



Antwort zur Anfrage Nr. 0058/2023 der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ortsbeirat Altstadt betreffend **Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt (Grüne)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wird zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt die Bauleitplanung in Anspruch genommen? Falls ja, mit welchen Bebauungsplänen? Falls nein, warum nicht?

Zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung in der Innenstadt werden immer dann Bauleitplanverfahren durchgeführt, sobald und soweit es erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist. Ohne diese im Baugesetzbuch verankerten Voraussetzungen ist Bauleitplanung nicht möglich bzw. nicht zulässig.

Im Bereich der Innenstadt besteht eine Vielzahl an rechtskräftigen Bebauungsplänen, in denen Regelungen zur Sicherung der Wohnnutzung enthalten sind. Beispielhaft für die Altstadt zu nennen sind die Bebauungspläne für das Bleichenviertel zur Sicherung der Wohnnutzung, der Bebauungsplan "Lotharstraße-Steingasse (A 240)", in dem in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zugelassen werden oder der Bebauungsplan "Baublock Adam-Karrillon-Straße, Rheinallee, Kaiserstraße, Raimundistraße (N 82)". Auch durch die Bebauungspläne "A 214/I" und "214/II" für den Bereich Neutorstraße ist die Forderung zur Sicherung der Wohnnutzung in der Altstadt anhand von Bebauungsplänen dauerhaft umgesetzt. In der Oberstadt wird die Wohnnutzung z. B. durch die Bebauungspläne "Villengebiete Oberstadt (43/1.Ä)" und "Weidmannstraße (O 68)" großflächig gesichert. Und für die Mainzer Neustadt wurden in der Vergangenheit mit den Bebauungsplänen "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" und "Neuer Quartiersplatz (N 87)" ebenfalls die Grundlagen für eine nachhaltige Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt geschaffen.

Aktuell werden folgende Bauleitplanverfahren in der Innenstadt und in deren räumlichen Einzugsbereich mit geplanter Wohnnutzung durchgeführt:

- "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"
- "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)"
- "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Oftmals ist es aufgrund der städtebaulichen Prägung der Bebauung in der Innenstadt jedoch nicht erforderlich, Bauleitpläne aufzustellen. Dann kann eine Entwicklung von Wohngebäuden auf Grundlage von § 34 BauGB erfolgen. Sind in der planerisch fokussierten unmittelbaren Umgebung Wohnnutzungen bereits vorhanden, so können neue Wohnbauvorhaben auch auf dieser Rechtsgrundlage umgesetzt werden.

2. Mit welchen weiteren Instrumenten neben der Bauleitplanung soll die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt vorangetrieben werden?

Andere Instrumente wären eine städtische Förderung um Anreiz zur Schaffung von geförderten Wohnraum zu forcieren. Die städtische Gesellschaft Wohnbau Mainz wird beispielsweise in der Großen Langgasse geförderten Wohnraum herstellen.

- 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?**

Wie die bisher umgesetzten Beispiele zeigen, ist das IEK als informelles Konzept neben der Bauleitplanung ein weiterer Baustein für die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt. Im Rahmen der Bauleitplanung ermöglichen zudem städtebauliche Verträge, konkrete Vereinbarungen bspw. hinsichtlich der Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum zu schließen. Zudem werden im aktuell in Arbeit befindlichen Innenpotenzialgutachten mögliche Aufstockungspotenziale, insbesondere für die Innenstadt, behandelt. Nicht zuletzt können und werden im Dialog Grundstückseigentümer zu einer Entwicklung bspw. von Baulücken animiert. All dies orientiert sich an den Grundsätzen der Neuen Leipzig-Charta wie bspw. polyzentrische Siedlungsstrukturen, Mischnutzung und die Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit in Stadtentwicklungsprozessen.

- 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?**

Die Umsetzung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wurde vom Stadtrat am 13.12.2014 beschlossen und mit der Neufassung am 18.11.2020 überarbeitet. Demnach wird in Planungsgebieten mit Wohnungsbau ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten mittlerweile ein Anteil von rund einem Drittel geförderter Wohnungsbau erreicht. Während im ersten Schritt seit 2014 vor allem Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau gefördert wurden, unterstützt die Stadt Mainz mit einer Neufassung zusätzlich auch die Bildung von Wohneigentum bspw. durch Baukostenobergrenzen.

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt seit einem entsprechenden Stadtratsbeschluss vom 13.12.2014 bei der Schaffung von Planungsrecht für Wohnungsbau im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zum Tragen. In Baugebieten, bei denen bereits Planungsrecht besteht oder bei Vorhaben, bei denen Baurecht vorliegt und die sich lediglich in die Umgebungsbebauung einfügen müssen, kann eine Förderquotenregelung nicht umgesetzt werden. Dies ist durch ein Kopplungsverbot gemäß Baugesetzbuch nicht zulässig. Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes an gesetzliche Fristen gebunden ist und das darauffolgende Baugenehmigungsverfahren eine gewisse Zeitdauer benötigt, erfolgt der Zugang neuer geförderter Wohnungen auf den Mainzer Wohnungsmarkt mit zeitlicher Verzögerung.

Andere Instrumente wären eine städtische Förderung um Anreiz zur Schaffung von gefördertem Wohnraum zu forcieren. Die städtische Gesellschaft Wohnbau Mainz wird in der Großen Langgasse geförderter Wohnraum herstellen.

- 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 31.12.2015 in der Altstadt entwickelt? Wie ist diese Entwicklung im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung zu bewerten (überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich)?**

Seit 2015 ist eine Zunahme der Einwohnerzahlen (Haupt- und Nebenwohnsitz) sowohl im Stadtteil Altstadt wie auch in der Gesamtstadt zu verzeichnen, insofern hat rein quantitativ in beiden Fällen die Funktion „Wohnen“ an Gewicht gewonnen.

Bei den Hauptwohnsitzern als zahlenmäßig maßgebliche Gruppe fällt die Zunahme in der Altstadt mit knapp 3% etwas geringer aus als in der Gesamtstadt (+ 5,4%). Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei der Altstadt um einen bereits fast gänzlich bebauten Stadtteil handelt. Entsprechend vollzieht sich die Schaffung von Wohnungen und daran gekoppelte Einwohnerentwicklungen vor allem durch Umstrukturierungen im Bestand (z.B. Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau von Wohnungen). Eine Umnutzung großer Konversionsflächen ist in der Altstadt seit 2015 nicht auszumachen (die Einwohnerzuwächse im Zuge der Winterhafenbebauung als letztes großes Konversionsprojekt sind maßgeblich in der Zeit vor 2015 zu verzeichnen. Zwischen 2010 und 2015 hatte die Einwohnerzahl des Stadtteils Altstadt auch im Zuge der Winterhafenbebauung allerdings um ca. 1000 Personen zugenommen).

Demgegenüber tragen auf gesamtstädtischer Ebene im Zeitraum seit 2015 die Umnutzung von Konversionsflächen zu den Einwohnerzuwächsen bei, als größte Projekte sind der Zollhafen sowie das Heiligkreuzviertel zu nennen.

Einwohnerzahl und -entwicklung im Stadtteil Altstadt und der Gesamtstadt seit dem 31.12.2015

	Altstadt			Altstadt			Mainz gesamt			Mainz gesamt		
	Diff. zu 2015		Diff. zu 2015 %	Diff. zu 2015		Diff. zu 2015 %	Diff. zu 2015		Diff. zu 2015 %	Diff. zu 2015		Diff. zu 2015 %
	abs.			abs.			abs.			abs.		
	Einw. HW	Einw. HW	Einw. HW	Einw. NW	Einw. NW	Einw. NW	Einw. HW	Einw. HW	Einw. HW	Einw. NW	Einw. NW	Einw. NW
31.12.2015	17.166			342			209.660			2.688		
31.10.2022*	17.675	509	2,97	484	142	41,52	220.939	11.279	5,38	3.280	592	22,02

* aktuellste Zahl; Angaben zum Stand 31.12.2022 liegen noch nicht vor

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?**

Die prioritäre Zielsetzung, die die Stadt Mainz am Standort Ludwigsstraße verfolgt, ist die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und die Sicherung des sog. TRIPOL-Konzeptes.

