

Mainz, 18.10.2012

Antrag 1711/2012 zur Sitzung Stadtrat am 31.10.2012

Konzeption für eine Wohnraumversorgung (CDU)

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Verwaltung wird aufgefordert, in Erfüllung der Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtrates am 14. Dezember 2011 und unter Berücksichtigung insbesondere der Sozialraumanalyse alsbald eine umfassende zukunftsweisende Konzeption für die Wohnraumversorgung (Miete und Eigentum) in Mainz zu entwickeln. Mainz soll sich dabei als mieter- und zugleich wohneigentumsfreundliche Großstadt profilieren. Ziel muss es sein, für die Zukunft einen entspannten Wohnungsmarkt zu sichern und die Bauformen entsprechend den Präferenzen der Wohnungsnachfragenden in die städtebaulichen Ziele zu integrieren.

In der Konzeption sollen folgende Schwerpunkte gesetzt und behandelt werden:

1. Bodenvorrat

- a) Der künftige Bauland- und Wohnungsbedarf ist zu analysieren, dies insbesondere auch mit Blick auf die unterschiedlichen Zielgruppen.
- b) Vorzulegen ist eine Liste der Areale in Mainz, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Diese Liste soll insbesondere zu folgenden Punkten Aussagen enthalten:
 - Verfügbarkeit der Grundstücke
 - Planreife
 - Zeitbedarf für die Herbeiführung der Planreife
 - Zielgruppen
- c) Im Rahmen der Fortschreibung einer bedarfsorientierten Baulandentwicklung für alle sozialen Schichten ist die prognostizierte Nachfrage und qualitative Verbesserung des Wohnraumangebots zu berücksichtigen.
- d) Zu prüfen ist, wie viel Nachverdichtung sozial verträglich möglich ist, ohne gewachsene, funktionierende Strukturen zu zerschlagen.
- e) Die Erkenntnisse aus der Sozialraumanalyse sind einzuarbeiten. Für einkommensschwache Mitbürgerinnen und Mitbürger ist ein angemessenes Wohnraumangebot anzustreben.
- f) Die Voraussetzungen für den Erwerb von Wohneigentum auch bei kleinem Geldbeutel sind zu schaffen und damit die eigene Vorsorge für das Alter anzureizen. Dies gilt insbesondere auch für jüngere Familien.

- g) Bei der Bodenvorratspolitik sind folgende Punkte vor allem gefordert:
- Qualität statt Masse
 - Mainz als „grüne Stadt“
 - Sozialverträglichkeit
 - Vermeidung überforderter Nachbarschaften
 - Bedarfsdeckung für „billige Wohnungen“ aus dem Bestand heraus
 - Weiterentwicklung der Kombination von familienfreundlichem mit seniorenrechtlichem Wohnen
- h) Die Bodenvorratspolitik soll korrespondieren mit einem Baulandangebot zur Bodenpreisdämpfung.

2. Wohnformen

- a) Es sind neue Wohnformen und Bautypen zu fördern bzw. zu unterstützen, die den Qualitätsansprüchen und den wirtschaftlichen Verhältnissen aller Einkommenschichten genügen.
- b) Die Wertvorstellungen und Präferenzen der Wohnungsnachfragenden sind systematisch zu analysieren und mit der Angebotsseite abzugleichen. So ist zum Beispiel ein Fokus zu legen auf die Flexibilität des Angebots wie bei dem so genannten Lebenszyklushaus mit folgenden Parametern:
- Flexibles reagieren auf jede Lebensphase
 - Offenheit für Veränderungen
 - Ermöglichen generationenübergreifenden Wohnens
 - Nutzung des Hauses durch zwei Familien mit einem gemeinsamen Wohn- und Essbereich
 - Barrierefreiheit mit einer eigenständigen Einheit für eine Pflegeperson
 - Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- c) Zu stärken und voranzutreiben sind das genossenschaftliche Element des selbst verwalteten Wohnens und die organisierte Gruppenselbsthilfe.

3. Demographische Entwicklung

- a) Angesichts des demographischen Wandels und der Zunahme der Single-Haushalte sind alle Projekte, die ein gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen, zu begrüßen und nach Möglichkeit zu unterstützen.
- b) Die Bauträger generell, aber auch die stadtnahen Wohnungsbaugesellschaften, werden ermuntert, verstärkt auf solche Projekte zu setzen, damit gerade für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger die Teilnahme am kulturellen Leben der Stadt mühe-los möglich ist.

4. Verbindung von Wohnen und Leben

- a) Für die Stadtteile sind quartiersbezogene Konzepte zu entwickeln, welche die Kombination von Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit umfassen. (Dorf in der Stadt)
- b) Bei der Erschließung von Baugebieten und bei Nachverdichtungsprojekten ist bei den Planungen darauf zu achten, auch öffentliche Plätze und sonstige Begegnungsflächen zu schaffen.

5. Verschiedenes

- a) Zu entwickeln sind Strategien für eine Angebots- statt Nachfrageplanung. Die Verwaltung soll einen Maßnahmenkatalog vorlegen, wie die Bauleitplanung beschleunigt vorangetrieben werden kann.
- b) Einzubeziehen in die Konzeption ist die effiziente Nutzung der finanziellen/ wirtschaftlichen Instrumente wie zum Beispiel:
 - Wohngeld und Lastenzuschuss.
 - städtisches Programm zur Förderung von Wohneigentum für größere Familien.
 - einschlägiges Landesprogramm
 - organisierte Gruppenselbsthilfe, Bausparförderung, Wohnungsbauprämie, Altersvermögensgesetz, wohnwirtschaftliche Förderprogramme der KfW, die Initiative kostengünstig Bauen
 - Eigentumsbildung in Mieterhand – Finanzierungsinstrumente wie Mietkauf etc.
- c) In Zusammenarbeit mit den Finanzierungsinstituten und den am Markt agierenden Wohnungsbauunternehmen ist die Beratung zur individuellen Förderung bzw. zum gezielten Einsatz der finanziellen Instrumente auszubauen.
- d) Es ist zu untersuchen, welche Anreize über die Fehlbelegungsabgabe hinaus geschaffen werden können, um fehlbelegte Wohnungen dem einschlägigen Adressatenkreis wieder zuführen zu können.
- e) In einer konzertierten Aktion mit den am Mainzer Wohnungsmarkt agierenden Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften sind die Strategien zu einer verstärkten und beschleunigten Bereitstellung von Wohnraum auszuarbeiten.

Begründung:

Eine nähere Begründung erfolgt mündlich.

Hannsgeorg Schöning
Fraktionsvorsitzender

Mainz, 31.10.2012

Antrag 1711/2012/1 zur Sitzung Stadtrat am 31.10.2012

Ergänzungsantrag zum Antrag Konzeption für eine Wohnraumversorgung (ödp)

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Antrag wird wie folgt ergänzt:

1. Die Verwaltung wird gebeten, bei ihrer Konzeption auch die Vorschläge des Arbeitskreises Wohnen der Lokalen Agenda 21 Mainz vor allem zum gemeinschaftlichen Wohnen zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird gebeten in ihre Konzeption auch Maßnahmen aufzunehmen, durch die die Initiierung von Bauherrengemeinschaften ermöglicht und gefördert werden.
3. Die Verwaltung soll in ihrer Konzeption sicherstellen, dass keine öffentlichen Grünflächen (z.B. Flächen in den Mainzer Parks) zu Wohnbauzwecken genutzt werden.
4. Die Verwaltung möge in ihrer Konzeption aufzeigen, wie städtische Flächen verstärkt in Erbpacht angeboten werden können.

Begründung:

Die Förderung von Eigeninitiative der Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf ihr Wohnumfeld ist ein wichtiges Instrument zur Aufwertung eines Quartiers. Sie kann bestehende Wohnsituationen verbessern oder gute Grundlagen für Neubauvorhaben schaffen. Dies gelingt vor allem über das Instrument der Bauherrengemeinschaften. Es entstehen Nachbarschaften, die getragen sind von Verantwortung und Mitbestimmung. Diesen Ansatz verfolgt auch der Arbeitskreis Wohnen der Lokalen Agenda 21 Mainz.

Zur Schaffung neuen Wohnraums sollen vorrangig innerstädtische Brachflächen genutzt werden. Die Reduzierung öffentlicher Grünflächen, um zusätzliches Bauland zu schaffen ist unbedingt zu vermeiden. Ebenso muss die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich kritisch betrachtet werden.

Die Schaffung von Erbpachtgrundstücken könnte die Kosten für private Bauherren erheblich senken. So könnte dem Problem der hohen Grundstückspreise, die dem Erwerb eines Eigenheims häufig entgegenstehen, begegnet werden.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Claudius Moseler
Fraktionsvorsitzender