



Oberbürgermeister Michael Ebling hat die Wohnbau Mainz GmbH – die für den Wohnungsbau zuständige stadtnahe Gesellschaft - beauftragt, die für die zukünftige Stadtentwicklung interessante Fläche bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu erwerben, um den Neubau und die Ausweitung des Bestandes an öffentlich gefördertem Wohnungsbau voranzubringen. Dabei geht es auch darum, dass mit dem Erwerb durch die Wohnbau Mainz GmbH als stadtnahe Gesellschaft das Areal eben nicht einer unkontrollierbaren städtebaulichen Entwicklung unterworfen wäre. Die Gefahr wäre gegeben, sollte die Fläche nicht im Wege der Erstzugriffsoption an die Stadt durch eine stadtnahe Gesellschaft gehen, sondern von einem privaten Investor entwickelt werden, der sie dann aus dem Interesse hoher Renditen maximal nachverdichten würde.

Nach aktuellem Stand und unter Berücksichtigung der entsprechenden Beschlusslage des Stadtrates ist sicher davon auszugehen, dass die Grundstruktur der Liegenschaft mit der aufgelockerten Bebauung in einer Grünanlage mit Baumbestand übernommen wird.

Sicher gilt es, die 11 zur Finther Landstraße hin ausgerichteten Häuser mit jeweils vier Wohnungen, die zwischen 105 qm bis 152 qm groß sind, instand zu setzen und soweit notwendig auch zu modernisieren, um ihre zeitgemäße Vermietung zu erreichen. Wohnungen in diesem Zuschnitt zu einem bezahlbaren Mietpreis werden erwartungsgemäß bei Familien im Fokus stehen. Dieser Wohnungsbestand ist weder barrierefrei noch kommt er für eine Wohnungsförderung durch das Land Rheinland-Pfalz in Frage.

Weiter erwägt die Wohnbau Mainz, die ohnehin technisch und wirtschaftlich weniger geeigneten Reihenhäuser und zwei „General-Villen“, die an der Katharinenstraße/Max-Planck-Straße liegen, niederzulegen und durch Mehrfamilienhäuser in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Quartier und das direkte Umfeld und unter Wahrung der Grünstruktur zu ersetzen.

In diesem Zusammenhang gilt es nochmals klarzustellen, dass eine in der Öffentlichkeit genannte Verdichtung der Wohnanlage mit 6,5-geschossigen Gebäuden sowohl für die vorher genannten 11 zu erhaltenen Wohngebäude wie auch für eine Ersatzbebauung rechtlich nicht zulässig und städtebaulich auch abwegig wäre.

Die auf diesem Weg neu entstehenden Gebäude mit einer Struktur deutlich kleinerer und barrierefreier Wohnungen in überschaubarer Zahl würde dem Stadtratsbeschluss Rechnung tragen, geeignete und bezahlbare Wohnungen insbesondere für ältere Bürgerinnen und Bürger oder auch Menschen mit Bewegungseinschränkung sowie die anderen genannten Zielgruppen zur Verfügung zu stellen. Ein weiterer Vorteil: Diese Wohnungen können so zugeschnitten werden, dass die öffentliche Wohnraumförderung greift und so besonders günstige Mietangebote gemacht werden könnten.

Letztlich würden diese vertretbaren Eingriffe in die heutige Liegenschaftsstruktur auch den Leitgedanken des Mehrgenerationenwohnens im Quartier zur Geltung bringen und die Einrichtung von Betreuungsangeboten wie das „Zuhause in Mainz“ der Wohnbau entscheidend öffnen.

Selbstverständlich wird die Wohnbau Mainz bei ihrer Konzeption auch auf ökologische Aspekte achten. So würden die neu errichteten Gebäude heutigen Umweltstandards entsprechen. Insgesamt wird es auch erforderlich werden, die Wärmeenergieversorgung für die gesamte Liegenschaft neu aufzubauen.

Sicherlich wäre es heute verfrüht, weitergehende Festlegungen für die innere Nutzungsord-

nung des Quartiers (neu gestaltete Freiräume, Spielplätze, Parkplätze usw.) zu treffen. Zunächst gilt es, den Erwerb des Grundstückes voran zu bringen. Der Verwaltung ist es wichtig, dass sich das neue Quartier gut entwickelt und dazu gehört die Öffnung und Einbeziehung in den Stadtteil.

Eine bisher bestehende Abgrenzung bzw. Umzäunung des Geländes sollte zukünftig entfallen.

Die Wohnbau Mainz wird in engem Kontakt mit den zuständigen Stellen der städtischen Verwaltung den Stadtrat und seine Ausschüsse sowie den Ortsbeirat Gonsenheim regelmäßig über die Schritte zum Grundstückserwerb und die damit verbundene konzeptionelle Entwicklung informieren und sich dabei mit den jeweiligen Mitgliedern der Gremien austauschen. Ebenso werden die Bürgerinnen und Bürger bei der Entwicklung des neuen Quartiers beteiligt und regelmäßig über den Sachstand informiert werden.

Ein Erfordernis zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers beispielsweise auf Grundlage einer Erhaltungssatzung sieht die Bauverwaltung derzeit nicht. Wie in vergleichbaren Projekten werden auch hier gemeinsam mit der Wohnbau Mainz GmbH die für das Areal bestmöglichen Entwicklungschancen zusammengetragen und diskutiert und hierbei die unbestrittenen städtebaulichen Qualitäten der Housing Area berücksichtigt werden. Neben der Sicherung der überwiegend erhaltenswerten Baustruktur und auch des Grün- und Baumbestandes wäre aus Sicht der Bauverwaltung dann ein Planungsinstrument anzuwenden, mit dem man das Areal auch "inhaltlich" gestalten kann.

Zusammenfassend sollte die planerische Instrumentenwahl erst nach Abschluss des Flächenerwerbs und nach Feststehen aller planerischen Rahmenbedingungen und Ziele getroffen werden.