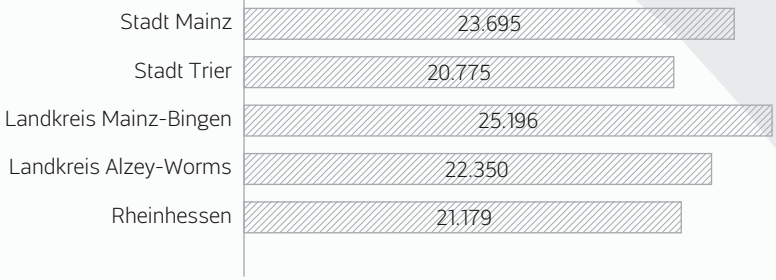
*4 Wirtschaftsstandort Rheinhessen: Zahlen, Daten und Fakten 2014, IHK Rheinhessen

Kaufpreise für Eigentumswohnungen*

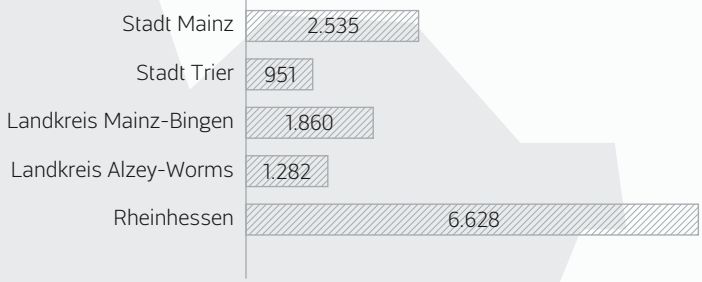
(Veränderungen gegenüber 2013)



GfK Kaufkraft 2014**



Gewerbeanmeldungen**



* Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), zitiert nach Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2015, Median-Werte

** Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems, Agentur für Arbeit, Mainz, © GfK GeoMarketing GmbH, Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen: Wirtschaftsstandort Rheinhessen – Zahlen, Daten und Fakten 2014

STADTTEIL
MIT GESCHICHTE

Der Eltzer Hof liegt in der Mainzer Altstadt, dem, gemessen an der Einwohnerzahl, fünftgrößten Stadtteil. Die Altstadt ist geprägt von ihrer bewegenden Geschichte, insbesondere der großflächigen Zerstörung im 2. Weltkrieg, der auch der Eltzer Hof zum Opfer fiel. Heute gehört die Altstadt zu den beliebtesten und teuersten Wohngegenden in Mainz.

Beliebtes Quartier

Die zentrale Lage der Mainzer Altstadt sorgt für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum im historischen Quartier – sowohl aus der Mainzer Bevölkerung als auch aus den umliegenden Regionen. Der Hauptbahnhof, die Rheinpromenade mit Yachthafen und der Stadtpark sind von der Altstadt aus zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Das Quartier zeichnet sich aus durch Bewohner aus allen Altersstufen, die hier von der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Museen profitieren.

Angebote für Familien

Auch für junge Familien haben Mainz und seine Altstadt viel zu bieten: Kindern und Jugendlichen steht ein breit gefächertes Angebot an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Neben wohnortnahen Grundschulen und sieben Kindertagesstätten in der Altstadt finden sich in Mainz weiterführende Schulen – konfessionelle, private oder staatliche, mit bilingualem Schwerpunkt, anthroposophisch orientiert oder für Hochbegabte. Das Land Rheinland-Pfalz engagiert sich außerdem beim Ausbau von Ganztagsschulen.

MIKROLAGE

IMMOBILIENPREISE MAINZ-ALTSTADT

Wohnung, Kauf	Neubau	4.758 € pro qm	*
	Bestand	2.589 € pro qm	*
Wohnungen, Miete	Neubau	14,54 € pro qm	*
	Bestand	11,37 € pro qm	*

DEMOGRAFIE UND VERORTUNG

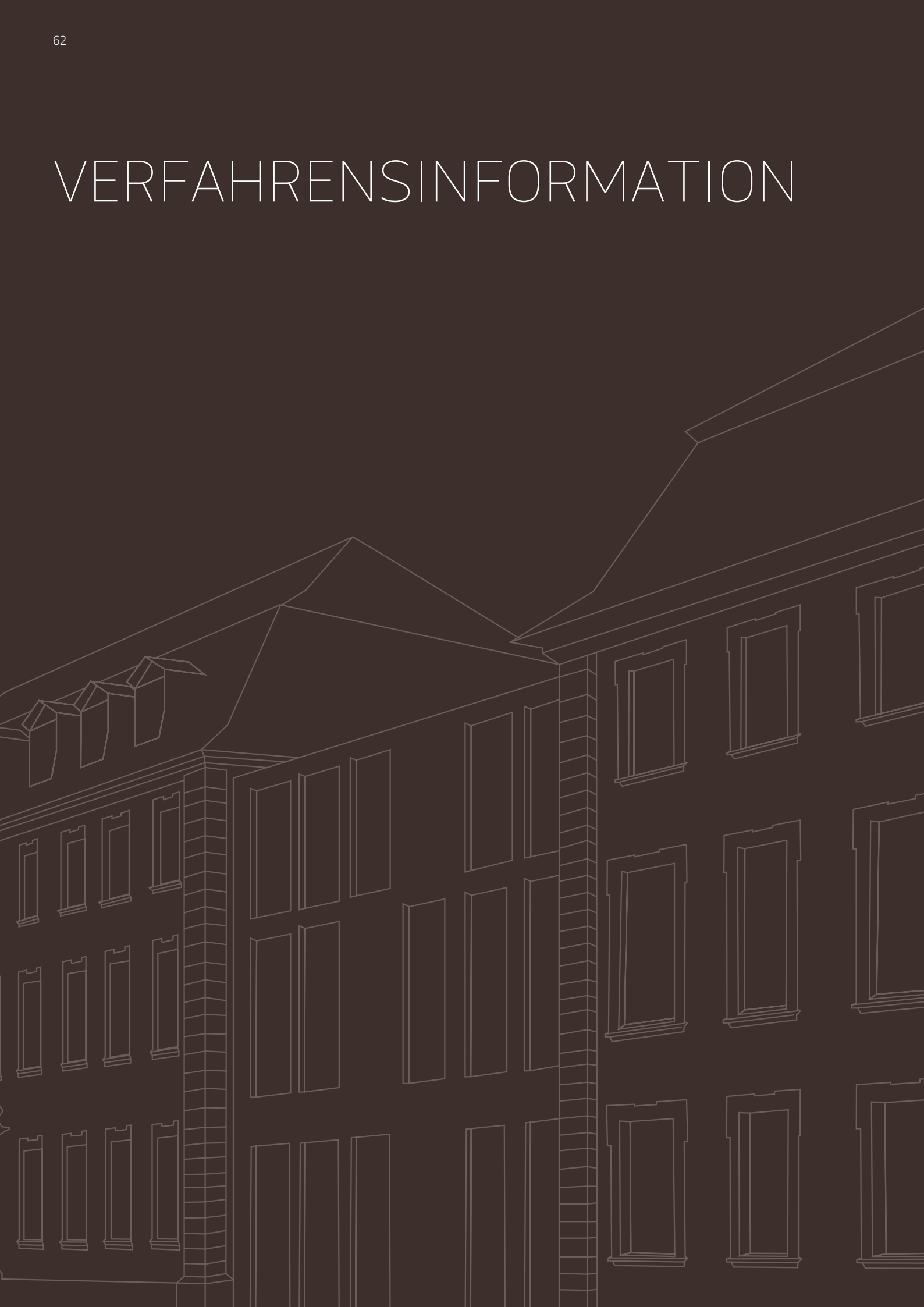
Einwohner	17.438	**
Erreichbarkeit: Autobahn	A 63 (5 km)	
Innenstadt	750 m	
Hauptbahnhof	850 m	
Rheinpromenade	1 km	

* http://immobilien-kompass.capital.de, Stand: Oktober 2016

** Einwohnermelderegister der Stadt Mainz, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen; Statistikstelle

500 m
Bildung
Bahnhof
Kirche
Dom
Bar
Städtisch
Kultur
Theater/Museum
Essen/Trinken
Stadtteile
RHEIN
455
43
40
Hafenschule
Theodor-Heuss-Brücke
Kunsthalle Mainz
Hafeneck
Stadtwerke Mainz
Geberts Weinstuben
Trattoria Kaisertor
Frauenlob-Gymnasium Mainz
Die Mainzer Kaffeemanufaktur
NEUSTADT
Christuskirche
Kurfürstliches Schloss Mainz
Römisch-Germanisches Zentralmuseum
Deutschhaus Mainz
ELTZER KULTUR HOF
Rheinpromenade
Schick & Schön
Naturhistorisches Museum
Landesmuseum Mainz
Universität Koblenz-Landau
Bahnhof
Rheingoldhalle
Römerpassage
HARTENBERG-MÜNCHFELD
ALTSTADT
Gutenberg-Museum Mainz
Staatstheater Mainz – Großes Haus
Mainzer Dom
Mainzer Fastnachtsmuseum
Bischöfliches Dom- und Diözesanmuseum
Augustinerkirche
OBERSTADT
Zitadelle

VERFAHRENSINFORMATION



VERFAHRENS- UND VERKAUFSBEDINGUNGEN

zum Bieterverfahren Eltzer Hof bzw. Eltzer Kultur Hof in 55116 Mainz

Vorbemerkung

Die hier vorliegende Ausschreibung erfolgt auf Basis des § 64 i. V. mit § 63 Abs. 3 Landeshaushaltsordnung (LHO). Die ca. 1.944 qm Grundstücksfläche umfassende Liegenschaft „Eltzer Hof" ist im Rahmen eines Bieterverfahrens öffentlich (Presse/Internet) zum Kauf angeboten. Weitere, der besseren Übersicht dienende Informationen zu Bestand, Planungsvorschlägen und der als Grundlage vorgesehene Kaufvertrag sind im Internet (nach Investoren-Log-in) jederzeit abrufbar:

www.eltzer-kultur-hof.de

Es ist vorgesehen, dem Höchstbietenden, der die Anforderungen an die Eignung erfüllt, den Zuschlag zu erteilen, vorbehaltlich der Zustimmung des Parlamentes (d. h. des Haushalts- und Finanzausschusses (HuFA) bzw. des Landtages) zur Liegenschaftsveräußerung gem. § 64 Abs. 1 LHO. Es handelt sich bei der Verkaufsofferte um eine öffentliche, für das Land Rheinland-Pfalz unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Dem Land verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft veräußert wird. Die Ansprechpartner und Adressaten für etwaige Fragen sind die Mitarbeiter des Immobilienmanagements des LBB, Niederlassung Mainz (nähere Informationen erhalten Interessenten nach Log-in unter www.eltzer-kultur-hof.de).

Die Mitarbeiter führen auf Anfrage auch die Besichtigungen (vgl. Pkt. 16) vor Ort durch. Übergeordnete Fragestellungen werden vom LBB an das Ministerium der Finanzen weitergegeben; die Antworten werden bei allgemeiner Interessenlage ggf. in den Datenraum der Projekthomepage eingepflegt. Die schriftlichen Gebote müssen z. Hd. Herrn Helmut Schneider bis zum im Datenraum hinterlegten Stichtag im Ministerium der Finanzen in 55116 Mainz vorliegen (vgl. Pkt. 18). Mit der Abgabe seines Angebotes erklärt sich der Bieter mit den nachfolgenden Verfahrens- und Verkaufsbedingungen für den Eltzer Hof einverstanden. Zur besseren Übersicht sind diese in Frageform unter Punkt 1 bis 20 gegliedert. Alle Verfahrens- und Verhandlungsschritte des Bieterverfahrens inkl. Kaufvertrag und Parlamentsbeteiligung werden ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt.

1. **Wie ist die Ausgangssituation und welche Grundstücke und Gebäude beinhaltet das Projekt „Eltzer Hof"?**
2. **Sind Rückbauleistungen erforderlich oder gar verpflichtend?**
3. **Wie wird das Bieterverfahren durchgeführt/Kriterien der Eignung?**
4. **Wie viele Gebote sind erforderlich?**
5. **Welchen planerischen und gestalterischen Hintergrund hat die Machbarkeitsstudie „Eltzer Kultur Hof"?**
6. **Nach welchen Kriterien erfolgt die Zuschlagserteilung?**
7. **Gibt es zu beachtende Nutzungsüberlassungen innerhalb des Eltzer Hofs?**
8. **Wie ist die Ver- und Entsorgung des ehemaligen Eltzer Hofs organisiert?**
9. **Was passiert mit der Kunst (Wandmalerei) auf der Foyerwand im EG?**
10. **Wie hoch ist der Stellplatzbedarf pro Wohneinheit? Sind TG zulässig?**
11. **Wie wichtig sind vorgelegte Nutzungskonzepte?**
12. **Sind Nachgebote zulässig?**
13. **Gibt es die Möglichkeit, den Eltzer Hof zu erwerben, ohne sich an einem Bieterverfahren oder einer Ausschreibung zu beteiligen?**
14. **Gibt es eine Altlastenuntersuchung?**
15. **Wofür haftet der Verkäufer?**
16. **Welche Eigenschaften werden dem Eltzer Hof im Bestand zugesichert?**
17. **Gibt es vorabgestimmte Parameter bei Umnutzung aus dem Bereich Denkmalschutz?**
18. **Wo, wie und wann sind Angebote einzureichen?**
19. **Was passiert nach einer Kaufzusage an den für den Zuschlag vorgesehenen Bieter?**
20. **Wer kann die Wort-Bild-Marke „Eltzer Kultur Hof" verwenden?**

Alle Informationen stehen auf der Projekt-Website **www.eltzer-kultur-hof.de** in einem geschützten Bereich zur Ansicht und zum Download zur Verfügung.

