



Antwort zur Anfrage Nr. 1650/2021 der Freie Wähler im Stadtrat betreffend **Wohngebiet vs. Gewerbeflächen (FREIE WÄHLER)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung den Bedarf an „normalen“/geförderten Wohnungen bis 2030?

Die Stadtverwaltung hatte dem Stadtrat in seiner Sitzung am 30. Juni 2021 den „Wohnungsmarkbericht Mainz 2020“ zur Kenntnis vorgelegt und danach veröffentlicht.

In diesem Bericht wird die Nachfrage bezüglich des Wohnungsmarktes analysiert, mit dem derzeitigen Angebot abgeglichen und daraus Handlungsempfehlungen abgeleitet:

- Seit 2011 ist ein deutliches Wachstum des Wohnungsbestandes zu beobachten. Im Rahmen des Stadtmodells der Stadt Mainz sind 24 Potenzialflächen, die rund 7000 Wohneinheiten umfassen, abgebildet. Insgesamt bestehen bis 2030 Neubaupotenziale von insgesamt ca. 12.000 Wohnungen. Mit den geplanten Wohneinheiten wird für die Stadt Mainz zwischen 2025 und 2030 eine quantitativ ausgeglichene Versorgungssituation – bis 2030 sogar ein rechnerisches Plus von 1000 bis 2000 Wohnungen – erwartet. Dieser Berechnung wurde die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt.
- Der Wohnungsmarktbericht prognostiziert einen Zuwachs bei allen Haushaltsgrößen, nicht aber bei allen Haushaltstypen (weniger Starter-Haushalte, mehr Senioren-Haushalte). Dies bedeutet, dass zukünftig weiterhin alle Wohnungsgrößen nachgefragt werden. Im Rahmen der Handlungsempfehlungen wird der Stadt Mainz daher empfohlen, zukünftig heterogene Wohnungstypologien mit kompakten und gleichzeitig flexiblen sowie barrierereduzierten Grundrissen zu errichten.
- Eine wichtige Rolle bei der Wohnungsversorgung bestimmter Zielgruppen spielt zudem der geförderte Wohnungsbau. Gegen den bundesweiten Trend ist es der Stadt Mainz bis 2019 erfolgreich gelungen, die Zahl der geförderten Wohnungen zu stabilisieren. Die Herausforderungen in diesem Bereich bleiben absehbar hoch. Wichtige Instrumente sind hierbei die partnerschaftliche Baulandbereitstellung im Neubau und die Verlängerung von Bindungen im Bestand.

Die im Bericht dargestellte, zu erwartende quantitative Entspannung des Mainzer Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2030 wird genau beobachtet werden müssen. Zum einen bleiben die qualitativen Herausforderungen, Wohnraum für sehr unterschiedliche Nachfragegruppen zur Verfügung zu stellen, bestehen. Zum anderen stellt sich die Frage, wie sich das Wechselspiel zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage, auch unter den Vorzeichen möglicher Einflüsse der COVID-19-Pandemie, in den kommenden Jahren entwickeln und verändern wird. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, den Wohnungsmarktbericht in spätestens fünf Jahren zu aktualisieren.

2. Wie hoch wird das Interesse von Bauherren nach „klassischen“ Ein-/Zweifamilien-Häusern geschätzt?

Der Stadtverwaltung liegen keine Erkenntnisse über das Interesse von Bauherren nach Ein- oder Zweifamilien-Häusern vor.

3. Wo will/wird die Stadt Mainz diese Objekte bauen?

Die Stadtverwaltung Mainz baut in eigener Regie keine Wohnungen, sondern schafft das hierfür notwendige Baurecht.

Momentan ist eine größere Anzahl von Ein- und Zweifamilien-Häuser im Baugebiet „Hechtsheimer Höhe“ in Planung. Das Gebiet liegt am östlichen Rand des Wohngebiets Frankenhöhe im Stadtteil Mainz-Hechtsheim und wird von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz entwickelt. In den kommenden Jahren wird dort Bauland für innovatives, familienfreundliches und arbeitsplatznahes Wohnen entstehen, davon ca. 65 % Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (geförderter Anteil: ca. 12,5%) und ca. 35 % Geschosswohnungsbau (geförderter Anteil: ca. 12,5%).

An mehreren weiteren Stellen im Stadtgebiet entstehen kleinere Baugebiete, in denen auch Ein- und Zweifamilien-Häuser realisiert werden sollen.

- 4. Welche Planungen hatte die Stadt Mainz für das GFZ-Areal bis 2019?**
- 5. Gab es in 2021 mit dem Biotechnologie-Unternehmen Gespräche über alternative Standorte in Mainz?**
- 6. Wurden dem Biotechnologie-Unternehmen die alten Pläne, Wohngebiete auf dem Gelände der GFZ-Kaserne zu realisieren, vorgelegt?**
- 7. Hat das Biotechnologie-Unternehmen Bedingungen für bestimmte Standorte in Mainz gestellt?**

Bereits weit vor 2019 war das Areal der GFZ-Kaserne als innerstädtische Entwicklungsfläche vorgesehen. Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes im Jahr 2003 wurde schon früh der Planungsprozess für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Wissenschaft und Forschung im Plangebiet der "GFZ-Kaserne" eingeleitet. Im Stadtmodell "Wohnraum für Mainz" aus 2015 war das Gebiet der GFZ-Kaserne als Quartier mit ca. 250-500 WE eingestellt.

Auf der Grundlage des im Jahr 2016 fortgeschriebenen Rahmenplans wurden die fachlichen Zielvorgaben für die GFZ-Kaserne nochmals definiert. Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 29.11.2017 den fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Basis einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen. In seiner Sitzung am 17.04.2019 hatte der Stadtrat schließlich die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bauleitplanverfahren "O 53" durchzuführen.

Die Firma BioNTech war bereits frühzeitig in die Planungen u. a. durch Gespräche zur Abstimmung zum zukünftigen Flächenbedarf sowie beim städtebaulichen Wettbewerb eingebunden. Ferner wurden und werden von Seiten des Baudezernats zur Vorbereitung der einzelnen Verfahrensschritte für das wieder aufgenommene Bebauungsplanverfahren "O 53" regelmäßig

Gespräche mit der Firma BioNTech geführt, um die Planung entsprechend den Entwicklungsansprüchen und Entwicklungsmöglichkeiten von BioNTech abzustimmen. Die Verwaltung wird in enger Absprache mit BioNTech die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gelände der GFZ-Kaserne in das laufende Bauleitplanverfahren integrieren.

Um weitere Entwicklungsperspektiven für Biotechnologie-Unternehmen zu schaffen, wird zudem derzeit vom Stadtplanungsamt ein strategisches Konzept erarbeitet.

Mainz, 23.11.2021

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete