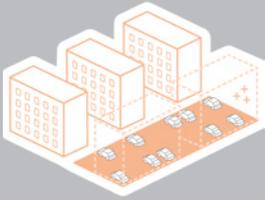
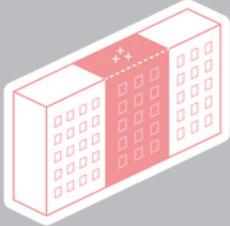
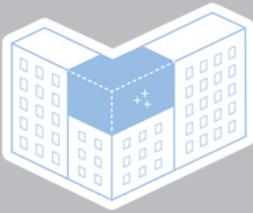


Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz



- Abschlussbericht



LANDESHAUPTSTADT MAINZ
Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung

berchtoldkrass space&options
Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

Stand: März 2023

Vorwort

Die Stadt Mainz gehört als westliches Eingangstor zum Rhein-Main-Gebiet, als Landeshauptstadt sowie als bedeutender Hochschul- und Medienstandort zu den überdurchschnittlich wachsenden Städten im Bundesgebiet. In der vergangenen Dekade hat die Einwohnerzahl um knapp 20.000 auf nunmehr rund 226.000 Menschen zugenommen. Die Miet- und Kaufpreise für Immobilien haben, nicht zuletzt aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise, in den vergangenen Jahren deutlich angezogen. Seit längerer Zeit findet sich die Stadt Mainz daher auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder. Insbesondere Haushalte mit niedrigem und mittlerem Budget haben Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Bereits seit Jahren unternimmt die Landeshauptstadt Mainz große Anstrengungen um den Wohnungsmarkt zu entspannen und weiteren Wohnraum zu schaffen. So konnten in der vergangenen Dekade insgesamt mehr als 10.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen („Innen- vor Außenentwicklung“). In den vergangenen Jahren ist es gelungen den Wohnungsbau trotz des erheblichen Bevölkerungszuwachses auf Flächen im Siedlungsbestand, also im Innenbereich, zu konzentrieren und damit dem gesetzlichen Auftrag zu folgen. Hilfreich waren hierbei die großen militärischen und gewerblichen Konversionsflächen (u.a. Zollhafenquartier und Heiligkreuzviertel als größte Projekte).

Mit dem vorliegenden „Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz“ wurden nun erstmals systematisch weitere noch bestehende Potentiale im Siedlungsbestand erfasst, die für eine weitere Aktivierung von Wohnraum genutzt werden können.

Erhoben wurden Wohnungspotentiale in den folgenden vier Potentialtypen: Baulückenschließungen, Gebäudeaufstockungen, Nutzung bereits versiegelter Flächen (z.B. un- oder untergenutzte Lager-/ Stellplatzflächen) sowie die Aktivierung evidenter leerstehender Wohngebäude.

Es handelt sich um Kategorien, bei denen erkennbar das Potential eines Grundstücks nicht bzw. nur teilweise (Aufstockung) genutzt wird und deren Aktivierung sinnvoll und mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit gegeben ist. Zudem erfolgte hiermit eine Fokussierung auf Objekte, bei denen jeweils nicht nur eine oder zwei Wohnungen neu geschaffen werden können, sondern deren Aktivierung auch wirtschaftlich attraktiv(er) ist.

Im Ergebnis konnten insgesamt rund 270 Objekte (Baulücken oder Wohngebäude) ermittelt werden, in denen zwischen 700 und 900 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden könnten. Für jedes erfasste Objekt wurde ein detaillierter Objektsteckbrief mit den wichtigsten Informationen erstellt.

Mit dem Gutachten liegt nun der Grundstock für ein erweitertes „Baulückenkataster“ resp. „Innenentwicklungskataster“ vor, so dass eine vertiefte Prüfung und Aktivierung der erhobenen Objekte durch die Verwaltung angegangen werden kann.

Eine Aktivierung lohnt sich dabei mehrfach: Sie schafft nicht nur zusätzlichen Wohnraum im bestehenden Siedlungsgefüge mit vorhandener Infrastruktur und guter verkehrlicher Anbindung, sondern dient in vielen Fällen auch der Stadtreparatur, etwa mit Blick auf heute noch eingeschossige Nachkriegsbebauung oder leerstehende und langsam verfallende Wohngebäude.

Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle zum einen beim Büro „berchtoldkrass space & options“ (Karlsruhe), welches mit der systematischen Erhebung und Aufbereitung der Potentiale im Innenbereich eine hervorragende Basis für die weitere Bearbeitung geschaffen hat. Mit den Ergebnissen dieses sowie des parallel erstellten „Gutachtens zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich“ liegen nunmehr die Grundlagen vor um die Wohnraumentwicklung der Stadt Mainz in einem gesamtstädtischen Kontext längerfristig und strategisch anzugehen.

Unser Dank gilt darüber hinaus dem Land Rheinland-Pfalz, speziell dem Ministerium der Finanzen, das die Erstellung des Gutachtens im Rahmen des ExWoSt-Programms „Investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus“ maßgeblich finanziell unterstützt hat.

Mainz, im Juni 2024



Nino Haase
Oberbürgermeister



Manuela Matz
Beigeordnete

Inhalt

TEIL A:

Überblick über das Gutachten und die Ergebnisse

Einführung	6
Potentialdefinition	10
Ergebnisse	16
Handlungsempfehlungen	18

TEIL B:

Die einzelnen Potentialtypen im Detail

Potentialtyp „Baulückenschließung“	25
Potentialtyp „Nutzung bereits versiegelter Flächen“	47
Potentialtyp „Gebäudeaufstockung“	61
Potentialtyp „Aktivierung evidenter Leerstände“	77

Abbildungsverzeichnis	98
-----------------------	----

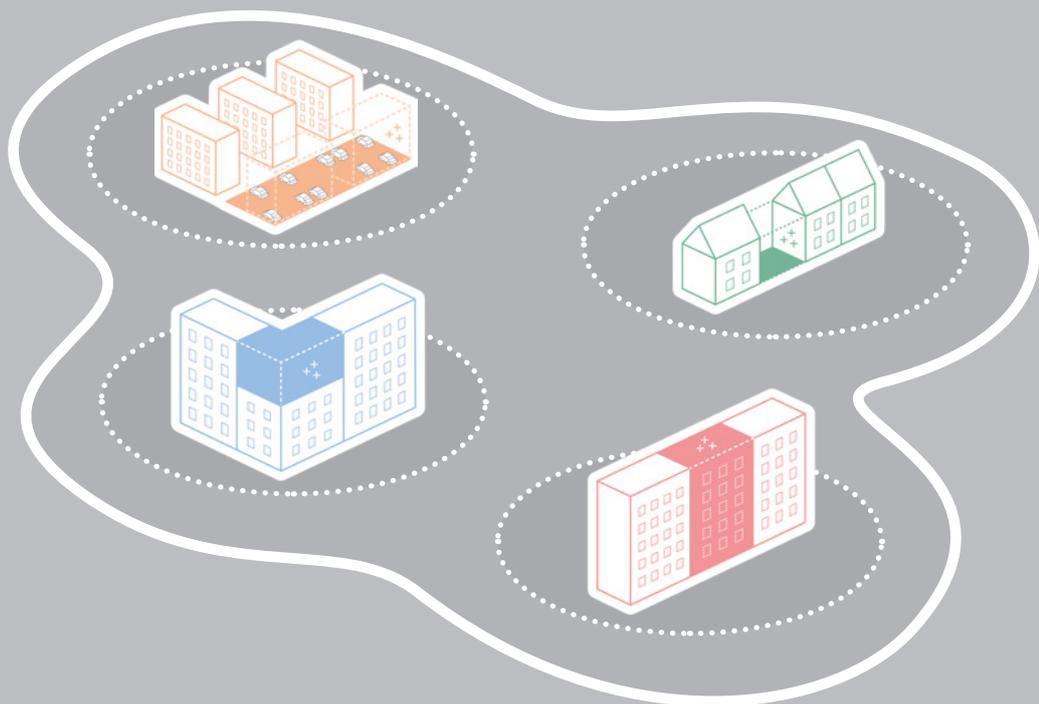
Literatur	100
-----------	-----

Impressum	101
-----------	-----

TEIL A:

Überblick über das Gutachten und die Ergebnisse

Teil A des Berichtes bietet einen komprimierten Überblick über das gesamte Gutachten. Zuerst wird in die Hintergründe des Gutachtens, die Ziele und das Vorgehen eingeleitet. Es wird definiert welche Potentialtypen erhoben wurden. Abschließend werden die Ergebnisse dargestellt und Handlungsempfehlungen für die Mobilisierung der Potentiale gegeben.



Einführung

Ausgangslage

Wohnraum zu schaffen, ist eine stetige Herausforderung der Stadtentwicklung. Insbesondere in Städten und Metropolregionen ist der Druck auf den Wohnungsmarkt hoch und besonders für einkommensschwache Haushalte wird es immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum zu finden. Nachdem jahrzehntelang die Siedlungsentwicklung in Deutschland hauptsächlich durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf der „Grünen Wiese“ betrieben wurde, hat seit einigen Jahren ein Paradigmenwechsel stattgefunden. In der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurde das Ziel formuliert, die Flächenneuanspruchnahme bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu senken. Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die damit einhergehende Verdichtung des Siedlungsbestandes wurde Thema und wesentliches Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Vor den vielfältigen aktuellen Herausforderungen, der Klimakrise, der Mobilitätswende, der fortschreitenden Urbanisierung und dem Wunsch nach einem flächenschonenden Umgang mit dem Gut Boden tritt speziell die „doppelte und dreifache Innenentwicklung“ in den Fokus. In ihr wird die Verdichtung des Siedlungsbestandes integriert gedacht und eine Qualifizierung des Freiraumes und zukunftsfähige Mobilitätsangebote mitgedacht.

Mainz, mit seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet, der Bedeutung als Landeshauptstadt und den vorhandenen wichtigen Hochschul- und Medienstandorten, gehört zu den Städten in Deutschland, die aktuell überdurchschnittlich wachsen und weiter wachsen werden. Insbesondere jüngere Menschen (Studierende oder Berufseinsteiger:innen) sowie Menschen aus dem Ausland zieht es nach Mainz. Im letzten Jahrzehnt ist die Stadt aus diesem Grund um etwa 18.000 Personen gewachsen. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist hoch und entsprechend steigen die Miet- und Kaufpreise für Immobilien deutlich an. So befindet sich Mainz, mit München, Stuttgart und Frankfurt unter den zehn Städten mit den höchsten Mietpreisen wieder. In der Folge wird es für Haushalte mit niedrigerem und mittlerem Budget immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden.

Um neuen Wohnraum zu schaffen und die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen, hat die Stadt Mainz bereits große Bemühungen unternommen. So wurden zwischen 2011 und 2020 bereits 9.000 Wohnungen gebaut. Um Informationen zur mittelfristigen Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes bis ins Jahr 2030 zu bekommen, hat die Stadt Mainz den „Wohnungsmarktbericht Mainz 2020“ erstellen lassen. Darin wurde untersucht, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln und Empfehlungen ausgesprochen, wie der Wohnungsmarkt bestmöglich auf die künftigen Nachfragegruppen und -prioritäten ausgerichtet werden kann. (vgl. Landeshauptstadt Mainz 2021)

Frühzeitig führte die Stadt Mainz nun ihre Anstrengungen, weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, fort und beauftragte zeitgleich zwei Gutachten, um Potentiale für Wohnungsneubau zu identifizieren. Mit dem vorliegenden Gutachten wurden die Wohnungspotentiale im Innenbereich durch Gebäudeaufstockung, Baulückenschließung, Aktivierung evidenter Leerstände sowie Potentiale auf unter- oder ungenutzten und bereits versiegelten Flächen ermittelt. Im zweiten Gutachten wurden die langfristigen Potentiale für notwendige Wohnbauflächen im Außenbereich der Stadt untersucht.

Mit den beiden Gutachten intensivierte die Stadt Mainz ihre Bemühungen, neuen Wohnraum zu schaffen und bereitete die Grundlage, um die Wohnbauentwicklungen langfristig im Blick zu halten und frühzeitig zu lenken.

Ziele des Gutachtens

Potentiale für Wohnungsneubau im Innenbereich der Stadt sind auf unterschiedlichen Flächen zu finden. Bisher unbebaute, brachliegende oder untergenutzte Flächen können bebaut werden. Vorhandene Gebäude können aufgestockt oder durch Anbauten erweitert werden. Bestandsgebäude transformiert und umgenutzt oder Leerstände aktiviert werden.

Im vorliegenden Gutachtens werden systematisch vier Potentialtypen für Wohnungsneubau erhoben und dokumentiert:

- Baulückenschließung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen
- Gebäudeaufstockung
- Aktivierung evidenter Leerstände

Weitere mögliche Potentialtypen, wie der Anbau an bereits bestehende Gebäude, die Ergänzung von Wohngebäuden auf einer bereits bebauten Fläche oder die Umnutzung oder Transformation von Bestandsgebäuden waren nicht Teil des Gutachtens.

Die Studie verfolgte zwei Hauptziele. Zum einen erlaubt der nun vorliegende systematisch erhobene Flächenpool einen gesamtstädtischen Überblick über die vorhandenen Potentiale des Wohnungsneubaus im Innenbereich. Er kann als Grundlage für eine zielgerichtete und strategische Stadtentwicklung und Entscheidungen genutzt werden. Zum anderen wurde durch die Erstellung von Steckbriefen für jedes einzelne Potentiale eine Grundlage geschaffen, die Eignung der Potentiale weiter zu prüfen und die Aktivierung und Mobilisierung der Potentiale anzugehen.

Überblick über das Vorgehen

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte in vier aufeinanderfolgenden Schritten:

1. Erhebung von Potentialen
2. Überschlägige Abschätzung des Wohnungspotentials
3. Ableitung von Handlungsempfehlungen
4. Darstellung der Ergebnisse

1. Schritt: Erhebung von Potentialen:

Der erste Schritt, die Erhebung, erfolgte systematisch über eine Kombination aus (teil-)automatisierten GIS-Analysen¹ in Verbindung mit einer „manuellen“ Überprüfung anhand von Luftbildern, Ortsbegehungen und Absprachen mit der Auftraggeberin.

In den GIS-Analysen wurden z. B. die vorhandenen baulichen Dichten der Flurstücke untersucht und betrachtet, wie viel Prozent des Flurstückes bereits überbaut sind. Durch diese Analyse konnten z.B. vorhandene Baulücken identifiziert werden.

