

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1928/2023
Amt/Aktenzeichen 12.1/12 11 59 3	Datum 19.12.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.01.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Haupt- und Personalausschuss	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Drais	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Mombach	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Kenntnisnahme	23.01.2024	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	31.01.2024	Ö

Betreff:

Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz

Mainz, 21.12.2023

gez.

Manuela Matz
Beigeordnete

Mainz, 9.01.2024
in Vertretung

gez.

Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz wird von den städtischen Gremien zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt

Seit Jahren unternimmt die Landeshauptstadt Mainz große Anstrengungen um den Wohnungsmarkt zu entspannen und weiteren Wohnraum zu schaffen. Hierzu wurden parallel zwei Gutachten an das in diesem Bereich bundesweit tätige Planungsbüro „berchtoldkrass space & options“ (Karlsruhe) vergeben, die zum einen Potentiale für neue Wohnbauflächen im Außenbereich und zum andern Potentiale für den Wohnungsbau im Innenbereich untersuchen.

Mit dem vorliegenden Gutachten wurden die Wohnungspotentiale im Innenbereich ermittelt: Für die vier Potentialtypen „Baulückenschließung“, „Gebäudeaufstockung“, „Nutzung bereits versiegelter Flächen für Wohnungsbau“ sowie „Aktivierung evidenter Gebäudeleerstände“ wurden systematisch Potentiale erhoben und dokumentiert (siehe Anlage).

Im Ergebnis wurden stadtweit insgesamt 269 Objekte (Flächen resp. Gebäude) identifiziert (Baulückenschließung: 88 / Gebäudeaufstockung: 80 / Nutzung bereits versiegelter Flächen: 20 / Aktivierung evidenter Gebäudeleerstände: 81).

Zudem wurde für die Potentialtypen „Baulückenschließung“, „Gebäudeaufstockung“ und „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ das mögliche Entwicklungspotential, d.h. die Zahl dort zu realisierender Wohnungen, abgeschätzt. Anhand der überschlägigen Abschätzung ergibt sich für die drei o.g. Potentialtypen zusammen eine Größenordnung von etwa 550 bis 740 möglichen Wohneinheiten. Da die Abschätzung mittels flächendeckender, (teil-)automatisierter Berechnungen erfolgte, kann das später realistisch umsetzbare Entwicklungspotential abweichen.

Für den Potentialtyp „Leerstand“ wurde kein Entwicklungspotential ermittelt, da es sich auf bereits vorhandene Gebäude / Wohnungen bezieht. Bei Annahme von mindestens einer Wohneinheit pro vorhandenem Vollgeschoss bestünde ggf. ein Potential von etwa 150 Wohneinheiten.

Eine genaue Angabe ist nicht möglich. Durch Umbau und Anpassung der Grundrisse könnte das Potential höher liegen.

Insgesamt ergibt sich ein anhand der überschlägigen Abschätzung ein Potential im Innenbereich zwischen ca. 700 und knapp 900 Wohneinheiten.

Der nun vorliegende „Objektpool“ erlaubt einen gesamtstädtischen Überblick über die vorhandenen Wohnungspotentiale im Innenbereich. Durch die Erstellung von Steckbriefen für jedes erhobene Objekt verfügt die Stadt Mainz über eine fundierte Basis um die Eignung der Potentiale weiter zu prüfen und die Aktivierung anzugehen.

Finanzierung

Für das sog. „Innenpotentialgutachten“ belaufen sich die Kosten auf 98.041,72 Euro (brutto).

Das Gutachten wird im Rahmen des ExWoSt-Programms „Investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus“ zu 90% durch das Land Rheinland-Pfalz gefördert. Für die Stadt Mainz verbleibt ein Anteil von 10% am o.g. Bruttobetrag.

Die benötigten Haushaltsmittel sind im THH-12 eingeplant.