



Antwort zur Anfrage Nr. 1399/2026 der FDP-Stadtratsfraktion betreffend **Sachstand Mainzer Milieuschutzesatzung (FDP)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wann und durch wen wurde entschieden, die vorgesehenen Genehmigungskriterien bereits vor Erlass der Satzungen bei laufenden Vorhaben heranzuziehen? Wurde diese Verfahrensweise im Stadtvorstand beraten oder beschlossen?

2. Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgt dies? Unterscheidet die Verwaltung dabei zwischen der gesetzlichen Zurückstellung eines Vorhabens und dessen materieller Beurteilung anhand des noch nicht beschlossenen Kriterienkatalogs?

3. Bei wie vielen Vorhaben wurden die vorgesehenen Kriterien bereits herangezogen und wie viele bestehende bzw. zusätzlich geplante Wohnungen sind davon betroffen? Trifft die Information zu, dass Vorhaben mit insgesamt rund 60 zusätzlichen Wohnungen derzeit nicht oder nicht wie geplant realisiert werden können?

Zu den Fragen 1 bis 3:

Allgemeine Klarstellung:

Die Verwaltung plant im Auftrag des Stadtrates die Einführung von sozialen Erhaltungssatzungen. Eine Anwendung eines Kriterienkataloges außerhalb dieses Auftrages erfolgt nicht.

In seiner Sitzung am 15.05.2024 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für zwei soziale Erhaltungssatzungen. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses können Baugesuche gemäß § 172 Abs. 2 i.V.m. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Auf diese Rechtsfolge wurde in der Beschlussvorlage zu vorgenannter Entscheidung des Stadtrates hingewiesen.

Das Bauamt prüft allerdings bei allen Vorhaben, welche sich im potentiellen Geltungsbereich der sozialen Erhaltungssatzungen befinden, ob die Voraussetzungen für eine Zurückstellung nach § 15 Abs. 1 BauGB vorliegen. Sofern dies zutreffen sollte, informiert das Bauamt die Gemeinde entsprechend. Da ein Baugesuch nur auf Antrag der Gemeinde zurückgestellt werden kann, obliegt die Entscheidung hierüber den zuständigen städtischen Gremien.

Teil der Prüfung bezüglich einer Zurückstellung ist ein Abgleich der geplanten Änderungen des Ausstattungsstandards im Vergleich zu dem Ergebnis der Ermittlung des gegenwärtigen

gen durchschnittlichen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet, der im Rahmen der Haushaltsbefragung der vertiefenden Untersuchung ermittelt wurde.

Bisher ist noch kein Vorhaben zurückgestellt worden.

4. Gibt es vergleichbare Vorhaben – insbesondere bei Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen oder Grundrissänderungen –, bei denen die vorgesehenen Kriterien nicht angewandt wurden? Falls ja, wie begründet die Verwaltung die unterschiedliche Behandlung?

Das in der Beantwortung von Frage 1 bis 3 erläuterte Vorgehen findet in allen Fällen Anwendung.

5. Wie bewertet die Verwaltung die Einschränkung von Vorhaben, durch die zusätzliche Wohnungen geschaffen werden sollen, angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs in Mainz?

Eine finale Bewertung, welche Auswirkungen eine soziale Erhaltungssatzung auf den Zielkonflikt zwischen dem Erhalt der sozialen Strukturen, der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und dem Erreichen der Klimaziele der Stadt Mainz hat, ist noch nicht erfolgt.

6. Wie begründet die Verwaltung, dass der erstmalige Einbau einer Fußbodenheizung nach dem vorgesehenen Kriterienkatalog regelmäßig nicht genehmigungsfähig sein soll, obwohl niedrige Vorlauftemperaturen energetisch sinnvoll sein können? Wie verträgt sich dies mit den Klima- und Sanierungszielen der Stadt?

Die Grundlage für die Genehmigungskriterien sind der ermittelte gegenwärtige durchschnittliche Ausstattungszustand der Wohnungen und Gebäude in den Untersuchungsgebieten. Der Einbau einer Fußbodenheizung zählt nicht zum gebietstypischen Ausstattungszustand. Ob Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Genehmigungsverfahren zulässig sind, kann nur im konkreten Einzelfall geprüft werden.

Mainz, 8.9.2026

gez.

Ludwig Holle

Beigeordneter