

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1471/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 53	Datum 23.10.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.11.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.11.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	22.11.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2017	Ö

## Betreff:

Fortschreibung Rahmenplan "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53),,  
Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes "Konversionsmaßnahme GFZ-  
Kaserne (O 53)";  
hier: Beschluss

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.10.2017

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" und beauftragt die Verwaltung auf dieser Basis einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb durchzuführen.

## 1. Bisheriges Verfahren zum städtebaulichen Rahmenplan

Bereits im Jahre 2002 hatte sich erstmals die Aufgabe der militärischen Nutzung in der GFZ-Kaserne abgezeichnet. Schon damals hat die Stadt einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)“ gefasst und auch öffentlich bekannt gemacht. Erste planerische Überlegungen wurden in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes im Jahre 2003 vom damaligen Bauausschuss beschlossen. Auch wenn die Konversion dann ausgeblieben ist, haben viele Inhalte des „alten“ Rahmenplanes noch Bestand. Im Herbst 2016 hat der Oberbürgermeister das Stadtplanungsamt mit der Fortschreibung des Rahmenplanes beauftragt, um eine Planungsbasis für die weitere städtebauliche Entwicklung des Kasernenareals zu erhalten.

### 2.1. Fortschreibung des Rahmenplanes 2017

Der Rahmenplan trägt in seiner nunmehr überarbeiteten Fassung der Bedeutung der GFZ-Kaserne als wichtigstem Innenentwicklungsstandort der Oberstadt Rechnung. So wurde das Areal der GFZ-Kaserne auch als ein Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell *„Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz“* aufgenommen. Hier können bis zu 500 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Ausführlichere Beschreibungen der Planinhalte können dem Erläuterungsbericht entnommen werden, der dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist.

### 2.2 Koordinierungen mit den städtischen Fachämtern

Zur Sammlung der verfügbaren planerischen Grundlagen und fachlichen Restriktionen wurde die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes am 26.04.2017 mit den städtischen Fachämtern koordiniert. Nähere Einzelheiten können dem Vermerk zur Ämterkoordinierung, der dieser Vorlage als Anlage beiliegt, entnommen werden.

### 2.3 Beschlusslage

Die Fortschreibung des Rahmenplanes wurde am 14.06.2017 im Bau- und Sanierungsausschuss und am 28.06.2017 im Stadtrat behandelt. Der Stadtrat hat die Fortschreibung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Basis eine Bürgerinformation durchzuführen.

### 2.4 Bürgerinformation

Am 26.09.2017 fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung statt. Folgende Themen wurden diskutiert bzw. angeregt:

- Städtebauliche Einpassung in die Umgebung,
- Sitzungs- und Veranstaltungsraum in der neuen Ortsverwaltung,
- Versorgung mit Kindertagesstätten,
- Verbindlichkeit von Wettbewerbsergebnissen,
- Bauliche Dichte und Höhe der geplanten Bebauung,
- Senioren gerechtes Wohnen,
- Mögliche Verkehrsprobleme im Plangebiet und in dessen Umgebung,
- Sozialer Wohnungsbau,

- Umgang mit Niederschlagswasser, Fernwärmeversorgung.  
Nähere Einzelheiten zu diesem Verfahrensschritt können dem Vermerk zur Bürgerinformation, der dieser Vorlage als Anlage beiliegt, entnommen werden.

### **3.0 Die nächsten Schritte**

#### **3.1 Wettbewerbsverfahren**

Die abschließende Beschlussfassung des Stadtrates vorausgesetzt, wird im Jahre 2018 auf den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes aufbauend ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Der Wettbewerb wird von der GVG vorfinanziert und kann unabhängig von der Entlassung des Areals aus der militärischen Nutzung starten.

#### **3.2 Bebauungsplanverfahren**

Mit diesem Wettbewerb wird das städtebauliche Grundgerüst für das neue Wohnquartier ermittelt werden, das anschließend im Zuge des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens "O 53" in Bau-recht umgesetzt wird. Sobald das Areal formal aus der militärischen Nutzung entlassen worden und in die Planungshoheit der Stadt übergegangen ist, kann das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

#### **3.3 GVG als Treuhänderin**

Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG) wird die Konversion der GFZ-Kaserne treuhänderisch betreiben und im Rahmen des Erstverwertungsrechtes der Kommune das Grundstück als stadtnahe Gesellschaft von der BlmA erwerben. Der Treuhandvertrag zwischen Stadt und GVG wurde im Stadtrat am 27.09.2017 beschlossen.

### **4. Entwicklungsmöglichkeiten für Ganymed/BioNTech**

Mit der Errichtung des Forschungs- und Bürogebäudes der Ganymed/BioNTech im Jahre 2011 auf einem vorzeitig aus der militärischen Nutzung entlassenen Teilgrundstück konnte dieses renommierte Unternehmen in Mainz gehalten werden. Zusammen mit der zeitgleich angelegten künftigen Quartierszufahrt von der Goldgrube aus konnte so ein erster und wichtiger Schritt in Richtung Konversion der GFZ-Kaserne getan werden.

Kurzfristig wird sich das Unternehmen ausgehend von diesem Bestandsgebäude in Richtung Westen baulich erweitern. Die GVG hat mit dieser Zielrichtung weitere Flächen von der BlmA erworben. Über diese kurzfristig angedachten Erweiterungsabsichten hinausgehend, sind aber auch mittel- und langfristig weitere Entwicklungsoptionen im Quartier machbar und zwar jeweils entlang der beiden das Quartier tangierenden Verkehrsstraßen. Hier werden ohnehin großvolumige Gebäude als Schallschutz für die dahinter vorgesehene Wohnbebauung benötigt. Das Innere des Quartieres soll der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Aktuell hat das vorhandene Forschungs- und Bürogebäude Ganymed/BioNTech An der Goldgrube 12 einen extrem hohen Büroflächenbedarf. Benötigt werden Büroflächen in unmittelbarer Nähe zum Laborgebäude. Der Eigentümer hat daraufhin mit der BlmA einen Mietvertrag zur Nutzung

des ehemaligen Stabsgebäudes K1 im Kreuzungsbereich Freiligrathstraße/ An der Goldgrube abgeschlossen. Dieses Bestandsgebäude soll in ein Bürogebäude mit Großraumbüros umgebaut werden; im angegliederten Gebäude soll eine Kantine entstehen.

Der im September vorgelegte Bauantrag sah zunächst eine zeitlich unbegrenzte Nutzung dieses Bestandsgebäudes vor, was im Widerspruch zu den Zielen des Rahmenplanes gestanden hätte. Denn der Rahmenplan sieht aus Lärmschutzgründen auch an dieser Stelle eine geschlossenen fünf- bis sechsgeschossige Bebauung vor. Zudem sollen exakt in diesem Bereich das Quartierszentrum und die neue Ortsverwaltung entstehen. Vom zeitlichen Ablauf her gesehen, wäre hier eigentlich der Auftakt einer Bebauung gewesen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung von Anfang an darauf gedrängt, dass der vorliegende Antrag auf eine temporäre Nutzung hin umgeändert wird. Der Eigentümer hat schließlich mit Schreiben vom 25.09.2017 an die GVG sowie mit Schreiben vom 28.09.2017 an das Bauamt zugesichert, dass der Antrag

- a) in eine **temporäre Nutzung** umgeändert wird und
- b) die Gebäude maximal für **7 Jahre** genutzt werden.

Somit ist davon auszugehen, dass K1 mindestens bis zum Jahre 2024 genutzt werden wird und auch so lange dieser Bereich seine vom Rahmenplan zugewiesenen Funktionen nicht wird ausfüllen können.

## 5. Geschlechtsspezifische Folgen

Im Verlaufe des Verfahrens zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „O 53“ wurden keine Aussagen und Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen der Planung vorgetragen.

## 6. Kosten

Durch den städtebaulichen Rahmenplan entstehen keine haushaltsrelevanten Kosten.

### **Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:**

- Fortschreibung *Städtebaulicher Rahmenplan " Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" 2017,*
- *Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes "" Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)"*,
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung zur Fortschreibung des Rahmenplanentwurfes*
- *Vermerk über die Bürgerbeteiligung zur Fortschreibung des Rahmenplanentwurfes*