Insgesamt fanden folgende GIS-Analysen zur Erhebung der jeweiligen Potentialtypen statt:

1. Untersuchung des Überbauungsgrades und der vorhandenen Dichten (GRZ) auf Basis der Flurstücke:
 - Identifizieren von Potentialen zur „Baulückenschließung“.
 - Identifizieren von Potentialen zur „Nutzung von bereits versiegelten Flächen“.
2. Untersuchung der vorhandenen Vollgeschosse im Vergleich zum Kontext:
 - Identifizieren von Potentialen zur „Gebäudeaufstockung“.
3. Untersuchung von Gebäuden für Wirtschaft oder Gewerbe:
 - Identifizieren von Potentialen zur „Nutzung von bereits versiegelten Flächen“
4. Untersuchung von Adressen ohne gemeldete Einwohner:innen:
 - Identifizieren von Potentialen zur „Aktivierung evidenter Leerstände“

Die Ergebnisse der GIS-Analysen wurden auf der Basis von Luftbilddauswertungen² überprüft und mit sachkundigem stadtplanerischen Blick eingeordnet. Anschließend wurden die erhobenen Potentiale durch Ortsbegehungen überprüft und ggf. Potentiale ausgeschlossen. Gründe für Ausschlüsse waren bspw. deutliche Anzeichen für einen Baubeginn im Potentialtypen „Baulückenschließung“ oder deutliche Anzeichen einer Wohnnutzung im Potentialtyp „Aktivierung evidenter Leerstände“. Zusätzlich wurden bei der Ortsbegehung Informationen über die Potentiale aufgenommen (z.B. über den vorhandenen Baumbestand) und Fotografien der Potentiale erstellt.

Die abschließende Einschätzung erfolgte im Austausch mit der Auftraggeberin. Hier wurden z. B. Informationen zum bestehenden Baurecht, Denkmalschutz oder ergänzende Hinweise aufgenommen und Potentiale ggf. ausgeschlossen.

Um die Erhebungsmethoden zu testen und die Potentialdefinitionen zu schärfen, wurde zu Beginn zuerst ein Testlauf durchgeführt. Dafür wurde der Stadtteil Marienborn ausgewählt. Erst im Anschluss daran wurde die Erhebung für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt.

¹ GIS = Geographisches Informationssystem mit dessen Hilfe räumliche Daten erfasst, bearbeitet und analysiert werden können.

² Verwendung fanden sowohl die vorhandenen Luftbilder, der Dienst Street Smart von cyclomedia, mit Bildern von Straßenbefahrungen in unterschiedlichen Jahren und Google Earth.

2. Schritt: Überschlägige Abschätzung des Wohnungspotentials:

Im zweiten Schritt wurde anhand unterschiedlicher Methoden für die Potentialtypen „Baulückenschließung“, „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ und „Gebäudeaufstockung“ das mögliche Wohnungspotential abgeschätzt. Ziel war es herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann und welcher Potentialtyp oder welche Potentiale einen besonders großen Beitrag zur Wohnraumgewinnung beitragen könnten.

Eine detaillierte Beschreibung über das Vorgehen innerhalb der Schritte eins und zwei befindet sich in Teil B ab S. 23, in dem die einzelnen Potentialtypen und ihre Erhebung näher beschrieben werden.

3. Schritt: Ableitung von Handlungsempfehlungen:

Im dritten Schritt wurden aus den Ergebnissen übergeordnete und potentialtypspezifische Handlungsempfehlungen abgeleitet. Sie sind wichtig, um die nächsten Schritte sowie die Aktivierung der identifizierten Potentiale vorzubereiten.

4. Schritt: Darstellung der Ergebnisse:

Im letzten Schritt erfolgte die Darstellung der Ergebnisse in Form des vorliegenden Berichtes. In ihm wird zuerst in Teil A ein Überblick über das Gutachten und die Ergebnisse gegeben und dann in Teil B die einzelnen Potentialtypen detailliert vorgestellt. Zusätzlich wurden Steckbriefe für alle Potentiale erstellt.

Die Bearbeitung des Gutachtens, insbesondere die Bereitstellung der notwendigen Datengrundlagen und Informationen, wurde durch eine dezernatsübergreifende Verwaltungsgruppe begleitet.

Potentialdefinition

Die Definition der Potentiale stellt den zentralen Ausgangspunkt für die Erhebung dar. Sie bildet die Basis für die anschließende systematische Erhebung von Potentialen im Innenbereich der Stadt Mainz. Abhängig von der Potentialdefinition ergeben sich unterschiedliche Kriterien und Suchräume für die Erhebung.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Wohnungspotentiale im Innenbereich der Stadt Mainz erhoben. Das heißt der Begriff „Potential“ innerhalb des Gutachtens bezieht sich immer auf das Potential für eine Wohnnutzung. Entsprechend dieser Definition lag der Fokus der Erhebung auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. Flächen für Gewerbe oder andere Nutzungen waren nicht Teil des Gutachtens.

Als weitere Eingrenzung des Suchraumes bzw. der Potentialprüfung wurden innerhalb dieser Bereiche Flächen oder Gebäude **ausgeschlossen**, wenn folgende Kriterien zutrafen:

- In der Stadtgrundkarte (Stand: April 2022) sind auf einer Fläche bereits geplante Gebäude vermerkt.
- Die Fläche ist im Grünflächenkataster enthalten (z.B. wurden öffentliche Grünflächen, Parks, Kleingartenanlagen nicht untersucht)
- Eine Bebauung, Aufstockung bzw. Wohnnutzung ist aufgrund des vorhandenen Baurechts nicht möglich.

Potentiale für Wohnungsneubau im Innenbereich der Stadt sind auf unterschiedlichen Flächen zu finden. Bisher unbebaute, brachliegende oder untergenutzte Flächen können bebaut werden. Vorhandene Gebäude können aufgestockt oder durch Anbauten erweitert werden. Bestandsgebäude können transformiert und umgenutzt oder Leerstände aktiviert werden.

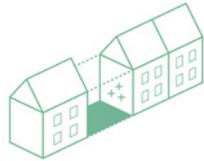
Für das vorliegende Gutachten wurden vier Potentialtypen festgelegt:

- Baulückenschließung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen
- Gebäudeaufstockung
- Aktivierung evidenter Leerstände

Weitere mögliche Potentialtypen, wie beispielsweise der Anbau an bereits bestehende Gebäude, die Ergänzung von Wohngebäuden auf einer bereits bebauten Fläche oder die Umnutzung oder Transformation von Bestandsgebäuden, die bislang nicht für Wohnzwecke genutzt wurden, waren nicht Teil des Gutachtens.

Hinweise zu aktuellen Entwicklungen und weiteren Prüfungen:

Die im Gutachten als Potential identifizierten Flächen oder Gebäude stellen eine Momentaufnahme zum Erhebungszeitraum (Sommer 2022) dar. Vorhandene Planungen oder Bauvorhaben wurden vermerkt, waren aber kein Ausschlusskriterium. So wurden Potentiale nur ausgeschlossen, wenn sie erkennbar bereits bebaut wurden (z.B. Baugrube oder Rohbau vorhanden). War im Erhebungszeitraum noch kein konkreter Baubeginn erkennbar, wurde das Objekt hingegen als Potential aufgenommen. Gleichzeitig stellen die erhobenen Potentiale einen Flächenpool dar, der anhand der Potentialdefinitionen überprüft und abgegrenzt wurde. Eine objektscharfe individuelle Betrachtung bzw. Prüfung, z.B. ob eine Gebäudeaufstockung mit Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar ist, konnte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht geleistet werden. Sie muss durch die Stadt Mainz in nachfolgenden Schritten erfolgen, wenn konkrete Maßnahmen für einzelne Objekte von den jeweiligen Eigentümer:innen vorgesehen sind.



Baulückenschließung *(detaillierte Beschreibung ab S. 25)*

Bei der Baulückenschließung werden bisher unbebaute und unversiegelte, aber bereits erschlossene und baurechtlich gesicherte Flurstücke bebaut. Der Potentialtyp stellt eines der klassischen Potentiale zur Innenentwicklung dar.



Potential sind:

- Bisher unbebaute Flurstücke mit gesicherter Erschließung und Baurecht.
- Dazu gehören auch Flurstücke auf denen Baumbestand vorhanden ist oder die derzeit z.B. landwirtschaftlich oder als Lagerfläche genutzt werden. Die Bebaubarkeit dieser Flächen muss weiter geprüft werden.

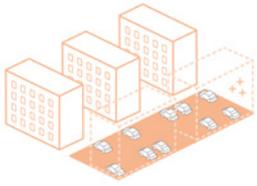


Kein Potential sind:

- Flurstücke auf denen nach dem geltenden Baurecht keine Wohnnutzung oder Bebauung möglich ist.
- Flurstücke mit erkennbar anderer Funktion (z.B. Spielplätze oder Kleingartenanlagen).
- Flurstücke, die unmittelbar einer vorhandenen Wohnbebauung zugeordnet sind (z.B. Teil eines privaten Gartens bzw. einer privaten Grünfläche).
- Flurstücke die nicht erschlossen sind oder nur über benachbarte private Flurstücke erschließbar sind.
- Flurstücke, die klar erkennbar bereits bebaut werden oder bei denen in der Stadtgrundkarte bereits Gebäude in Planung vermerkt sind (Stand: April 2022)



Abb. 1: Beispielhaftes Potential für eine Baulückenschließung



Nutzung bereits versiegelter Flächen (detaillierte Beschreibung ab S. 47)

Potentiale innerhalb dieses Potentialtyps sind z.B. Lagerflächen, die heute nicht genutzt werden, aber anhand des bestehenden Baurechts für Wohnungsbau infrage kommen. Auf diesen Flächen bietet sich die Chance bereits versiegelte Flächen zu aktivieren, anstatt bisher naturnahen Boden zu versiegeln.



Potential sind:

- Offenkundig erkennbare bereits versiegelte ungenutzte oder untergenutzt Lager- bzw. Betriebsflächen, die für eine Wohnbebauung anhand des bestehenden Baurechtes infrage kommen.
- Größere Parkplätze oder Garagenhöfe im direkten Bezug zu Wohnbebauungen, die für eine Wohnbebauung anhand des bestehenden Baurechtes infrage kommen.

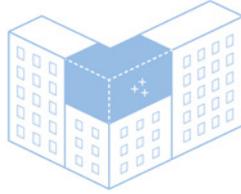


Kein Potential sind:

- Flurstücke auf denen nach dem geltenden Baurecht keine Wohnnutzung oder Bebauung möglich ist.
- Parkplätze oder Garagen im Kontext von Einfamilien- und/oder Doppelhäusern.
- Parkplätze oder Garagen mit vielen, einzelnen Flurstücken.
- Tiefgaragen oder halbversenkte Parkflächen.



Abb. 2: Beispielhafte Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“



Gebäudeaufstockung *(detaillierte Beschreibung ab S. 61)*

Im Vergleich zur Nachbarbebauung deutlich niedrigere Gebäude, bieten das Potential durch Aufstockung neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei wird das Bestandsgebäude um weitere Vollgeschosse ergänzt. Ziel des Gutachtens war es, Potentiale zu erheben, mit denen ein gewisser quantitativer Effekt (Neubau von Wohnungen) möglich ist. Dies gilt in der Regel nicht bei einer eingeschossigen Aufstockung oder etwa bei Aufstockungen im Segment von Einfamilien- oder Doppelhäusern. Sie führen häufig nur zu mehr Wohnfläche für den dort wohnenden Haushalt, aber tragen nicht zur Wohnungsversorgung zusätzlicher Haushalte bei. Aus diesem Grund wurden als Potential innerhalb des Gutachtens nur Gebäude aufgenommen, die um zwei oder mehr Vollgeschosse aufgestockt werden können. Die aktuelle Zahl der Vollgeschosse spielte keine Rolle, d.h. es wurden auch (eingeschossige) Gebäude aufgenommen (z.B. Nachkriegsbauten), die um mehr als das doppelte ihrer bisherigen Vollgeschosse aufgestockt werden können. Ggf. ist bei diesen Gebäuden auch ein Abriss und Neubau möglich.



Potential sind:

- Einzelne Geschosswohnungs- oder Gewerbebauten, die, in Bezug auf den Kontext/Nachbarbebauung, innerhalb des bestehenden Baurechts, um mindestens zwei Vollgeschosse aufgestockt werden können.
- Potential sind hierbei auch Gebäude, die eingeschossig sind oder um mehr als das doppelte ihrer bisherigen Vollgeschosse aufgestockt werden können sowie historische Gebäude.

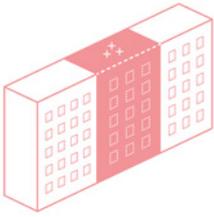


Kein Potential sind:

- Gebäude die nicht innerhalb des Baurechts um zwei oder mehr Vollgeschosse aufgestockt werden können.
- Dachgeschossaus- oder Dachaufbauten.
- Einzelne Gebäude die nur ein Vollgeschoss aufgestockt werden können.
- Siedlungen, die ggf. im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes aufgestockt werden könnten.
- Einfamilien- und Doppelhäuser
- ein- bis zweigeschossige Gebäude mit geringer Gebäudegrundfläche, die aufgestockt werden könnten, aber keinen großen Wohnraumgewinn bedeuten würden.
- Hinterhofbebauungen oder Gebäude in zweiter Reihe.



Abb. 3: Beispielhafte Potentiale für eine Gebäudeaufstockung



Aktivierung evidenter Leerstände (detaillierte Beschreibung ab S. 77)

Bestehende Wohngebäude können aus unterschiedlichen Gründen dauerhaft leer stehen und dadurch vorhandener Wohnraum nicht genutzt werden. Aus diesem Grund werden innerhalb des Gutachtens auch Leerstände untersucht. Eine Erhebung ist bei diesem Potentialtyp allerdings nicht komplett abschließend und eindeutig möglich, sodass die hier erhobenen Potentiale eine Momentaufnahme darstellen. Ausgangspunkt der Untersuchung bildeten Adressen, bei denen in den letzten sechs Jahren keine Einwohner:innen mehr gemeldet waren. Geprüft wurde im Folgenden, ob die Gebäude nach optischer Sichtung von außen entweder deutliche Anzeichen für Leerstand (z.B. zugeklebte Briefkästen) oder deutliche Anzeichen für eine vorhandene Wohnnutzung (z.B. Auto in der Einfahrt) aufwiesen.



Potential sind:

- Adressen, bei denen in den letzten 6 Jahren keine Einwohner:innen mehr gemeldet waren und die deutliche Anzeichen für einen Leerstand aufweisen, z.B. sind die Gardinen oder Rollläden in den zur Verfügung stehenden Straßenbefahrungen über mehrere Jahre gleich³ oder die Briefkästen zugeklebt.
- Gebäude die als Leerstände bereits innerhalb der Verwaltung oder durch Anwohner:innen bekannt sind.

³ Grundlage waren die Straßenbefahrungen von StreetSmart von cyclomedia. Teilweise sind Rückblicke bis ins Jahr 2016 vorhanden.



Kein Potential sind:

- Leerstände einzelner Wohnungen oder Gebäudeteile innerhalb eines größeren Gebäudekomplexes.
- Kleine Nebengebäude, die eigentlich keine Wohngebäude darstellen und nur zwischenzeitlich zu Wohnzwecken genutzt wurden.
- Gebäude mit deutlichen Anzeichen für eine vorhandene Wohnnutzung, z.B. Sonnensegel, Blumen an den Fenstern, Auto oder Fahrrad in der Einfahrt...



Abb. 4: Beispielhafte Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“

Ergebnisse

Im gesamten Stadtgebiet wurden insgesamt 269 Potentiale identifiziert. Die meisten Potentiale liegen in den Stadtteilen Mainz - Altstadt (48), Mainz - Neustadt (43) und Ebersheim (29). Die wenigsten Potentiale wurden in den Stadtteilen Marienborn (4), Mainz - Oberstadt und Finthen (jeweils 7) ermittelt.

Innerhalb der Potentialtypen ist die Verteilung der Potentiale sehr gleichmäßig. Es verteilen sich jeweils ähnlich viele Potentiale über die Potentialtypen „Baulückenschließung“ (88), „Aktivierung evidenter Leerstände“ (81) und „Gebäudeaufstockung“ (80). Den geringsten Anteil nimmt der Potentialtyp „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ ein, für den 20 Potentiale identifiziert wurden.

Die Verteilung der Potentialtypen über das gesamte Stadtgebiet hinweg ist sehr heterogen. Es ist auffällig, dass der Potentialtyp „Gebäudeaufstockung“ fast ausschließlich in den verdichteten Innenstadtbereichen der Mainzer Alt- und Neustadt zu finden ist. Nur vereinzelt liegen Potentiale dieses Typen in den sonstigen Stadtteilen wie Bretzenheim, Hartenberg-Münchfeld, Mombach und Weisenau. Ähnliches gilt für den Potentialtypen „Nutzung bereits versiegelter Flächen“.

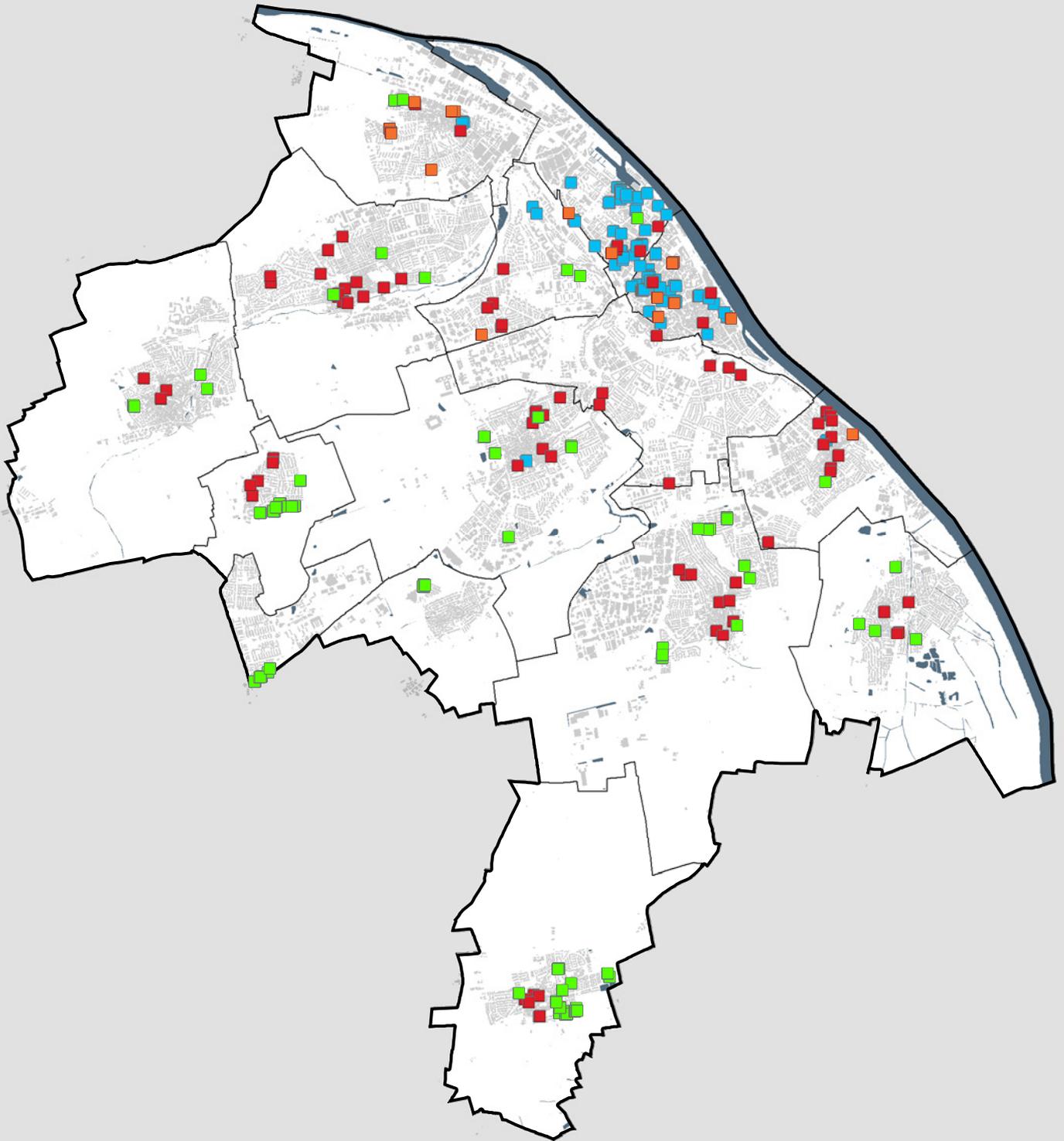
Im Gegensatz dazu verteilen sich die Potentiale für eine „Baulückenschließung“ und die „Aktivierung von evidenter Leerständen“ vermehrt in den äußeren Stadtteilen. Innerhalb des Potentialtypen „Baulückenschließung“ handelt es sich überwiegend um einzelne Restpotentiale in den Einfamilienhausgebieten, die nie bebaut wurden. Die Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“, liegen primär in den historisch gewachsenen Ortskernen, wie z.B. in Gonsenheim oder Ebersheim. Es handelt sich überwiegend um ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser und Hofstrukturen mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Um herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann, wurde für die Potentialtypen „Baulückenschließung“, „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ und „Gebäudeaufstockung“ das mögliche Entwicklungspotential abgeschätzt. Es wurden zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden gewählt. Für die Potentialtypen „Baulückenschließung“ und „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ wurde, abhängig von der vorhandenen Bebauung in der Umgebung, mit unterschiedlichen Referenzwerten gerechnet, wodurch sich eine Spannweite an Wohneinheiten ergibt. Zur Abschätzung der möglichen Wohneinheiten durch „Gebäudeaufstockung“ wurde mit der vorhandenen Grundfläche, dem Potential an zusätzlichen Vollgeschossen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße gerechnet. Für eine genaue Erläuterung der verwendeten Methoden siehe auch die Erläuterungen auf S. 68 für den Potentialtyp „Gebäudeaufstockung“ und S. 54 oder S. 32 für die Potentialtypen „Baulückenschließung“ und „Nutzung bereits versiegelter Flächen“.

Für diese drei Potentialtypen wurden insgesamt 188 Flächen und Gebäude als Potential identifiziert. Anhand der Abschätzungen ergibt sich darauf ein Potential von etwa 550 bis 740 möglichen Wohneinheiten. Am meisten Wohneinheiten sind wahrscheinlich innerhalb der Potentialtypen „Gebäudeaufstockung“ mit etwa 300 Wohneinheiten und des Potentialtypen „Baulückenschließung“ mit etwa 140 bis 280 Wohneinheiten möglich. Innerhalb des Potentialtypen „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ sind etwa 110 bis 160 Wohneinheiten umsetzbar. Es ist zu beachten, dass die Abschätzungen über flächendeckende (teil-)automatisierte Berechnungen erhoben wurden, in die keine entwerflichen Überlegungen oder weitere Einflussfaktoren, wie z.B. der Abstand zum Nachbargebäude einbezogen wurden. Das realistisch umsetzbare Entwicklungspotential kann aus diesem Grund abweichen.

Für den Potentialtypen Leerstand wurde kein Entwicklungspotential ermittelt. Er bezieht sich auf bereits vorhandene Gebäude. Eine Ermittlung der Wohneinheiten ist nur durch eine Analyse der vorhandenen Wohneinheiten möglich. Da 80 Objekte erfasst wurden und es sich hierbei i.d.R. um Geschosswohnungsbauten handelt, dürfte die geschätzte Zahl allerdings im dreistelligen Bereich liegen.

Insgesamt zeigt sich, dass ein breites Spektrum an Potentialen vorhanden ist. Sie ermöglichen die Umsetzung eines breit gefächerten Wohnraumangebotes, das den Bedürfnissen und Anforderungen des Bedarfes angepasst werden kann.



- Baulückenschließung
- Aktivierung evidenterer Leerstände
- Gebäudeaufstockung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen

Abb. 5: Übersicht aller Potentiale für die Gesamtstadt

Handlungsempfehlungen

Aus den Ergebnissen der Erhebung werden im nachfolgenden Kapitel insbesondere Handlungsempfehlungen zur Aktivierung und Mobilisierung der erhobenen Potentiale gegeben. Sie sind zum einen allgemein und zum anderen auf die einzelnen Potentialtypen bezogen und als Handlungsansätze, jedoch nicht als abschließende Auflistung gedacht.

Detaillierte Prüfung der erhobenen Potentiale

In den Abstimmungen mit der Auftraggeberin wurden die erhobenen Potentiale auf das Baurecht, aktuelle Planungen, mögliche Einschränkungen durch Denkmalschutz und die städtebauliche Einfügung hin eingeschätzt. Eine detaillierte Prüfung, z.B. ob eine Bebauung mit dem vorhandenen Denkmalschutz vereinbar ist, konnte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht geleistet werden. Auch Gründe für Leerstände oder die Prüfung, ob Parkplätze durch Wohnbebauung ersetzt werden können, waren nicht Teil des Gutachtens. Aus diesen Gründen ist eine detaillierte und weitere Prüfung der Potentiale notwendig. Diese muss durch die Stadt Mainz in nachfolgenden Schritten erfolgen, wenn konkrete Maßnahmen für einzelne Objekte von den jeweiligen Eigentümer:innen vorgesehen sind.

Priorisierung der Potentiale

Die Potentiale sind vielfältig, über das gesamte Stadtgebiet verteilt und bieten unterschiedliche Entwicklungsoptionen. Eine Ansprache aller Eigentümer:innen ist kaum möglich. Darüber hinaus bieten nicht alle Potentiale aus städtebaulicher Sicht die gleichen Chancen. In den innerstädtischen Lagen und im Kontext von geschlossener Blockrandbebauung und offenem Geschosswohnungsbau sind einige Potentiale vorhanden und es könnten entsprechend viele Wohneinheiten geschaffen werden. Sie bieten die Möglichkeit, neuen Wohnraum im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu schaffen. Insbesondere die „Gebäudeaufstockung“ bietet dabei die Chance, auf vorhandenen Gebäudebestand aufzubauen, anstatt neue Flächen zu bebauen. Um zu entscheiden, welche Potentiale zuerst und vorrangig mobilisiert werden sollen, ist eine Priorisierung notwendig. In sie sollten insbesondere die Ziele der Stadtentwicklung einbezogen und die erhobenen Potentiale integriert gedacht werden. Möglichkeiten zur Priorisierung bieten etwa die Lage der Potentiale (z.B. hinsichtlich der Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr oder der Nähe zu zentralen Lagen und Versorgungseinrichtungen), das mögliche Entwicklungspotential und die Wohnraumnachfrage.

Zusammenbringen der vorhandenen Gutachten

Mit dem vorliegenden Gutachten, dem zeitgleich durchgeführten Gutachten zu Wohnungspotentialen im Außenbereich, den bekannten Potentialflächen des Stadtmodells sowie dem Wohnungsmarktbericht verfügt die Stadt Mainz über umfangreiches Wissen. Für eine langfristige und zielgerichtete Entwicklung der vorhandenen Wohnungspotentiale sind alle vorhandenen Grundlagen zusammen zu führen und eine ganzheitliche Perspektive zu entwickeln. Ggf. ist auch eine erweiterte Analyse von Potentialen möglich. Eine Möglichkeit könnte z.B. die Untersuchung von gebietsbezogenen Potentialen, wie die Verdichtungsmöglichkeiten in Siedlungen der 60er und 70er Jahre darstellen (z.B. Westring in Mombach mittels integrierter Quartiers- oder Stadtteilplanungen). Insbesondere in gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossenen Lagen.

Aktivierung und Mobilisierung der erhobenen Potentiale

Die Aktivierung und Mobilisierung von Potentialen der Innenentwicklung ist keine einfache Aufgabe. Die Potentiale sind kleinteilig, hauptsächlich in Privateigentum und die Gründe für Leerstand oder das nicht erfolgte Nutzen von vorhandenem Bauland sind meist komplex. Aus diesen Gründen ist die Aktivierung der Potentiale meistens eher langfristig als kurzfristig möglich. Das gilt auch für die innerhalb der Studie erhobenen Potentiale für die Stadt Mainz. Einer der wichtigsten Bausteine für die Aktivierung der Potentiale stellt die Information und

Überzeugung der Eigentümer:innen dar. Mögliche Vorgehensweisen und wichtige Aspekte können dabei die Einrichtung eines Innenentwicklungsmanagements, Öffentlichkeitsarbeit, ein öffentlich zugängliches Kataster und die direkte Ansprache von Eigentümer:innen sein (vgl. BBSR 2021).

Einrichten eines Innenentwicklungsmanagements

Für die Aktivierung der Potentiale sind ausreichende Strukturen und personelle Ressourcen in der Verwaltung notwendig. Eine Möglichkeit, die Bestrebungen zur Aktivierung der erhobenen Potentiale zusammen zu führen, besteht in der Einrichtung eines Innenentwicklungsmanagements. Dieses kann auch spezifisch als Bauland- oder Leerstandsmanagement oder in Form eines übergeordneten Innenentwicklungsmanagements umgesetzt werden. Ziel ist es unterschiedliche Aufgabenfelder, welche die Aktivierung der Potentiale betreffen, zu bündeln. Dazu gehören z.B. die Prüfung und das laufende Monitoring der Wohnungsbaupotentiale, die Ansprache und Unterstützung der Grundstückseigentümer:innen, die Aufbereitung und die Vermittlung von Informationen und Hilfestellungen sowie die Koordination innerhalb der Verwaltung. Studien haben gezeigt, dass dabei insbesondere die Kenntnisse von immobilienwirtschaftlichem Fachwissen und die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit wichtig sind. Dies hilft speziell bei der Kommunikation mit den Eigentümer:innen, um z.B. mögliche Renditen der Investitionen aufzuzeigen. Wichtig ist darüber hinaus auch die Unterstützung aus dem politischen Raum (vgl. BBSR 2021). Einzelne weitere Beispiele, auch aus einzelnen Städten, werden in den folgenden Teilkapiteln aufgeführt.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Aktivierung der erhobenen Potentiale erfordert viel Überzeugungsarbeit. Die Eigentümer:innen müssen von einer Nutzung der vorhandenen Potentiale überzeugt, aber auch mehr Akzeptanz für Entwicklungen im Innenbereich, speziell in den innerstädtischen Bereichen, geschaffen werden. Zusätzlich ist vielen Eigentümer:innen das Problem eines Leerstandes oder ungenutzten Innenentwicklungspotentials und der Wert der Flächen für die Kommune nicht bewusst. Einen wichtigen Baustein stellt deshalb die Öffentlichkeitsarbeit dar. Hilfreich ist die Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie, die sowohl die öffentliche Darstellung der Potentiale (siehe nächsten Baustein), Beratungsangebote, Veranstaltungen und Informationsmaterial beinhaltet. Ein Aspekt kann auch die Veröffentlichung umgesetzter Projekte und die Auszeichnung beispielhafter Projekte darstellen. Darüber werden zum einen Erfolge aufgezeigt und zum anderen positive Bilder erzeugt. Einzelne weitere Beispiele, auch aus einzelnen Städten, werden in den folgenden Teilkapiteln aufgeführt.

Einrichten eines öffentlich zugänglichen Katasters

Die Einrichtung eines öffentlich zugänglichen Katasters bietet eine gute und einfache Möglichkeit Bauinteressent:innen, Eigentümer:innen und potenzielle Mieter:innen zusammenbringen und das Problembewusstsein zu steigern. Aus Datenschutzgründen muss vorab geprüft werden, welcher Potentialtyp und welche Inhalte öffentlich zugänglich gemacht werden können und eine Veröffentlichung kann erst nach der ausführlichen Prüfung der Potentiale umgesetzt werden.

Direkte Ansprache von Eigentümer:innen

Die Eigentümer:innen sind der Schlüssel zur Aktivierung der erhobenen Potentiale. Nicht alle ergreifen selbst die Initiative und sind über Öffentlichkeitsarbeit oder ein Kataster zu erreichen oder zu überzeugen. Deshalb ist insbesondere eine direkte Ansprache von Eigentümer:innen notwendig. Eine Ansprache aller Eigentümer:innen ist kaum möglich, deshalb sollten die Potentiale priorisiert werden (siehe auch Kapitel davor). Es ist z.B. zu empfehlen, zuerst die innerstädtischen oder gut angebundenen Potentiale vorrangig zu behandeln. Wichtig ist ein gutes Vertrauensverhältnis aufzubauen, Informationen bereitzustellen und die Probleme und Sorgen, insbesondere der Wirtschaftlichkeit, aufzunehmen und Lösungen und Möglichkeiten aufzuzeigen. Hier können Referenzprojekte, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie die Unterstützung durch die kommunalpolitische Ebene resp. Stadtspitze helfen. Einzelne weitere Beispiele, auch aus einzelnen Städten, werden in den folgenden Teilkapiteln aufgeführt.

Spezifische Handlungsempfehlungen für die einzelnen Potentialtypen

Potentialtyp „Baulückenschließung“

Die erhobenen Flächen im Potentialtyp „Baulückenschließung“ sind vorwiegend im Kontext von Einfamilien- und Doppelhaussiedlungen verortet und stellen Restpotentiale innerhalb bestehender Bebauungspläne dar. Gründe für die fehlende Ausnutzung der vorhandenen Potentiale können die Nutzung als Spekulationsobjekt, fehlende finanzielle Ressourcen, Erbstreitigkeiten, Vorhalten der Flächen für die Familie (sogenannte „Enkelgrundstücke“) oder der Aufkauf von Nachbargrundstücken zur Nutzung als Privatgarten oder Verhinderung direkter Nachbarbebauung darstellen (vgl. Haufe 2019). Möglichkeiten diese Potentiale zu mobilisieren können sein:

- Schaffen finanzieller Anreize (z.B. kostenlose Bauschuttentsorgung, kommunale Förderprogramme und finanzielle Unterstützung bei der Durchführung).
- Nutzen formeller Instrumente (z.B. Baugebot §176 BauGB (siehe dazu auch Bunzel et al. 2023))
- Beobachtung und Implementierung neuer Instrumente des Baurechts (z.B. der Vorschlag der Einführung des Innenentwicklungsmaßnahmengebietes als neues städtebauliches Instrument zur Mobilisierung von Potentialen (siehe dazu auch BBSR 2018))

Potentialtyp „Nutzung bereits versiegelter Flächen“

Die erhobenen Flächen des Potentialtyps „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ liegen primär auf Stellplätzen. Eine Bebauung der Flächen stellt eine Nutzungsänderung dar. Damit eine Umsetzung gelingt, muss eine Umnutzung der Stellplätze für den oder die Eigentümer:in ausreichend wirtschaftlich attraktiv sein, d.h. das Wohnen muss lukrativer sein als die Stellplätze. Gleichzeitig stehen Umnutzungen vor einem doppelten Dilemma. Es muss zum einen, der mögliche Verlust der vorhandenen Stellplätze kompensiert und zum anderen die Stellplätze für den Neubau sichergestellt werden (vgl. Stadt Würzburg 2022). Dies erfordert intelligente Lösungen und eine gute Anbindung der Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr. Möglichkeiten diese Potentiale zu mobilisieren können sein:

- Die Arbeit mit gelungenen Beispielprojekten (z.B. das Projekt Parkplatzüberbauung am Dantebad in München, bei dem ein Parkplatz unter Erhalt der vorhandenen Parkplätze überbaut wurde (DBZ 2018)).
- Durchführung von Wettbewerben, Modellprojekten (z.B. Aufkauf einer Fläche und Durchführung eines Modellprojektes).
- Ggf. auch formelle Instrumente (z.B. Baugebot §176 BauGB (siehe dazu auch Bunzel et al. 2023))
- Beobachtung und Implementierung neuer Instrumente des Baurechts (z.B. der Vorschlag der Einführung des Innenentwicklungsmaßnahmengebietes als neues städtebauliches Instrument zur Mobilisierung von Potentialen (siehe dazu auch BBSR 2018))

Potentialtyp „Gebäudeaufstockung“

Die Gebäudeaufstockung bietet insbesondere in der bereits dicht bebauten Mainzer Alt- und Neustadt ein großes Potential in innerstädtischer Lage. Doch sie bedeutet für die Eigentümer:innen häufig einen erheblichen planerischen Aufwand, meist hohe Kosten und gesetzliche Hindernisse, die oft zum Kostentreiber werden (vgl. BBSR 2016). Anreize und Erleichterungen können hier unterstützend wirken, z.B.:

- Werben für Synergien einer ohnehin anstehenden energetischen Sanierung oder einer Erneuerung des Daches (vgl. BBSR 2016).
- Erleichterungen gesetzlicher Hindernisse, z.B. Erleichterungen bei der Einhaltung der Abstandsflächen (vgl. BBSR 2016).
- Spezifisches Beratungsangebot, z.B. zu geeigneten Arten der Aufstockung, statischen Voraussetzungen, realistischen Kostenkalkulationen (vgl. BBSR 2016).
- Ggf. auch formelle Instrumente (Baugebot §176 BauGB (siehe dazu auch Bunzel et al. 2023))
- Beobachtung und Implementierung neuer Instrumente des Baurechts (z.B. der Vorschlag der Einführung des Innenentwicklungsmaßnahmengebietes als neues städtebauliches Instrument zur Mobilisierung von Potentialen (siehe dazu auch BBSR 2018))

Potentialtyp „Aktivierung evidenter Leerstände“

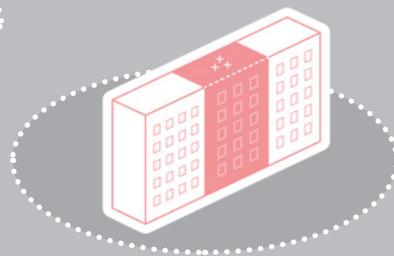
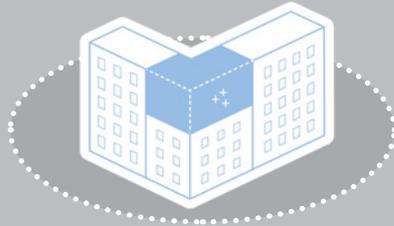
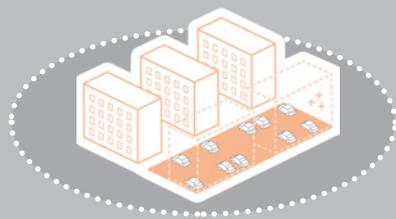
Die Gründe für Leerstände können vielfältig sein und im Rahmen der Studie nicht eindeutig benannt werden. Sie können sowohl bei den Eigentümer:innen, der Immobilie selbst oder äußeren Faktoren wie z.B. dem Standort liegen. Handlungsbedarf besteht, insbesondere wenn die Leerstände zu sogenannten Problemimmobilien werden, d.h. insbesondere auch eine bauliche Verwahrlosung vorliegt. Möglichkeiten diese Potentiale zu mobilisieren können sein:

- Einsatz hoheitlicher Instrumente (z.B. aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, siehe dazu auch BBSR 2019)
- Zusammenbringen von Eigentümer:innen und Interessenten, z.B. über das Einrichten einer Online-Immobilienbörse als städtische Homepage, die eine unkomplizierte Möglichkeit bietet, die eigene Immobilie anzubieten und Kontakt zu Interessenten aufzubauen (siehe dazu z.B. das Beispiel aus der Stadt Wemding (Region Hesselberg 2019)).
- Schaffen von Anreizen: z.B. Wiedervermietungsprämie, bei der Wiedervermietung wird eine Prämie gezahlt (siehe dazu z.B. das Beispiel aus der Stadt Metzingen (Rittgeroth 2019) oder die günstige Vermietung teilsanierter Leerstände, bei denen Leerstände durch die Kommunen erworben und teilsaniert und günstiger an „Bastler“ verkauft werden (siehe dazu z.B. das Projekt „Klushuizen“ der Stadt Bremerhaven (2023))

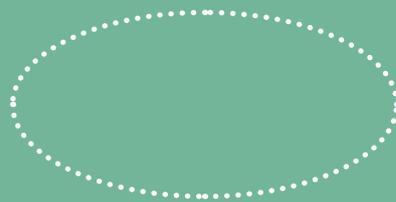
TEIL B:

Die einzelnen Potentialtypen im Detail

Teil B des Berichtes bietet eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Potentialtypen. Je Typ werden die Potentialdefinition und die Methoden zur Erhebung und Abschätzung des Wohnungspotentials erläutert sowie die Ergebnisse und dargestellt.



Potentialtyp „Baulückenschließung“



Einordnung Potentialtyp „Baulückenschließung“

Das folgende Kapitel widmet sich innerhalb des Gutachtens „Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz“ speziell dem Potentialtypen „Baulückenschließung“.

Insgesamt wurden vier unterschiedliche Potentialtypen erhoben:

- Baulückenschließung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen
- Gebäudeaufstockung
- Aktivierung evidenter Leerstände

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte für jeden Potentialtypen in drei aufeinanderfolgenden Schritten:

1. Erhebung von Potentialen
2. Überschlägige Abschätzung des Wohnungspotentials
3. Darstellung der Ergebnisse

Der erste Schritt, die **Erhebung**, erfolgte systematisch über eine Kombination aus (teil-)automatisierten GIS-Analysen¹ in Verbindung mit einer „manuellen“ Überprüfung anhand von Luftbildern, Ortsbegehungen und Abstimmungen mit der Auftraggeberin.

Im zweiten Schritt wurde anhand unterschiedlicher Methoden je Potentialtyp das mögliche **Wohnungspotential abgeschätzt**. Ziel war es herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann und welcher Potentialtyp oder welche Potentiale einen besonders großen Beitrag zur Wohnraumgewinnung beitragen könnten.

Im dritten Schritt erfolgte die **Darstellung der Ergebnisse** im vorliegenden Bericht, Karten und Steckbriefen.

Im vorliegenden Kapitel werden für den Potentialtypen „Baulückenschließung“ die wichtigsten Informationen, Methoden und Ergebnisse zusammengefasst. Ab S. 28 wird der Potentialtyp „Baulückenschließung“ definiert. Daran anschließend werden ab S. 30 die Methoden, die zur Erhebung des Potentialtypen und zur Abschätzung des Wohnungspotentials verwendet wurden, erläutert. Zum Schluss werden in ab S. 34 die Ergebnisse für den Potentialtyp dargestellt.

¹ GIS = Geographisches Informationssystem mit dessen Hilfe räumliche Daten erfasst, bearbeitet und analysiert werden können.

Potentialdefinition „Baulückenschließung“



Die Definition der Potentiale stellt den zentralen Ausgangspunkt für die Erhebung dar. Sie bildet die Basis für die anschließende systematische Erhebung von Potentialen im Innenbereich der Stadt Mainz. Abhängig von der Potentialdefinition ergeben sich unterschiedliche Kriterien und Suchräume für die Erhebung.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Wohnungspotentiale im Innenbereich der Stadt Mainz erhoben. Das heißt der Begriff „Potential“ innerhalb des Gutachtens bezieht sich immer auf das Potential für eine Wohnnutzung. Entsprechend dieser Definition lag der Fokus der Erhebung auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. Flächen für Gewerbe oder andere Nutzungen waren nicht Teil des Gutachtens.

Als weitere Eingrenzung des Suchraumes bzw. der Potentialprüfung wurden innerhalb dieser Bereiche Flächen oder Gebäude ausgeschlossen, wenn folgende Kriterien zutrafen:

- In der Stadtgrundkarte (Stand: April 2022) sind auf einer Fläche bereits geplante Gebäude vermerkt.
- Die Fläche ist im Grünflächenkataster enthalten (z.B. wurden öffentliche Grünflächen, Parks, Kleingartenanlagen nicht untersucht)
- Eine Bebauung, Aufstockung bzw. Wohnnutzung ist aufgrund des vorhandenen Baurechts nicht möglich.

Siehe dazu auch den Abschnitt „Abgrenzung des Suchraumes“ auf Seite 30.

Hinweise zu aktuellen Entwicklungen und weiteren Prüfungen:

Die im Gutachten als Potential identifizierten Flächen oder Gebäude stellen eine Momentaufnahme zum Erhebungszeitraum (Sommer 2022) dar. Vorhandene Planungen oder Bauvorhaben wurden vermerkt, waren aber kein Ausschlusskriterium. So wurden Potentiale nur ausgeschlossen, wenn sie erkennbar bereits bebaut wurden (z.B. Baugrube oder Rohbau vorhanden). War im Erhebungszeitraum noch kein konkreter Baubeginn erkennbar, wurde das Objekt hingegen als Potential aufgenommen. Gleichzeitig stellen die erhobenen Potentiale einen Flächenpool dar, der anhand der Potentialdefinitionen überprüft und abgegrenzt wurde. Eine objektscharfe individuelle Betrachtung bzw. Prüfung, z.B. ob eine Gebäudeaufstockung mit Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar ist, konnte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht geleistet werden. Sie muss durch die Stadt Mainz in nachfolgenden Schritten erfolgen, wenn konkrete Maßnahmen für einzelne Objekte von den jeweiligen Eigentümer:innen vorgesehen sind.



