SPD-Fraktion im Ortsbeirat Mainz-Oberstadt

Mainz, den 2.11.2026

Antrag zur Sitzung des Ortsbeirats Mainz-Oberstadt 10.11.2026

Eigentum verpflichtet – Missstände in der Hechtsheimer Straße 37a beenden und kommunale Übernahme prüfen

Der Ortsbeirat Mainz-Oberstadt fordert die Stadtverwaltung auf, alle rechtlich verfügbaren Möglichkeiten auszuschöpfen, um sichere und menschenwürdige Wohnverhältnisse im Hochhaus Hechtsheimer Straße 37a, dem ehemaligen MAG-Hotel, dauerhaft zu gewährleisten.

Hierzu wird die Verwaltung gebeten:

1. Umfassender Sachstandsbericht

Dieser soll insbesondere enthalten:

* die seit der Gefahrenverhütungsschau vom 18. Juli 2023 festgestellten Mängel,

* die gegenüber der Eigentümerseite erlassenen Anordnungen,

* die jeweils gesetzten Fristen,

* den Stand der Mängelbeseitigung,

* bereits eingeleitete oder noch mögliche Vollstreckungsmaßnahmen,

* den aktuellen Stand bezüglich Brandschutz, Flucht- und Rettungswegen, Fassade und Balkonen, Aufzügen, Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie der Sicherheit und Sauberkeit der Gemeinschaftsflächen.

Soweit einzelne Angaben nicht öffentlich behandelt werden können, soll ergänzend eine nichtöffentliche Unterrichtung des Ortsbeirats erfolgen.

2. Erneute gemeinsame Begehung

Das Gebäude soll kurzfristig erneut gemeinsam durch die Bauaufsicht, die Feuerwehr beziehungsweise den vorbeugenden Brandschutz und die weiteren zuständigen städtischen Stellen begangen werden. Dabei soll insbesondere geprüft werden, ob Gefahren für die Bewohnerinnen und Bewohner oder die Öffentlichkeit bestehen und ob sämtliche früheren Anordnungen vollständig umgesetzt wurden.

3. Konsequente Durchsetzung der Eigentümerpflichten

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen und darzustellen, ob insbesondere

* ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 Baugesetzbuch,

* bauaufsichtliche Maßnahmen nach §§ 3 und 59 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz,

* Zwangsgelder,

* eine Ersatzvornahme oder

* weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen

angeordnet beziehungsweise konsequenter eingesetzt werden können.

Sollten Maßnahmen bislang nicht ergriffen worden sein, soll die Verwaltung die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe hierfür erläutern.

4. Anlaufstelle für die Bewohnerschaft

Die Stadt soll gemeinsam mit sozialen Beratungsstellen und weiteren geeigneten Stellen eine leicht erreichbare Anlaufstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner schaffen. Dort sollen Mängel gesammelt, dokumentiert und an die jeweils zuständige Behörde weitergeleitet werden. Außerdem soll geprüft werden, ob regelmäßige Sprechstunden unmittelbar im oder am Gebäude angeboten werden können.

5. Prüfung einer kommunalen Übernahme

Die Verwaltung wird gebeten, Gespräche mit der Eigentümerseite über einen möglichen Erwerb des Gebäudes aufzunehmen. Geprüft werden soll insbesondere eine Übernahme

* durch die Landeshauptstadt Mainz,

* durch die Wohnbau Mainz GmbH oder die Mainzer Aufbaugesellschaft mbH

* durch einen anderen kommunalen, genossenschaftlichen oder gemeinwohlorientierten Träger.

6. Vorkaufsrecht und weitere rechtliche Möglichkeiten

Die Verwaltung soll prüfen,

* ob bei einem zukünftigen Verkauf ein kommunales Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte,

* ob die Voraussetzungen für eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Baugesetzbuch geschaffen werden können und

* ob im Falle eines dauerhaften Scheiterns freiwilliger Lösungen und behördlicher Anordnungen als letztes Mittel die gesetzlichen Voraussetzungen einer Enteignung nach §§ 85 ff. Baugesetzbuch vorliegen könnten.

