



Landeshauptstadt
Mainz

Konzept Wohnen in Mainz 2020

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Einleitung	5
2. Zur aktuellen Lage am Mainzer Wohnungsmarkt	5
3. Grundsätze, Instrumente und Ziele der Landeshauptstadt Mainz bei der Entwicklung von weiterem Wohnraum	5
3.1. 5.500 neue Wohnungen bis 2025	7
3.2. Mehr öffentlich geförderter Wohnungsneubau	7
3.3. Belegungsrechte und Bindungsübertragungen	7
3.4. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung	8
3.5. Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus mit dem Land Rheinland-Pfalz	8
3.6. Qualifizierter Mietspiegel 2019	8
3.7. Barrierefrei und altengerecht bauen	9
3.8. Grundstücke mittels Erbbaurecht und Konzeptvergaben vergeben	9
3.9. Klimafreundlicher Neu- und Umbau von Wohnungen	9
3.10. Energetische Sanierung sozial verträglich gestalten	10
3.11. Wirksamkeit des Milieuschutzes durch soziale Erhaltungssatzungen überprüfen	11
3.12. Landesrechtliche Regelung zur Zweckentfremdung von Wohnraum	11
3.13. Neue Wohnformen	12
3.13.1. Baugemeinschaften	12
3.13.2. Mehrgenerationenwohnen und andere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens	13
3.13.3. Quartiersbezogene Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter	13
4. Neue Schwerpunkte im Konzept Wohnen	14
4.1. Kommunales Wohnraumförderprogramm	14
4.2. Vergabe eines Wohnungsmarktberichts für die Landeshauptstadt Mainz	14
4.3. Strategie für eine aktive Bodenvorratspolitik der Landeshauptstadt Mainz	14
4.4. Werkwohnungen bzw. Wohnen für Bedienstete	15
5. Wohnbauflächenpotentiale in Mainz	15
6. Ausgewählte Einzelprojekte zur Umsetzung des Konzeptes	18
6.1. Heiligkreuz-Viertel, Weisenau	18
6.2. Wohnen am Hartenbergpark, Hartenberg/Münchfeld	18
6.3. Martin Luther King-Park, Hartenberg/Münchfeld	18
6.4. Wohnquartier Hechtsheimer Höhe, Hechtsheim	19
6.5. Neuer Quartiersplatz, Mainz-Neustadt	19
6.6. Kommissbrotbäckerei, Mainz-Neustadt	19
6.7. Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne, Mainz-Oberstadt	19
7. Bündnis für das Wohnen – Das Zusammenwirken der örtlichen Akteure	20
8. Zusammenarbeit mit dem Land Rheinland-Pfalz	21
9. Ausblick und Zusammenfassung	21

Das Thema Wohnen, vor allem das erschwingliche Wohnen, hat sich zu einer der wesentlichen sozialen Fragen des 21. Jahrhunderts entwickelt. Wegen der Suche nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich und insbesondere im Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren eine stetige Preisspirale entstanden, die sich sowohl beim Erwerb von Eigentumswohnungen und Eigenheimen als auch bei den Mieten drastisch niedergeschlagen hat. Angespannte und hochpreisige Wohnungsmärkte, wie derjenige in Mainz, führen zu Verwerfungen, gegen die von kommunaler Seite so gut wie möglich gegengesteuert werden muss. Diese Steuerung gehen wir auf sehr unterschiedliche Weisen an.

Die Landeshauptstadt Mainz hat bereits 2016 das Konzept Wohnen in Mainz veröffentlicht, welches sich in der Umsetzung befindet. Es handelt sich dabei nicht um ein einmalig erstelltes, statisches Konzept. Im Gegenteil: es ist dynamisch aufgebaut. Da im Verlauf der letzten drei Jahre neue Themen aufgekommen sind und sich bestimmte Fragestellungen verschärft haben, wurde das Konzept Wohnen überarbeitet. Die somit entstandene Fortschreibung geben wir in den fachpolitischen Raum, um weitere Konsequenzen ziehen zu können. Der Wohnungsgipfel der Bundesregierung in Berlin im September 2018 hat zur Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt leider keine neuen Erkenntnisse gebracht. Ein so hoch angesiedelter Gipfel verdeutlicht aber, dass es sich beim Thema Wohnen um ein bundesweites Problem handelt.

Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau sind aufgestockt worden. Mit dem Land Rheinland-Pfalz arbeiten wir diesbezüglich seit Jahren eng und vertrauensvoll zusammen. Momentan stehen ausreichend Mittel zur Verfügung, um neue Projekte auch in Mainz anschieben zu können. Es stehen bundes- und landesweit wichtige Entscheidungen an, die das Thema Wohnen betreffen. Wir brauchen für eine Stadt wie Mainz eine gesetzliche Stärkung der Mieterinteressen und werden überprüfen, ob das neue Mietrechtsanpassungsgesetz bei der Mietpreisbremse und der Modernisierungumlage wirkt. Wir müssen im Bereich des bezahlbaren Wohnens weitere Anstrengungen unternehmen und werden diesen Weg entschieden weitergehen.



Michael Ebling
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Mainz

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Allein in den letzten zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 20.000 Personen erhöht. Die Schwarmstadt Mainz zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Um den rasanten Anstieg der Mieten zu bremsen, muss Wohnraum geschaffen werden. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Leuten sind auch viele Familien mit Kindern darauf angewiesen. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2016 das Konzept Wohnen in Mainz erstellt und in die städtischen Gremien eingebracht. Ein zentraler wohnungspolitischer Beschluss war vor Jahren bereits gewesen, im Zeitraum zwischen den Jahren 2011 bis 2020 in Mainz 6.500 neue Wohnungen errichten zu lassen. Ein erstes Resümee ergibt, dass zwischen 2011 und Ende 2017 bereits 6.283 Wohnungen neu fertig gestellt wurden. Das Ziel 6.500 Wohnungen zu errichten, wurde bereits Ende des Jahres 2018 erreicht.

Die Benennung einer Zielzahl für die Fertigstellung weiterer Wohnungen während eines mittelfristigen Zeitraumes ist mit einer wohnungspolitischen Zielstrategie verbunden. Es stellt sich die Frage, wie viele Wohnungen auch in Zukunft gebaut werden können und müssen, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig andere Ziele wie klima-, sozial- und verkehrspolitische Ziele mitzudenken.

Die Landeshauptstadt Mainz hat sich aus diesem Grund das neue Ziel gesetzt, auf Grund der aktuell möglichen Potenzialflächen für den Wohnungsbau und den bisherigen Erfahrungen mit den durchschnittlichen Baufertigstellungen pro Jahr zwischen 2018 und 2025 insgesamt 5.500 weitere neue Wohnungen im Stadtgebiet entstehen zu lassen. Auf Grund der Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus hat sich die Stadt dem Land Rheinland-Pfalz gegenüber verpflichtet, allein bis Ende des Jahres 2021 insgesamt 900 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichten zu lassen. Diese Perspektive gilt es auch über das Jahr 2021 hinaus zu sichern.

Die Lage am Mainzer Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Am 31. Dezember 2017 standen in Mainz 116.185 Wohnungen zur Verfügung. Wohnungen in Wohnheimen sind darin explizit enthalten. Davon entfielen 18.079 Wohnungen auf Einfamilienhäuser, 8.708 Wohnungen auf Zweifamilienhäuser und 84.476 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser bzw. auf den Geschosswohnungsbau mit mehr als drei Wohnungen. Dies bedeutet, dass sich 72,7 % der Mainzer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden. Weitere 4.922 Wohnungen lagen in Nicht-Wohngebäuden, also Geschäftshäusern u.s.w. ¹⁾

Mainz ist landesweit die Stadt mit den teuersten Mieten. Die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der Investitions- und Strukturbank Rheinland Pfalz weist in der Landeshauptstadt für das erste Quartal 2018 Neuvertragsmieten von durchschnittlich 11,02 € pro Quadratmeter aus. Der Landesdurchschnitt liegt bei allen kreisfreien Städten dagegen bei 8,35 €/qm. Auch ist der Abstand zu den anderen Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt erheblich. In Trier etwa liegen Neuvertragsmieten bei 8,88 €/qm und in Landau in der Pfalz bei 8,59 €/qm. Der Vergleich mit der Situation der kreisfreien Städte in Deutschland insgesamt verdeutlicht dabei sehr anschaulich den angespannten Mainzer Wohnungsmarkt. Die Firma empirica ag veröffentlicht jedes Quartal ein bundesweites Mietpreisranking, das auf einer Auswertung aller inserierten Mietangebote beruht. Seit Jahren befindet sich Mainz in diesem Ranking bei den Neubaumieten unter den 10 teuersten kreisfreien Städten. Im ersten Quartal 2019 nahm die Stadt Platz sechs ein. Die Neuvertragsmieten im Neubau wurden dabei mit durchschnittlich 12,16 €/qm errechnet. Dabei besteht noch ein erheblicher Abstand zu der teuersten deutschen Stadt München (dort mit durchschnittlich 17,98 €/qm). Es wird aber deutlich, dass der Mainzer Wohnungsmarkt auf Grund seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet derzeit sehr angespannt ist. Denn der Wohnungsmarkt der zweitteuersten deutschen Stadt Frankfurt am Main (dort mit durchschnittlich 14,20 €/qm) strahlt auf die gesamte Umgebung aus.

3. Grundsätze, Instrumente und Ziele der Landeshauptstadt Mainz bei der Entwicklung von weiterem Wohnraum

Im Konzept Wohnen in Mainz hat die Stadtverwaltung im Jahr 2016 eine ganze Reihe von Maßnahmen beschrieben, deren Anwendung bereits dabei hilft, den angespannten Mainzer Wohnungsmarkt zu entlasten. Beispielhaft seien genannt:

- Innen- vor Außenentwicklung betreiben
- Mehr öffentlich geförderten Wohnungsneubau schaffen bzw. erhalten
- Konzeptvergabe von Grundstücken durchführen
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus in Neubaugebieten durchführen
- Klimafreundlicher Neu- und Umbau von Wohnungen
- Energetische Sanierung sozial verträglich gestalten

¹⁾ Quelle: Statistisches Landesamt Bad Ems, Fortschreibung auf Basis der GWZ 2011

Vor diesem Hintergrund können die Ziele der Landeshauptstadt Mainz im Bereich Wohnen zusammengefasst werden:

Wohnungs-politisches Ziel	Bausteine
Wohnen schützen	• Zweckentfremdung von Wohnraum verhindern • Milieuschutz durch soziale Erhaltungs-satzungen bewirken • Fehlbelegungsabgabe erheben (die Landeshauptstadt Mainz unterstützt den geförderten Wohnungsbau mit zusätzlichen zielgruppenorientierten Fördermitteln, die aus der Fehlbele-gungsabgabe generiert werden) • Qualifizierter Mietspiegel 2019 • Kommunales Wohnungsbauförder-programm
Nachhaltigkeit sichern	• Energetische Sanierung sozialverträglich gestalten (im Stadtgebiet gibt es in einzelnen Fällen Probleme mit sozial nicht verträglichen energeti-schen Sanierungen. Hierbei werden die bisherigen bundesgesetzlichen Möglichkeiten so ausgenutzt, dass es auf Grund der Sanierung zu einer Neueinordnung von Mietwohnungen in eine jüngere Baualtersklasse kommt. Gesetzlich ist dies möglich. Die Neueinordnung führt aber in der Regel gerade im Geschosswohnungs-bau zu einer Bewertung des Gebäudes als Neubau, was wiederum zu extremen Mietsteigerungen führen kann) • Klimafreundlicher Neu- und Umbau von Wohnungen
Spekulationen verhindern	• Partnerschaftliche Baulandbereit-stellung mit 25 % - Regelung (mittels der Partnerschaftlichen Baulandbe-reitstellung wird in jedem Neubau-gebiet überprüft, ob mittels einer flexiblen Quotierung der Neubau von geförderten Wohnraum sicherge-stellt werden kann. Angesichts des sehr angespannten Wohnungs-marktes wird aktuell nur noch den höchsten Anteil von 25 % verhandelt)

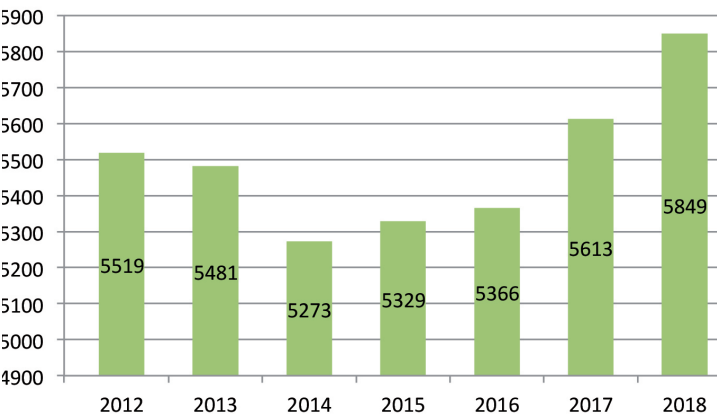
Wohnungs-politisches Ziel	Bausteine
Neues Bauland schaffen	• Erschließung neuer Wohnungsbau-potentiale • Aktive Bodenvorratspolitik angehen • Grundstücke mittels Konzeptvergabe und Erbbaurecht vergeben
Gemeinsames Wohnen gestalten	• Baugemeinschaften unterstützen • Barrierefreies und altengerechtes Bauen • Mehrgenerationenwohnen fördern
Zukunftsstrategien verfolgen	• Konzept „Wohnen in Mainz 2020“ • Kooperation mit Land Rheinland-Pfalz stärken (dem geförderten Wohnungs-bau kommt eine besondere Bedeu-tung zu. Deshalb stellt die Neubau- und Bestandsförderung des Landes Rheinland-Pfalz ein wichtiges Instrument dar, um das Angebot an erschwinglichem Wohnraum auszubauen)
Für Vielfalt sorgen	• Soziale Durchmischung von Wohn-quartieren, um eine sozialverträgli-che Ausweitung des Wohnungs-angebotes zu erreichen • Belegungsrechte und Bindungsüber-tragungen • „Wohnungsmarktbericht 2020“ erstellen
Wohnungsbau fördern	• Bündnis „Wohnen in Mainz“ • Zunahme des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (der verfügbare bezahlbare Wohnungsbestand soll nicht nur erhalten, sondern ausgebaut werden) • Werkwohnungen

3.1. 5.500 neue Wohnungen bis 2025

Im Zeitraum zwischen dem Jahr 2018 und dem Jahr 2025 sollen in Mainz 5.500 neue Wohnungen errichtet werden, um bezahlbares und lebenswertes Wohnen in Mainz zu ermögli-chen. Grundlage für diese Zielzahl sind die aktualisierten Potentialflächen für den Wohnungsbau und die Erfahrungs-werte mit den Baufertigstellungen aus den vergangenen Jahren.

3.2. Mehr öffentlich geförderter Wohnungsneubau

Für die Fortschreibung des Konzeptes Wohnen in Mainz ist von besonderer Bedeutung, wie sich die Anzahl geförderter Wohnungen in den letzten Jahren entwickelt hat. Dem nachfol-genden Diagramm ist die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes zu entnehmen.²⁾



Darstellung 1) Gesamtentwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in Mainz 2012 – 2018

Die Darstellung stellt eindrücklich dar, dass in den vergangenen vier Jahren die zuvor sinkende Anzahl der geförderten Wohnungen nicht nur gestoppt sondern die Entwicklung umgekehrt werden konnte. Seit dem Jahr 2015 konnte die Zahl der geförderten Wohnungen um 520 gesteigert werden (ein Plus von ca. 10 %).

Trotz ausgelaufener Bindungen liegt die Zahl geförderter Wohnungen heute höher als 2012. Ein Blick auf die Investorenlandschaft zeigt, dass die in Neu-baumaßnahmen auch für Privatinvestoren eingesetzte partner-schaftliche Baulandbereitstellung zu einem Plus an öffentlich geförderten Wohnungen in Mainz geführt hat. Dennoch ist zu konstatieren: Die wesentliche Zunahme an gefördertem Wohn-raum entstand in erster Linie durch die Aktivitäten der Wohn-bau Mainz, was die Bedeutung der eigenständigen städtischen Wohnungsgesellschaft als Instrument der Wohnraumversorgung unterstreicht. Der nachfolgenden Tabelle ist die deutliche Steigerung der geförderten Wohnungen bei der Wohnbau Mainz GmbH seit 2014 gut zu entnehmen.

²⁾ Gegenüber den Statistiken der Vorjahre, beschränkt sich die Darstellung 1) auf die abge-schlossenen Wohnungen. Bisher war allgemein der geförderte Mietwohnraum abgebildet worden. Dies hatte zur Folge, dass in den Werten auch 480 Wohnheimplätze enthalten waren. Da es sich hierbei nicht um abgeschlossene Wohnungen handelt, wurden die bisherigen Werte für die Jahre 2012 bis einschließlich 2018 um diese Anzahl bereinigt. Auch bei zukünftigen Darstellungen werden nur noch abgeschlossene geförderte Wohnungen herangezogen.

Wohnbau Mainz

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mietpreisgebundene Wohnungen	3.642	3.508	3.508	3.965	4.083	4.285	4.748
Wohnungen ohne Mietpreisbindung	6.612	6.662	6.730	6.271	6.274	6.027	5.644
Wohnungsbestand gesamt	10.254	10.170	10.238	10.236	10.357	10.312	10.392
Quote	35,5%	34,5%	34,3%	38,7%	39,4%	41,6%	45,7%

Darstellung 2) Anzahl der Wohnungen im Eigentum der Wohnbau Mainz, Bestandsentwicklung in Mainz 2012 – 2018

In der Bauphase befindet sich die Wohnbau Mainz aktuell mit vier Bauprojekten, mit deren Fertigstellung bis Ende 2021 gerech-net werden kann. Von den 400 neu errichteten Wohnungen will das Unternehmen 143 über die Wohnraumförderung mit einer Mietpreisbindung versehen. In etwa gleicher Größenordnung sollen in dieser Zeit weitere Förderfälle aus Modernisierungs-vorhaben und der Veräußerung von Belegungsrechten das preisgünstige Angebot erweitern. Ein Blick auf die künftige Gesamtentwicklung zeigt, dass stadt-weit über den derzeit gebundenen Wohnungsbestand hinaus zusätzliche 1.563 Wohneinheiten durch neue Baumaßnahmen zu erwarten sind (Stand: Oktober 2018). Hiervon sind geförderte Wohneinheiten im Rahmen der städtebaulichen Bauleitplanung mit unterschiedlichen Verträgen oder freiwilligen Vereinbarungen von verschiedenen Investoren bereits zugesichert worden. Bei den Wohneinheiten handelt es sich zu einem großen Teil um Mietgeschosswohnungsbau sowie um einen kleineren Anteil an Neubau von Eigenheimen. Am 31. Dezember 2018 gab es in Mainz 284 geförderte Eigen-heime oder geförderte Eigentumswohnungen.

Zu bedenken bleibt, dass in den kommenden Jahren größere Anteile an geförderten Wohnungen aus der Bindung entfallen werden. Um die derzeit positive Entwicklung aufrecht zu erhalten, wird es notwendig sein, neben dem beschriebenen Neubauvolumen auch den Ankauf weiterer Belegungsrechte massiv zu bewerben und zu fördern.

3.3. Belegungsrechte und Bindungsübertragungen

Die Landeshauptstadt Mainz hat gemeinsam mit der Wohnbau Mainz GmbH ein Informationsblatt für deren Mieterinnen und Mieter erstellt, um darauf hinzuweisen, dass bei Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) eine günstigere Miete in geförderten Wohnungen zu erwarten ist. Das Informationsblatt wurde von der Wohnbau Mainz bereits an ihre Mieterinnen und Mieter verteilt bzw. zugestellt.

Hintergrund ist der Ankauf von Belegungsrechten durch das Land Rheinland-Pfalz und die Möglichkeit einer Bindungsüber-tragung in bereits bewohnte Mietobjekte.

Strategisches Ziel ist der Erhalt bzw. auch die Erweiterung der Anzahl geförderter Bestandswohnungen in Mainz. Das Informationsblatt wurde bewusst von der Wohnbau Mainz und der Landeshauptstadt Mainz gemeinsam gestaltet und herausgegeben. Es soll erreicht werden, dass alle Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, diesen Anspruch auch wahrnehmen.



Informationsflyer der Wohnbau Mainz

Im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen Mainz wurde angeboten, auch mit anderen Wohnbaugesellschaften einen ähnlichen Flyer abzustimmen und bei Bedarf gesonderte Flyer auch mit deren Logo herzustellen. Damit könnten deren Mieterinnen und Mieter genauso gezielt angesprochen werden. Voraussetzung ist immer, dass bei den Wohnbaugesellschaften eine Anzahl von geförderten Wohnungen zur Verfügung steht, die aus der Sozialbindung zu fallen drohen, um eine Bindungsübertragung vornehmen zu können.

3.4. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat im Dezember 2014 die Verwaltung beauftragt, sicherzustellen, dass in Neubaugebieten ein Anteil zwischen 10 % und 25 % geförderten Wohnungen mit den jeweiligen Investoren verbindlich ausgehandelt wird, wenn dort zehn und mehr Wohnungen entstehen.

Auf Grund der angespannten Wohnungsmarktlage verhandelt die Stadtverwaltung seit geraumer Zeit grundsätzlich nur noch einen festen Anteil von 25 % geförderten Wohnungen.

Aktuelle Verhandlungen über städtebauliche Verträge, die dieses Ziel beinhalten, sind die Bebauungspläne: Wohnen am Hartenbergpark im Hartenberg/Münchfeld, Am Steinbruch in Weisenau, An der Krimm in Gonsenheim und Elmerberg in Finthen.

Für das Heiligkreuz-Viertel in Weisenau sind die Ergebnisse der gleichen Verhandlungen bereits in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben worden. Der erste Antrag für den geförderten Wohnungsbau liegt der Verwaltung bereits vor.

Im Zollhafen in der Mainzer Neustadt ist das Baufeld IV an einen Investor verkauft worden. Nach einem entsprechenden Wettbewerb und den notwendigen Vorplanungen entsteht hier ein Gebäude mit geförderten Wohnungen, Wohnungen für Studierende und ältere Menschen sowie einer Kindertagesstätte.

Neben der Verpflichtung zur Errichtung eines Anteils von geförderten Wohnungsbau sieht der Beschluss des Stadtrates auch einen Infrastrukturbeitrag vor. Dieser wird bei Neuerschließungen mit 15 % des Planungszugewinns zwischen Ackerland und Rohbauland angesetzt. Mit dem Beitrag werden anteilig beispielsweise die Erschließungskosten, Kinderspielflächen, Kindertagesstätten oder Grundschulen mitfinanziert.

Zurzeit erarbeitet die Verwaltung einen Vorschlag, wie künftig auch im Bereich der Eigentumsförderung eine angemessene Quotenregelung bei der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung verbindlich umgesetzt werden kann.

3.5. Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus mit dem Land Rheinland-Pfalz

Am 6. Mai 2019 wurde von Staatsministerin Doris Ahnen für das Land Rheinland-Pfalz und von Oberbürgermeister Michael Ebling für die Landeshauptstadt Mainz eine Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus unterzeichnet. Die Landeshauptstadt Mainz verpflichtet sich dabei, innerhalb von knapp drei Jahren bis Ende 2021 insgesamt 900 geförderte Wohnungen neu zu errichten und die dafür zur Verfügung stehenden Finanzmittel von der Infrastrukturbank Rheinland-Pfalz abrufen zu lassen.

Die Landeshauptstadt erhält im Gegenzug zur Durchführung von investitionsvorbereitenden Maßnahmen in den geförderten Wohnungsbau eine Summe in Höhe von bis zu 2,26 Mio. €. Mit diesen Zuschussmitteln wird beispielsweise ein neuer Wohnungsmarktbericht 2019 bezuschusst oder die Umsetzung einer strategisch orientierten kommunalen Boden- und Liegenschaftspolitik mitfinanziert. Auch sind finanzielle Mittel für die Umsetzung verschiedener Einzelprojekte, wie die Baugebiete „Hechtsheimer Höhe“, GFZ-Kaserne und die Kommissbrotbäckerei denkbar.



Zuhause in Mainz, Projekt in Ebersheim

3.6. Qualifizierter Mietspiegel 2019

Primäres Ziel eines qualifizierten Mietspiegels ist es, den Mietvertragsparteien ein Instrument an die Hand zu geben, um eine faire und rechtssichere Mietvereinbarung zu treffen. Aber auch verschiedene städtische Ämter benötigen den Mietspiegel für ihre Arbeit. Beispielhaft sind folgende Bereiche anzuführen: Erhebung der Fehlbelegungsabgabe, Erhebung der Zweitwohnungssteuer, Bewertung von Grundstücken durch den Gutachterausschuss. Der Mietspiegel ist deshalb ein bedeutendes Instrument.

Das Verfahren bei der Befragung ist ein zweistufiges Verfahren. Die Teilnahme ist freiwillig. Datenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

In einem ersten Schritt wurden im Herbst 2018 vom beauftragten Institut 25.000 Personen angeschrieben, die durch eine Stichprobe aus dem Melderegister gezogen wurde. Dabei soll festgestellt werden, ob die Wohnung der angeschriebenen Personen für den Mietspiegel relevant ist. Ausgeschlossen sind zum Beispiel selbstgenutzte Eigentumswohnungen, Dienstwohnungen, Wohnheime etc..

Sofern die Wohnung relevant ist und die Angeschriebenen bereit sind, Auskunft zu erteilen, werden Interviewer/innen mit ihnen einen weiteren Fragebogen ausfüllen, in dem dann die entscheidenden Daten zur Miethöhe abgefragt werden.

Neben der Befragung bei Mieterhaushalten werden auch bei Vermietern Daten erhoben, um eine möglichst große und ausgewogene Datenbasis für den Mietspiegel zu bekommen. Die Zahl der tatsächlich in den Mietspiegel einfließenden Mietdaten lag in der Vergangenheit gewöhnlich zwischen 3.000 und 4.000. Der neue qualifizierte Mietspiegel befindet sich momentan in der Bearbeitung und erscheint voraussichtlich Ende des Jahres 2019.

3.7. Barrierefrei und altengerecht bauen

Nach wie vor entsprechen viele Häuser und Wohnungen im Bestand, aber auch Neubauplanungen, nicht immer den Bedürfnissen der Menschen im Alter oder bei eingetretenen Behinderungen.

Barrierefreies Bauen legt den Grundstein für ein lebenslanges und komfortables Wohnen. Menschen mit Mobilitäts- und Sinneseinschränkungen halten sich nicht nur in ihrer eigenen Wohnung auf. Sie besuchen ihre Familien, ihre Freunde und Nachbarn. Im Sinne der Inklusion ist es daher ein Ziel, möglichst alle neuen Wohnungen barrierefrei zu gestalten. Eine intelligente Planung verursacht kaum Mehrkosten und macht nachträgliche, teure und aufwändige Umbauten meist überflüssig.

Bezüglich des Neubaus von Wohnungen wurde in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) der maßgebliche § 51 Abs. 1 in seiner Neufassung vom 1. August 2015 wie folgt formuliert:

„Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Bei Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellender Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu drei weiteren dieser Wohnungen die erste Wohnung barrierefrei nutzbar ist.“

Die Landeshauptstadt Mainz ist auf Grund der hohen Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum dazu übergegangen, in Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen über diese Vorgaben hinauszugehen. Es gibt bereits mehrere Verträge, in denen sich Investoren dazu verpflichten, einen Anteil von 25 % der Wohnungen barrierefrei nutzbar nach DIN 18040-2 zu errichten. Die Strategie, auf diese Weise den Bedarfen nach mehr barrierefreiem Wohnraum in Mainz gerecht zu werden wird die Stadt, dort wo verhandelbar, auch weiterhin beschreiten.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, die Beratungsangebote der Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“ bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz in Anspruch zu nehmen.³⁾

³⁾ siehe Webseite: <https://www.verbraucherzentrale-rlp.de/barrierefreiheit>

Erfahrene Architektinnen und Architekten beraten hier kostenlos und firmenneutral zu folgenden Themen:

- Planung von Neubauten
- Umbau – Wohnungsanpassung
- Hilfe bei der Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen
- Bautechnische Fragen
- Hilfsmittel für den Alltag
- Wohnumfeldverbesserungen
- Wohnformen
- Informationen zur Finanzierung und Förderung



Baustelle Wallaustraße in der Mainzer Neustadt

3.8. Grundstücke mittels Erbbaurecht und Konzeptvergaben vergeben

Preiswertes Wohnen ist neben einer Förderung der Miete auch über einen verbilligten Grundstückspreis zu erzielen. Ein teurer Grundstückspreis wirkt sich immer ungünstig auf den Mietzins aus. Dagegen können Konzeptvergaben, eventuell gekoppelt mit der Vergabe von Grundstücken über Erbbaupacht, zu einer wesentlichen Minderung der Miete bzw. des Kaufpreises führen.

Bei der Vergabe kommunaler Flächen steht bisher das Höchstgebot an zentraler Stelle für die Verkaufsentscheidung. Es gilt zunehmend weitere Kriterien in den Vergabeverfahren zu berücksichtigen, um sowohl eine qualitätsvolle wie auch preisgünstige Bebauung zu erreichen.

Ziel von Konzeptvergaben muss die verstärkte Bereitstellung und preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für preiswerten Wohnraum sein. Spielräume der Haushalts- und Gemeindeordnung sind konsequent auszunutzen.

So sollen städtische Grundstücke, sofern sie zur Verfügung stehen, zur Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum mittels Konzeptvergaben preisdeduziert abgegeben werden. In Mainz wurden Grundstücke bereits über eine Konzeptvergabe veräußert, so zum Beispiel in Finthen-West und in der Nino-Ernè-Straße auf dem Lerchenberg.

Um das Auswahlverfahren zu optimieren, ist bei Bewerberaufufen für Wohnbaugrundstücke beabsichtigt, dass zukünftig zudem im Einzelfall geprüft wird, ob eine Wahlmöglichkeit zwischen Grunderwerb und einem Erbbaurecht sinnvoll ist.

3.9. Klimafreundlicher Neu- und Umbau von Wohnungen

Gebäude haben einen wesentlichen Anteil am Gesamtenergiebedarf und an den Treibhausgasemissionen in Deutschland. Den Energiebedarf von Gebäuden zu verringern, ist nicht nur ein Schwerpunkt im Mainzer Klimaschutz, sondern liegt ebenso im Interesse aller Mainzer Bürgerinnen und Bürger, die von geringeren Betriebskosten profitieren.



Der vom Stadtrat in September 2017 einstimmig verabschiedete Masterplan 100 % Klimaschutz Mainz gibt die Ziele vor: der Endenergieverbrauch in der Stadt soll bis zum Jahr 2050 um 50 % im Vergleich zu 1990 reduziert und der verbleibende Anteil überwiegend aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt werden. Im Handlungsfeld Gebäude gilt es auf dem Weg zur weitgehenden Klimaneutralität bis 2050 die Quote der energetischen Sanierungen dauerhaft, von derzeit ca. 1 % p.a. auf 2 % p.a., zu steigern und erneuerbaren Energien verstärkt zu nutzen. Die Landeshauptstadt Mainz hält vielfältige Möglichkeiten und Angebote an die Mainzer Bürgerinnen und Bürger sowie Akteure in der Gebäudewirtschaft bereit, um die selbstgesteckten Klimaschutzziele zu erreichen:

- Energieberatung für Hauseigentümer und Mieter
- Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung
- Klimaschutz im Geschosswohnungsbau (siehe hierzu auch Kapitel 3.10)

Das im Grün- und Umweltamt organisatorisch angesiedelte Masterplanmanagement initiiert, koordiniert und unterstützt in all diesen Aktivitäten. Grundgedanke dabei ist immer auch die Gesamtwirtschaftlichkeit, also neben Investitionskosten immer auch Betriebs- und Energiekosten in den Blick zu nehmen.

Energieberatung für Hauseigentümer und Mieter

Von Zeit zu Zeit gibt es am Haus etwas zu tun. Sei es eine defekte Heizung, undichte Fenster, Neugestaltung der Außenfassade, neue Nutzungsansprüche, ein Anbau oder ein Eigentümerwechsel – die Anlässe für Umbau-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bei Wohngebäuden sind vielfältig.

Dabei kann der Wohnkomfort durch Sanierungsmaßnahmen stark verbessert werden und Hauseigentümer bzw. Mieter können Energie einsparen, wenn sie wissen, wie dies möglich ist und günstige Gelegenheiten erkennen. Wer Hand ans Haus legt, sollte auch immer über rechtliche Vorschriften im Bilde sein, wie beispielsweise bestimmte Nachrüstpflichten, welche die Energieeinsparverordnung (EnEV) regelt und welche Fördermittel Bund, Land und Stadt anbieten.

Dazu sollen die Energieberatungen dienen, welche die Stadt Mainz Hauseigentümern und Mietern kostenlos oder vergünstigt in Kooperation anbietet.

Initialberatung

In Kooperation mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e. V. bietet das städtische Umweltinformationszentrum kostenlose Initialberatungen an. Ein von der Verbraucherzentrale beauftragter unabhängiger Fachmann erläutert, wo im Haus am effektivsten Energie eingespart werden kann und welche Maßnahmen in welcher Reihenfolge dafür erforderlich sind.

Energiechecks

Ergänzend zur Initialberatung bietet die Verbraucherzentrale Energiechecks an. Beim kostenlosen Basis-Check für Mieter analysiert der Energieberater den Stromverbrauch und informiert über richtiges Heizen und Lüften. Der Gebäude-Check für Hauseigentümer baut auf dem Basis-Check auf und bezieht die Heizungsanlage, baulichen Wärmeschutz und Erneuerbare Energien mit ein.

Intensivberatung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) („BAFA-Beratung“)

Die bundesweit von zertifizierten Energiegutachtern nach den Kriterien des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) angebotenen Gebäudeenergieberatung gehen deutlich

über den Beratungsumfang der Initialberatungen und Energiesparchecks hinaus.

Nach einer Erstbesprechung wird das Gebäude in einem Vor-Ort-Termin aufgenommen. Danach wird das Gebäude detailliert berechnet und ein umfassender schriftlicher Beratungsbericht erarbeitet, der in einer Schlussbesprechung erläutert wird.

Energieberatung Lerchenberg

Der in den 1960er und 1970er Jahren errichtete Stadtteil Mainz-Lerchenberg zeichnet sich durch homogene Bebauung aus. Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt Mainz ein integriertes Quartierskonzept zur energetischen Stadtteilsanierung durch das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, erarbeiten lassen. Im Ergebnis liegen seit Januar 2014 für neun verschiedene, Lerchenberg-typische Wohnhäuser exemplarische Sanierungsvorschläge vor. Ein im Grün- und Umweltamt organisatorisch angesiedeltes Sanierungsmanagement hat von März 2014 bis Oktober 2016 darüber informiert und beraten. Wie der Projektabschlussbericht zeigt, war die Beratung wirksam und hat die Sanierungsquote auf dem Lerchenberg von rund 1 % p.a. auf 2,4 % p.a. gesteigert.

Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 wurde dem Klimaschutz verstärktes Gewicht gegeben. Als Konsequenz wurde von der Verwaltung der Landeshauptstadt Mainz eine „Checkliste Klimaschutz“ entwickelt, deren Anwendung in allen Bauleitplanverfahren seit April 2013 verpflichtend vorgeschrieben ist. Die Checkliste beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Seither hat die Checkliste viel zur Sensibilisierung gegenüber den Möglichkeiten des Klimaschutzes beigetragen. Verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung findet der Klimaschutz auch, wenn auf den konkreten Bebauungsplan bezogene Energiekonzepte in den Abwägungsprozess eingebunden werden.

Variantenvergleiche der Wärmeversorgung werden bei allen größeren Bauvorhaben in die Bauleitplanverfahren mit dem Ziel eingebunden, wirtschaftliche und klimafreundliche Energieversorgungslösungen und Gebäudehüllen im konkreten Baugebiet verbindlich festzulegen.

Beim Thema bezahlbarer Wohnraum und Klimafreundlichkeit muss auch bedacht werden, wie die öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportflächen im Wohnumfeld gestaltet werden, bzw. dass in die Planung eines Baugebietes diese auch prinzipiell mit zu berücksichtigen sind. Gerade beim Bau bezahlbaren Wohnraums in Geschossform sind nah gelegene und in das Baugebiet eing geplante öffentliche Grünflächen von großer sozialer und ökologischer Bedeutung.

3.10. Energetische Sanierung sozial verträglich gestalten

Energetische Sanierung bezeichnet die Modernisierung eines Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für bspw. Heizung, Warmwasser und Lüftung.

Ziel der energetischen Sanierung ist neben der Verbesserung des Energieverbrauchs, die Reduktion der Umweltbelastung. Der Energieverbrauch der Gebäude hat einen erheblichen Anteil am Gesamtverbrauch. Daher spielt die energetische Gebäudesanierung für den Klimaschutz eine entscheidende Rolle.

Energetische Sanierung ist praktisch immer mit Verbesserung verbunden. Hierzu gehören insbesondere Verbesserungen des Wohnkomforts, Einsparungen für den Mieter im Bereich der

Heizkosten, Verschönerungen und Schallschutz. Im Stadtgebiet gibt es aber in einzelnen Fällen Probleme mit sozial nicht verträglichen energetischen Sanierungen. Hier werden die bundesgesetzlichen Möglichkeiten so ausgenutzt, dass es auf Grund der Sanierung zu einer **Neueinordnung von Mietwohnungen in eine jüngere Baualtersklasse** kommt. Gesetzlich ist dies möglich. Die Neueinordnung führt aber in der Regel gerade im Geschosswohnungsbau zu einer Bewertung des Gebäudes als Neubau, was wiederum zu extremen Mietsteigerungen führen kann.

In den vergangenen Jahren waren vereinzelt betroffene Mieterinnen und Mieter auf die Stadtverwaltung zugekommen, weil sie von den Auswirkungen einer drastischen Mieterhöhung auf Grund energetischer Sanierungen betroffen waren. Die Klagen betrafen dabei ganz unterschiedliche Wohnungsbaugesellschaften. Die Stadtverwaltung hat versucht, in diesen Fällen zu vermitteln. In Einzelfällen konnten auch zufriedenstellende Ergebnisse für alle beteiligten Seiten gefunden werden.

Die Landeshauptstadt Mainz rät grundsätzlich dazu, bei geplanten Sanierungsvorhaben mit angekündigten deutlichen Mietsteigerungen, den Brief mit der anfallenden Mietsteigerung der Verbraucherzentrale Rheinland – Pfalz oder dem Mieterschutzverein Mainz und Umgebung e. V. vorzulegen und sich hier beraten zu lassen.

Der Bundestag hat am 29. November 2018 einer Mietrechtsänderung zugestimmt. Nach Zustimmung durch den Bundesrat am 14. Dezember 2018 ist das Mietrechtsanpassungsgesetz am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Die Regeln, wonach Vermieter nach Modernisierungen einen Teil der Kosten umlegen dürfen, wurden dabei verschärft. Künftig dürfen Vermieter jährlich nur noch acht Prozent statt elf Prozent der Kosten von Mietern zurückverlangen. Die Regelung gilt bundesweit. Die vorgesehene Grenze von drei Euro erlaubter Mieterhöhung pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren nach Modernisierungen bleibt. Wo die Miete weniger als sieben Euro pro Quadratmeter beträgt, wird die Mieterhöhung allerdings auf zwei Euro beschränkt.

3.11. Wirksamkeit des Milieuschutzes durch soziale Erhaltungssatzungen überprüfen

Die soziale Erhaltungssatzung – auch bekannt unter dem Stichwort Milieuschutzzsatzung – ist ein rechtliches Instrument des Baugesetzbuches (§ 172, Abs. 1 und Abs. 4 BauGB).

Sie soll die Struktur der Bevölkerung schützen und erhalten, wenn durch bauliche Maßnahmen wie Umbau, Modernisierung, Abriss o. ä. diese Bevölkerungsstruktur verändert wird und durch diese Veränderung städtebauliche Probleme entstehen.

Die Ortsbeiräte Mainz-Neustadt und Mainz-Altstadt haben mittels Beschlüssen Prüfaufträge an die Verwaltung gerichtet, um zu klären, ob die Einführung von sozialen Erhaltungssatzungen geboten ist. Die Stadtverwaltung befindet sich hierzu gerade in einer Prüfungs- und Analysephase.

Metropolen und Großstädte in wirtschaftsstarken Regionen, aber auch kleinere Universitätsstädte, erfahren seit mehreren Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum. Dies stellt die Städte vor neue Probleme, wie angespannte Wohnungsmärkte, Verknappung von preiswertem Wohnraum, steigende Mieten und Verdrängung vor allem in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Quartieren.

Die Landeshauptstadt Mainz hat deswegen an der Bundesweiten Studie „Soziale Vielfalt in der Stadt – Stadtquartiere unter

Nachfragedruck“ mit der Neustadt-Süd als eines von zwölf Fallbeispielen teilgenommen. Die Studie ist mittlerweile abgeschlossen. Der Endbericht ist kürzlich auf der Homepage des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung veröffentlicht worden.

3.12. Landesrechtliche Regelung zur Zweckentfremdung von Wohnraum

Immer wieder erhält die Verwaltung auch Rückmeldungen, dass Wohnungen in Mainz auf entsprechenden Portalen als Ferienwohnungen angeboten werden. Trotz des angespannten Wohnungsmarktes werden auf diese Weise Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt entzogen.

Aus diesem Grund wurde die Situation in Mainz mit folgendem Ergebnis untersucht:

Eine stichprobenartige Auswertung Ende September 2018 ergab eine Größenordnung von etwa 400 Airbnb-Angeboten in Mainz (ca. 0,4 % aller Wohnungen). Das räumliche Schwerkicht der Angebote lag in der Alt- und Neustadt.

Gut die Hälfte der Angebote bezog sich auf eine komplette Wohnung; die verbleibende knappe Hälfte auf ein Zimmer in einer Wohnung. Wie viele der komplett angebotenen Wohnungen den überwiegenden Teil des Jahres bzw. sogar ganzjährig verfügbar sind und damit dem Wohnungsmarkt gänzlich entzogen werden, lässt sich anhand der Stichprobenauswertung nicht genau bestimmen.

Setzt man das Angebot an kompletten Wohnungen, d.h. die o.g. Größenordnung von ca. 200 – 250 Wohneinheiten als Maximalgröße an, entspräche dies rund 0,2 % aller Wohnungen in Mainz, die dauerhaft dem normalen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen würden.

Die Folgen von Airbnb für den Wohnungsmarkt fallen in Mainz naturgemäß deutlich geringer ins Gewicht als in deutschen Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München. Dennoch ist dieser „graue“ Übernachtungsmarkt ein schnell wachsendes Segment: Die GBI-Auswertung für das Jahr 2016 ergab – allerdings mit einer anderen Methodik – damals ein Angebot von rund 90 informellen Übernachtungsangeboten in Mainz.

Der Vermietungsmarkt von Ferienwohnungsvermietung wird von der Verwaltung deswegen weiterhin genau im Auge behalten. Die Landeshauptstadt behält sich jederzeit entsprechende Schritte vor, sollte sich die Situation weiter verschärfen.

Jenseits dieser Fragestellungen kann eine Regelung zur Zweckentfremdungsverordnung kommunal nur dann umgesetzt werden, wenn auf Landesebene eine entsprechende rechtliche Regelung erlassen worden ist.

Die Landeshauptstadt Mainz hat deswegen Anfang März 2018 dem Land Rheinland-Pfalz gegenüber erklärt, dass der Erlass einer landesrechtlichen Regelung zur Zweckentfremdung von ihr begrüßt würde. Dies vor allem vor dem Hintergrund eines sich weiter verschärfenden örtlichen Wohnungsmarktes. Eine landesgesetzliche Regelung zur Zweckentfremdung von Wohnraum wird derzeit erwartet. Diese wird dann kommunal umzusetzen sein.



3.13. Neue Wohnformen

Der Wunsch nach neuen Wohnformen, d. h. „Neues Wohnen“ mit Nachbarschaft und einem hohen Maß an Selbstbestimmung, hat sich in Form des „Gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens“ in den letzten Jahren in vielen Metropolregionen entwickelt und stößt bei verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen auf ein starkes Interesse und verstärkte Nachfrage.

Selbstorganisierte Wohnprojekte fördern Selbsthilfepotentiale und wirken mit ihren Zielen und ihrem gesellschaftlichen Engagement stabilisierend über das Projekt hinaus in den Stadtteil.

Das Interesse an neuen Wohnformen hat in Mainz in den vergangenen Jahren einen regelrechten Anschlag erfahren. Immer mehr Menschen planen, gemeinschaftlich zu Bauen und gemeinschaftlich zu Wohnen. Sie schließen sich dabei in sehr unterschiedlichen Rechtsformen mit anderen Interessierten zusammen.

3.13.1 Baugemeinschaften

Die Landeshauptstadt Mainz hat die positiven Effekte bei Bauprojekten mit Baugemeinschaften erkannt und unterstützt diese nachhaltige Form bei der Schaffung von Wohnraum.

Was sind Baugemeinschaften?

Unter Baugemeinschaften werden Gruppen verstanden

- von privaten Bauherrinnen und Bauherren,
- die sich zu einer Gemeinschaft zusammenschließen,
- die gemeinsam ein Bauprojekt zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen und bewohnen.

Welche Zielsetzungen haben Baugemeinschaften?

Bei Baugemeinschaftsprojekten wird individuelles Wohnen mit einer lebendigen und verlässlichen Nachbarschaft kombiniert und gleichzeitig Kosten eingespart. Baugemeinschaften leisten einen Beitrag zu

- besonderen Formen nachbarschaftlichen Wohnens,
- am Wohnungsmarkt nicht angebotenen Wohnungstypen und Wohnqualitäten,
- einer Mischung der Wohn- und Lebensformen,
- einer Vielfalt der künftigen Bewohnerschaft,
- einer besonderen Qualität der Gebäude,
- einer gemeinschaftlichen, sozialen und kulturellen Vielfalt innerhalb des Quartiers,
- Stabilisierung/Förderung von Nachbarschaften.

Der Mainzer Weg der Baugemeinschaften

Da in Mainz die Form des gemeinschaftlichen Bauens noch nicht sehr stark verbreitet war und auch kaum Erfahrungen vorlagen, konnte 2016 mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ (ExWoSt) eine Beratungsinitiative mit Experten zur Förderung derartiger Wohnprojekte eingerichtet werden. Das Beratungsangebot startete im Mai 2016 und umfasst individuelle Beratungen, Themenabende und Workshops. Mittlerweile gibt es ca. 150 Interessenten, die das Beratungsangebot in Anspruch nehmen. Acht Baugemeinschaften haben sich bisher zusammengefunden.

Neben einem umfassenden Beratungsangebot ist die Bereitstellung eines geeigneten Baugrundstücks ein entscheidender Faktor für das Gelingen von Baugemeinschaften. Daher hat

sich der Mainzer Stadtrat mit seinem Grundsatzbeschluss vom 02.12.2015 dafür ausgesprochen, bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten in der Stadt Mainz Baugemeinschaften zu fördern und zu unterstützen.



Pressetermin mit Staatsministerin Doris Ahnen und Vertretern der Baugemeinschaftsgruppen 49°N, Mainz Heilig Kreuz und Z.WO; Förderbescheid zur Verlängerung der Förderung bis Ende 2020

Entsprechend dieser Zielsetzung hat die Mainzer Stadtwerke AG im Heiligkreuz-Viertel das Baufeld 11 für Baugemeinschaften reserviert. Die Auswahl der interessierten Baugemeinschaften für das Baufeld erfolgt über das sogenannte Konzeptvergabeverfahren, das ebenfalls vom Stadtrat im Juni 2017 beschlossen wurde. Das Konzeptvergabeverfahren hat zum Ziel, dass die Grundstücksvergabe nicht an den Meistbietenden, sondern an das überzeugendste Konzept gebunden ist. Mehr Informationen zu den einzelnen im Stadtgebiet aktiven oder im Entstehen befindlichen Baugemeinschaften bzw. Wohninitiativen finden sich unter:

www.mainz.de/baugemeinschaften

3.13.2. Mehrgenerationenwohnen und andere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens

Auch das Thema Mehrgenerationenwohnen gewinnt in Anbetracht des demografischen Wandels an Bedeutung. Selbstorganisierte Wohnprojekte fördern Selbsthilfepotentiale und wirken mit ihren Zielen und ihrem gesellschaftlichem Engagement stabilisierend über das Projekt hinaus in den Stadtteil hinein. Mehrgenerationenwohnen ist eine gemeinschaftliche Wohnform, in der unterschiedliche Interessierte aus mindestens zwei Generationen ein Wohnprojekt begründen. Jenseits der Frage, ob im Projekt jede Wohnpartei eine eigene Wohnung inne hat oder nicht, sind die Projekte durch gemeinsam genutzte Gemeinschaftsbereiche gekennzeichnet.

Derzeit gibt es in Mainz mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte, die meistens im Wohnungsbestand der Wohnbau Mainz GmbH angesiedelt sind. Dazu gehören:

- das Wohnprojekt Layenhof, gemeinsame Wohnform für Jung und Alt mit 32 Wohneinheiten,
- der Grüne Hof, Wohnen für Jung und Alt mit 55 öffentlich geförderten Wohneinheiten in der Mainzer Neustadt,
- das Projekt VIS-a-VIS, gemeinsames Wohnen für Menschen ab 50 Jahren mit 33 Wohneinheiten auf dem Hartenberg/Münchfeld.
- das Projekt „Leben in Gemeinschaft“ im Bereich An den Reben in Gonsenheim. Es handelt sich um ein inklusives und generationenübergreifendes Wohnprojekt, in dem sowohl Menschen mit Behinderungen als auch Menschen hohen Alters, Singles und Studenten gemeinsam wohnen können.

Die Stadtverwaltung unterstützt das gemeinschaftliche Mehrgenerationenwohnen in Form von Konzepten zur Quartiersentwicklung und durch Beratung, nach den Vorgaben des Kuratoriums Deutsche Altershilfe.

3.13.3. Quartiersbezogene Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter

Seit Vorlage des Konzeptes Wohnen in Mainz im Jahr 2016 haben quartiersbezogene Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter auch zahlenmäßig an Bedeutung gewonnen. Die Sozialverwaltung begleitet eng die Initiative der Wohnbau Mainz GmbH bei der Umsetzung des Projektes „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“ sei es im Martin-Luther-King-Park (Hartenberg/Münchfeld), in Ebersheim oder in Mombach nach dem Vorbild des Bielefelder Modells. Die Idee unterstützt das selbstbestimmte Leben und Wohnen im Alter bei gleichzeitiger Versorgungssicherheit. Für das Projekt kooperiert die Wohnbau Mainz GmbH jeweils mit einem Partnerunternehmen aus dem Bereich der Pflege.

Dabei stellt die Wohnbau barrierefreien Wohnraum mit guter infrastruktureller Anbindung, ein in die Anlage integriertes Wohnkaffee als Treffpunkt für nachbarschaftliche und generationenübergreifende Begegnung, ein Büro, das vom Pflegedienst als Stützpunkt angemietet werden kann, sowie eine Gästewohnung, die gegebenenfalls auch für vorübergehende intensivere Pflege (nach Krankenhausaufenthalt, Kurzzeit- oder Verhinderungspflege) genutzt werden kann.

Der Pflegedienst stellt die pflegerische Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner ohne die sonst übliche Betreuungspauschale sicher. Um seine Präsenz zu finanzieren, erhält der Pflegedienst ein Vorschlagsrecht für etwa sechs bis acht Wohnungen für Menschen mit hohem Pflegebedarf. Das Wohncafé steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils offen und bietet Raum für die Begegnung von Generationen und Kulturen. Neben seinen klassischen Aufgaben unterstützt der Pflegedienst die Gemeinschaftsaktivitäten und fördert über die Begegnung ehrenamtliches Engagement. Nachbarschaftliche Hilfen ergänzen so selbstverständlich die professionellen Dienstleistungen.

Über die Wohnbau Mainz hinaus haben weitere Träger in Mainz damit begonnen, quartiersbezogene Konzepte umzusetzen. Genannt sei das Konzept Haus am Römerberg in Mainz-Weisenau. Ein Wohncafé bzw. ein öffentliches Wohnzimmer ermöglicht Begegnung von Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses untereinander sowie mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des umliegenden Stadtteils und bildet so die Grundlage für nachbarschaftliche Hilfen und ehrenamtliches Engagement.

In Mombach sind in Kooperation zwischen dem Caritasverband Mainz und einem privaten Investor in der Villa St. Rochus Wohnungen entstanden. Das Wohnungsprojekt ist über die soziale Arbeit von St. Rochus ebenfalls mit einem Quartiersansatz verknüpft.

Weiterhin haben Wohnbaugesellschaften wie die Sahle Wohnen der Verwaltung gegenüber ihr Interesse bekundet, quartiersbezogene Konzepte des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter in Mainz umsetzen zu wollen.

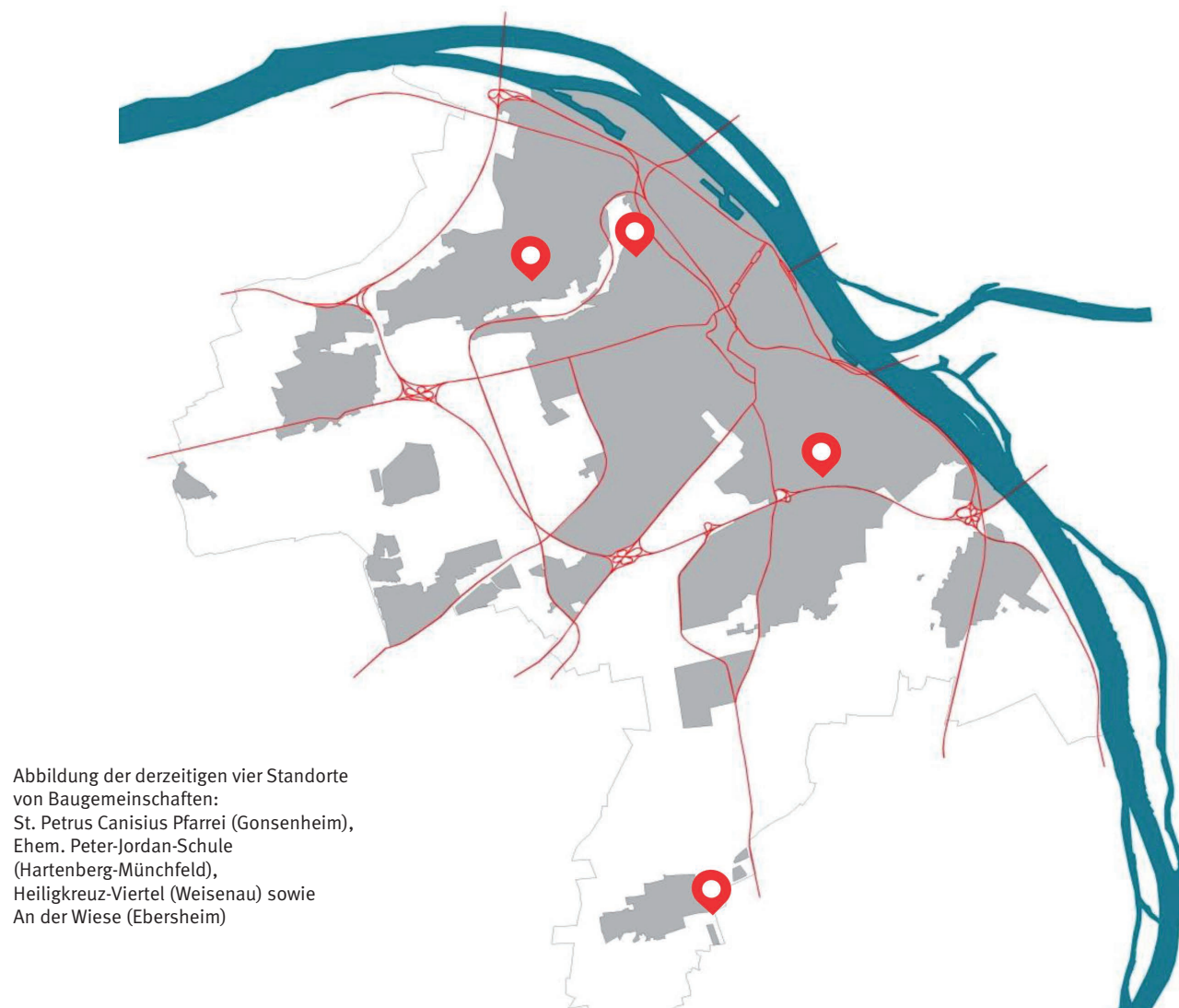


Abbildung der derzeitigen vier Standorte von Baugemeinschaften:
St. Petrus Canisius Pfarrei (Gonsenheim),
Ehem. Peter-Jordan-Schule (Hartenberg-Münchfeld),
Heiligkreuz-Viertel (Weisenau) sowie
An der Wiese (Ebersheim)

4. Neue Schwerpunkte im Konzept Wohnen

Seit der Erstellung des Konzeptes Wohnen in Mainz im Jahr 2016 haben sich gerade auch im Hinblick auf die Fragen des Erhalts und Neubaus von bezahlbarem Wohnraum einige neue Schwerpunkte im Handeln der Stadtverwaltung ergeben. Im Folgenden werden diese gesondert hervorgehoben und vorgestellt.

4.1. Kommunales Wohnraumförderprogramm

Die Landeshauptstadt Mainz hat 2019 zum ersten Mal ein umfassendes kommunales Wohnraumförderprogramm vorgelegt. Die Broschüre ist beim Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit erhältlich.



Zuhause in Mainz, Wohnprojekt in Ebersheim

Die Bildung eines solchen Förderprogramms ist für die Landeshauptstadt Mainz ein wichtiges Instrument, um zielgerichtet und konsequent die aus der Fehlbelegungsabgabe generierten Finanzmittel wieder dem bezahlbaren und geförderten Wohnen zukommen zu lassen.

Die Landeshauptstadt Mainz zählt zu denjenigen Städten in Deutschland, die nach wie vor eine Fehlbelegungsabgabe auf geförderte Wohnungen erheben. Haushalte, die zwischenzeitlich über entsprechende höhere Einkommen verfügen und noch in einer geförderten Wohnung leben, müssen diese Fehlbelegungsabgabe entrichten. Die zusätzlichen Einnahmen kommen dann zielgerichtet wieder dem geförderten Wohnungsbau zugute.

Ausschlaggebend für die Verwendung der Finanzmittel sind zum Beispiel Instandsetzungsmaßnahmen von Einfachstwohnungen. Diese bleiben somit für die Zielgruppen der

Wohnraumförderung erhalten oder werden für sie neu erschlossen.

Von besonderer Bedeutung ist künftig auch weiterhin die Förderung von Wohnprojekten für bestimmte Zielgruppen, die es auf dem derzeit angespannten Mainzer Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Damit können Wohnprojekte etwa für kinderreiche Großfamilien oder Alleinerziehende mitfinanziert werden.

Die Finanzmittel des kommunalen Wohnraumförderprogramms werden auch in Zukunft für besondere geförderte Wohnprojekte verwendet. Dabei werden sie stets begleitend zu den Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz eingesetzt.

4.2. Vergabe eines Wohnungsmarktberichts für die Landeshauptstadt Mainz

Die Landeshauptstadt Mainz wird einen Wohnungsmarktbericht erstellen lassen. Dabei sollen die bisher vorliegenden verschiedenen Teilsegmente, wie die Wohnungsmarktberichte 2008 und 2013 inhaltlich genauso berücksichtigt werden, wie das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2013.

Der Wohnungsmarktbericht soll damit allumfassend sein und sich nicht auf Teilsegmente des Wohnungsmarktes beschränken. Er soll einen mittel- bis langfristigen Prognosezeitraum umfassen, also Aussagen bis zum Jahr 2025 einerseits und bis zum Jahr 2030 andererseits ermöglichen. Im Februar 2019 wurde dem Stadtrat die Beschlussvorlage zur Ausschreibung eines integrierten Wohnungsmarktberichtes für die Landeshauptstadt Mainz zur Kenntnis vorgelegt. Im Sommer 2019 soll die Ausschreibung erfolgen, die anschließende Vergabe ist noch für dieses Jahr vorgesehen.

4.3. Strategie für eine aktive Bodenvorratspolitik der Landeshauptstadt Mainz

Als wesentliches Hemmnis beim Wohnungsbau erweist sich in Städten mit einem angespannten bzw. sehr angespannten Wohnungsmarkt das zu knappe Flächenangebot und die hohen Grundstückspreise für angebotene Flächen. Vor diesem Hintergrund entwickeln immer mehr Städte eine aktive Baulandpolitik mit eigenen Baulandstrategien.

Grundstückskosten sind bundesweit mit teilweise mehr als 50 % der Gesamtkosten zu dem eigentlichen Preistreiber bei der Erstellung von Wohnungen geworden. Sie sind damit ein grundlegendes Problem bei der Schaffung von Wohnraum für Gering- und Normalverdiener. Immer häufiger werden Grundstücke allein aus spekulativen Erwartungen, also ohne Bau- oder Nutzungsabsicht, erworben.

Ein wichtiger Schlüssel zur Behebung dieses Problems und zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt liegt beim Zugriff der Kommune auf den Boden. Eine ausreichende Flächenreserve im kommunalen Eigentum schafft die Basis für die schnelle, kostengünstige Bereitstellung von Flächen für das Gemeinwohl, also neben der öffentlichen Infrastruktur auch für das bezahlbare Wohnen.

Der Bund, aber auch das Land, müssen an dieser Stelle die Kommunen unterstützen, indem sie den Kauf von Bundes- bzw. Landesliegenschaften für den erschwinglichen und geförderten Wohnungsbau künftig noch mehr erleichtern.

Beim Bodenrecht bedarf es zudem mehrerer Nachjustierungen: eine erleichterte Anwendung des Vorkaufsrechts, die Auswei-

tung des städtebaulichen Entwicklungsrechts und die Öffnung für Gemeinwohlbelange bei den nach § 34 Baugesetzbuch bestehenden Baurechten. Von diesen Maßnahmen würde der Bau von erschwinglichem Wohnraum auch in Bestandsgebieten profitieren.

Eine weitere Strategie, nämlich die Festlegung von festen Quoten für geförderte und erschwingliche Wohnungen hat die Landeshauptstadt durch die Einführung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung bei Neubaugebieten bereits eigenständig umgesetzt.

Eine aktive Liegenschaftspolitik bedeutet, dass die Wertschöpfung des Grundstücksmarktes teilweise bei der Kommune verbleiben kann und damit dem Allgemeinwohl zu Gute kommt.

Da die Stadt nur im geringen Umfang Liegenschaften zum Bau von Wohngebieten besitzt, setzt sie in der Liegenschaftspolitik auf ein gemeinsames Vorgehen mit jenen Tochtergesellschaften, die im Bereich Wohnen und/oder im Grundstücksmarkt aktiv sind.

Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt Mainz bereits im Juni 2013 eine Planungsgruppe für Bauen und Wohnen im Rahmen der Zentralen Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz gegründet. Ihr Ziel ist die Vernetzung und eine gebündelte Zusammenarbeit bei der Schaffung von Wohnraum und insbesondere bezahlbarem Wohnraum in Mainz. Hierzu werden Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt und laufende Projekte, wie das Heiligkreuz-Areal in Weisenau, das Wohnen am Hartenbergpark oder etwa die Housing-Area in Gonsenheim beraten.

In die Planungsgruppe Bauen und Wohnen sind die Geschäftsführungen der Mainzer Stadtwerke, der Wohnbau Mainz, der Mainzer Aufbaugesellschaft und der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz eingebunden. Seitens der Stadt nehmen der gesamte Stadtvorstand und inhaltlich zuständige Amtsleitungen regelmäßig teil. Die Planungsgruppe tagt in der Regel einmal im Quartal, also viermal im Jahr.

Um eine aktive kommunale Bodenpolitik betreiben zu können, spielt aber auch die Entwicklung jenseits der Stadtgrenzen eine wichtige Rolle. Die Landeshauptstadt Mainz kann auf Grund der sehr begrenzten Flächen ohne Kooperationen mit den Umlandgemeinden die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt schwerer bewältigen. Die Kooperationen zur Errichtung eines erschwinglichen Wohnungsbaus zwischen Stadt und Umland müssen gefördert werden.

Die Weiterentwicklung einer kommunalen Bodenstrategie unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Handlungsoptionen wird von der Stadtverwaltung ein wichtiges Thema in den nächsten Jahren bleiben.

4.4. Werkwohnungen bzw. Wohnen für Bedienstete

Durch das Hauptamt wird derzeit geprüft, ob ein Kontingent der stadt eigenen Wohnungen als Werkwohnungen für städtische Mitarbeitende vorgesehen werden kann, sofern diese auf dem regulären Wohnungsmarkt Probleme bei der Wohnungssuche haben. Dies soll auch der Personalgewinnung dienen.

Hierfür dienen entsprechende Regelungen anderer Kommunen (z. B. der Landeshauptstadt München) oder Regelungen für Wohnungen für Landesbedienstete in Rheinland-Pfalz als Vorbild.

Bedingung ist, dass die Wohnungen zum jeweiligen Zeitpunkt frei sind und keine Kündigung aktuell dort wohnender Mieterinnen und Mieter erfolgt.

Eine marktübliche Miete wird im Fall einer Umsetzung erhoben, damit es unter steuerlichen Aspekten gesehen zu keinem geldwerten Vorteil bei der Vermietung der Wohnung kommt.

Demnach ist es in der Praxis unschädlich, wenn die Wohnung für Beschäftigte auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird, die wiederum dem örtlichen Mietspiegel entnommen werden kann.

Überlegungen zur Einrichtung von betriebseigenen Wohnungen für Bedienstete werden auch von anderen privaten und öffentlichen Betrieben in Mainz angestellt.

Einzelne, vor allem privatwirtschaftliche Betriebe unterhalten dabei nach wie vor Werkwohnungen in der Landeshauptstadt.

5. Wohnbauflächenpotentiale in Mainz

Auf der Grundlage der Bedarfsanalyse von empirica ag wurden von der Verwaltung geeignete Flächen im Stadtgebiet ermittelt und bewertet. Ein im Rathaus ausgestellt Stadtmodell zeigt 24 Areale, die kurz- und mittelfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um eine Auswahl an größeren Wohnbaupotenzialflächen ab rund 50 Wohneinheiten. Zum einen sind Gebiete dargestellt, in denen die Bebauung schon angelaufen ist, die aber noch über weitere freie Flächen verfügen. Zum anderen wurden Gebiete aufgenommen, für die zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Hinzu kommen zusätzliche, in der Regel kleinere Flächen in bereits bestehenden Bebauungsplänen sowie eine Vielzahl von Klein- und Einzelmaßnahmen im Innenbereich, wie Baulückenschließungen, Dachgeschossausbauten oder Nachverdichtungen.



Wohnbau-Projekt in Mainz-Mombach

Die 24 im Stadtmodell dargestellten Potentialflächen für den Wohnungsbau sind im Rahmen der folgenden Stadtkarte einsehbar.



Die Stadt wächst:
Wohnraum für Mainz

Fläche	Gebiet	geplante Wohneinheiten
A	Zoll- und Binnenhafen (noch verfügbares Potential ab 01.01.2019)	ca. 1100 - 1200 WE
B	Quartiersplatz Neustadt	ca. 320 - 500 WE
C	Alte Feuerwache Barbarossaring (im Bezug; noch verfügbares Potential ab 01.01.2019)	ca. 100 WE
D	Kommissbrotbäckerei	ca. 150 WE
E	Hildegardispark	ca. 450 WE
F	Wohnen am Rodelberg	ca. 200 WE
G	Trigon (im Bezug; noch verfügbares Potential ab 01.01.2019)	ca. 75 WE
H	GFZ-Kaserne	ca. 500 - 600 WE
I	Am alten Heiligenhaus	ca. 50 - 60 WE
J	Martin-Luther-King-Park (noch verfügbares Potential ab 01.01.2019)	ca. 200 WE
K	Wohnen am Hartenbergpark	ca. 280 WE
L	Schützenhaus	ca. 130 WE
M	Klostergarten (ehem. Oblatenkloster)	ca. 160 WE
N	An der Krimm	ca. 70 WE
O	Housing Area „Finther Landstraße“ (Bestand)	52 WE
P	Elmerberg	ca. 50 WE
Q	Layenhof	ca. 100 - 200 WE
R	Nino-Erné-Straße (im Bau; noch verfügbares Potential ab 01.01.2019)	ca. 90 WE
S	Am Weidezehnten (im Bau; noch verfügbares Potential ab 01.01.2019)	ca. 55 WE
T	Frankenhöhe (im Bau)	ca. 50 WE
U	Wohnquartier Hechtsheimer Höhe	ca. 425 WE
V	Am Steinbruch (im Bau)	ca. 50 WE
W	Heiligkreuzviertel	ca. 2000 WE
X	Ehem. Brauerei Wormser Straße	ca. 210 WE
Stadteilgrenzen		

6. Ausgewählte Einzelprojekte zur Umsetzung des Konzeptes

Im Konzept Wohnen von 2016 wurden an dieser Stelle ausgewählte Potentialflächen für den Wohnungsneubau vorgestellt und mit einem kurzen Sachstand versehen. Nach drei Jahren ist von Interesse, wie sich diese Flächen entwickelt haben und welche Fortschritte im Einzelnen zu verzeichnen sind. In die engere Auswahl wurden die größten im Moment realisierbaren Flächen für den (u. a. bezahlbaren) Wohnungsneubau genommen, unabhängig von ihrem derzeitigen Stand der Realisierung. Neben den in 2016 beschriebenen Potentialflächen kommt die Kommissbrotbäckerei in der Mainzer Neustadt aktuell zusätzlich in die Betrachtung. So entstehen im Rahmen der Wohnanlagen im Zollhafen aktuell ca. 160 geförderte Wohnungen durch die Sahle Wohnen in der Neustadt oder ca. 200 Wohnungen durch das Projekt Wohnen Am Rodelberg in der Oberstadt. Aus Platzgründen wird in dieser Fortschreibung lediglich eine Auswahl an Projekten dargestellt.

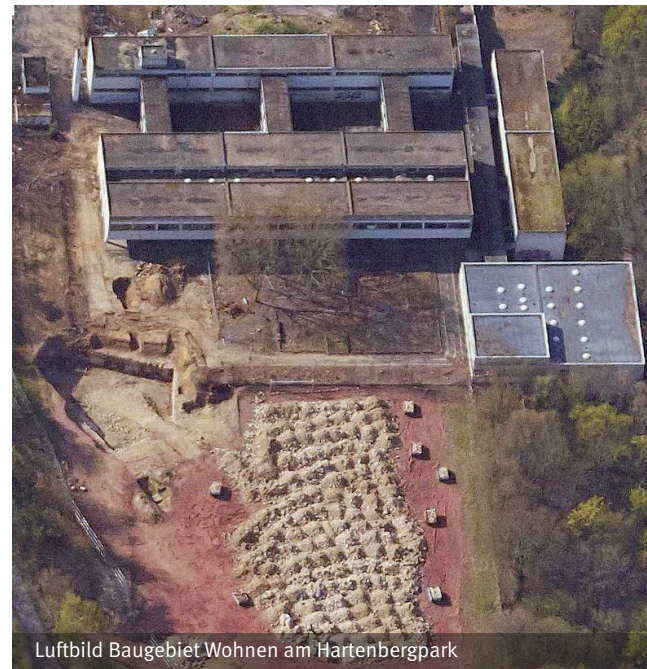
6.1. Heiligkreuz-Viertel, Weisenau

Das mehr als 30 Hektar große Areal des ehemaligen IBM Produktionsstandortes in Mainz-Weisenau stellt momentan eine der größten Baustellen im Stadtgebiet dar.



Hier entwickelt die Stadt Mainz gemeinsam mit der Mainzer Stadtwerke AG und privaten Investoren ein neues durchmischtes Stadtquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten im mehrgeschossigen Wohnungsbau, guter Infrastrukturausstattung sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Heiligkreuz-Areal (W 104)“ wurde im Jahr 2017 vom Stadtrat gefasst. Im Heiligkreuz-Viertel entstehen ca. 2.000 neue Wohneinheiten, zu jeweils einem Drittel Eigentumswohnungen und zu zwei Dritteln Mietwohnungen. Im städtebaulichen Vertrag wurde dabei ein Anteil von 25 % an geförderten Wohnungen festgeschrieben. Das Baufeld 11 ist zudem für Baugemeinschaften reserviert worden. Die ersten Baufelder wurden bereits veräußert. Im Juni 2018 erfolgte mit dem Eingangsquartier Nordwest der erste Spatenstich für das Quartier. 2020 sollen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner einziehen.

6.2. Wohnen am Hartenbergpark, Hartenberg/Münchfeld



Das Wohnungsbauprojekt „Wohnen am Hartenbergpark“ entsteht am Standort der ehemaligen Peter-Jordan-Schule im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)“ wurde im Jahr 2018 vom Stadtrat gefasst. Es entstehen ca. 280 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Dabei wurden im städtebaulichen Vertrag zwei Bindungsfestlegungen getroffen: im für Eigentumswohnungen vorgesehenen Bereich ist eine Quote von 15 % Eigentumsförderung und im Mietwohnungsbereich ist nach der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ein Anteil von 25 % geförderten Wohnungen festgeschrieben worden. Mit dem 2018 begonnenen Abriss des ehemaligen Schulgebäudes ist der offizielle Startschuss für das Projekt gefallen.



6.3. Martin-Luther-King-Park, Hartenberg/Münchfeld

In der ehemaligen amerikanischen Liegenschaft und Konversionsfläche Martin-Luther-King-Park ist eine behutsame Nachverdichtung beschlossen und in den letzten Jahren teilweise bereits umgesetzt worden. Im Bereich des Cavalier Holstein wurde das Projekt „Zuhause in Mainz“ der Wohnbau Mainz realisiert. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner sind im Frühjahr 2016 in die Wohnanlage eingezogen. In sechs Gebäuden gibt es hier 96 barrierefrei zugängliche Wohnungen. Besonderheit des Projekts sind das Servicebüro des Kooperationspartners Pro Salus, das rund um die Uhr Versorgungssicherheit bietet und ein Nachbarschaftscafé mit Küche und Gemeinschaftsraum.



6.4. Wohnquartier Hechtsheimer Höhe, Hechtsheim

Das Bauleitplanverfahren „Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)“ ist im Jahr 2018 angestoßen worden. Der Plan befindet sich derzeit noch im Entwurfsstadium. Die Fläche umfasst einen Umfang von 16,6 ha. Sie erstreckt sich zwischen der bestehenden Wohnsiedlung Frankenhöhe und dem Steinbruch. Ein Großteil der Fläche befindet sich im Besitz der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz. Vorgesehen ist in erster Linie der Neubau von Ein- bis Zweifamilienhäusern, in kleineren Teilbereichen mehrgeschossiger Wohnungsbau. Auch hier wird ein auszuhandelnder Anteil an geförderten Wohnungsbau entstehen.



6.5. Neuer Quartiersplatz, Mainz-Neustadt



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ wurde im Jahr 2018 vom Stadtrat getroffen. Der „N 87“ verfolgt verschiedene Planungsziele:

- Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallaustraße/Emausweg,
- die Aufwertung des Quartiers
- die Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll und Binnenhafen,
- die Ordnung der städtebaulichen Strukturen,
- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Erste Bauvorhaben werden durch die Wohnbau Mainz GmbH bereits umgesetzt. Je nach Verlauf des weiteren Verfahrens werden hier insgesamt zwischen 320 und 500 Wohneinheiten errichtet. Ziel ist auch hier ein Anteil von 25 % geförderten Wohnungen. Aufgrund der Tatsache, dass es im Plangebiet des Bebauungsplanes bereits Baurecht nach § 34 BauGB gab, war die Sicherung des Anteils an geförderten Wohnungsbau über einen städtebaulichen Vertrag nicht möglich (sog. Koppelungsverbot). Die 25 %-Quote wird jedoch dadurch erreicht und sogar noch übertroffen, dass die meisten Vorhaben im Plangebiet durch die Wohnbau Mainz realisiert werden, die aufgrund ihres Gesellschaftszweckes primär geförderten Wohnungsbau betreibt.

6.6. Kommissbrotbäckerei, Mainz-Neustadt



Die Landeshauptstadt Mainz hat die Wohnbau Mainz GmbH damit betraut, die Kommissbrotbäckerei von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zu erwerben und als Wohngebiet zu entwickeln. Der Ankauf erfolgte in der ersten Hälfte des Jahres 2019. Auf dem Gelände der Kommissbrotbäckerei ist geplant, den an der Rheinallee stehenden Teil des Gebäudekomplexes, das ehemalige Lager- und Werkstattgebäude, abzureißen. Durch Umnutzung von Bestandsgebäuden in Wohngebäude soll weiterer Wohnraum geschaffen werden. Insgesamt werden auf dem Gelände der ehemaligen Kommissbrotbäckerei somit ca. 150 Wohnungen entstehen. Ein Drittel davon (rund 50) werden als geförderte Wohnungen errichtet.

6.7. Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne, Mainz-Oberstadt



Die Verwaltung hat im Jahre 2017 die Fortschreibung des bereits im Jahre 2003 erstmals aufgelegten städtebaulichen Rahmenplanes durchgeführt. Der Stadtrat hat am 29. November 2017 die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes



„Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)“ als Basis für den anschließend durchgeführten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb beschlossen. Das Wettbewerbsverfahren wurde über das zweite und dritte Quartal 2018 durchgeführt. Das Preisgericht hat am 23. August 2018 getagt und den Wettbewerbsbeitrag der Architekten Hähnig-Gemmeke mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Tübingen mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

Insgesamt wurde der Entwurf vom Preisgericht als „besonders gelungener Beitrag“ gewürdigt. Die Empfehlung des Preisgerichtes geht dahin, diesen Entwurf der weiteren städtebaulichen Entwicklung zugrunde zu legen. Der Bau- und Sanierungsausschuss und der Stadtrat sind der Empfehlung des Preisgerichtes gefolgt und haben im ersten Quartal 2019 beschlossen, den Bebauungsplan auf der Basis des preisgekrönten Entwurfes der Architekten Haehnig-Gemmeke mit Fromm-Landschaftsarchitekten auszuarbeiten und ins Verfahren zu geben.

Der Stadtrat hat zudem noch den erneuten Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gefasst. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die vorgezogene Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Nach derzeitigem Planungsstand könnten im Gebiet der GFZ-Kaserne zwischen 500 und 600 Wohneinheiten in unterschiedlichsten Wohnformen errichtet werden. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird die Verpflichtung zur Herstellung von 25 % geförderten Wohnungsbau im Rahmen der Kaufverträge an die einzelnen Bauherren weitergegeben.

7. Bündnis für das Wohnen – Das Zusammenwirken der örtlichen Akteure

Seit Gründung des Bündnisses für das Wohnen in Mainz am 21. Juli 2015 traf dieses sich im Juni 2018 zum vierten Mal. Die Sitzungen finden somit regelmäßig einmal im Jahr statt. Die Akteure des Bündnisses für das Wohnen arbeiten daran, gemeinsam mit der Stadt dazu beigetragen, dass wichtige Wohnungsneubaupläne vorangetrieben werden. Ziel der Partner ist der Erhalt und die Schaffung von Wohnraum in Mainz, darunter auch erschwinglichen und geförderten Wohnraum.

Die Landeshauptstadt Mainz baut in Eigenregie keine Wohnungen und ist hier auf die Initiativen der Wohnungsbauunternehmen angewiesen. Deswegen sind neben der Wohnbau Mainz GmbH als stadtnaher Wohnungsbaugesellschaft auch private Unternehmen und Genossenschaften wichtiger Teil des Bündnisses. Am Bündnis beteiligen sich darüber hinaus auch jene stadtnahen Gesellschaften, die die notwendigen Grundstücke für den Neubau von Wohnungen zur Verfügung stellen können. Vertreterinnen und Vertreter des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes sowie des Mieterschutzvereins bilden eine wichtige Stütze für den angespannten Mietwohnungsmarkt unserer Landeshauptstadt und arbeiten wie die Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer ebenfalls im Bündnis für das Wohnen mit.

Nicht zuletzt sind das Finanzministeriums Rheinland-Pfalz und die Architektenkammer Rheinland-Pfalz als Gäste bei den Sitzungen anwesend. Das Ministerium ist mit Rat und Tat sowie natürlich auch mit wichtigen Förderprogrammen im Wohnungsbau ein nicht wegzudenkender Partner des Bündnisses. Die Architektenkammer hat das Bündnis bereits durch eigene

fachliche Beiträge bereichert und Akzente gesetzt, etwa durch die Ausstellung „Bezahlbares Wohnen“, die von April bis Mai 2017 im Zentrum Baukultur im Brückenturm zu besuchen war. Neben dem fachlichen Austausch beschäftigt sich das Bündnis vor allem mit dem Ziel, das bezahlbare Wohnen in Mainz voranzubringen. Alljährlich werden neue Bebauungspläne und städtebauliche Vorhaben auf den Weg gebracht. Die Vorstellung des Fortgangs der größten Bebauungspläne mit Wohnungsbau-potentialen ist und bleibt dabei einer der wichtigsten Pfeiler des Bündnisses.

8. Zusammenarbeit mit dem Land Rheinland-Pfalz

Die Ergebnisse des vom Land beauftragten Gutachtens über die qualitative und quantitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 bei der empirica ag aus Berlin haben den Fragestellungen rund um das Thema „Bezahlbares Wohnen“ einen entsprechenden Schub gegeben. Ohne die deutliche Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz hätte die Landeshauptstadt sich nicht auf diesen Weg machen können. Das Land erklärte per Verordnung unter anderem die Landeshauptstadt Mainz sowie die Städte Trier und Landau in der Pfalz zu Gebieten mit besonders hohem Wohnungsbedarf, weil in den drei Städten ein angespannter Mietwohnungsmarkt nachweisbar ist. Folglich wurde eine Kappungsgrenzenverordnung für Bestandsmieten und die sogenannte Mietpreisbremse bei Neuvermietungen eingeführt. Die Landeshauptstadt Mainz hat dieses Vorgehen ausdrücklich begrüßt. Um Wohnungsgesellschaften ein flexibles Förderinstrument anzubieten, hat die Landesregierung mit Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2014 die Rahmenbedingungen geschaffen, Mietpreis- und Belegungsbindungen von Neubaumaßnahmen auf freie preisgünstige Bestandsobjekte zu übertragen. Die Ausgestaltung und Umsetzung wurde auf die Kommunen übertragen. In Abstimmung mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und dem Ministerium der Finanzen erfolgte die Erarbeitung einer städtischen Verwaltungsrichtlinie zur Bindungsübertragung im geförderten Wohnungsbau (zum Thema Belegungsrechte siehe auch gemeinsames Flugblatt von Wohnbau Mainz und Stadtverwaltung für die Mieterinnen und Mieter unter Punkt 3.3). Die enge Zusammenarbeit zwischen Land und Stadt drückt sich auch dadurch aus, dass das Land Rheinland-Pfalz am 21. Juli 2015 dem Bündnis für das Wohnen der Landeshauptstadt Mainz als Gast beigetreten ist. Umgekehrt erfolgte ein Beitritt der Landeshauptstadt Mainz zu dem am 15. Dezember 2015 begründeten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz. Seit drei Jahren arbeitet die Stadt gemeinsam mit den Städten Trier und Landau in der Pfalz auch in der Lenkungsgruppe dieses Landesbündnisses mit. Neben der Perspektive des Städtetages Rheinland-Pfalz, des Städte- und Gemeindebundes sowie des Landkreistages bringen die drei Städte mit den am meisten angespannten Wohnungsmärkten auf diese Weise ganz direkt ihre eigenen Probleme und Anliegen in das Landesbündnis ein und arbeiten hier an den Lösungsvorschlägen mit.

9. Ausblick und Zusammenfassung

Der Mainzer Wohnungsmarkt steht nach wie vor unter Druck und starken Anspannungen. Hierfür ist eine Vielzahl von Ereignissen verantwortlich.



Durch die Finanzkrise ist ein „Run“ auf das vermeintlich sichere Betongold ausgelöst worden, der die Nachfrage im Bereich des Wohnungsmarktes stark angekurbt hat. Als Universitäts- und sogenannte Schwarmstadt zieht Mainz zudem weiterhin Bewohnerinnen und Bewohner an und ist weit davon entfernt zu schrumpfen.

Erschwinglicher Wohnraum ist dabei momentan das am meisten benötigte Wohnungsbausegment, wobei die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, nicht nur durch einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, sondern zunehmend auch durch den Mittelstand, stark angestiegen ist. Die Neubauaktivitäten der vergangenen Jahre haben dabei nicht Schritt halten können, fangen aber langsam an, ihre Wirkung zu entfalten. Grund hierfür ist, dass Entscheidungen zur Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen, so wie sie in den letzten vier Jahren gefällt wurden, erst langsam im Wohnungsmarkt sichtbar werden. Vom Beginn einer Bauleitplanung, über den eigentlichen Neubau bis hin zum Bezug einer Wohnung können leicht zwischen fünf und acht Jahre vergehen.