Im räumlichen Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes "Einkaufs-quartier südlich der Ludwigstraße (A 262)" ist es geplant, überall dort, wo eine Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist, auch planungsrechtlich zuzulassen. Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung sowie der im Umfeld der Ludwigsstraße und des Gutenbergplatzes bestehenden Nutzungen (insbesondere auch der öffentlichen Freiräume) und aufgrund der zusätzlich geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Umfang an zulässiger Wohnnutzung allerdings eingeschränkt. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

7. **Sind die 18 Maßnahmen, von denen im Zwischenbericht die Rede ist, so wie angenommen Q1-Q13 und RI-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?**

Alle IEK-Maßnahmen, inkl. der nachfolgenden, sind dem IEK Konzept aus dem Jahr 2015 zu entnehmen.

Kategorie	Projektbündel	Projekt	Umsetzungsstand (Stand Juli 2022)
Q	Stärkung des Wohnstandortes	Q 1: Blockrandbebauung am Hopfengarten	durchgeführt
		Q 2: Schließung der Baulücke an der Weißliniengasse	noch durchzuführen
		Q 3: Entwicklung einer Bebauung süd-westlich des Ernst-Ludwig-Platzes	noch durchzuführen
		Q 4: Neubebauung des ehemaligen Allianzhauses	noch durchzuführen
		Q 5: Bebauung des Kupferberg-Areals	noch durchzuführen
		Q 6: Umnutzung des Osteiner Hofes	durchgeführt
		Q 7: Entwicklung des Kollpinghaus-Standortes	noch durchzuführen
		Q 8: Nachverdichtung an der Altenauergasse	noch durchzuführen
		Q 9: Umstrukturierung des Gebäudes an der Ecke Dominikaner -/ Fuststraße	noch durchzuführen
		Q 10: Umstrukturierung des ehemaligen Caritashauses	durchgeführt
		Q 11: Umstrukturierung des FH-Standortes an der Holzstraße	noch durchzuführen
		Q 12: Umstrukturierung des Standortes an der Ecke Weintor- / Rheinstraße	durchgeführt
		Q 13: Entwicklung des Eltzer Hofes	In Ausführung
R	Aufwertung des Wohnumfeldes	R 1: Gestaltung des Platzes Hopfengarten	durchgeführt
		R 2: Gestalterische Aufwertung des Karmeliterplatzes und des Umfeldes St. Christof (Christofsstraße, Christofsgäßchen, Mitternachtsgasse)	In Planung
		R 3: Aufwertung der innerstädtischen Spielplätze und -flächen	noch durchzuführen
		R 4: Freihaltung und Aufwertung von Blockinnenbereichen	noch durchzuführen
		R 5: Neuorganisation und Gestaltung des Platzes Heugasse	Nach 2025 in Planung

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 Fremdbeherbergung genutzt werden? Welcher Anteil an gefördertem Wohnraum ist hier entstanden?**

Da das Bauamt, Abt. Bauaufsicht, keine Listen über geförderten Wohnungsbau oder Ferienwohnungen führt, kann diese Frage nicht sicher beantwortet werden.

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?**

Die Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Eltzer Hofes ist ein Projekt der Landesärztekammer Rheinland-Pfalz, weshalb der Stadt Mainz hierzu keine Informationen vorliegen.

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?**

Eine Entwicklung südwestlich des Ernst-Ludwig-Platzes, wie sie das IEK aus 2015 beschreibt, steht nach wie vor aus. Das Forum Regierungsviertel hat inzwischen begonnen. Die Ergebnisse sind abzuwarten.

11. **Welche Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt kann an der Altenauergasse (Q8) erwartet werden? Welche Zeitschiene ist für diese Entwicklung zu erwarten?**

Die Art der Nutzung für dieses Grundstück befindet sich derzeit noch in der Prüfung.

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?**

Zurzeit liegt dem Bauamt kein Bauantrag zu einem Gebäude an der Ecke Fuststraße/Dominikanerstraße vor.

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?

Die o. g. Gebäudekomplex ist in Eigentum der Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG). Ergänzend wird auf die Beantwortung des Sachstandberichtes 1594/2022 verwiesen.

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?

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach muss sich eine Umgestaltung des Gebäudes oder ein Neubau nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da in der näheren Umgebung bereits eine Vielzahl an Wohn-, Büro- und kulturellen Nutzungen vorzufinden ist, würde sich eine Wohnnutzung an dieser Stelle vom Grundsatz her planungsrechtlich einfügen. Details wären in einem Baugenehmigungsverfahren zu klären.

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?

Derzeit finden keine Gespräche seitens des 61-Stadtplanungsamtes mit der MAG statt.

d. Welche Auswirkung auf eine potentielle kulturelle Nutzung hat die Stärkung des Wohnstandortes hier?

Fragen zur potenziellen künftigen Nutzung können seitens des 61-Stadtplanungsamtes nicht beantwortet werden. Ergänzend wird auf die Beantwortung des Sachstandsberichtes 1594/2022 verwiesen.

e. Wie viele zusätzliche Wohnungen sind hier zu erwarten und wie viele davon sind gefördert?

Fragen zur potenziellen künftigen Nutzung können seitens des 61-Stadtplanungsamtes nicht beantwortet werden. Ergänzend wird auf die Beantwortung des Sachstandsberichtes 1594/2022 verwiesen.

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?

Das Bauprojekt umfasst die bisherigen Bestände Welschnonnengasse 7-9, Große Langgasse 10, Große Langgasse 16 und Steingasse 14 und 16. Im bisherigen Bestand gab es insgesamt 40 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.213 qm sowie 5 Gewerbeeinheiten mit 364 qm Nutzfläche. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen werden in dem Quartier 60 Wohneinheiten mit 3.882 qm Wohnfläche und 5 Gewerbeeinheiten mit 541 qm Nutzfläche ausgewiesen. In der Liegenschaft "Welschnonnengasse" sind 16 Wohneinheiten geplant. Im Bestand sind ebenfalls 16 Wohneinheiten vorhanden. Dementsprechend ist bei diesem Bauvorhaben eine qualitative Aufwertung zu erwarten. Für die Liegenschaft "Große Langgasse 10, 16 / Steingasse 14, 16" sind Läden im Erdgeschoss, eine Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss sowie 43 Wohneinheiten ab dem 1. Obergeschoss geplant. Im Bestand sind 24 Wohneinheiten vorhanden. Dementsprechend ist hier sowohl von einer quantitativen als auch qualitativen Stärkung auszugehen.

Das Gebäude Welschnonnengasse wird modernisiert und aufgestockt. Die übrigen Gebäude werden abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt.

Neben dieser quantitativen Ausweitung von Wohnraum und gewerblichen Nutzflächen gibt es auch eine Reihe qualitativer Verbesserungen:

- Zuvor gab es im Bestand keinen geförderten Wohnraum. Von den neu errichteten 60 Wohneinheiten werden 27 Wohneinheiten durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes mit günstigen Mieten vorgesehen. Das entspricht einer Förderquote von 45%.
- Die bisherigen Bestandsgebäude verfügten durchgängig über eine halbgeschossige Sockelausbildung, so dass keine der 40 Wohneinheiten schwellenlos erreichbar war. Demgegenüber werden alle Wohnungen des neuen Quartiers schwellenlos zugänglich sein.

- Es ist vorgesehen, den bisher als Parkplatz genutzten Platz zwischen Großer Langgasse und Steingasse zu einem öffentlichen Platz mit attraktiven Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten umzugestalten. Der Grünbestand soll dabei erhalten und aufgewertet werden.
- Der bisherige Gebäudebestand verfügt über keinerlei energetische Qualitäten. Der Neubau „Große Langgasse“ wird dem Energiestandard Effizienzhaus 40 (EH 40) entsprechen. Das Bestandsgebäude Welschnonnengasse 7-9 wird als Effizienzhaus 70 (EH 70) modernisiert.

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?

Seitens der Liegenschaftsverwaltung werden die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auch für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenbevorratung eingesetzt. Insbesondere im Bereich der Altstadt/Innenstadt gibt es allerdings faktisch keine Grundstücksangebote. Der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer in diesem Bereich hat größtes Interesse die Immobilie zu halten. Auch sind der Liegenschaftsverwaltung im innerstädtischen Bereich keine größeren Freiflächen in privatem Besitz bekannt.

Ungeachtet dessen hat die Liegenschaftsverwaltung gerade im vergangenen Jahr in nicht unerheblichem Maße Haushaltsmittel aufgewendet, um zwei Immobilien des Landes Rheinland-Pfalz in der Rheinstraße/Holzstraße zu erwerben und einer kommunalen Nutzung zuzuführen. Zumindest an diesen Stellen ergibt sich für die Verwaltung, neben den bauplanungsrechtlichen Überlegungen, auch die Möglichkeit die vielfältigen Zielsetzungen der Stadt Mainz umzusetzen.

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.

Nach aktuellem Stand werden die Ergebnisse des o.g. Gutachtens im späten Frühjahr 2023 vorliegen. Der Begriff „Innenbereich“ umfasst nicht nur den Stadtteil Altstadt, sondern den gesamten durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich der Stadt Mainz. Da die Bearbeitung des Gutachtens aktuell noch läuft, kann derzeit keine Einschätzung zur Höhe der Potentiale im Stadtteil Altstadt erfolgen.

17. Wo sieht die Verwaltung Potenziale zur Weiterentwicklung des IEK in Bezug auf das Ziel „Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt“ und insbesondere zur Gewinnung bezahlbaren Wohnraums (Punkte 2 und 3 von Beschluss 0497/2021/1)?

Vor Beginn einer konzeptionellen Auseinandersetzung zu den Themenschwerpunkten der IEK Fortschreibung – inkl. der Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt – soll zunächst eine Öffentlichkeitsveranstaltung in Form eines Bürgerforums veranstaltet werden, um die Wünsche und Anregungen der Mainzer Bürger:innen hinsichtlich der Weiterentwicklung des IEK in das Projekt mit einfließen zu lassen.

Die komplexe Erarbeitung der IEK- Fortschreibung soll des Weiteren durch ein breit angelegtes Partizipationsverfahren begleitet werden. Die konsequente Einbindung der Schlüsselakteure, wie u. a. dem Einzelhandel, gesellschaftlicher Gruppen sowie die von der Planung direkt Betroffenen und Interessierten, soll die Ideenfindung sowie die Erarbeitung der Fortschreibung des IEK Innenstadt mit Hilfe von Werkstattveranstaltungen, Standortkonferenzen und Einzelgesprächen bereichern und damit effektiv zur Konsensfindung beitragen.

Die Fortschreibung wird im Rahmen des Erarbeitungsprozesses aus den noch durchzuführenden sowie hinzukommenden Maßnahmen ein entsprechend neues Portfolio an Projekten ableiten. Mit Beschluss der Fortschreibung sind sodann die haushaltrechtlichen Vorbereitungen zur Umsetzung einzuleiten.

- 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?**

Die Stadtverwaltung sieht mit den baldigen Ergebnissen des Innenpotenzialgutachtens sowie durch den Dialog mit Eigentümer:innen hinsichtlich möglicher Entwicklungen die Maßnahmen als ausreichend an.

- 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?**

Das Ziel des Berichtes “Konzept Wohnen in Mainz 2020“ hat nach wie vor Bestand. Darin sollen zwischen den Jahren 2018 bis 2025 weitere 5.500 neue Wohnungen in Mainz entstehen. Der Wohnungsmarktbericht von 2020 geht von einer quantitativen Entspannung aufgrund der geplanten zu schaffenden Wohnungen – bis zum Jahr 2030 – aus.

Dazu werden auch die Ergebnisse des Innen- sowie Außenpotenzialgutachtens beitragen, welche eine stadtweite Auseinandersetzung bei der Findung von Wohnraum ermöglichen. Die Ergebnisse des Gutachtens zu den Wohnungspotentialen im Innenbereich liegen nach aktuellem Stand im späten Frühjahr 2023 vor (s.a. Antwort zu Frage 16).

Mainz, 23.05.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete