



Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
im Ortsbeirat
Mainz-Altstadt

Anfrage zur Ortsbeiratssitzung am 18. Januar 2023

Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt

Am 24. März 2021 bat der Stadtrat um einen Zwischenbericht zum Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Innenstadt und in Punkt 2 des Beschlusses 0497/2021/1 wurde „Wohnstandort Innenstadt“ zu einem Schwerpunktthema erklärt und gefordert, in diesem Bereich Potenziale zur Weiterentwicklung des IEK vorzuschlagen.

In einer gemeinsamen Sitzung des Ortsbeirats mit dem Bau- und Sanierungsausschuss am 8. September 2022 legte die Verwaltung gemeinsam mit der Drucksache Nr. 1103/2022 einen Zwischenbericht vor. Unter der Überschrift „5. Veränderte Rahmenbedingungen seit 2015“, die mit dem Punkt 2 des Beschlusses vom Vorjahr korrespondiert, wurden jedoch keine Potenziale zur Weiterentwicklung vorgeschlagen.

Die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt wurde hingegen unter Punkt 3 des Zwischenberichts thematisiert und festgestellt, „Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Mainz ist nach wie vor eine wichtige Aufgabe für Politik und Verwaltung.“ Im darauffolgenden Absatz des Zwischenberichts werden drei Adressen (Große Langgasse 16, Große Bleiche 22-26 und 42) genannt, wo neuer Wohnraum geschaffen werden soll. Dabei ist lediglich bei der Große Langgasse 16 zu erwarten, dass geförderter Wohnraum entsteht, weil hier die Wohnbau Projektentwicklerin ist.

Von den 18 Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt, die im IEK genannt wurden, seien 5 durchgeführt worden, eine sei in Ausführung, eine sei zeitnah in Planung, eine sei nach 2025 in Planung und 10 seien „noch durchzuführen“. Es ist anzunehmen, dass die 18 Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt mit den Maßnahmen Q1-Q13 sowie R1-R5 korrespondieren, wobei auch Maßnahmen C5 (Entwicklung der Residenzpassage) und C6 (Entwicklung der Baulücke an der Großen Langgasse zw. Stein- und Welschnonnengasse) dazu gerechnet werden könnten, aber dann wären es mehr als 18.

Im Zwischenbericht zum IEK steht ferner zur Erklärung, warum die Umsetzung des Zieles „Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt“ eher stockend vorankommt, „dass es sich bei diesen Standorten überwiegend um Flächen in Privatbesitz handelt, wodurch der städtische Einflussbereich wesentlich eingeschränkt wird.“ Des Weiteren heißt es: „Darüber hinaus werden derzeit die gesamtstädtischen Wohnungspotenziale im Innenbereich durch ein Gutachten untersucht. Erste Ergebnisse werden im Jahr 2023 vorliegen.“

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf A 262 steht auf S. 18: „Durch die Festsetzung [Ausschluss von Wohnraum in Teilbereichen] soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und die eingangs formulierte städtebauliche Zielsetzung bezüglich der Schaffung von Wohnraum auch im Innenstadtbereich umgesetzt werden kann.“

Die auch in den lokalen Medien intensiv geführte Diskussion um die Wohnbauentwicklung in den Stadtteilen und die von einigen favorisierte Schaffung neuer Wohngebiete statt Nachverdichtung halten wir für kontraproduktiv. Die Altstadt besteht fast ausschließlich aus bebautem Innenbereich (mit Ausnahme des Rheinufer) und es ist bereits im Bestand so, dass Grundstücke „bis zum letzten Zentimeter ausgenutzt“ (AZ vom 13. Dezember 2022) werden. Eine Nachverdichtung hier führt daher nicht zum Verlust des Charakters des Stadtteils, wie es in einigen Vororten offensichtlich befürchtet wird. Insofern ist der OBR Altstadt der Auffassung, dass die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt aktiv von der Verwaltung vorangetrieben werden muss, statt nur passiv auf Antrag von Grundstückseigentümer:innen (oft genug Immobilienfonds, die auf gewerbliche Immobilien spezialisiert sind, ohne Interesse oder Kompetenz in der Verwaltung von Wohnraum) zugelassen zu werden und immer wieder in Bezug auf einzelne Standorte „kein Planerfordernis“ zu sehen. Damit würde auch der Entwicklungsdruck auf unbebaute Flächen in anderen Stadtteilen genommen, und somit eine nachhaltige Stadtentwicklung befördert.

Wir fragen die Verwaltung:

1. Wird zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt die Bauleitplanung in Anspruch genommen? Falls ja, mit welchen Bebauungsplänen? Falls nein, warum nicht?
2. Mit welchen weiteren Instrumenten neben der Bauleitplanung soll die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt vorangetrieben werden?
3. Falls der Schwerpunkt zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt nicht bei der Bauleitplanung, sondern woanders liegt, welche sonstigen Einflussmöglichkeiten hat die Stadt auf Standorte, die überwiegend im Privatbesitz sind? Wie soll die Zielsetzung „Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt“ erreicht werden, wenn die Einflussmöglichkeiten so stark eingeschränkt sind? Ist es nicht vielmehr Sinn und Zweck von Bauleitplanung, den Einfluss der Stadt zur Durchsetzung ihrer städtebaulichen Ziele zu vergrößern?
4. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum kann durch die partnerschaftliche Baulandbereitstellung forciert werden. Wo ist zu erwarten, dass dies in der Altstadt eingesetzt wird, angesichts des Zustands, dass der überwiegende Teil der Altstadt nach §34 BauGB bereits baurechtlich entwickelt ist? Stehen der Stadt andere Instrumente zur Umsetzung dieser „wichtigen Aufgabe für Politik und Verwaltung“ zur Verfügung, und falls ja, welche? Bei welchen Altstadt-Liegenschaften kommen sie in naher Zukunft zur Geltung?

5. Wird der Wohnstandort bereits durch eine rein quantitative Zunahme der Einwohner:innenzahl, unabhängig von den ökonomischen Bedingungen des Wohnens, im Sinne des IEK „gestärkt“? Ist ein unterdurchschnittlicher Zuwachs (im Vergleich zur Gesamtstadt) als „Stärkung“ zu verstehen? Wie hat sich die Einwohner:innenzahl (aufgeschlüsselt nach Erst- und Zweitwohnsitz) seit dem 31. Dezember 2015 in der Altstadt entwickelt? Wie ist diese Entwicklung im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung zu bewerten (überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich)?
6. Wenn der **Ausschluss** von Wohnraum im Planbereich A 262 die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung bezüglich der Schaffung von Wohnraum im Innenstadtbereich angeblich ermöglichen soll (wie in der Begründung zum Planentwurf behauptet), wo und wie findet die Umsetzung dieser Zielsetzung stattdessen statt? Trägt nicht vielmehr der Ausschluss nur dazu bei, dass die Zielsetzung **hier nicht** umgesetzt wird, ohne dass Sorge getragen wird, dass es stattdessen **woanders** (ggf. besser geeignet) umgesetzt wird?
7. Sind die 18 Maßnahmen, von denen im Zwischenbericht die Rede ist, so wie angenommen Q1-Q13 und R1-R5? Wie ist der Umsetzungsstand dieser Maßnahmen (bitte einzeln auflisten)? Bei welchen dieser Maßnahmen ist auch bezahlbarer Wohnraum entstanden bzw. zu erwarten, dass er entsteht?
8. Wie hat die Umnutzung des Osteiner Hofes (Q6) zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt beigetragen? Wie ist hier das Verhältnis von regulärem Wohnraum zu Räumen, die im Sinne der Zweckentfremdungssatzung als Ferienwohnung oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt werden? Welcher Anteil an gefördertem Wohnraum ist hier entstanden?
9. Welchen Beitrag leistet die Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Eltzer Hofes (Q13) zum Angebot an bezahlbarem Wohnraum? Wie hat die Verwaltung sich hier für dieses Ziel bisher eingesetzt? Inwieweit waren die bisherigen oder gegenwärtigen Eigentümer:innen für dieses Ziel empfänglich? Was sagt das aus über die Absichten der Landesregierung (als vormalige Eigentümerin) zur Entwicklung bezahlbaren Wohnraums in unmittelbarer Nähe zum Sozialministerium?
10. Trifft es zu, dass Maßnahme Q3 (Entwicklung einer Bebauung südwestlich des Ernst-Ludwig-Platzes) tatsächlich „noch durchzuführen ist“? Bis wann ist mit der Entstehung von wie viel Wohnraum hier zu rechnen (davon wie viel gefördert?) und wie wird der daraus resultierende Verlust an Freiraum im Quartier kompensiert?
11. Welche Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt kann an der Altenauergasse (Q8) erwartet werden? Welche Zeitschiene ist für diese Entwicklung zu erwarten?

12. Welche Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt ist durch die Umstrukturierung des Gebäudes an der Ecke Dominikaner- / Fuststraße (Q9) erfolgt bzw. zu erwarten und in welcher Zeitschiene?
13. Der Standort Allianzhaus (Maßnahme Q4) soll auch eine Stärkung des Wohnstandortes herbeiführen.
 - a. Welchen Einfluss wird die Verwaltung geltend machen, um an diesem Standort dieses Ziel zu erreichen?
 - b. Da die Verwaltung im Sachstandsbericht 1594/2022 kein Planerfordernis an dieser Stelle sieht, mit welchen sonstigen Mitteln wird die Stärkung des Wohnstandortes hier gefördert?
 - c. Finden mit der Eigentümerin diesbezüglich Gespräche statt, und falls ja, wann und mit welchem Ergebnis, und warum sind die Gremien über diese Gespräche nicht informiert?
 - d. Welche Auswirkung auf eine potentielle kulturelle Nutzung hat die Stärkung des Wohnstandortes hier?
 - e. Wie viele zusätzliche Wohnungen sind hier zu erwarten und wie viele davon sind gefördert?
14. Wie viel zusätzlicher Wohnraum ist im Wohnbauareal an der Großen Langgasse/ Welschnonnengasse/Steingasse zu erwarten gegenüber dem bisherigen (inzwischen leerstehenden) Bestand? Ist hier eher eine quantitative oder eine qualitative Stärkung zu erwarten?
15. Wird die Verwaltung aufgrund der gestiegenen finanziellen Möglichkeiten in signifikantem Maß Innenstadtgrundstücke kaufen, um ihren Einfluss zur Umsetzung des Zieles der Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt zu erreichen? In welchem Umfang ist dies zu erwarten und welche Eigenschaften sollten die dafür vorgesehenen Grundstücke haben?
16. Wann in diesem Jahr ist mit den Ergebnissen des Gutachtens über „die gesamtstädtischen Wohnungspotenziale im Innenbereich“ zu rechnen? Inwieweit sind mit „Innenbereich“ Liegenschaften in der Altstadt gemeint und sind hier signifikante Potenziale aus diesem Gutachten zu erwarten?
17. Wo sieht die Verwaltung Potenziale zur Weiterentwicklung des IEK im Bezug auf das Ziel „Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt“ und insbesondere zur Gewinnung bezahlbaren Wohnraums (Punkte 2 und 3 von Beschluss 0497/2021/1)?
18. Reicht es aus, Potenziale für die Errichtung von Wohnraum (in Form von Angebotsplanung nach einem Bebauungsplan oder Zulässigkeit nach §34 BauGB) in der Altstadt vorzuhalten, wenn die Eigentümer:innen dieses Potenzial nicht ausschöpfen, um den Wohnstandort Innenstadt zu stärken, oder sind darüber hinaus zusätzliche, **aktive** Maßnahmen der Verwaltung erforderlich, und falls ja, welche?

19. Wie kann erreicht werden, dass in der Altstadt genügend Wohnungen entstehen, dass der Entwicklungsdruck auf unbebaute Flächen in anderen Stadtbezirken ausreichend nachlässt, dass die Forderung nach einem neuen Stadtteil (oder eine sonstige Bezeichnung für die Ausdehnung des Siedlungskörpers) obsolet wird, bzw. wir uns diesem Ziel zumindest anteilig (entsprechend der Bedeutung der Altstadt für die Gesamtstadt) annähern?

Ludwig Julius

Bündnis 90/DIE GRÜNEN