

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1233/2018
Amt/Aktenzeichen 61/2 60 00 80 13	Datum 27.07.2018	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 14.08.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	06.09.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	30.08.2018	Ö

Betreff: Baugemeinschaften in der Landeshauptstadt Mainz, hier: Kenntnisnahme der Ergebnisse der „Planungswerkstatt Wiesenviertel,, (Ebersheim, An der Wiese)
Mainz, 01.08.2018 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Ebersheim** und der **Bau- und Sanierungsausschuss** nimmt die Ergebnisse der – von der Planungsgesellschaft Wiesenviertel GbR ausgelobten – Planungswerkstatt für den Standort „An der Wiese“ in Ebersheim zur Kenntnis.

1. Hintergrund

Die Stadt Mainz benötigt mehr und v. a. bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig verfolgt die Stadt das Ziel Wohnformen in Quartieren zu mischen. Baugemeinschaften kommt hier eine besondere Bedeutung zu, da diese einen wesentlichen Beitrag für stabile Nachbarschaften bieten. Mit seinem Grundsatzbeschluss vom 02.12.2015 hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, Baugemeinschaften bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten in der Stadt Mainz zu fördern und zu unterstützen. Hierfür hat die Stadt Mainz mit Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalzes ein Beratungsangebot durch Experten (Arbeitsgemeinschaft Pohlmann, Lückmann und Post) eingerichtet. Des Weiteren sollen bei größeren Wohnungsbauprojekten Flächen für Baugemeinschaften reserviert werden.

Eine solche Fläche befindet sich in Ebersheim auf dem Grundstück „An der Wiese“. Die Stadt eröffnet die Chance auf dem 10.000 m² großen ehemaligen Regenrückhaltebecken ein Modellgebiet ausschließlich für Baugemeinschaften entstehen zu lassen. Der derzeitige Grundstücksbesitzer (Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR) und das Stadtplanungsamt Mainz kommen darin überein, dass ein zukunftsweisendes und ökologisch nachhaltiges Quartier entstehen soll, das einen Vorbildcharakter hat.

Nach der Auftaktveranstaltung im Februar 2017 folgten zwei Workshops, an denen interessierte Bürger, das Beratungsteam, der Ortsvorsteher, die Baudezernentin und das Stadtplanungsamt teilnahmen. Hier wurden Rahmenbedingungen für das Grundstück vorgestellt, sich über städtebaulichen Ideen kennengelernt und Kontakte hergestellt. Im August 2017 schlossen sich Familien, Paare und Alleinstehende zu einer Baugemeinschaft zusammen und gründeten die Planungsgesellschaft Wiesenviertel GbR (vgl. Abb. 2).

Die Planungsgesellschaft Wiesenviertel GbR lobte – mit Unterstützung ihres Beraters (wohnprojekt+ beratung und entwicklung) und des Stadtplanungsamtes – Ende April eine Planungswerkstatt aus.

2. Verfahren und Ergebnis der Planungswerkstatt

Ziel der Planungswerkstatt ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, welches insbesondere die Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch, wirtschaftlich) für eine modellhafte Siedlung aufzeigt und ein Mehrgenerationenwohnen im Grünen ermöglicht. Gleichzeitig soll sich das Quartier städtebaulich in den bestehenden Ortsteil von Ebersheim einfügen. Das Konzept dient als Grundlage für das anschließende Bauleitplanverfahren.

Zur Umsetzung arbeiteten alle *beteiligten Akteure* eng zusammen (vgl. Abb. 1): Neben der Unterstützung durch ihren eigenen Berater wird die Baugemeinschaft von der ARGE Pohlmann, Lückmann und Post zu baugemeinschaften-spezifischen Themen und vom Stadtplanungsamt von der städtischen Seite beraten. Der Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR steht in engem fachlichen Austausch mit dem Stadtplanungsamt und unterstützt die Baugemeinschaft in der Funktion als Grundstücksbesitzer ebenso. Die enge Zusammenarbeit zeigt sich auch in der Zusammensetzung des Gremiums, das sich aus der Baugemeinschaft, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR, dem Stadtplanungsamt, den zuständige Dezernenten und dem Ortsvorsteher zusammensetzt.

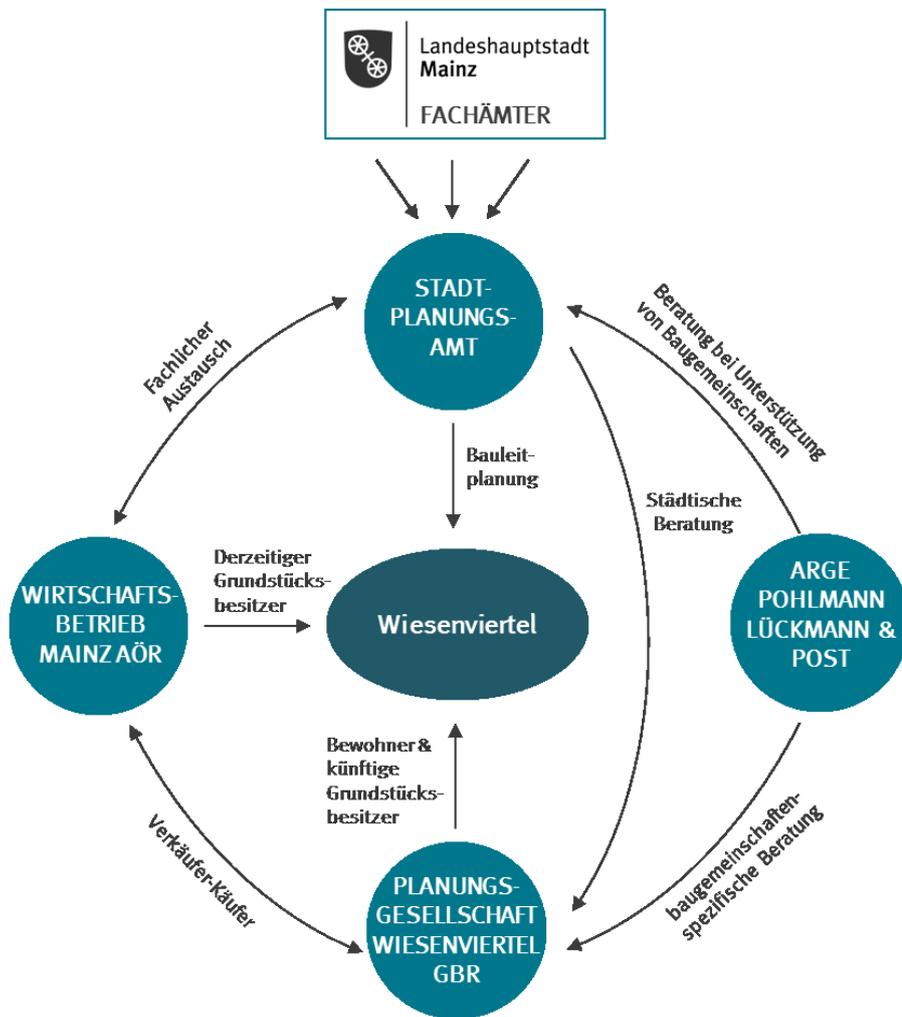


Abb. 1 Bedeutung und Verhältnis der Akteure

Die Planungswerkstatt wurde als *zweistufiges Verfahren* ausgelobt (vgl. Abb. 2): Die von der Planungsgesellschaft ausgewählten drei Architekturbüros (ARGE Archikult + Stereoraum, GMS Freie Architekten und office 03) erarbeiteten für die 1-tägige Werkstatt eine Ideenskizze. Am Tag der Werkstatt (25.05.18) präsentierten die Büros ihre Ideenskizze und erhielten von der Baugemeinschaft und der städtischen Seite Anregungen zur Überarbeitung. Am Ende der Werkstatt entschied das o. g. Gremium, dass alle Büros weiterhin am Verfahren beteiligt werden (*Phase I*). In der darauf folgenden zwei-wöchigen Nachbereitungsphase (*Phase II*) überarbeiteten die Büros ihre Konzepte bis zum 11.06.18. Nach der anschließenden Vorprüfung seitens der Baugemeinschaft und der Verwaltung, folgte die Jursitzung am 14.06.18: Zunächst präsentierten die Büros ihre Konzepte dem Gremium. Im Anschluss wurde in einem dialogischen Prozess (im Gegensatz zu einer Abstimmung) zwischen der Baugemeinschaft, Politik und Verwaltung eine Entscheidung getroffen.

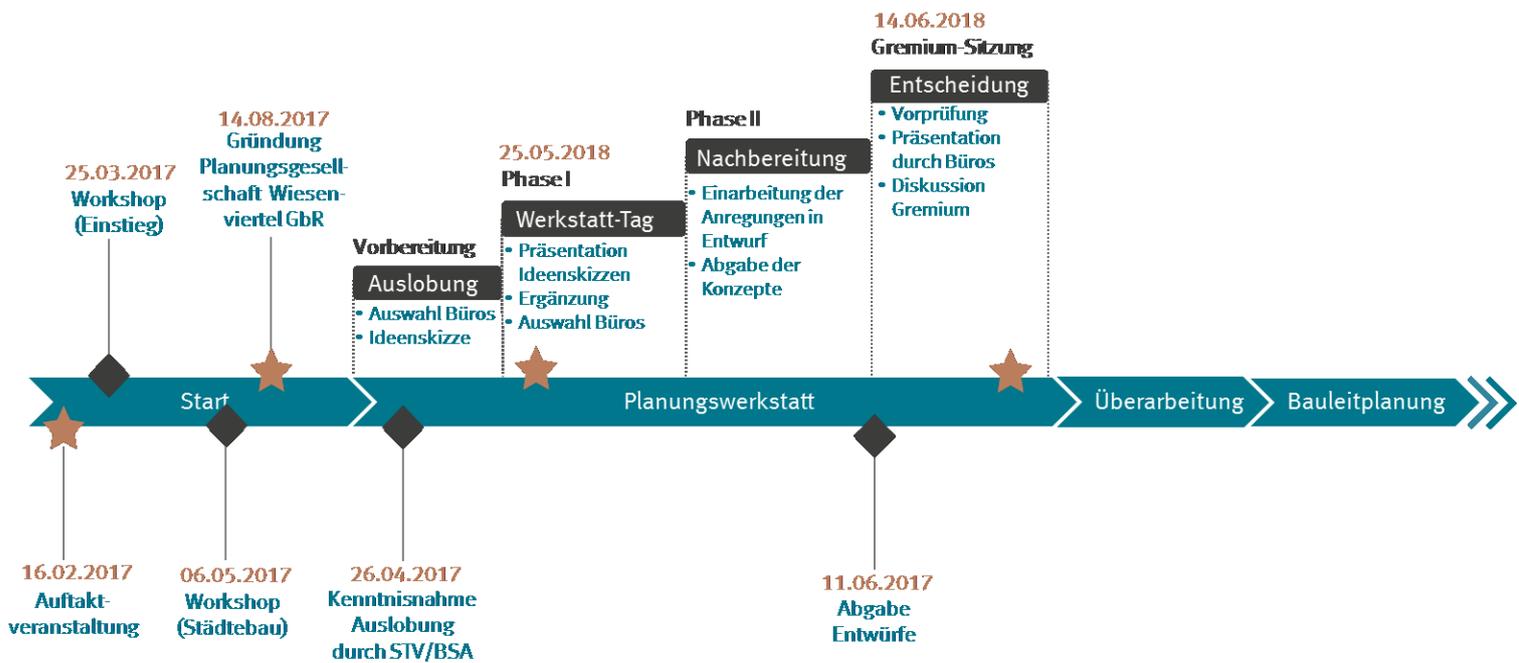


Abb. 2 Zeitachse: Übersicht über den Prozessverlauf des Grundstücks "An der Wiese" (vgl. Anlage 1)

Das Büro „GMS FREIE ARCHITEKTEN“ ging als Sieger hervor. Der städtebauliche Entwurf (vgl. Abb. 3) ist geprägt von einer offenen Gebäudestruktur, die sich in die umgebende Siedlung einfügt. Insgesamt könnten ca. 53 Wohneinheiten realisiert werden. Eine Zeile im Norden schafft eine Torsituation zu den drei Hausgruppierungen (mit flexiblen Typologien), die sich in einem Landschaftsraum um den Quartiersplatz formieren. Zudem wird die Besonderheit des Ortes – das Becken – als gestalterisches Element aufgegriffen: Durch die bewegte Topographie entstehen vielfältige Aufenthaltszonen im Landschaftspark. Die Unterbringung der Autos in einer Tiefgarage schafft zudem ein autofreies Quartier. Auszüge des Wettbewerbsbeitrags liegen der Beschlussvorlage als Anlage (2) bei.



Abb. 3 Städtebaulicher Entwurf von GMS Freie Architekten (vgl. Anlage 2)

3. Weiteres Vorgehen

Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens E 68, gilt es das städtebauliche Konzept weiterzuentwickeln. Diese Vorgehensweise wurde in der Jursitzung beschlossen. Die Planungsgesellschaft und das Stadtplanungsamt legen – in Rücksprache mit den tangierenden Fachämtern und dem Grundstücksbesitzer – Überarbeitungspunkte fest. Diese betreffen folgende Thematiken:

- Optimierung der Höhen- / des Fußbodenniveaus, Entwässerung
- Optimierung der Gebäudestellung (Abstände)
- Optimierung der Gebäudekubatur
- Erweiterung der Grundrissmöglichkeiten
- Barrierefreie Erschließung
- Anpassung der Tiefgaragengröße
- Anpassung der Stellplätze (PKW, Fahrräder)

Der im Anschluss vom Büro überarbeitete Entwurf wird dann die Grundlage für das Bauleitplanverfahren darstellen.

Das Ergebnis der Planungswerkstatt „Wiesenviertel“ und das hierbei als Grundlage für das weitere Planungsverfahren ausgewählte (und zu überarbeitende) Konzept werden von den städtischen Gremien zur Kenntnis genommen.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

5. Kosten

Die Durchführung der Planungswerkstatt sowie die Überarbeitung des ausgewählten Konzeptes führen zu keinen haushaltsrelevanten Kosten, da die Kosten von der Planungsgesellschaft übernommen werden.

Anlagen zur Beschlussvorlage

- *Anlage 1: Zeitachse Prozessverlauf*
- *Anlage 2: Wettbewerbsbeitrag „GMS Freie Architekten“*