1. **Wie ist die Ausgangssituation und welche Grundstücke und Gebäude beinhaltet das Projekt „Eltzer Hof“?**

   Das Projekt „Eltzer Hof“ umfasst zwei Teilflächen, die gemeinsam zu 100 % dem Land Rheinland-Pfalz (Finanzverwaltung) gemäß Grundbuchauszug (hinterlegt im Datenraum) gehören. Das ca. 1.848 qm große Flurstück 88 (Gebäude- u. Freifläche Mittlere Bleiche/ Ecke Bauhofstraße) wird ergänzt von dem ca. 96 qm großen Flurstück 89/1 (Hof- und Gebäudefläche Bauhofstraße). Auf beiden Teilflächen befindet sich zzt. die ehemalige „Liedertafel“-Veranstaltungsstätte (erbaut von 1963 bis 65) mit zuvor rund 1.000 Sitzplätzen. Der die „Liedertafel“ umfassende Blockrandbereich wird bestimmt von ehemaligen Gastronomie-, Büro- und Ausstellungsflächen auf bis zu drei Stockwerken und den zugehörigen Dachgeschossen. Alle diese Flächen stehen seit mehreren Jahren leer; lediglich kleine Teilflächen im EG und UG sind an den Betreiber der Diskothek „50 Grad“ vermietet. Das Mietverhältnis ist kurzfristig kündbar. Das Projekt „Eltzer Hof“ wurde vom Eigentümer Land mit der Machbarkeitsstudie „Eltzer Kultur Hof“ überplant; auf dieser Basis wurde im Juli 2015 von der Stadt Mainz die Bauvoranfrage des Landes positiv beschieden. Die Liegenschaft ist zu fast 100 % überbaut und soll im Zuge des geplanten Eigentümerwechsels erstmals einen urbanen, ca. 700 qm großen Innenhof (markiert in folgendem Lageplan) erhalten. Unmittelbar darunter sind ca. 26 Stellplätze in Form einer eingeschossigen Tiefgarage (TG) geplant. Die vertraut „barock“ wirkende Außenfassade ist Teil einer Denkmalzone und darf nur im Bereich der „Fuge“ zur Bauhofstraße mittels Neubebauung zeitgemäß ergänzt werden. Im Innenhof grenzt der historische Marstall (die heutige Ausstellungsfläche des Landesmuseums) unmittelbar an; dieser hat ein grundbuchrechtlich gesichertes Fensterrecht zum neuen Innenhof des „Eltzer Kultur Hofs“. Weitere rechtliche Lasten sind dem Eigentümer nicht bekannt.

   Der Eltzer Hof schließt mit seiner nordöstlichen Blockecke „Bauhofstraße/Mittlere Bleiche“ die Blockrandbebauung des Quartiers Landesmuseum ab und wird von diesem nebst angrenzender „Steinhalle“ inklusive des ehemaligen kurfürstlichen Marstalls im Inneren nach drei Seiten baulich eingefasst.

2. **Sind Rückbauleistungen erforderlich oder gar verpflichtend?**

   Ja.

   Nach mehr als 50 Jahren Nutzungsdauer wird die Umwandlung eines ehemaligen Veranstaltungskomplexes in ein zeitgemäßes, gemischt genutztes Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude nicht ohne den Rückbau unpassender Einbauten und ergänzender Neubauelemente im Bestand möglich sein. Der bezuschlagte Bieter wird via notariellen Kaufvertrag zudem verpflichtet, die „Liedertafel“ aus den 1960er-Jahren mit ca. 1.000 Sitzplätzen innerhalb von maximal 12 Monaten nach Übergang von Nutzen und Lasten vollständig zurückzubauen und so den Innenhof zu ermöglichen. Eine weitere Nutzung des Veranstaltungskomplexes oder eine vergleichbare Nutzung oder Zwischennutzung wird ausgeschlossen. Der Rückbau der „Liedertafel“ und ggf. der Aushub der Tiefgarage könnten nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden über den neu zu schaffenden Bauzugang mittels „Neubaufuge“ (Bauhofstraße) organisiert werden.

   Alle Rückbaumaßnahmen innerhalb der Liegenschaft Eltzer Hof sind vollständig bauseits auf Kosten des bezuschlagten Bieters durchzuführen. Sollte es im Vorfeld des Rückbaues der „Liedertafel“ im Inneren die Möglichkeit geben, Fensterlaibungen der 5-achsigen „Neubaufuge“ (Bauhofstraße) geordnet auszubauen, wird als freiwillige Leistung gebeten, diese Elemente entsprechend zu sichern, damit diese anderenorts weitere Verwendung finden können.

3. **Wie wird das Bieterverfahren durchgeführt/ Kriterien der Eignung?**

   Bei dem Bieterverfahren „Eltzer Hof“ gibt es folgende zu erfüllende Kriterien:

   Eignung:

   Eigenerklärung,

   - dass über das Vermögen des Bieters kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares, gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde,
   - dass sich der Bieter bzw. das Unternehmen nicht in Liquidation befindet,
   - dass keine Ausschlussgründe nach **§§ 123** und/oder **124 GWB vorliegen**,
   - dass die Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß erfüllt wurden.
   - Nachweis geeigneter Referenzprojekte (inkl. Projektbeschreibungen) und Investitionsvolumen.

   Zudem hat der Bieter Änderungswünsche zum Vertragsentwurf mit dem Angebot einzureichen sowie eine vorläufige Finanzierungszusage und/oder einen Eigenkapitalnachweis über die Höhe des Gebots zzgl. der Rückbaukosten für die „Liedertafel“.

   Der Bieter hat eine Erklärung beizufügen, welche es dem Eigentümer erlaubt, diese Finanzierungszusage und/oder den Eigenkapitalnachweis durch Nachfrage bei dem ausstellenden Institut zu verifizieren. Er hat insofern auch das ausstellende Kreditinstitut vom Bankgeheimnis zu befreien.

   Nach erfülltem Nachweis der Eignung wird der Zuschlag dem grundsätzlich Höchstbietenden erteilt. Abweichungen von den vertraglichen Vorgaben des Verkäufers, insbesondere in Be-

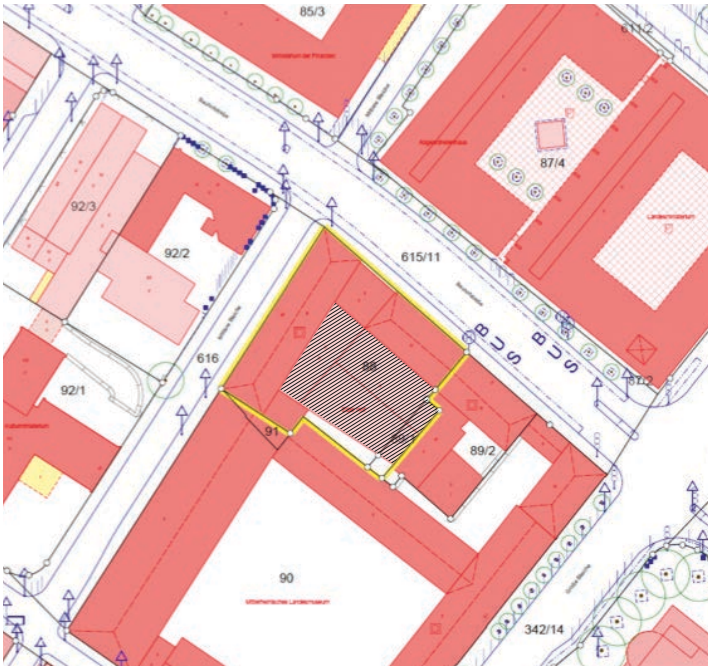


Abb. 32:
Ausschnitt Lageplan Eltzer Hof mit schraffierter Darstellung des Rückbaubereichs (ohne Maßstab).

» Um das Ensemble im ursprünglichen Sinne eines hochwertigen Stadtbausteins mit einem starken Innenleben wieder zu aktivieren, soll der Innenhofbereich als Interpretation einer urbanen und zugleich barock angelehnten Raumfolge zeitgemäß erlebbar gemacht werden. Umgesetzt wird dieses Spiel von Transparenz und Verschleiern mit geschosshohen Fensterflügeln und davor geschalteten geschosshohen Fensterläden. Die bewusst balkonlos ausgebildeten Fassaden lassen sich im Sommer Loggia-artig komplett öffnen oder komplett schließen; je nach Sonneneinfall und/oder Wunsch nach Privatheit. Durch das unterschiedliche Öffnen oder Schließen entsteht eine sich im Tagesverlauf verändernde und daher interessante Fassadentextur im neuen Inneren des Eltzer Kultur Hofs. «

Christian Schoyerer, Architekt

zug auf die Risikozuordnung, werden im Rahmen der Zuschlagsentscheidung mitberücksichtigt.

Zuschlag zum Kauf der Liegenschaft erhält das höchste Gebot.

Nur der Höchstbietende muss eine nachweislich belastbare Finanzierungsbestätigung und/oder einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis innerhalb von 4 Wochen nach Zuschlag vor Beginn der Kaufvertragsverhandlungen dem Eigentümer vorlegen. Auch hier hat der Bieter eine Prüfung der Finanzierung bzw. des Eigenkapitalnachweises zu ermöglichen. Er hat insofern auch das ausstellende Kreditinstitut vom Bankgeheimnis zu befreien.

Als Basis für die Erstellung ihrer Angebote erhalten alle Interessenten die gleichen Informationen in Form eines Verkaufs-Exposés in digitaler Form und eines digitalen Datenraums sowie, wenn gewünscht, nach Voranmeldung die Möglichkeit zur Besichtigung der Liegenschaft (auf eigene Gefahr).

Der Verkäufer behält sich vor, Angaben der Bieter durch geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

4. Wie viele Gebote sind erforderlich?

In diesem Bieterverfahren reicht ein einziges Gebot eines geeigneten Bieters aus, wenn es in der Höhe plausibel ist und den Kaufpreiserwartungen des Verkäufers sowie den Bedingungen der LHO entspricht.

5. Welchen planerischen und gestalterischen Hintergrund hat die Machbarkeitsstudie „Eltzer Kultur Hof"?

Durch den Eigentümer wurde ein mögliches Bebauungskonzept (Machbarkeitsstudie), basierend auf dem seit 24.11.1988 hier rechtsgültigen Bebauungsplan A 221 „Bleichenviertel Teil IV", erarbeitet und mit der Stadt Mainz abgestimmt. Seit Juli 2015 liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor. Die beschiedene Bauvoranfrage ist im Datenraum hinterlegt.

Der vorgenannte Bebauungsplan setzt ein „Sondergebiet (SO) für kulturelle Einrichtungen" im Bereich der landeseigenen Liegenschaften fest. Nähere öffentlich-rechtlich relevante Auskünfte erteilt hierzu nur die Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Mainz:

Besucheranschrift
Zitadelle, Bau CAm 87er Denkmal, 55131 Mainz

Postanschrift
Postfach 3820, 55028 Mainz

Telefax +49 6131 12-3105
E-Mail bauamt-bauaufsicht@stadt.mainz.de

Die Machbarkeitsstudie „Eltzer Kultur Hof" wurde mit dem Ziel der weitgehenden Bestandserhaltung vom Eigentümer Land Rheinland-Pfalz gemeinsam mit dem beauftragten Architekturbüro im ergebnisoffenen Diskurs erarbeitet. Schon früh wurde dabei deutlich, wie wichtig der neu geschaffene Innenhof (siehe Datenraum) inkl. moderner, mit Loggien hinterlegter Fassaden für die stimmige Gesamt-Performance dieses urbanen, nach außen stimmig „vertraut barock" wirkenden Bauprojektes inmitten der Stadt ist. Auch die Stadtverwaltung Mainz war zu einem frühen Zeitpunkt der fachlichen Überzeugung, dieses Projekt solle ohne Balkone, aber dafür mit hochwertigen Loggien und Dachterrassen zur künftigen Innenhofseite wirken. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde – unterstützt durch spezielle 3D-Renderings – der vergleichsweise hohe architektonische Anspruch an den „Eltzer Kultur Hof" gehalten: Es sollte hier künftig im besten Sinne wieder ein „Stück Stadt" entstehen, von dem urbane Impulse in den umgebenden Stadtkörper zurückfließen.

