

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0032/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 97	Datum 07.01.2014	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 21.01.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	30.01.2014	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Kenntnisnahme	04.02.2014	Ö

Betreff:

"Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"; Kenntnisnahme städtebaulicher Rahmenplan, Öffentlichkeitsbeteiligung und Entwicklungskonzept

"Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)";

hier: - Kenntnisnahme des städtebaulichen Rahmenplanes

- Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung anhand des Rahmenplanes

- Rahmenbedingungen des weiteren Planungsprozesses

Mainz, 14.01.2014

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse

Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** empfiehlt, der **Ortsbeirat Hartenberg/Münchfeld** nimmt zur Kenntnis, der **Bau- und Sanierungsausschuss** nimmt den städtebaulichen Rahmenplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" zur Kenntnis und beschließt in Kenntnis der Vorlage

1. die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes,
2. die Durchführung des weiteren Planungsprozesses entsprechend den in der Beschlussvorlage dargestellten Rahmenbedingungen.

1. Sachverhalt

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.09.2013 die Verlagerung der "Peter-Jordan-Schule" an den Schulstandort "Am Gleisberg" beschlossen (Beschlussvorlage 1075/2013). Dadurch ergibt sich nunmehr die Option, das Areal der ehemaligen Peter-Jordan-Schule am Hartenbergpark einer alternativen baulichen Nutzung zuzuführen.

Im Vorgriff auf weitere Planungsaktivitäten am Standort "Peter-Jordan-Schule" wurden mit den tangierten städtischen Fachämtern in einer Vorkoordinierung am 13.03.2013 die wesentlichen fachlichen Aspekte zusammengetragen, die es im Rahmen einer Umnutzung des Areals zu berücksichtigen gilt.

In der Sitzung am 21.11.2013 hat der Bau- und Sanierungsausschuss die vom Stadtplanungsamt erarbeitete Bestandsanalyse sowie die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Generierung eines qualifizierten städtebaulichen Konzeptes als Vorbereitung für das erforderliche Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Die Arbeitsgruppe "Wohnen" unter Federführung von Herrn Oberbürgermeister hat empfohlen, dass Wohnbau Mainz und Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG) das Projekt realisieren sollen. Seitens der Wohnbau Mainz und der Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG) besteht ein konkretes Interesse an einer Entwicklung des Standortes "Peter-Jordan-Schule". Der Stadtvorstand hat dieses Interesse wiederholt begrüßt und sprach sich für eine Realisierung des Areals durch die Wohnbau Mainz und die MAG aus.

2. Städtebaulicher Rahmenplan

Auf der Grundlage des Beschlusses des Bau- und Sanierungsausschusses vom 21.11.2013 hat das Stadtplanungsamt einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet. Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans mit Textteil wurde am 12.12.2013 innerhalb der tangierten städtischen Fachämter koordiniert.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals der ehemaligen Peter-Jordan-Schule dar. Geplant ist die Entwicklung des Areals als Wohnbaufläche in mehrgeschossiger Bauweise mit überwiegend maximal vier Vollgeschossen, in Teilen auch mit bis zu sechs, ausnahmsweise im Bereich der Straße "Am Judensand" bis zu acht Vollgeschossen. Der erhaltenswerte Grünbestand auf den östlichen Flächen und das geschützte Naturdenkmal soll erhalten werden. Ebenso in vollem Umfang das gesamte Areal des städtebaulich prägenden und für die Naherholung sehr wichtigen Hartenbergparks, von dem kein einziger Quadratmeter wegen der neu geplanten Wohnbebauung aufgegeben wird. Zudem soll die Verkehrsführung im Kreuzungsbereich der Straßen "Am Judensand - Am Lungenberg" auf ein Mindestmaß reduziert und die wegfallende Verkehrsfläche dem Plangebiet zugeordnet werden. Der städtebauliche Rahmenplan mit Textteil ist Anlage zu dieser Beschlussvorlage.

Im Zuge der Koordinierung hat sich herausgestellt, dass einzelne, von den tangierten städtischen Fachämtern vorgetragene Aspekte teilweise zu detailliert sind, um diese bereits auf der "Ebene Rahmenplan" umsetzen bzw. berücksichtigen zu können. Die für die eigentliche städtebauliche Planung seitens der Fachämter vorgebrachten Stellungnahmen wurden in den Rahmenplanentwurf unmittelbar eingearbeitet. Die weiteren vorgebrachten detaillierten Vorgaben und Untersuchungsbedarfe wurden dagegen bis zum weiteren Planungsprozess (Erarbeitung von Gutachten, Erarbeitung der Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb etc.) zurückgestellt.

Konzeptpapier zur Gebietsentwicklung von Wohnbau Mainz und emag

Die *Wohnbau Mainz* und die *Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG)* im Rahmen ihres Beteiligungsunternehmens *emag* haben ein Konzeptpapier an das Stadtplanungsamt übergeben, in welchem der Entwicklungsprozess für das Areal der ehemaligen Peter-Jordan-Schule aus Sicht der *Wohnbau Mainz* und der *emag* skizziert ist. Die Kernaussagen des Konzeptpapiers wurden ebenfalls im Rahmen der o.g. Koordinierung am 12.12.2013 den städtischen Fachämtern präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Das Konzeptpapier enthält folgende Vorschläge:

Nutzungssegmente Wohnungsbau:

- Aufteilung des zukünftigen Wohnungsbaus in unterschiedliche (Nachfrage-)Segmente. Diese Segmente bestehen aus einem Segment "preisgünstiger Wohnungsbau" mit einem Anteil an geförderten Wohnungen, einem Segment "günstiger Eigentumswohnungsbau" sowie einem Segment "Eigentumswohnungen nach Marktbedingungen". Die Realisierung der Neubebauung soll jeweils zu 50 % durch *Wohnbau Mainz* und *emag* erfolgen.

Wohnungsmarktgutachten für den Standort:

- Es soll ein Wohnungsmarktgutachten mit dem Ziel beauftragt werden, eine detaillierte Nutzungskonzeption mit Verteilung der Wohnungen nach Wohnungsgrößen zu erhalten, gegliedert nach o.g. Nutzungssegmenten.

Einbindung "Fraunhofer Gesellschaft":

- Im Zuge der Entwicklung des Areals sollen neben energetischen und ökologischen Überlegungen auch insbesondere soziale Aspekte berücksichtigt werden. Die *Wohnbau Mainz* und *emag* erwägen, das Quartier in Abstimmung mit der Fraunhofer Gesellschaft im Rahmen des Projektes "Morgenstadt" zu entwickeln.

Wettbewerbsverfahren nach RPW:

- *Wohnbau Mainz* und *emag* wollen einen Architektenwettbewerb im Rahmen eines RPW- Verfahrens in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz aus-

loben. Ziel des Wettbewerbs ist es, ein städtebaulich und sozial nachhaltiges Quartier mit funktionierenden Nachbarschaften und einer qualitätsvollen baulichen Struktur zu entwickeln.

- 20 Teilnehmer, davon 12 geladene Büros mit anerkannter Erfahrung im Wohnungsbau sowie 8 Teilnehmer über ein Bewerbungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt Mainz und einer noch zu benennenden Jury sollen am Wettbewerb teilnehmen.

Die städtischen Fachämter haben im Zuge der o.g. Koordinierung am 12.12.2013 festgestellt, dass die nächsten Verfahrensschritte (Festlegung der Wohnungsbausegmente, Festlegung des Anteils an gefördertem Wohnraum, Erarbeitung des Wohnungsmarktgutachtens) zwingend unter Beteiligung der städtischen Fachämter durchgeführt werden müssen. Über die dabei erzielten Ergebnisse werden die städtischen Gremien unterrichtet bzw. die Gelegenheit haben, sich hierzu zu äußern.

3. Weiteres Vorgehen

Auf Basis des durch den Ortsbeirat Hartenberg/Münchfeld und den Bau- und Sanierungsausschuss zur Kenntnis genommenen städtebaulichen Rahmenplanes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" soll die Bürgerschaft frühzeitig über die Planungen informiert werden. Hierzu soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Sofern sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine wesentlichen Änderungen des städtebaulichen Rahmenplanes ergeben, wird aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan und unter Berücksichtigung der oben genannten weiteren Rahmenbedingungen der Planungsprozess fortgesetzt.

Der nächste Schritt des Planungsprozesses nach der Bürgerbeteiligung wäre dann die Erarbeitung der Auslobungsunterlage für den Wettbewerb. Diese wird dem Bau- und Sanierungsausschuss - wie bereits erwähnt - vor der Auslobung des Wettbewerbs erneut zum Beschluss vorgelegt.

4. Kosten

Die Kosten für die Beauftragung des Wohnungsmarktgutachtens für den Standort und für die Durchführung des Wettbewerbs sollen *Wohnbau Mainz* und *MAG* bzw. die *emag* tragen.

Die Beteiligung der tangierten städtischen Fachämter führt nach aktuellem Stand zu keinen haushaltsrelevanten Kosten.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- Städtebaulicher Rahmenplan "H 97" mit Textteil
- Bestandsanalyse "H 97"