Die Landeshauptstadt unterhält nur relativ wenige Wohnungen und baut selber keine neu. Sie hat über einen Betrauungsakt die Wohnbau Mainz GmbH als stadtnahe Gesellschaft beauftragt, die Daseinsvorsorge im Bereich Wohnen wahrzunehmen und der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht nachzukommen. Zudem hat sie ein Bündnis für das Wohnen in Mainz ins Leben gerufen, in das auch private Träger und Investoren eingebunden sind. Die Wohnungspolitik in der Stadt Mainz muss auch künftig zielgruppenspezifisch ausgerichtet sein. In den vergangenen Jahren war das Augenmerk verstärkt auf kinderreiche Familien gelegt worden, für die eigene Schwerpunkte im kommunalen Wohnungsbauförderprogramm gelegt wurden. Daneben wurden runde Tische zum schwierigen Thema Wohnen von psychisch kranken Menschen auf Fachebene durchgeführt. Die Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden stellt sich einerseits als schwierig dar. Während die Landeshauptstadt Mainz einen besonderen Schwerpunkt auf den Geschosswohnungsbau gelegt hat, weil hier das Thema bezahlbares Wohnen am besten umsetzbar ist, werden in einigen Umlandgemeinden weiterhin Ein- und Zweifamilienhausgebiete ausgewiesen. Damit droht die bereits begonnene Abwanderung der Mittelschicht in den Speckgürtel anzuhalten. Die Stadt befindet sich mit dem Landkreis Mainz-Bingen im Gespräch, um hier ein geordnetes Raumordnungsverfahren einhalten zu können.

Darüber hinaus wurde auf der Sitzung des ersten Regionaltages Rheinhessen in der Kreisverwaltung Alzey-Worms am 12. April 2019 dem Thema „bezahlbares Wohnen“ breiten Raum gegeben. Landrätin Dorothea Schäfer (LK Mainz-Bingen), Landrat Ernst Walter Görisch (LK Alzey-Worms) sowie die beiden Oberbürgermeister Michael Ebling (Mainz) und Michael Kissel (Worms) haben dabei zunächst eine „Vereinbarung über die Zusammen-



arbeit“ unterschreiben. Anschließend wird nach gemeinsamen Lösungen für die anstehenden Herausforderungen der Zukunft gesucht. Konkret wurde beschlossen, zu den drei wichtigen Themenkomplexen „Wohnen“, „Mobilität“ und „Digitalisierung“ jeweils eine eigene Arbeitsgruppe einzurichten. Ziel ist u.a. eine abgestimmte Wohnungspolitik zu entwickeln und die zwischen den Gebietskörperschaften durchaus auch unterschiedlichen Ziele beim Wohnen auf einander abzustimmen.

Der Grundsatz, Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben, ist in Mainz in den nächsten Jahren noch gut verwirklicht. Zum einen sind noch ausreichend gewerbliche und militärische Konversionsflächen im Stadtgebiet vorhanden. Zum anderen ist die Fläche der Stadt begrenzt und eine Beschneidung der Kaltluftschneisen, die für das Klima der sich in einem Kessel befindlichen Innenstadt unerlässlich sind, wäre problematisch. Handlungsleitend bleibt für die Landeshauptstadt Mainz deswegen das „Fünf-Finger-Prinzip“.

Die Kommune hat begrenzte Möglichkeiten die Kostentreiber im Wohnungsbau zu reduzieren. Die meisten Fragen, z.B. nach der Kostensteigerungen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) müssen auf Bundesebene geklärt werden. Den Städten und Gemeinden sind hier die Hände gebunden.

Dort wo die Stadt eine eigene Gestaltungshoheit besitzt, hat sie bereits Stadtratsbeschlüsse gefasst. Dies betrifft insbesondere die vom Stadtrat Ende 2015 beschlossene Änderung der Stellplatzsatzung. Mit dieser werden vor allem in den innerstädtischen Gebieten Flächeneinsparungen ermöglicht, weil in bestimmten Fällen weniger Stellplätze vorgeschrieben werden. Dies ist ein klarer kommunaler Beitrag zur Kosteneinsparung. Die Landeshauptstadt nimmt in eigener Verantwortung auch mögliche Steuerungen des Wohnungsmarktes wahr, indem sie z. B. durch die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung mittels Quoten von in der Regel 25 % verbindliche Rahmenbedingungen bei der Realisierung von gefördertem Wohnraum in Neubaugebieten setzt, oder indem sie Investorenberatung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sowie im Liegenschaftsbereich anbietet.

Die Aufgabe einer kommunalen Wohnungspolitik besteht dementsprechend immer noch darin, wichtige Marktkorrekturen und Marktergänzungen mittels Objekt-, aber auch Subjektförderung zu praktizieren bzw. praktizieren zu lassen, damit das Ziel bezahlbares Wohnen auch umgesetzt werden kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung und Ausweisung neuer Baugebiete wirkt die Landeshauptstadt Mainz darauf hin, auch die Nachfrage nach mittelpreisigen Angeboten zu berücksichtigen. Haushalte, die sich diese Angebote leisten können, sind für die soziale Stabilität eines Quartiers förderlich. Mittelpreisige Angebote können weiterhin zu sogenannten Sockelwirkungen führen und somit auch die Quote fehlbelegter Wohnungen verringern. In einem so hochpreisigen Wohnungsmarkt wie dem hiesigen, ist es nicht einfach, diesen Grundsatz durchgängig zu verwirklichen.

Die Stadt hat sich bei allen Unwägbarkeiten, die im Wohnungsbau auftreten können, ein neues Wohnungsbaupolitischs Ziel gesetzt. Im Zeitraum zwischen dem Jahr 2018 und dem Jahr 2025 sollen in Mainz 5.500 neue Wohnungen errichtet werden, um bezahlbares und lebenswertes Wohnen in Mainz zu ermöglichen. Grundlage für diese Zielzahl sind die aktualisierten Potentialflächen für den Wohnungsbau und die Erfahrungswerte mit den Baufertigstellungen aus den vergangenen Jahren. Inwieweit über die bestehenden Potentialflächen hinaus neue Gebiete für eine Bebauungsplanung eröffnet werden, bleibt den politischen Entscheidungen der kommenden Jahre vorbehalten.

Momentan sind es vor allem ehemalige oder noch in Benutzung befindliche militärische Liegenschaften, die als potentielle Wohnungsbaufächen in Betracht kommen. Es handelt sich dabei um die Housing-Area in Gonsenheim, die GFZ-Kaserne in der Oberstadt oder die Kommissbrotbäckerei in der Mainzer Neustadt. Bei der Kommissbrotbäckerei wird damit verbunden auch eine kulturelle Teilnutzung weiterverfolgt.

Die Umwandlung der doch größeren Anzahl an militärischen Liegenschaften, die in Mainz für eine geförderte bzw. bezahlbare Wohnbebauung in Frage kommen, macht eine enge Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) notwendig. In den vergangenen Jahren waren Verhandlungen mit der BImA für die kommunale Seite nicht immer einfach zu handhaben. Zu sehr stand bei der Vermarktungspolitik von bundeseigenen Liegenschaften das Höchstpreisangebot im Vordergrund.

Mittlerweile ist allerdings eine deutliche Annäherung der Positionen feststellbar.



Der Landeshauptstadt Mainz und ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft wird zum einen ein Erstzugriffsrecht eingeräumt. Entbehrliche Bundesimmobilien werden auf dem Weg des Direktverkaufs an die Kommunen bzw. Erstzugriffsberechtigte, wie die Wohnbau Mainz, veräußert. Im Vordergrund steht dabei jedoch nach wie vor der gutachterlich ermittelte Verkehrswert. Die Höhe des Verkehrswertes wird wiederum unmittelbar durch die in Mainz enorm gestiegenen Bodenpreise bestimmt. Kaufpreinsnachlässe sind dabei allerdings möglich, z. B. beim Bau von geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Seit 2018 ist auch eine Verbilligung grundsätzlich bis zur Höhe des Kaufpreises möglich und falls in einer Immobilie mehrere verbilligte Nutzungen realisiert werden, können Reduzierungen von Teilkaufrispreisen nebeneinander gewährt werden. Auf Grund der steigenden Bodenverkehrswerte in der Stadt ist es aus kommunaler Sicht dringend geboten, die noch ausstehenden Verkaufsverhandlungen mit der BImA, z. B. über die weitere Entwicklung der GFZ-Kaserne, möglichst zügig zum Abschluss zu bringen.

Begleitet von zahlreichen kleineren und mittleren Projekten wird sich die Entwicklung von Potentialflächen in den nächsten Jahren fortsetzen. Auch im Innenbereich sind durch Baulückenschließungen und Dachausbauten noch Potentiale auf kleineren Flächen vorhanden, die mit enormer Dynamik weiterhin abgerufen werden. Doch hier zeigen sich bereits deutliche Grenzen, beginnend bei der fehlenden Akzeptanz von Nachverdichtungen. Dabei greift die Stadtverwaltung immer wieder auch neue Impulse auf. In letzter Zeit stehen die Flächen von Lebensmittelmärkten mit auf der Liste der Potentialflächen. Dabei geht es um bereits versiegelte Flächen mit einem großen Flächenanteil von Parkplätzen rund um die einstöckig gebauten Gebäude mehrerer Lebensmittelläden. Auch in Mainz können entsprechende Flächen für eine gestapelte Nutzung mit aufgesetzten Wohnungen identifiziert werden. Die Stadt wird deswegen gezielt auf die jeweiligen Lebensmittelketten zugehen und analog des Berliner Vorbildes zu einem „Supermarktzipfel für den Wohnungsbau“ einladen.

Um das ambitionierte Wohnungsneubauprogramm auf kommunaler Ebene voranbringen zu können, ist weiterhin von Bundes- und Landeseite Unterstützung notwendig. Jahrelang wurde der geförderte Wohnungsneubau in Deutschland sträflich vernachlässigt. In der Zusammenarbeit mit dem Land konnten in den vergangenen Jahren gute Fortschritte erzielt werden. Der Bund darf sich dabei auch in Zukunft nicht aus der Verantwortung nehmen und die Lösung der Wohnungsfrage als wichtige soziale Frage des 21. Jahrhunderts den Ländern sowie den Kommunen überlassen.

Kommunales Ziel bleibt hierbei, dass sowohl Bund als auch Länder ihre Grundstücke verbilligter abgeben müssen, als bisher, um bezahlbaren Wohnraum und die dazugehörige Infrastruktur überhaupt realisieren zu können. Die wieder stark angestiegenen Grundstückspreise führen zu einer Kostenexplosion im Wohnungsbau, die bei der Vermarktung von Grundstücken nur durch die Abkehr des Höchstpreisverfahrens verhindert werden kann. Eine wichtige kommunale Forderung bleibt daher, dass Grundstücke in der öffentlichen Hand mittels Konzeptvergaben deutlich billiger abgegeben werden müssen als bisher.



Landeshauptstadt
Mainz

Impressum:

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt | Büro Oberbürgermeister

Oliver Bördner und

Abteilung Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung: Headquarter.net

Druck: Föhl-Druck GmbH

Fotonachweise: Agentur Wordwide (Titelbild), Landeshauptstadt Mainz (Seite 8, erstes Bild), Wohnbau Mainz GmbH (Seite 8, zweites Bild & Seite 9), Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Mainz (Seite 12), Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Mainz / Fotografin: Florina Lacherbauer (Seite 13), Wohnbau Mainz GmbH (Seite 14 & Seite 15), Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Mainz (Karte Seite 16/17), Mainzer Stadtwerke AG (Seite 18, erstes Bild), Bauamt der Landeshauptstadt Mainz (Seite 18, zweites Bild), Wohnbau Mainz GmbH (Seite 18, drittes Bild), Bauamt der Landeshauptstadt Mainz (Seite 19, erstes Bild), GVG Mainz / Fotograf: Carsten Costard (Seite 19, zweites Bild), Wohnbau Mainz GmbH (Seite 19, drittes Bild), Bauamt der Landeshauptstadt Mainz (Seite 19, viertes & fünftes Bild), Wohnbau Mainz GmbH (Seite 21 & Seite 22)

Auflage: 700

Stand 7/2019