Baulückenschließung

Bei der Baulückenschließung werden bisher unbebaute und unversiegelte, aber bereits erschlossene und baurechtlich gesicherte Flurstücke bebaut. Der Potentialtyp stellt eines der klassischen Potentiale zur Innenentwicklung dar.



Potential sind:

- Bisher unbebaute Flurstücke mit gesicherter Erschließung und Baurecht.
- Dazu gehören auch Flurstücke auf denen Baumbestand vorhanden ist oder die derzeit z.B. landwirtschaftlich oder als Lagerfläche genutzt werden. Die Bebaubarkeit dieser Flächen muss weiter geprüft werden.



Kein Potential sind:

- Flurstücke auf denen nach dem geltenden Baurecht keine Wohnnutzung oder Bebauung möglich ist.
- Flurstücke mit erkennbar anderer Funktion (z.B. Spielplätze oder Kleingartenanlagen).
- Flurstücke die unmittelbar einer vorhandenen Wohnbebauung zugeordnet sind (z.B. Teil eines privaten Gartens bzw. einer privaten Grünfläche).
- Flurstücke, die nicht erschlossen sind oder nur über benachbarte private Flurstücke erschließbar sind.
- Flurstücke, die klar erkennbar bereits bebaut werden oder bei denen in der Stadtgrundkarte bereits Gebäude in Planung vermerkt sind (Stand: April 2022)



Abb. 6: Beispielhaftes Potential für eine Baulückenschließung

Methoden zur Erhebung des Potentialtypen „Baulückenschließung“

Erhebung von Potentialen zur „Baulückenschließung“

Abgrenzung des Suchraumes

Ein wichtiger Faktor für die Erhebung von Potentialen war es, den Suchraum zu definieren. Also den Bereich der Stadt Mainz in dem nach Potentialen für Wohnungsbau gesucht werden sollte.



Innerhalb des Gutachtens wurden Potentiale im Innenbereich der Stadt Mainz und ausschließlich Potentiale für Wohnungsbau erhoben. Demzufolge kamen nur Flächen als Potential infrage, die innerhalb von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplanes liegen. Sie stellten die grundlegende Flächenkulisse dar (siehe auch Abb. 7 unten). Innerhalb dieser Bereiche wurden Flächen ausgeschlossen, wenn in der Stadtgrundkarte bereits Gebäude in Planung vermerkt sind oder Gebäude mit öffentlicher Nutzung vorhanden sind sowie Flächen, die im Grünflächenkataster vorhanden sind (siehe dazu auch die Erläuterungen zur Potentialdefinition auf S. 28). Sie stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Als Grundlage für die nachfolgenden Untersuchungen wurde der Datensatz der Flurstücke so aufbereitet, dass jedes Flurstück über die Information verfügte, ob es innerhalb oder außerhalb des Suchraumes liegt (siehe auch Abb. 8 unten).

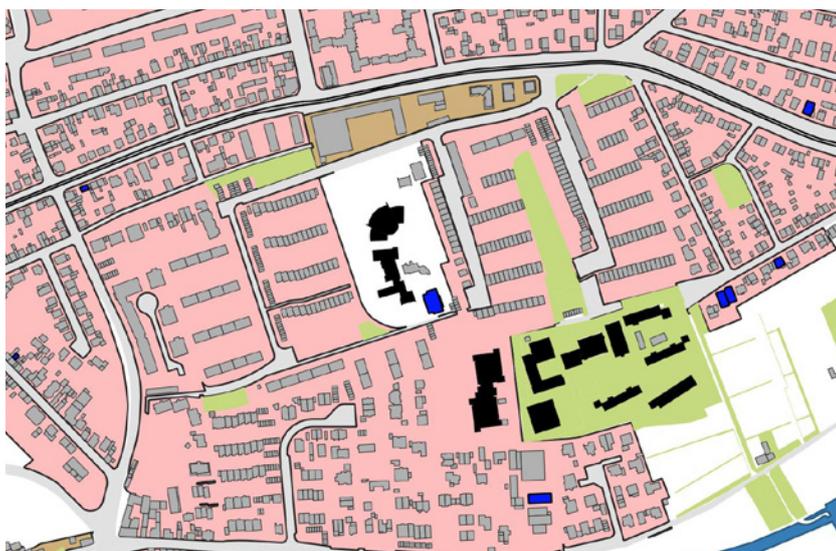


Abb. 7: Kriterien für die Abgrenzung des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim)

- Grundlegende Flächenkulisse
- Wohnbauflächen (FNP)
 - Gemischte Bauflächen (FNP)
- Ausschlüsse
- Gebäude für öffentliche Zwecke
 - geplante Gebäude (Stadtgrundkarte)
 - Grünflächenkataster



Abb. 8: Aufbereiteter Flurstücksdatensatz, Suchraum für Potentiale (Ausschnitt Gonsenheim)

- Flurstücke innerhalb des Suchraumes

Wie suchen wir?

Erhebung von möglichen Potentialen durch die Untersuchung des Überbauungsgrades von Flurstücken

Potentiale für eine „Baulückenschließung“ liegen auf Flurstücken, die heute noch nicht bebaut sind. Daher wurde für die Erhebung der Potentiale im GIS der Bebauungsgrad der Flurstücke ermittelt, das heißt erhoben, wie viel Prozent des Flurstückes bereits bebaut sind (die sogenannte Grundflächenzahl (GRZ)).

Dafür wurden folgende Datengrundlagen verwendet:

1. Aufbereiteter Flurstücksdatensatz mit Informationen über die Lage im Suchraum
2. Die vorhandenen Gebäude²

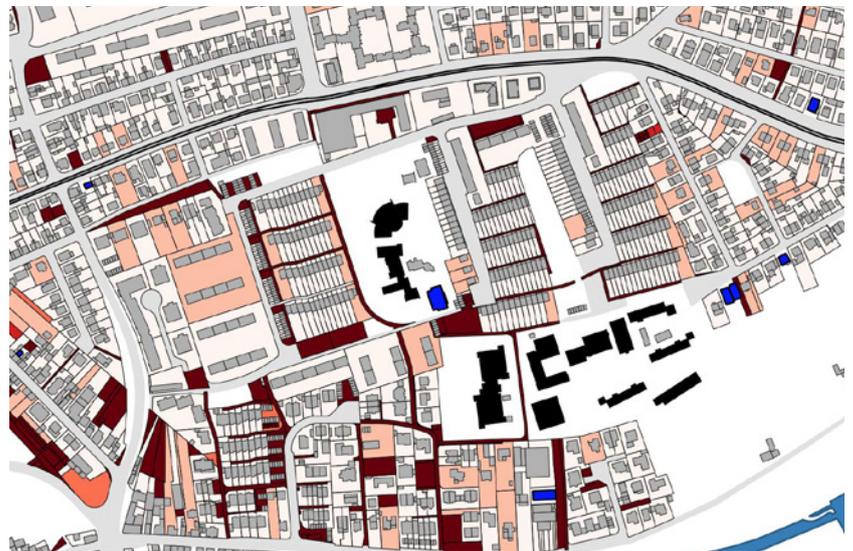
Für die Berechnung der GRZ wurde zuerst die vorhandene Grundfläche der Gebäude auf die jeweiligen Flurstücke übertragen. Daran anschließend wurde die vorhandene Grundfläche der Gebäude durch die Fläche des Flurstückes geteilt und auf diese Weise die vorhandene GRZ der Flurstücke berechnet (siehe auch Abb. 9 unten).

Für die Erhebung von Potentialen für eine „Baulückenschließung“ sind Flurstücke interessant, die eine GRZ von Null oder nahe Null aufweisen. Sie sind aktuell nicht oder nur geringfügig bebaut und könnten mögliche Potentiale darstellen. In einem ersten Schritt wurden daher Flurstücke mit einer sehr niedrigen GRZ, also einem sehr geringen Anteil an überbauter Grundstücksfläche herausgefiltert (s. Abb. 4). Zur Erhebung der Potentiale wurden alle Flurstücke, die eine GRZ von 0 bis 0,01 (rot-braune Einfärbung) oder eine GRZ zwischen 0,01 bis 0,05 (dunkelrote Einfärbung) aufweisen, ausgewählt.

Abb. 9: Vorhandene GRZ auf den Flurstücken innerhalb des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim)

GRZ

	0 - 0,01
	0,01 - 0,05
	0,05 - 0,1
	0,1 - 0,2
	0,2 - 1



Überprüfung der möglichen Potentiale

Die ausgewählten möglichen Potentiale wurden im nächsten Schritt näher untersucht. Sie wurden zuerst anhand der vorhandenen Luftbilder, des Dienstes Street Smart von cyclomedia, mit Bildern von Straßenbefahrungen in unterschiedlichen Jahren und Google Earth überprüft und mit sachkundigem stadtplanerischen Blick eingeordnet. Prüfkriterien bzw. Fragen, die dabei untersucht wurden, waren:

- Ist die Fläche wirklich unbebaut oder nicht genutzt?
- Ist die Erschließung gesichert?
- Ist der Zuschnitt und die Größe geeignet?

² Grundlage stellte der ALKIS Gebäudedatensatz dar, der um folgende Gebäudelayer aus der Stadtgrundkarte ergänzt wurde: „ergänzende Gebäude“ und „Gebäude sonstiger Nachweis“.

Flurstücke, die diesen Kriterien nicht entsprachen, wurden ausgeschlossen. Alle anderen Flurstücke wurden durch Ortsbegehungen weiter auf ihr Potential hin überprüft. Dabei wurde untersucht, ob das Potential auch vor Ort ersichtlich ist. In manchen Fällen wurden Flurstücke, die inzwischen bereits bebaut werden oder deutlich einem benachbarten Flurstück als privater Garten zugeordnet und durch die Eigentümer genutzt werden, im zweiten Prüfschritt ausgeschlossen. Zusätzlich wurden vor Ort Fotografien der Potentiale erstellt und Informationen, z.B. über den vorhandenen Baumbestand, aufgenommen.

Abschließend wurden die Potentiale auch durch die Auftraggeberin überschlägig geprüft. Dabei wurden Potentiale hauptsächlich aufgrund des Baurechtes (Lage außerhalb eines bebaubaren Bereiches) ausgeschlossen und zusätzliche Hinweise aufgenommen.

Abschätzung des Entwicklungspotentials für den Potentialtypen

„Baulückenschließung“

Ziel der Abschätzung der Entwicklungsquantitäten war es herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann und welcher Potentialtyp oder welche Potentiale einen besonders großen Beitrag zur Wohnraumgewinnung beitragen könnten.

Zur Abschätzung des Entwicklungspotentials wurde für die Potentialtypen „Baulückenschließung“ und „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ die gleiche Methode angewendet. Sie basiert auf der Annahme von Referenzwerten, die aus der vorhandenen Bebauung im Kontext der erhobenen Potentiale abgeleitet wurden.

Zur Festlegung der Referenzwerte wurde zuerst der Bebauungskontext der jeweiligen Potentiale der zwei Potentialtypen untersucht und Kategorien gebildet. Insgesamt wurden drei Kategorien ausgemacht: geschlossene Blockrandbebauung, offener Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausgebiet. Bei der geschlossenen Blockrandbebauung handelt es sich um mehrgeschossige Wohngebäude, die am Rande eines Blockes errichtet werden und deren Mitte meist frei bleibt oder nur locker bebaut ist. Sie ist typisch für die Mainzer Alt- und Neustadt. Offener Geschosswohnungsbau ist durch freistehende Geschosswohnungsbauten ohne direkte Nachbarbebauung charakterisiert. Er ist z.B. in Mombach zu finden.

Für jede Kategorie wurden Referenzwerte (Wohneinheiten pro Hektar) ermittelt. Es wurde jeweils ein höherer und ein niedrigerer Referenzwert bzw. eine höhere und niedrigere bauliche Dichte ausgewählt. Dadurch kann eine Spannweite ermittelt werden, innerhalb derer sich die möglichen Entwicklungspotentiale voraussichtlich bewegen werden.



Abb. 10: Teilbereich in der Umgebung eines Potentials für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ mit einem Wert von 160 WE/ha in der Dominikanerstraße.



Abb. 11: Teilbereich in der Umgebung eines Potentials für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ mit einem Wert von 225 WE/ha in der Boppstraße.

Zur Ermittlung der Referenzwerte wurden aus der Umgebung der drei Kategorien beispielhafte Teilbereiche ausgewählt (siehe auch Abb. 10 und Abb. 11 S. 32 am Beispiel der Kategorie geschlossene Blockrandbebauung). Für jeden Teilbereich wurden die vorhandenen Wohneinheiten je Hektar, bezogen auf die Flurstücke, berechnet. Dabei wurden die Wohneinheiten anhand von Luftbildern abgeschätzt. Anhand der Untersuchungen wurden folgende Referenzwerte je Kategorie ausgewählt:

Einfamilienhausgebiet:	20 und 50 WE/ha
Offener Geschosswohnungsbau:	70 und 100 WE/ha
Geschlossene Blockrandbebauung:	160 und 225 WE/ha

Es ist zu beachten, dass sich die Werte auf das Flurstück, also auf die Nettobaufläche beziehen. Die Referenzwerte stellen die möglichen Entwicklungspotentiale bei der Annahme einer Entwicklung innerhalb der bestehenden baulichen Dichte der Umgebung dar. Eine Diskussion über die angemessene Dichte bei einer Bebauung der Potentiale und eine Bebauung in anderen Typologien ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Da sich die Potentiale am vorhandenen Bestand orientieren, ist überwiegend davon auszugehen, dass sich diese entsprechend einfügen.

Die Abschätzungen stellen eine flächendeckende (teil-)automatisierte Berechnung dar, in die keine entwurflichen Überlegungen einbezogen sind. Das realistisch umsetzbare Entwicklungspotential kann aus diesem Grund abweichen.

Überblick über die Ergebnisse des Potentialtypen „Baulückenschließung“

Insgesamt konnten 88 Potentiale des Potentialtyps „Baulückenschließung“ identifiziert werden. Die meisten Potentiale wurden in den Stadtteilen Ebersheim (23), Drais (16) und Hechtsheim (12) gefunden. Potentiale konnten in fast allen Stadtteilen, außer der Oberstadt und der Mainzer Altstadt, erhoben werden.

Auffällig ist die Häufung von Baulückenpotentialen in den äußeren Stadtteilen. Am häufigsten sind die Potentiale in den Einfamilienhausgebieten zu finden. Dabei handelt es sich überwiegend um einzelne Restpotentiale, die nie bebaut wurden.

Gründe für die fehlende Ausnutzung der vorhandenen Potentiale können die Nutzung als Spekulationsobjekt, fehlende finanzielle Ressourcen, Erbstreitigkeiten, Vorhalten der Flächen für die Familie (sogenannte Enkelgrundstücke) oder der Kauf von Nachbargrundstücken zur Nutzung als Privatgarten oder Verhinderung von direkter Nachbarbebauung darstellen. In den hoch verdichteten Bereichen konnte nur in der Mainzer Neustadt ein Potential identifiziert werden.

Die Abschätzung des Entwicklungspotentials ergibt insgesamt eine Spannbreite von etwa 140 bis 280 Wohneinheiten. Die meisten Wohneinheiten sind in den Stadtteilen Hartenberg-Münchfeld (etwa 40 bis 60), Ebersheim (etwa 20 bis 50) sowie Hechtsheim (etwa 20 bis 40) möglich. Der überwiegende Teil der Potentiale liegt im Einfamilienhauskontext. Insgesamt sind in diesem Kontext etwa je nach Referenzwert etwa 80 bis maximal 195 Wohneinheiten möglich. Obwohl nur eine geringe Anzahl an Potentialen im Kontext des aufgelockerten Geschosswohnungsbaus und der Blockrandbebauung liegen, könnten hier aufgrund der höheren Dichte eine höhere Anzahl an Wohneinheiten (etwa 60 bis 90) umgesetzt werden. Es ist zu beachten, dass die Abschätzungen über flächendeckende (teil-)automatisierte Berechnung erhoben wurden und das realistisch umsetzbare Entwicklungspotential abweichen kann.

Hinweise zu den folgenden Kartenausschnitten:

Je nach Ausschnitt besitzen die Karten einen anderen Maßstab. Aus diesem Grund können die Größen der Flurstücke auf den Karten nicht miteinander verglichen werden.



Abb. 12: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Bretzenheim und Marienborn



Abb. 13: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Drais

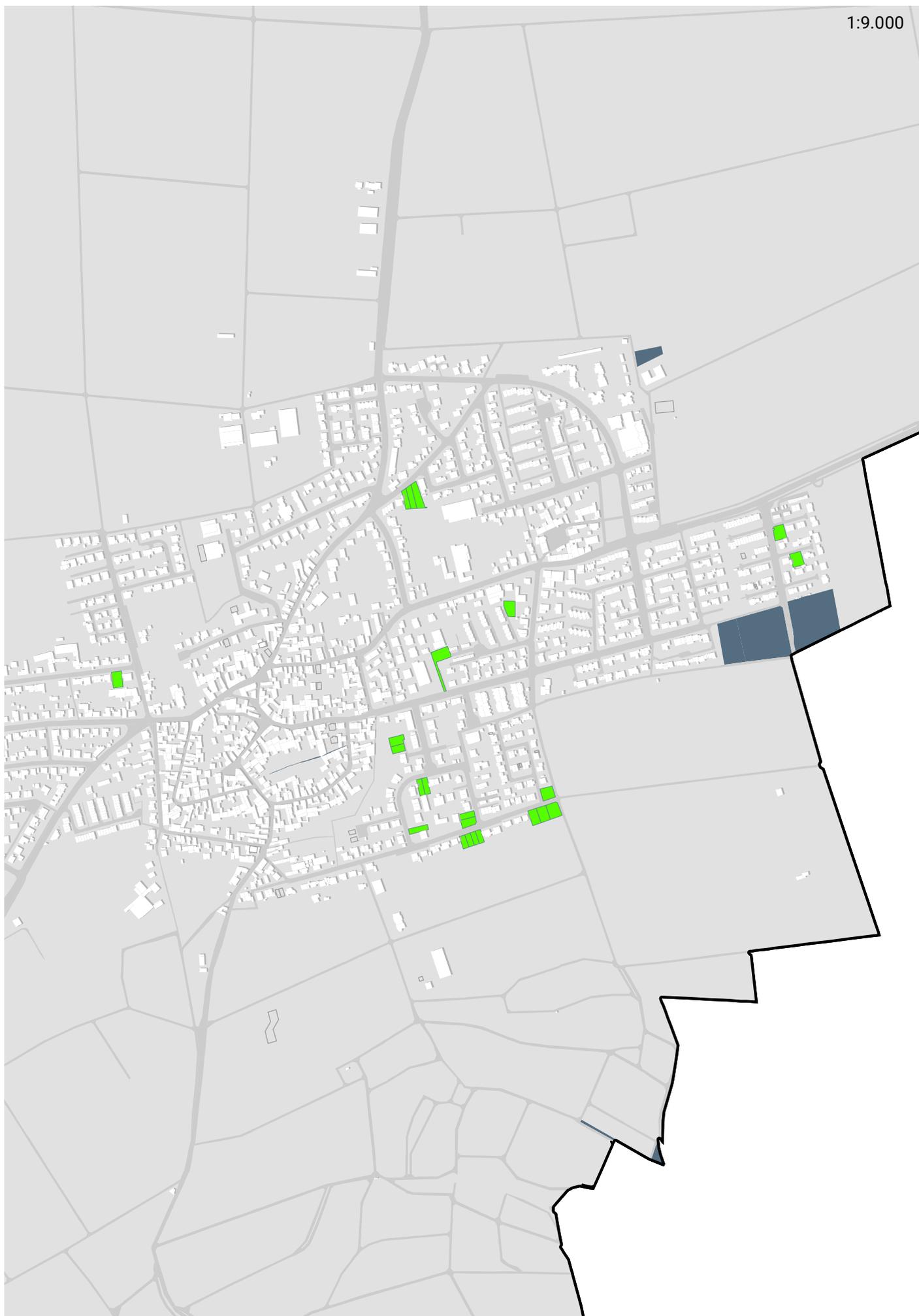


Abb. 14: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Ebersheim

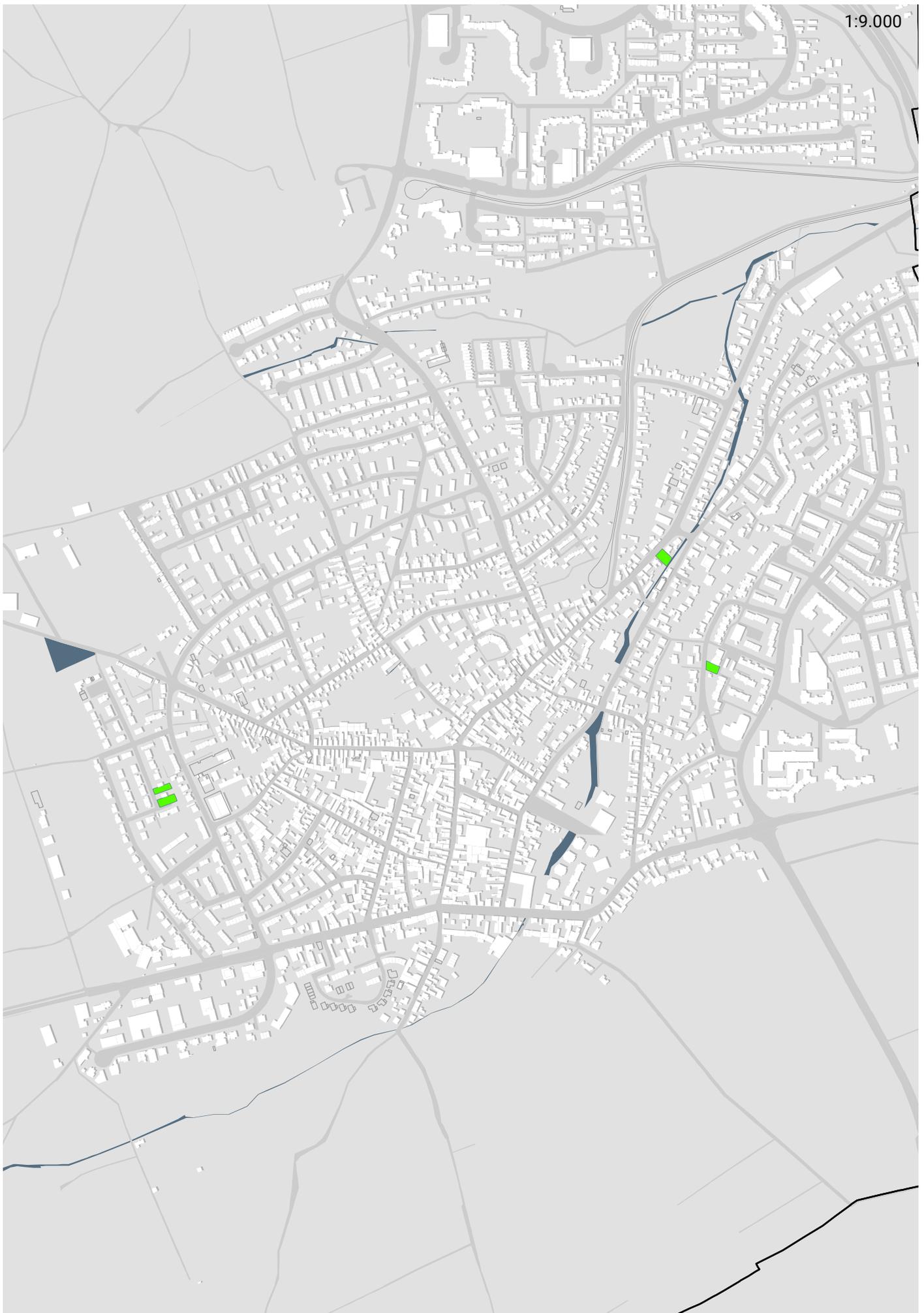


Abb. 15: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Finthen

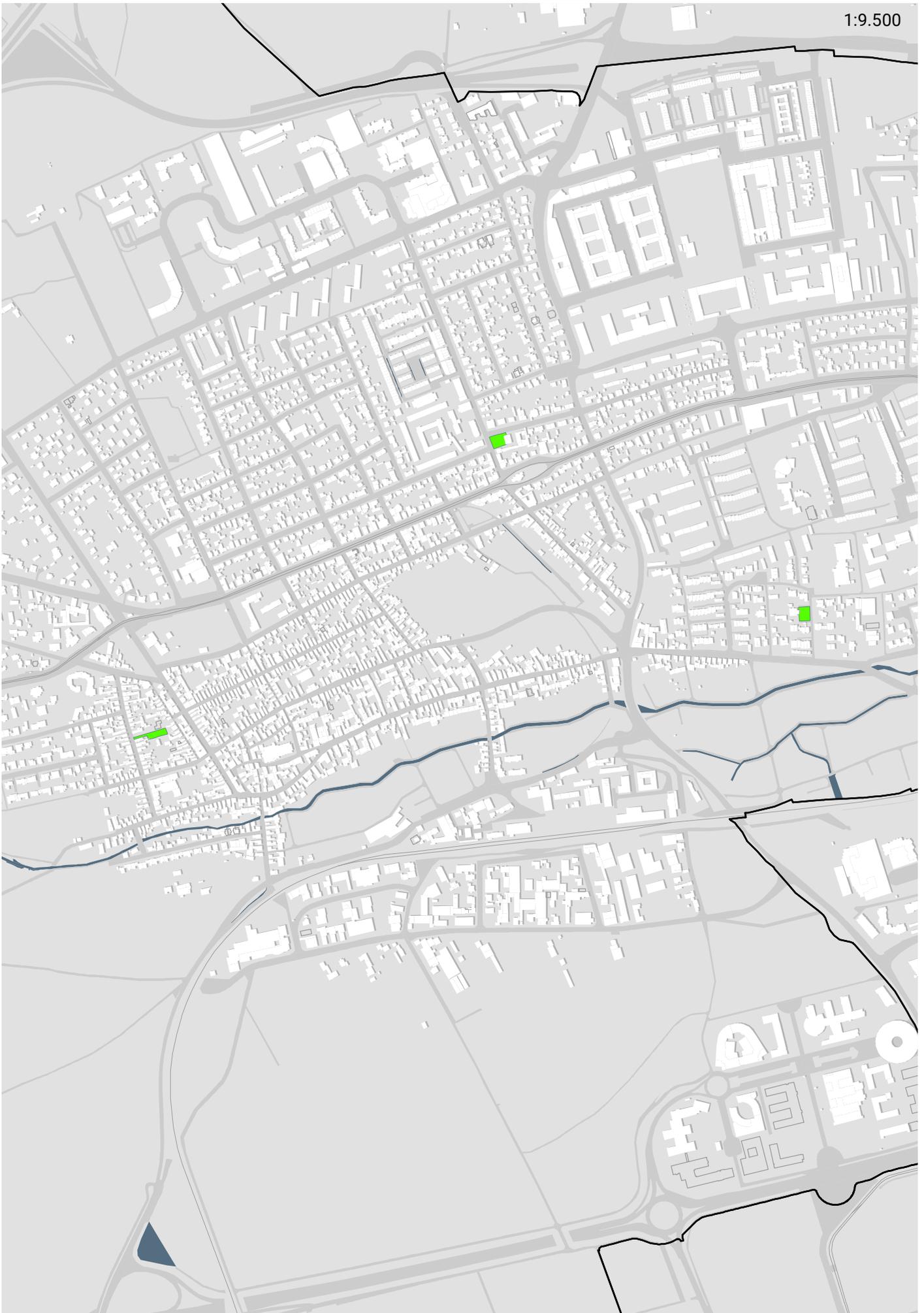


Abb. 16: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Gonsenheim

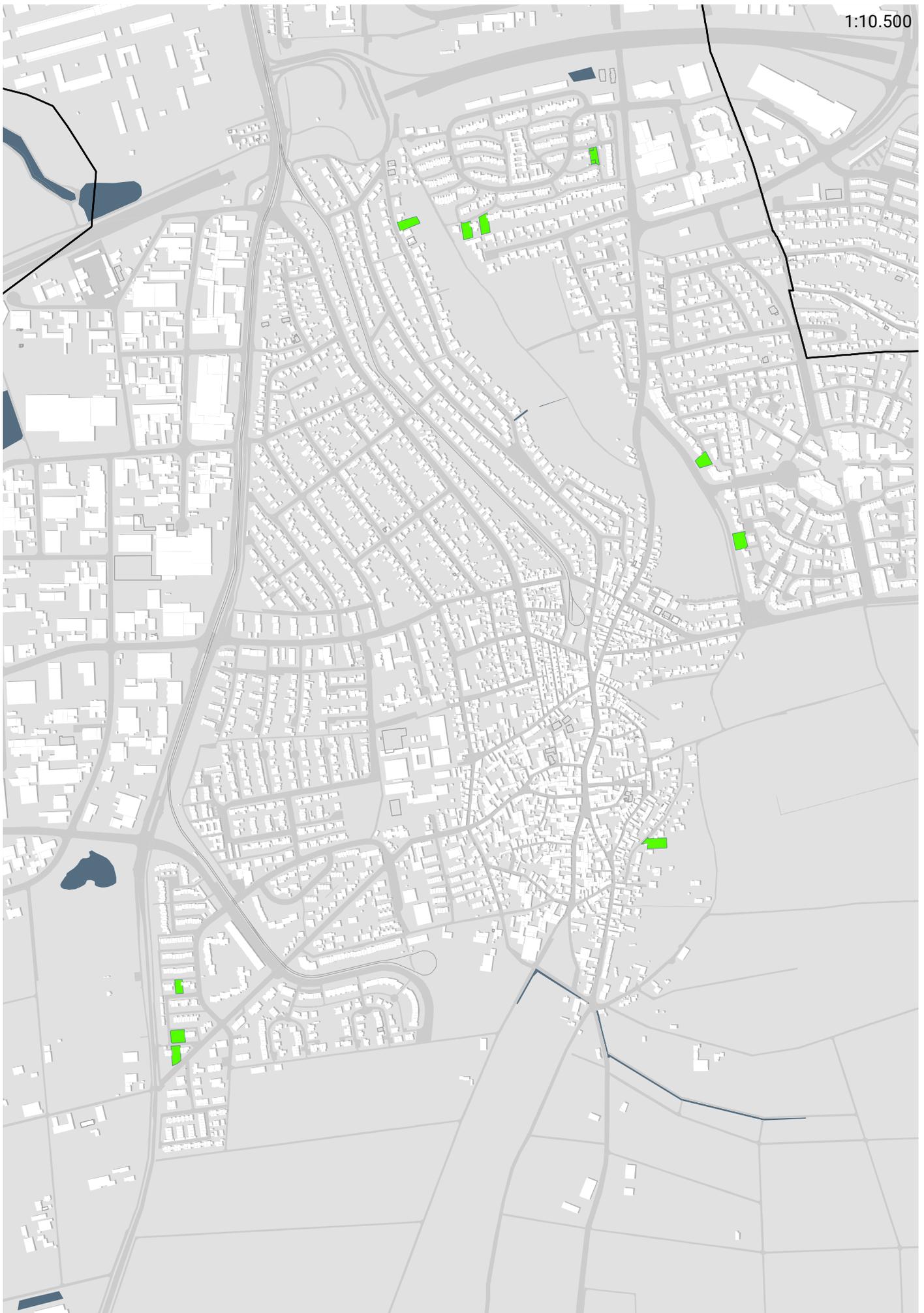


Abb. 17: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Hechtsheim

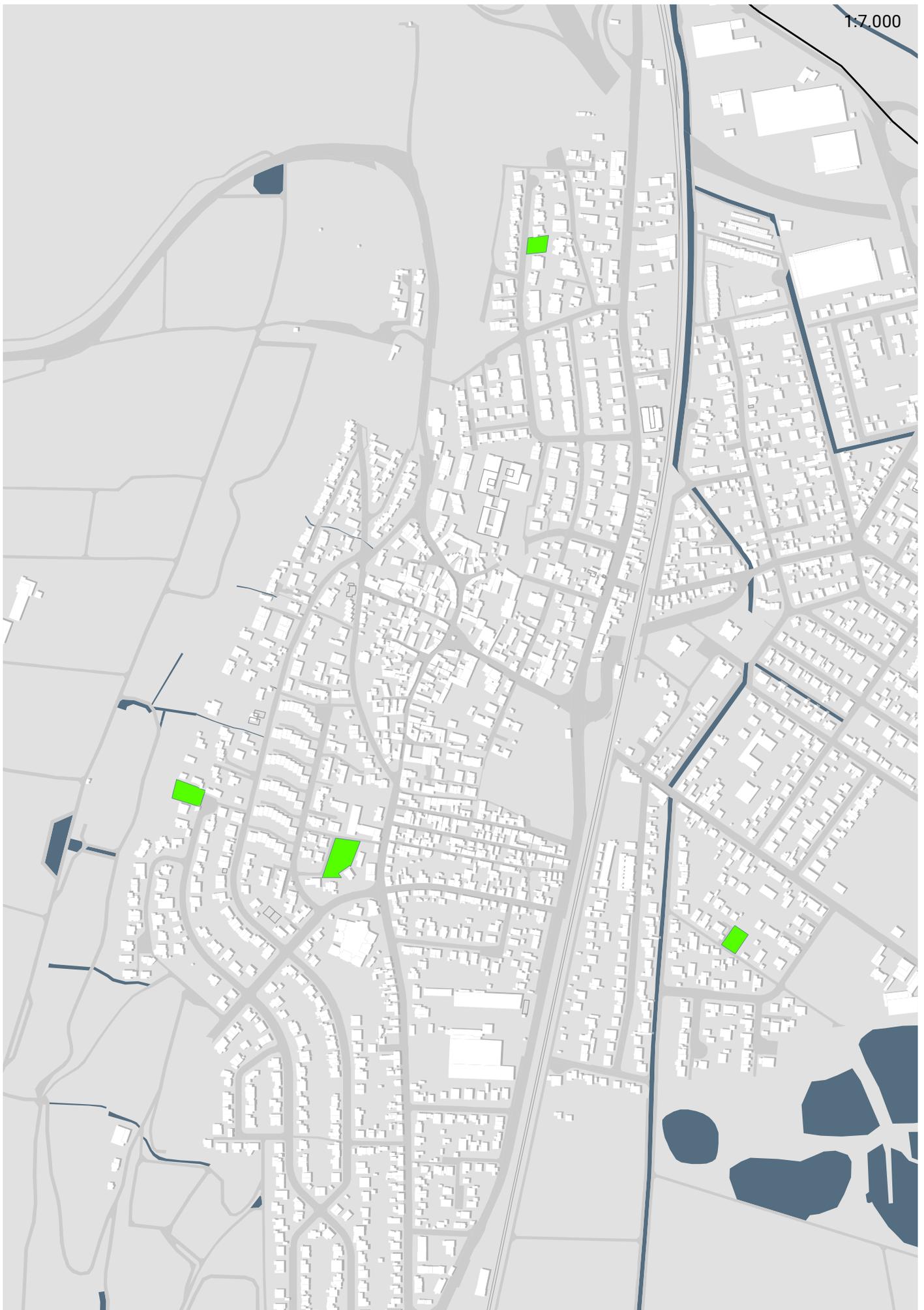


Abb. 18: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Laubenheim

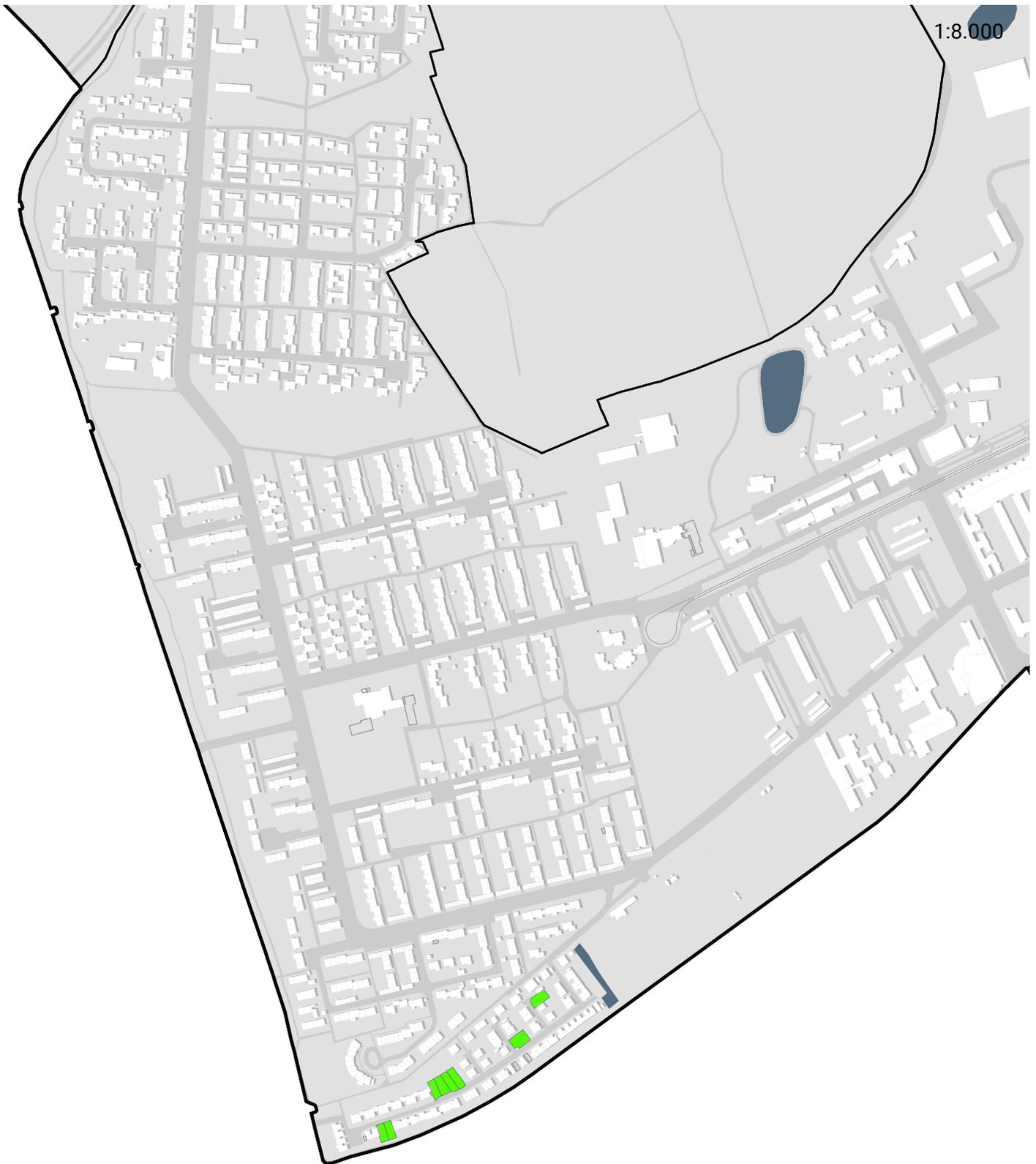


Abb. 19: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Lerchenberg



Abb. 20: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Mombach

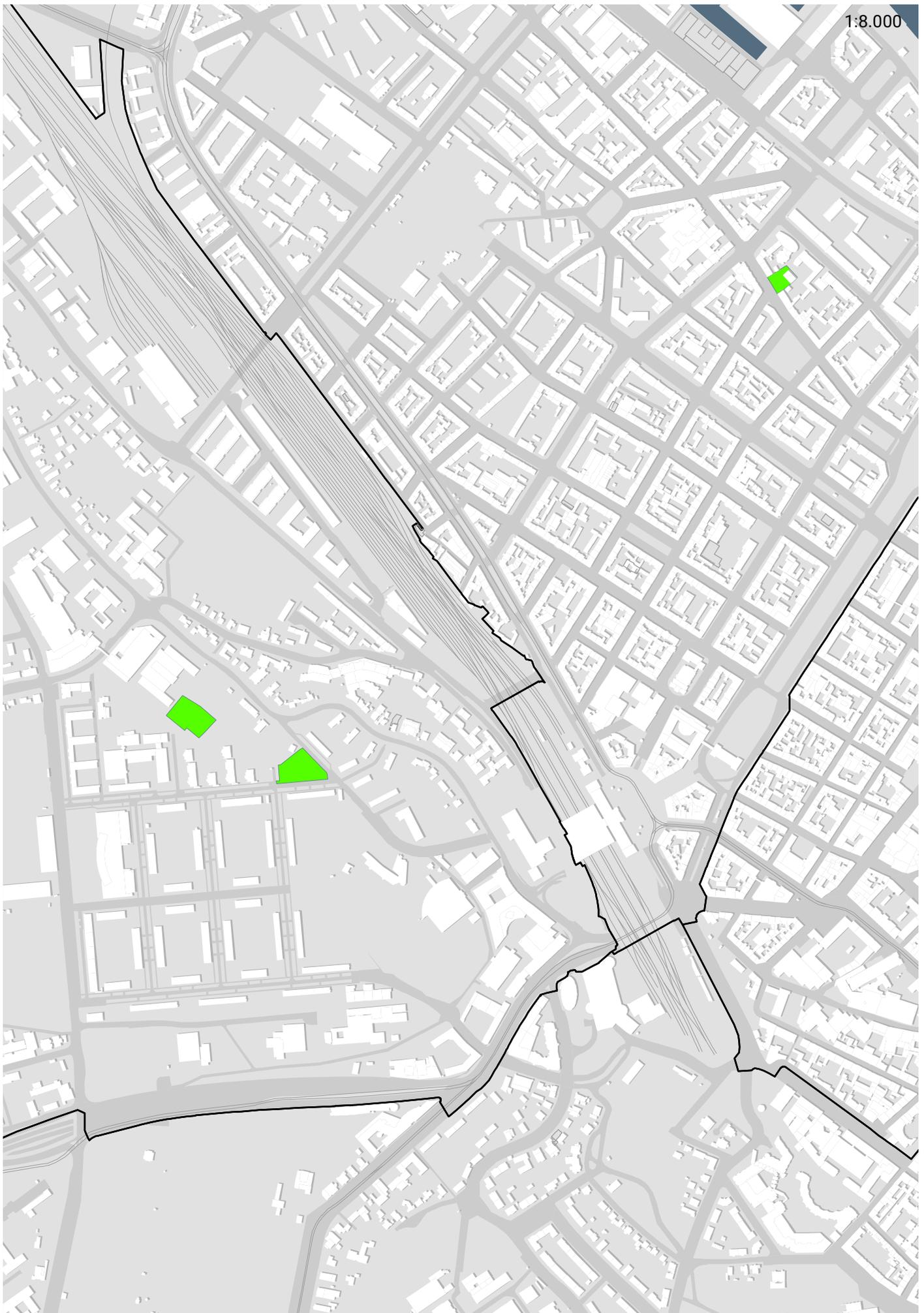


Abb. 21: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Mz - Neustadt, Hartenberg-Münchfeld