Allen Beteiligten sei daher empfohlen, die Machbarkeitsstudie „Eltzer Kultur Hof" sowie den Datenraum im Internet unter www.eltzer-kultur-hof.de eingehend vor Gebotsabgabe zu studieren und etwaige Fragen frühzeitig mit den zuständigen Behörden direkt zu klären. Diese Studie visualisiert die vom Land entwickelte Vision des „Eltzer Kultur Hofs" und bildet zugleich die planerische Grundlage der bereits positiv beschiedenen Bauvoranfrage. Auch sollten im Dialog mit dem benachbarten Landesmuseum gezielt künftig Gemeinsamkeiten zum beiderseitigen Nutzen gesucht werden. Dies könnten z. B. Sichtverbindungen zwischen den Höfen oder gar temporär gemeinsam und flexibel nutzbare Baulichkeiten (Kino über TG-Zufahrt, „Steinhalle", ehemalige Tordurchfahrt des „Marstalls", „Schaufenster" zum Museum) sein. Dem Investor wird empfohlen, sich eingehend mit den Qualitäten des neuen Innenhofs und der unmittelbar daran anschließenden neuen Fassaden zu befassen. Hier wird langfristig der Grundstein für die städtebaulich-architektonisch begründeten Qualitäten des neuen „Eltzer Kultur Hofs" zu legen sein. Darum hat der Eigentümer Land hier im Rahmen der Machbarkeitsstudie intensiv nach ansprechenden Lösungen gesucht und diese bereits vor der Vermarktung modellhaft für Dritte als 3D-Rendering dargestellt. Sollte es bei weiterer Bearbeitung zum Wunsch nach Alternativen kommen, so könnte auch ein vom Bieter nach Erwerb auszulobender Wettbewerb zur Gestaltung von Innenhof und Fassade hilfreich sein.

6. Nach welchen Kriterien erfolgt die Zuschlagserteilung?

Einziges Kriterium ist das nebenabredefreie Höchstgebot auf der Grundlage des geltenden Baurechts und auf Grundlage der Regelungen des Kaufvertragsentwurfes unter Einbeziehung aller in Mainz vor Ort geltenden sonstigen öffentlich-rechtlich wirksamen Bestimmungen. Änderungen des Bieters am vorgegebenen Kaufvertragsentwurf, die zu einer Risikoverlagerung zu Lasten des Auftraggebers führen, werden im Rahmen der Zuschlagsentscheidung mitberücksichtigt und können zum Ausschluss führen. Etwaige Nebenleistungen, Nebenabreden oder sonstige Bedingungen stellen unzulässige Kompensationen dar und führen i. d. R. zum Ausschluss des Gebotes aus dem Bieterverfahren. Den Bietern wird bei etwaigen Rückfragen insbesondere zu öffentlich-rechtlich bedeutsamen Parametern empfohlen, sich vor Gebotsabgabe während des mehrmonatigen Bieterverfahrens im Bauaufsichtsamt bei der Stadtverwaltung Mainz sach- und fachgerecht zu informieren. Das Gebot des Höchstbietenden wird nach Abschluss des Bieterverfahrens dem Haushalts- und Finanzausschuss (HuFA) des Landes bzw. dem Landtag zur Entscheidung/Zustimmung gem. § 63 LHO vorgelegt, sofern es sich a.) um Baudenkmäler (Nachbarschaft zu Landesmuseum) handelt und/oder b.) die Höhe des Gebots über 1 Mio. € liegt. Der Grundstückskauf ist ein formbedürftiges Rechtsgeschäft, dieses findet seinen Abschluss erst mit der unterzeichneten Notarurkunde.

7. Gibt es zu beachtende Nutzungsüberlassungen innerhalb des Eltzer Hofs?

Innerhalb des Eltzer Hofs gibt es zzt. nur einen laufenden Mietvertrag: Das Land Rheinland-Pfalz hat dem Betreiber des Clubs „50 Grad" im EG und UG Ecke Bauhofstraße/Mittlere Bleiche für den Diskothekenbetrieb geeignete Flächen gegen Entgelt überlassen. Sollte der Diskothekenbetreiber auch nach Übergang von Nutzen und Lasten noch an einer weiteren Nutzung der Räumlichkeiten interessiert sein, so ist dies bezüglich Art und Umfang alleiniger Regelungsgegenstand zwischen dem neuen Eigentümer des Eltzer Hofs und dem Betreiber der Diskothek. Dieser Sachverhalt begründet keine etwaigen Rücktritts- oder Aufschub-Bedingungen des Höchstbietenden gegenüber dem Eigentümer Land.

Hinweis: Da auch die Luft- und Wärmeversorgung für die Diskothek z. T. zentral über den Technikraum im UG erfolgt, ist diese Versorgungsart bei etwaigen Abbrucharbeiten im Inneren oder der Stilllegung des Eltzer Hofs ggf. nicht gewährleistet.

8. Wie ist die Ver- und Entsorgung des ehemaligen Eltzer Hofs organisiert?

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgte bislang zentral über kaskadenförmig organisierte Fernwärme-Übergabestationen im Technikraum UG an der Grenze zur benachbarten „Steinhalle". Die Stromversorgung ist zzt. an gleicher Stelle im UG organisiert und – wie auch die gesamte Lüftungsanlage und Haustechnik – augenscheinlich an den hohen Bedarf der früheren Veranstaltungsnutzung mit bis zu 1.000 Besuchern pro Vorstellung angepasst. Im Bereich Wärme, Strom und Wasser wird es somit sicherlich zu weiteren Rückbauleistungen kommen.

Ob und inwiefern die bestehende Erschließung einschließlich Strom, Wasser, Abwasser und Wärme der zukünftigen Nutzung entspricht und/oder Ergänzungen notwendig sind, ist vom Bieter/Erwerber selbständig zu beurteilen.

9. Was passiert mit der Kunst (Wandmalerei) auf der Foyerwand im EG?

Die großformatige Wandmalerei befindet sich im Foyer an der Begrenzungswand der eigentlichen Veranstaltungsstätte „Liedertafel". Vor Ort ist erkennbar, dass die Malereien seinerzeit auf Spanplatten o. Ä. (Hohlklang) mit Unterlattung aufgeschraubt wurden. Es existiert nach Kenntnis des Landes kein Erhaltungsgebot. Weitere Nachforschungen obliegen einem Erwerber.