Dabei soll ausdrücklich dargestellt werden, welche städtebaulichen und rechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sein müssten.

7. Landesrechtliche Initiative zur Vergesellschaftung

Der Ortsbeirat empfiehlt dem Stadtrat, die Landesregierung Rheinland-Pfalz aufzufordern, die Schaffung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes auf Grundlage von Artikel 15 Grundgesetz und Artikel 61 der Landesverfassung Rheinland-Pfalz zu prüfen.

Dieses soll rechtssichere und objektive Kriterien dafür festlegen, unter welchen Voraussetzungen große Wohnungsbestände in eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung überführt werden können. Dabei sollen insbesondere die Größe des Wohnungsbestandes, die Bedeutung für den örtlichen Wohnungsmarkt und die dauerhafte Einhaltung der gesetzlichen Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten berücksichtigt werden.

8. Frist und weitere Beteiligung

Eine erste schriftliche Zwischennachricht soll zur nächsten Sitzung des Ortsbeirats vorgelegt werden. Der abschließende Bericht soll spätestens innerhalb von drei Monaten erfolgen. Die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner sollen in die Entwicklung weiterer Maßnahmen einbezogen werden.

Begründung

Aus dem Hochhaus Hechtsheimer Straße 37a werden seit mehreren Jahren wiederholt erhebliche Probleme gemeldet. Dabei geht es unter anderem um den baulichen Zustand, Brandschutz und Fluchtwege, Heizungs- und Warmwasserausfälle, Aufzüge, Verschmutzung sowie die allgemeine Sicherheit im Gebäude.

Bei einer Gefahrenverhütungsschau am 18. Juli 2023 wurden durch die zuständigen Behörden mehrere bauliche Mängel festgestellt. Nach späteren Auskünften der Stadt waren diese auch im Jahr 2025 noch nicht vollständig beseitigt. Ihre Behebung wurde nach Angaben der Verwaltung baubehördlich angeordnet.

In der Antwort auf die Ortsbeiratsanfrage 0815/2024 wurde der Allgemeinzustand des Hauses noch überwiegend als privatrechtliche Angelegenheit zwischen Mieterschaft und Eigentümerseite eingeordnet. Diese pauschale Betrachtung greift zu kurz, sobald Brandschutz, Standsicherheit, sichere Fluchtwege, gesunde Wohnverhältnisse oder andere öffentlich-rechtliche Anforderungen betroffen sind.

Der jüngst öffentlich bekannt gewordene Fall eines 80-jährigen Bewohners, dem die Wohnungslosigkeit droht, verdeutlicht zusätzlich die soziale Dimension der Situation. Ohne damit den zugrunde liegenden zivilrechtlichen Rechtsstreit zu bewerten, zeigt der Fall, dass die Entwicklung des Hauses unmittelbare Auswirkungen auf besonders schutzbedürftige Menschen hat.

Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Darüber hinaus verpflichtet Artikel 63 der Landesverfassung Rheinland-Pfalz Land, Gemeinden und Gemeindeverbände, auf die Schaffung und Erhaltung angemessenen Wohnraums hinzuwirken.

Eine Vergesellschaftung kann nicht durch den Ortsbeirat oder die Stadt Mainz selbst beschlossen werden. Sie setzt ein förmliches Gesetz des Landes oder des Bundes voraus. Der Ortsbeirat kann jedoch eine entsprechende landespolitische Initiative

anregen. Gleichzeitig stehen der Stadt bereits heute bauordnungsrechtliche, städtebauliche und liegenschaftspolitische Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ziel des Antrags ist nicht die Bestrafung eines Eigentümers. Ziel sind der dauerhafte Schutz der Bewohnerschaft, die Durchsetzung gesetzlicher Pflichten und eine langfristige, gemeinwohlorientierte Perspektive für eines der größten Wohngebäude der Mainzer Oberstadt.

Für die SPD-Fraktion im Ortsbeirat Mainz-Oberstadt

David Wilk