

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0410/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 104	Datum 26.02.2014	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 18.03.2014			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	27.03.2014	Ö

Betreff: Bauliche Dichte in ausgewählten Mainzer Stadtquartieren hier: - Information der Ausschussmitglieder
Mainz, 10.03.2014 gez. Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** nimmt den Sachvortrag zur baulichen Dichte in ausgewählten Mainzer Stadtquartieren zur Kenntnis.

1. Sachverhalt

Im Rahmen der Entwicklung neuer Baugebiete in der Stadt Mainz entstehen in der Öffentlichkeit regelmäßig Diskussionen über eine Obergrenze der baulichen Dichte. Dabei wird von allen Seiten angestrebt eine Bebauung zu entwickeln, die mit den umliegenden Wohnquartieren verträglich ist. Neben der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen steht gerade im Moment die Schaffung von Wohnraum für Geringverdienende im Mittelpunkt, weil hier wegen der anhaltend hohen Mietpreise in der Stadt Mainz ein überdurchschnittlicher Bedarf besteht.

Die Schaffung preiswerten Wohnraums erfordert insbesondere eine kostengünstige Herstellung, um eine tragfähige Finanzierung sicherzustellen. Die hohen Grundstückspreise im Stadtgebiet wirken sich kostensteigernd auf die Entstehungskosten der Wohnungen aus. Eine Kompensation dieses Kostenanteils ist insbesondere mit einer höheren baulichen Dichte zu erreichen, wodurch der Anteil der Grundstückskosten reduziert wird.

In der Kombination von Wohnraum für geringverdienende Bevölkerungsgruppen und einer hohen baulichen Dichte wird häufig die Gefahr einer Ghettobildung gesehen. Um den Zusammenhang von baulicher Dichte und Wohnumfeldqualität besser beurteilen zu können, werden daher mehrere Wohnquartiere im Mainzer Stadtgebiet gegenübergestellt und deren bauliche Dichte ermittelt. Ziel dieser Gegenüberstellung ist es, "ein Gefühl" für den Zusammenhang von baulicher Dichte und Wohnumfeldqualitäten zu entwickeln und damit eine objektive Beurteilung neuer Wohnquartiere zu ermöglichen.

2. Ergebnis

Die Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Dichte stellt nur einen von mehreren Faktoren dar, die für die Ausbildung der Wohnqualität von Bedeutung sind. Wie die Beispiele zeigen, kann der Quartierscharakter auch bei einer gleichen Bebauungsdichte sehr unterschiedlich ausfallen. Insbesondere die zu Grunde liegende Bezugsfläche (Grundstücksfläche) kann hierbei zu einer Verzerrung der wahrgenommenen Dichte, im Vergleich zu den zulässigen Dichtewerten führen. So fließen öffentliche Flächen (Plätze, Grünflächen usw.) nicht in die Ermittlung der Dichtewerte ein, obwohl sie gleichfalls zu einer Auflockerung des Wohnquartiers entscheidend beitragen.

Bei der Entscheidung zur Festlegung der geplanten Dichte für ein neues Stadtquartier sollte daher stets eine Beurteilung auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes erfolgen, aus welchem alle relevanten Faktoren ablesbar sind. Eine alleinige Definition der Geschossflächenzahl als Maßstab der Gebietsqualität ist nicht zielführend.

3. Weiteres Verfahren

Die in der Anlage enthaltene Broschüre zur Darstellung der baulichen Dichte wird zur Kenntnis genommen. Sie soll dazu dienen, bei einer Besichtigung der Projekte

vor Ort einen Vergleich zwischen der gefühlten und der rechnerischen Dichte anzustellen.

Bei einem entsprechenden Interesse der Ausschussmitglieder kann durch das Baudezernat alternativ auch eine Besichtigung der vorgestellten Stadtquartiere in Form einer Busrundfahrt mit einem Bus der MVG unter Leitung von Frau Grosse angeboten werden.

Alternativ besteht für jeden die Möglichkeit ausgewählte Projekte in Eigenregie anzuschauen.

Anlagen

- *Broschüre zur Darstellung der baulichen Dichte in ausgewählten Stadtquartieren*