10. Wie hoch ist der Stellplatzbedarf pro Wohneinheit? Sind TG zulässig?

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit keine Kfz-Stellplätze, weder in Garagen noch oberirdisch. Maßgeblich sind der BPL A 221 sowie die weiteren gesetzlichen Bestimmungen. In der Machbarkeitsstudie ist das Land vom Bau einer eingeschossigen Tiefgarage (unterhalb der ohnehin abzubrechenden „Liedertafel") ausgegangen. Diese Tiefgarage berührt auch z. T. die Grundmauern und Fundamente der an dieser Stelle verorteten ehemaligen kurfürstlichen Adelshöfe. Es wird angeregt, zwischen den bereits vorhandenen historischen und den durch Neubauten in den 1960er-Jahren ergänzten Kellergeschossen in jedem Falle eine eingeschossige Tiefgarage mit ca. 26 Stellplätzen und einer Zu- und Abfahrt über die Mittlere Bleiche (angrenzend an die „Steinhalle" des Landesmuseums) – zzt. Interimssitz des rheinland-pfälzischen Landtages – zu errichten. Während der Bauphase kann es zu Einschränkungen der Bauabläufe kommen, die sich aus den Betriebs- bzw. Sicherheitsanforderungen des benachbarten Landesmuseums sowie temporär des rheinland-pfälzischen Landtages (zzt. interimsweise in „Steinhalle") ergeben.

Gemäß der positiv beschiedenen Bauvoranfrage auf Basis der Machbarkeitsstudie wären bei geplanten 21 Wohneinheiten die 26 in der neuen TG nachgewiesenen Stellplätze auskömmlich bemessen. Die Schaffung dieser 26 Stellplätze wird von Seiten des Eigentümers begrüßt und einem Erwerber auch zwecks Entschärfung der Parksituation im „Bleichenviertel" empfohlen. Der genannte Stellplatz-Sachverhalt ist von einem Erwerber sachlich und rechtlich im Bezug auf die Konkretisierung seines speziellen Bauvorhabens über die positiv beschiedene Bauvoranfrage hinaus zu verifizieren. Seitens des Verkäufers werden in Bezug auf die obigen Aussagen keine Zusagen/Garantien gegeben.

Hinweis: Die Frage der Stellplätze steht vor dem Hintergrund des dringlichen Wohnraumbedarfes auch in der Stadt Mainz zzt. auf dem Prüfstand. Hierbei kann es zu Anpassungen/Änderungen der städtischen Stellplatzsatzung kommen. So werden zukünftig z. B. deutlich mehr Fahrradabstellplätze eingefordert.

11. Wie wichtig sind vorgelegte Nutzungskonzepte?

Das Land hat bereits im Vorfeld die Machbarkeitsstudie „Eltzer Kultur Hof" erarbeitet und abgestimmt. Auf dieser Grundlage gibt es eine positiv beantwortete Bauvoranfrage, die im Datenraum hinterlegt ist. Eventuell vorgelegte Konzepte der Bieter werden inhaltlich nicht bewertet. Das Land prüft auch nicht, welche bau- und planungsrechtlichen Konsequenzen deren Umsetzung für den Erwerber hat. Es bleibt somit dem alleinigen Risiko eines Erwerbers vorbehalten, wenn dieser bei seiner Kalkulation von den Vorgaben des Bebauungsplans i. V. m. den Regelungsinhalten der positiv beschiedenen Bauvoranfrage aus dem Jahr 2015 (siehe Datenraum) und den sonstigen öffentlich-rechtlich relevanten Bestimmungen der Stadt am Standort Eltzer Hof in 55116 Mainz abweicht.

12. Sind Nachgebote zulässig?

Wenn mehrere Gebote in gleicher Höhe vorliegen und auch in Bezug auf die vertraglichen Regelungen gleich zu beurteilen sind oder die Angebote nicht den internen Vorstellungen des Landes entsprechen, kann das Land der Rangfolge nach maximal 3 bislang „Höchstbietende" schriftlich auffordern, entsprechende Nachgebote abzugeben. Das Land informiert diese Bieter über das Vorliegen von Mitbewerbern und/oder über die Tatsache, dass die Wertvorstellung noch nicht erreicht wurde. Die Nachgebote müssen innerhalb einer bestimmten Frist eingehen. Im Falle eines erneuten Gleichstandes wird eine weitere Nachgebotsrunde eröffnet, bis eine Rangfolge erreicht wird.

13. Gibt es die Möglichkeit, den Eltzer Hof zu erwerben, ohne sich an einem Bieterverfahren oder einer Ausschreibung zu beteiligen?

Nein.

14. Gibt es eine Altlastenuntersuchung?

Im ehemaligen Eltzer Hof wurden die Altlasten durch externe Fachgutachten (Büro ISM, Wiesbaden) in der Leerstandsphase in den vergangenen Jahren untersucht; einige bauliche Öffnungen der damaligen Untersuchung/Beprobung sind mancherorts im Gebäude noch sichtbar. Diese Untersuchung basierte seinerzeit darauf, nur die barock wirkenden Außenmauern des Eltzer Hofs zu erhalten, und wird an die Interessenten mittels Einstellung in den digitalen Datenraum unter www.eltzer-kultur-hof.de zur Kenntnis gegeben (Log-in erforderlich). Die dort genannten Rückbaukosten in Höhe von ca. 679.000 € brutto aus den Jahren 2009/2011 sind informell-grobe Schätzungen nach Tabellenrichtwerten im Rahmen der beauftragten Altlastenuntersuchung. Eine Garantie auf Vollständigkeit und/oder Richtigkeit der damaligen Untersuchung/Beprobung/Kostenschätzung wird vom Verkäufer nicht übernommen. Weitere, über die vorgenannten Altlastenuntersuchungen hinausgehende Belastungen sind dem Eigentümer nicht bekannt. Grundsätzlich ist die Beurteilung der Altlasten und Gebäudeschadstoffe eigenverantwortliche Aufgabe des Erwerbers. Eine zusätzliche Beprobung auf eigene Kosten des Bieters wird auf Anfrage in Einzelfällen gestattet; das Ergebnis ist dem Eigentümer zeitnah mitzuteilen.

15. Wofür haftet der Verkäufer?

Das Land Rheinland-Pfalz verkauft Grundstücke und Gebäude in dem Zustand, in dem sie sich befinden. Der Kaufgegenstand wird unter Ausschluss jeglicher Rechts- und Sachmängelhaftung verkauft. Das Areal des Eltzer Hofs und der Nachbargebäude wurde im 2. Weltkrieg massiv durch alliierte Spreng- und Brandbomben beschädigt. Erst über 15 Jahre nach Kriegsende wurde der Eltzer Hof als multifunktionale Veranstaltungsstätte zwischen 1960 und 1965 neu auf z. T. historischem Mauerwerk (insbesondere im UG) unter Einbeziehung von Mauerwerksteilen, die nach den massiven Zerstörungen im 2. Weltkrieg als noch verwendbar galten, aufgebaut. Rückgriffsrechte und Ausgleichsansprüche des Erwerbers gegen den Verkäufer z. B. gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt nicht, soweit der Verkäufer den Mangel vorsätzlich zu vertreten oder arglistig verschwiegen hat. Es gelten im Einzelnen die Regelungen des Kaufvertrags (siehe Datenraum).

16. Welche Eigenschaften werden dem Eltzer Hof im Bestand zugesichert?

Das Land Rheinland-Pfalz übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft, Größe oder Nutzungsmöglichkeit des Kaufgegenstandes sowie für die Beschaffenheit des Baugrundes für einen vom Bieter vorgesehenen Verwendungszweck. Alle Größenangaben sind als ca.-Angaben zu verstehen. Im Grundbuch nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Für die Richtigkeit der vorliegenden Objektdaten und -beschreibungen wird keine Gewähr übernommen. Der Verkäufer Land Rheinland-Pfalz hat die baulich-heterogene Liegenschaft der Baujahre 1960–65 auf z. T. historischem Baugrund in früheren Jahren aus dem Eigentum der Stadt Mainz übernommen und die Substanz nicht auf ihre Sanierungsbedürftigkeit bzw. -fähigkeit untersucht. Im Keller- und Fundamentbereich sind noch deutlich die Gründungen älterer Bauten zu Zeiten des kurfürstlich geprägten Mainz zu ersehen. Auch stand hier zuvor u. a. das Adelspalais der Grafen von und zu Eltz; den Namensgebern dieser Liegenschaft. Massive Einwirkungen des alliierten Bombardements haben Kriegsschäden an allen aufgehenden Wänden und Decken erzeugt. Interessenten erhalten auf Anfrage während des Bieterverfahrens ausreichend Gelegenheit, die Liegenschaften vor Ort (auf eigenes Risiko) in Begleitung des beauftragten LBB NL Mainz zu festgelegten Terminen zu begehen. Etwaige Begehungsanfragen bitten wir direkt an die speziell beauftragten Mitarbeiter des Immobilienmanagements des LBB, Niederlassung Mainz zu richten (Kontaktdaten unter www.eltzer-kultur-hof.de nach Log-in).

17. Gibt es vorabgestimmte Parameter bei Umnutzung aus dem Bereich Denkmalschutz?

Die Liegenschaft ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen. Zur Vereinfachung künftiger Umnutzungsüberlegungen mit Schwerpunkt Wohnen hat der Eigentümer Land einige denkmalschutzrechtliche Aspekte im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie „Eltzer Kultur Hof" und der Bauvoranfrage mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Einem Erwerber obliegt eigenverantwortlich die Abstimmung seines Vorhabens mit den Denkmalbehörden.

18. Wo, wie und wann sind Angebote einzureichen?

Die Angebote müssen in Schriftform im Doppelumschlag bis zum Ende des Bieterverfahrens (Stichtag im Datenraum unter www.eltzer-kultur-hof.de) im **Ministerium der Finanzen** in **55116 Mainz** (siehe Adressfeld-Muster) eingegangen sein. Der äußere Umschlag ist wie folgt zu kennzeichnen:

ANGEBOT! NICHT ÖFFNEN!

Ministerium der Finanzen
z. Hd. Helmut Schneider
– Bieterverfahren Eltzer Kultur Hof –
Abteilung 5 — Bauwesen
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

Danach werden alle Umschläge unter Ausschluss der Öffentlichkeit geöffnet und ausgewertet.

19. Was passiert nach einer Kaufzusage an den für den Zuschlag vorgesehenen Bieter?

Das Land Rheinland-Pfalz geht davon aus, dass der für den Zuschlag vorgesehene Bieter unmittelbar nach schriftlicher Mitteilung des Ergebnisses mit dem Land die Kaufvertragsverhandlungen auf Basis des im Datenraum hinterlegten Kaufvertrages beginnt und in den darauf folgenden Wochen zeitnah einen Kaufvertrag unterschriftsreif mit dem Handlungsbevollmächtigten des Landes abstimmt und sodann diesen notariell protokolliert. Dieser Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Parlamentszustimmung (d. h. der Zustimmung durch den Haushalts- und Finanzausschuss [HuFA] bzw. des Landtages)

und sollte noch vor der Befassung des HuFA notariell unterzeichnet sein. Der vereinbarte Kaufpreis ist i. d. R. fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen ab Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass alle zum Vollzug des Vertrages notwendigen Voraussetzungen vorliegen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf das Konto des Verkäufers bei der Rheinland-Pfalz Bank maßgeblich. Sämtliche im Zusammenhang mit der Veräußerung stehende Kosten trägt der Bieter, dem der Zuschlag erteilt worden ist. Dies gilt auch dann, wenn der Kaufvertrag durch den Bieter begründet nicht rechtswirksam vollzogen werden kann.

20. Wer kann die Wort-Bild-Marke „Eltzer Kultur Hof“ verwenden?

Der Name „Eltzer Kultur Hof“ wurde vom Eigentümervertreter des Landes Rheinland-Pfalz im Rahmen der gleichnamigen Machbarkeitsstudie bereits 2012 entwickelt. Damit wurde die damals erwünschte Weiterentwicklung der Liegenschaft vorskizziert und zugleich charakterisiert. Der Höchstbietende/Erwerber kann den rechtlich nicht geschützten Namen „Eltzer Kultur Hof“ nach Besitzübergang entgeltfrei weiterverwenden. Das im Nachgang an die Namensgebung von der Agentur LEHN.STEIN GmbH (Koblenz) 2015 entworfene Logo (siehe Exposé und www.eltzer-kultur-hof.de) ist als Wort-Bild-Marke geschützt und nicht im Besitz des Landes Rheinland-Pfalz. Sollte der neue Eigentümer ein Interesse an dessen weiterer Nutzung haben, ist vorab der unmittelbare Kontakt zur Agentur erforderlich.

gez. im Auftrag

Dipl.-Ing. Helmut Schneider
Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz,
Abt. 5, Kaiser-Friedrich-Str. 5, 55116 Mainz

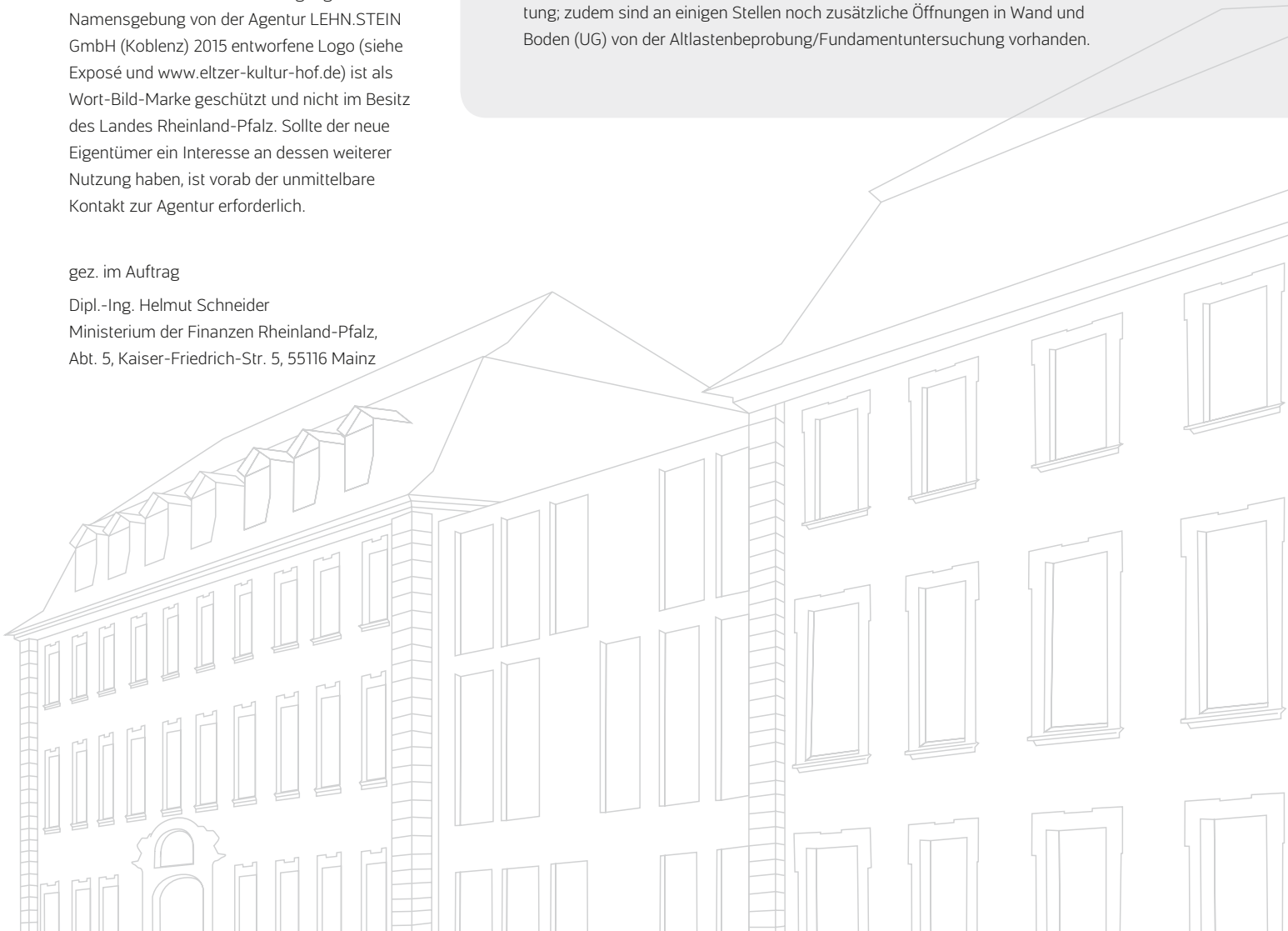
Disclaimer

Seitens des Verkäufers und der sonstigen im Impressum genannten Parteien wird keinerlei Verantwortung oder Haftung (weder für unmittelbare noch für mittelbare Schäden) bezüglich der Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der auf dieser Website einschließlich der Verkaufsbroschüre Eltzer Kultur Hof aufgeführten Informationen übernommen. Das Gleiche gilt für weitere Informationen, welche schriftlich, mündlich, elektronisch oder in anderen Formen interessierten Parteien oder deren Beratern zur Verfügung gestellt werden. Zahlen, Größen und sonstige Angaben in diesem Text insbesondere auch zu zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben in dem mit dem Verkäufer abzuschließenden Verträgen.

Dem Kaufinteressenten wird empfohlen, seine eigene Informationssammlung und -auswertung im Hinblick auf das zum Verkauf stehende Grundstück durchzuführen. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, dem Empfänger der Informationen weitere Informationen zugänglich zu machen. Das eingehende Studium der Projekthomepage www.eltzer-kultur-hof.de und des dort für gelistete Interessenten einsehbaren Datenraums wird empfohlen.

Aus dem Erhalt der Ausschreibungs-Informationen über diese Website oder die Verkaufsbroschüre kann der Empfänger keinen Rechtsanspruch herleiten, den Kaufgegenstand zu erwerben oder Verhandlungen hinsichtlich eines solchen Erwerbs mit dem Verkäufer führen zu können. Der Empfänger der Verkaufsinformationen und alle weiteren an der Transaktion Beteiligten akzeptieren mit Erhalt dieser Informationen die hier genannten Bedingungen.

Etwaige Besichtigungen des Eltzer Hofs durch interessierte Dritte erfolgen stets auf eigene Gefahr. Innerhalb des Gebäudes befinden sich Zonen geringer Belichtung; zudem sind an einigen Stellen noch zusätzliche Öffnungen in Wand und Boden (UG) von der Altlastenbeprobung/Fundamentuntersuchung vorhanden.



ELTZER KULTUR HOF®

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Ministerium der Finanzen
Rheinland-Pfalz
Transferstelle für Projektentwicklung und Immobilienstrategien
Abteilung 5 – Bauwesen
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

www.fm.rlp.de

Projektleitung
Dipl.-Ing. Helmut Schneider
Telefon 06131 16 4206
helmut.schneider@fm.rlp.de

Konzept & Design
LEHN.STEIN GmbH
Löhrstraße 113
56068 Koblenz
www.lehnstein.de

Planung Machbarkeitsstudie
SYRA_SCHOYERER ARCHITEKTEN BDA
Hauptstraße 17–19
Gebäude 6324
55120 Mainz
www.schoyerer.de

3D-Renderings
arcom graphics
visualisierung – 3d animation – neue medien
Carolinenstr. 5
55218 Ingelheim/Rhein
www.arcom-graphics.de

Bildnachweise
© Landeshauptstadt Mainz:
Wissenschaftsmarkt, Bildnummer: WISS008
Johannisnacht, Bildnummer: VER001
Schott AG, Bildnummer: WIR010
Forum Universitatis, Bildnummer: WISS001

© shutterstock:
Brücke über den Rhein in Mainz, Bildnummer 313992338
Stadtansicht Mainz mit Rhein, Bildnummer 95000080
Car Sharing , Bildnummer: 219052921
An electric bicycle, Bildnummer: 187256972

© Luftbild Eltzer Hof:
Bildnr. 2007-06-02 734 D 146, Bildagentur Rath – Luftbildservice

Renderings:
© arcom graphics
© Syra_Schoyerer Architekten BDA

www.eltzer-kultur-hof.de