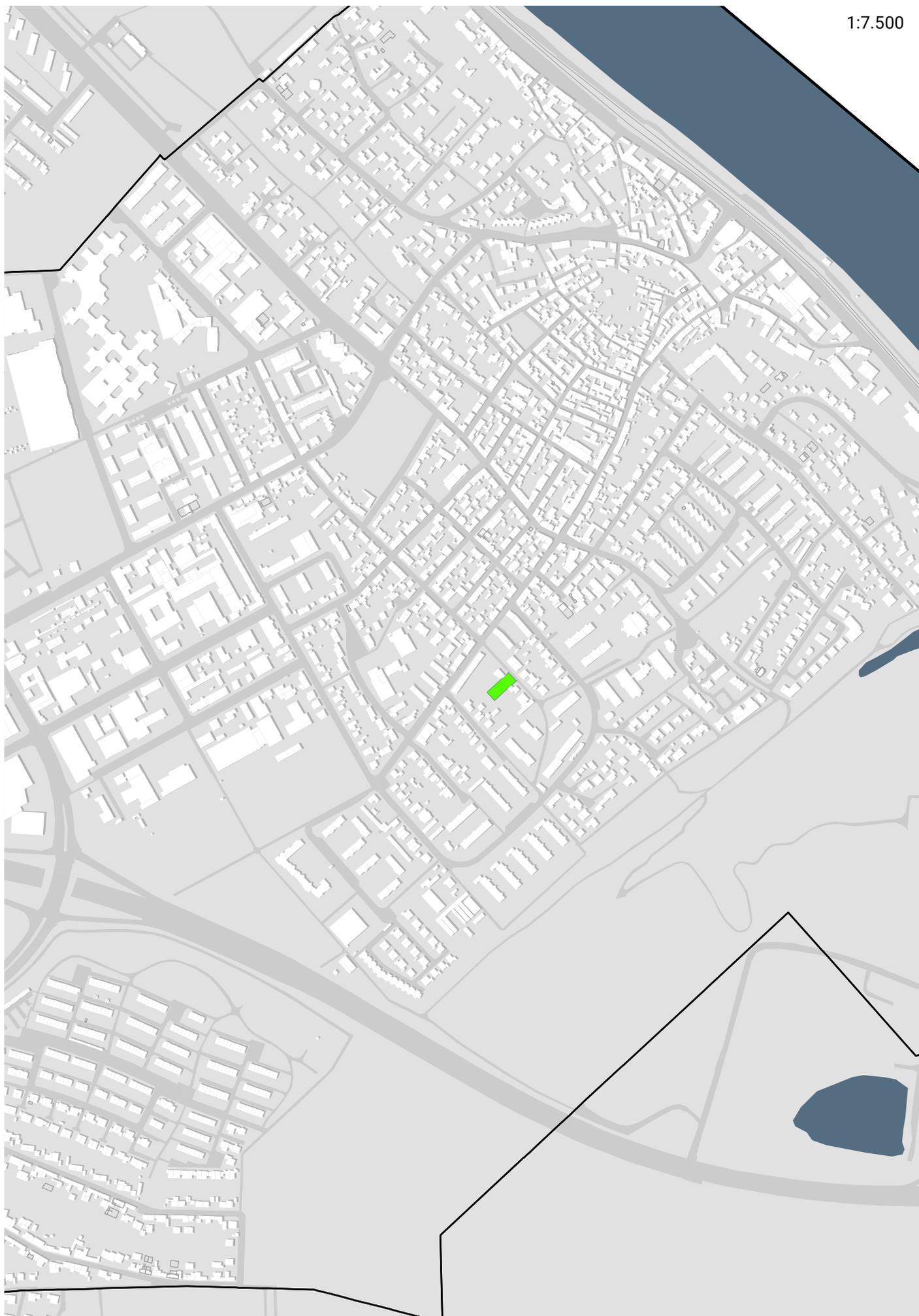
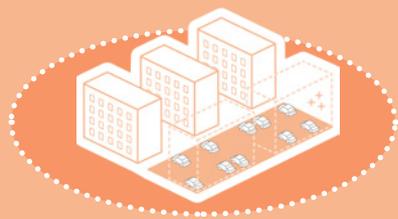


Abb. 22: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Weisenau

Potentialtyp „Nutzung bereits versiegelter Flächen“



Einordnung Potentialtyp „Nutzung bereits versiegelter Flächen“

Das folgende Kapitel widmet sich innerhalb des Gutachtens „Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz“ speziell dem Potentialtypen „Nutzung bereits versiegelter Flächen“.

Insgesamt wurden vier unterschiedliche Potentialtypen erhoben:

- Baulückenschließung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen
- Gebäudeaufstockung
- Aktivierung evidenter Leerstände

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte für jeden Potentialtypen in drei aufeinanderfolgenden Schritten:

1. Erhebung von Potentialen
2. Überschlägige Abschätzung des Wohnungspotentials
3. Darstellung der Ergebnisse

Der erste Schritt, die **Erhebung**, erfolgte systematisch über eine Kombination aus (teil-)automatisierten GIS-Analysen¹ in Verbindung mit einer „manuellen“ Überprüfung anhand von Luftbildern, Ortsbegehungen und Abstimmungen mit der Auftraggeberin.

Im zweiten Schritt wurde anhand unterschiedlicher Methoden je Potentialtyp das mögliche **Wohnungspotential abgeschätzt**. Ziel war es herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann und welcher Potentialtyp oder welche Potentiale einen besonders großen Beitrag zur Wohnraumgewinnung beitragen könnten.

Im dritten Schritt erfolgte die **Darstellung der Ergebnisse** im vorliegenden Bericht, Karten und Steckbriefen.

Im vorliegenden Kapitel werden für den Potentialtypen „Nutzung von bereits versiegelten Flächen“ die wichtigsten Informationen, Methoden und Ergebnisse zusammengefasst. Ab S. 50 wird der Potentialtyp „Nutzung von bereits versiegelten Flächen“ definiert. Daran anschließend werden ab S. 52 die Methoden, die zur Erhebung des Potentialtypen und zur Abschätzung des Wohnungspotentials verwendet wurden, erläutert. Zum Schluss werden ab S. 56 die Ergebnisse für den Potentialtyp dargestellt.

¹ GIS = Geographisches Informationssystem mit dessen Hilfe räumliche Daten erfasst, bearbeitet und analysiert werden können.

Potentialdefinition „Nutzung bereits versiegelter Flächen“



Die Definition der Potentiale stellt den zentralen Ausgangspunkt für die Erhebung dar. Sie bildet die Basis für die anschließende systematische Erhebung von Potentialen im Innenbereich der Stadt Mainz. Abhängig von der Potentialdefinition ergeben sich unterschiedliche Kriterien und Suchräume für die Erhebung.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Wohnungspotentiale im Innenbereich der Stadt Mainz erhoben. Das heißt der Begriff „Potential“ innerhalb des Gutachtens bezieht sich immer auf das Potential für eine Wohnnutzung. Entsprechend dieser Definition lag der Fokus der Erhebung auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. Flächen für Gewerbe oder andere Nutzungen waren nicht Teil des Gutachtens.

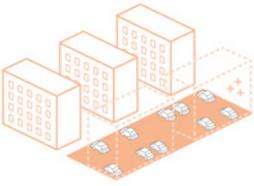
Als weitere Eingrenzung des Suchraumes bzw. der Potentialprüfung wurden innerhalb dieser Bereiche Flächen oder Gebäude ausgeschlossen, wenn folgende Kriterien zutrafen:

- In der Stadtgrundkarte (Stand: April 2022) sind auf einer Fläche bereits geplante Gebäude vermerkt.
- Die Fläche ist im Grünflächenkataster enthalten (z.B. wurden öffentliche Grünflächen, Parks, Kleingartenanlagen nicht untersucht)
- Eine Bebauung, Aufstockung bzw. Wohnnutzung ist aufgrund des vorhandenen Baurechts nicht möglich.

Siehe dazu auch den Abschnitt „Abgrenzung des Suchraumes“ auf Seite 52.

Hinweise zu aktuellen Entwicklungen und weiteren Prüfungen:

Die im Gutachten als Potential identifizierten Flächen oder Gebäude stellen eine Momentaufnahme zum Erhebungszeitraum (Sommer 2022) dar. Vorhandene Planungen oder Bauvorhaben wurden vermerkt, waren aber kein Ausschlusskriterium. So wurden Potentiale nur ausgeschlossen, wenn sie erkennbar bereits bebaut wurden (z.B. Baugrube oder Rohbau vorhanden). War im Erhebungszeitraum noch kein konkreter Baubeginn erkennbar, wurde das Objekt hingegen als Potential aufgenommen. Gleichzeitig stellen die erhobenen Potentiale einen Flächenpool dar, der anhand der Potentialdefinitionen überprüft und abgegrenzt wurde. Eine objektscharfe individuelle Betrachtung bzw. Prüfung, z.B. ob eine Gebäudeaufstockung mit Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar ist, konnte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht geleistet werden. Sie muss durch die Stadt Mainz in nachfolgenden Schritten erfolgen, wenn konkrete Maßnahmen für einzelne Objekte von den jeweiligen Eigentümer:innen vorgesehen sind.



Nutzung bereits versiegelter Flächen

Potentiale innerhalb dieses Potentialtyps sind z.B. Lagerflächen, die heute nicht genutzt werden, aber anhand des bestehenden Baurechts für Wohnungsbau infrage kommen. Auf diesen Flächen bietet sich die Chance bereits versiegelte Flächen zu aktivieren, anstatt bisher naturnahen Boden zu versiegeln.



Potential sind:

- Offenkundig erkennbare bereits versiegelte ungenutzte oder untergenutzt Lager- bzw. Betriebsflächen, die für eine Wohnbebauung anhand des bestehenden Baurechtes infrage kommen.
- Größere Parkplätze oder Garagenhöfe im direkten Bezug zu Wohnbebauungen, die für eine Wohnbebauung anhand des bestehenden Baurechtes infrage kommen.



Kein Potential sind:

- Flurstücke auf denen nach dem geltenden Baurecht keine Wohnnutzung oder Bebauung möglich ist.
- Parkplätze oder Garagen im Kontext von Einfamilien- und/oder Doppelhäusern.
- Parkplätze oder Garagen mit vielen, einzelnen Flurstücken.
- Tiefgaragen oder halbversenkte Parkflächen.



Abb. 23: Beispielhafte Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“

Methoden zur Erhebung des Potentialtypen „Nutzung bereits versiegelter Flächen“

Erhebung von Potentialen zur „Nutzung bereits versiegelter Flächen“

Abgrenzung des Suchraumes

Ein wichtiger Faktor für die Erhebung von Potentialen war es, den Suchraum zu definieren. Also den Bereich der Stadt Mainz in dem nach Potentialen für Wohnungsbau gesucht werden sollte.



Innerhalb des Gutachtens wurden Potentiale im Innenbereich der Stadt Mainz und ausschließlich Potentiale für Wohnungsbau erhoben. Demzufolge kamen nur Flächen als Potential infrage, die innerhalb von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplanes liegen. Sie stellten die grundlegende Flächenkulisse dar (siehe auch Abb. 24 unten). Innerhalb dieser Bereiche wurden Flächen ausgeschlossen, wenn in der Stadtgrundkarte bereits Gebäude in Planung vermerkt sind oder Gebäude mit öffentlicher Nutzung vorhanden sind sowie Flächen, die im Grünflächenkataster vorhanden sind (siehe dazu auch die Erläuterungen zur Potentialdefinition auf S. 50). Sie stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Als Grundlage für die nachfolgenden Untersuchungen wurde der Datensatz der Flurstücke so aufbereitet, dass jedes Flurstück über die Information verfügte, ob es innerhalb oder außerhalb des Suchraumes liegt (siehe auch Abb. 25 unten).

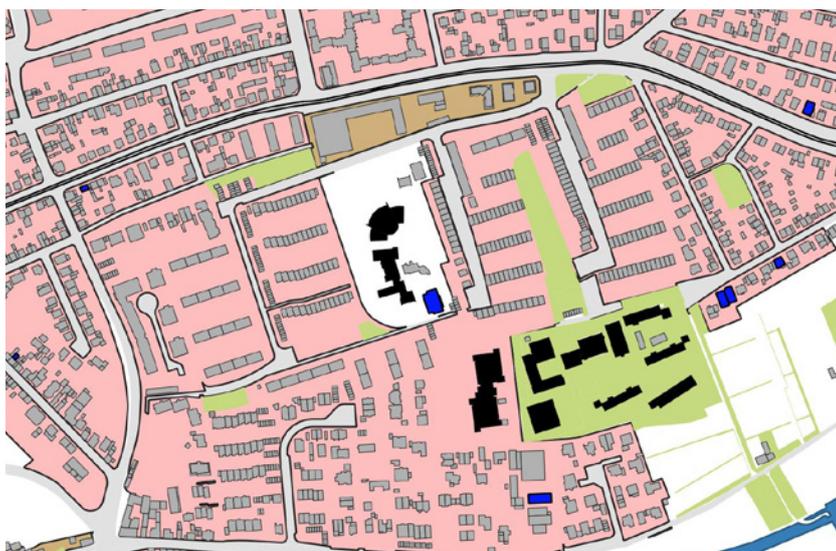


Abb. 24: Kriterien für die Abgrenzung des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim)

- Grundlegende Flächenkulisse
- Wohnbauflächen (FNP)
 - Gemischte Bauflächen (FNP)
- Ausschlüsse
- Gebäude für öffentliche Zwecke
 - geplante Gebäude (Stadtgrundkarte)
 - Grünflächenkataster



Abb. 25: Aufbereiteter Flurstücksdatensatz, Suchraum für Potentiale (Ausschnitt Gonsenheim)

- Flurstücke innerhalb des Suchraumes

Wie suchen wir?

Erhebung von möglichen Potentialen durch die Untersuchung des Überbauungsgrades von Flurstücken

Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ liegen auf Flurstücken, die heute noch nicht oder nur geringfügig bebaut sind. Daher wurde für die Erhebung der Potentiale im GIS der Bebauungsgrad der Flurstücke ermittelt, das heißt erhoben, wie viel Prozent des Flurstückes bereits bebaut sind (die sogenannte Grundflächenzahl (GRZ)).

Dafür wurden folgende Datengrundlagen verwendet:

1. Aufbereiteter Flurstücksdatensatz mit Informationen über die Lage im Suchraum
2. Die vorhandenen Gebäude²

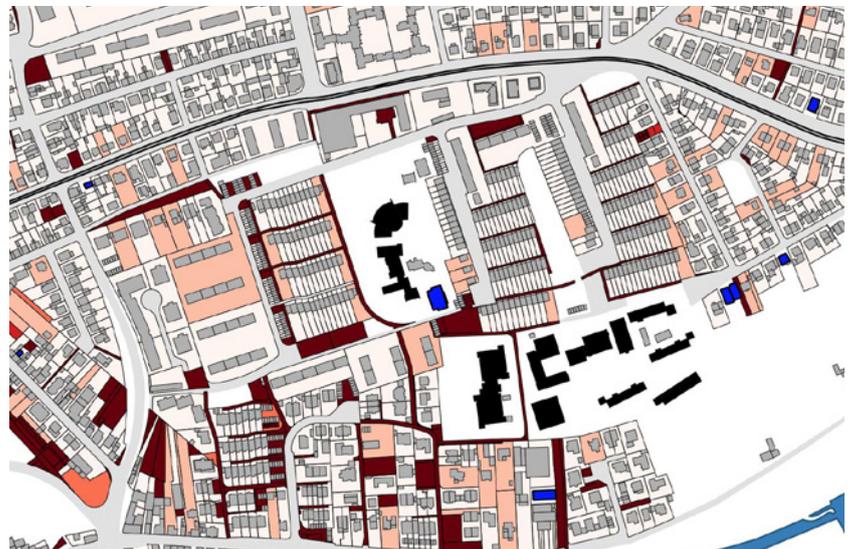
Für die Berechnung der GRZ wurde zuerst die vorhandene Grundfläche der Gebäude auf die jeweiligen Flurstücke übertragen. Daran anschließend wurde die vorhandene Grundfläche der Gebäude durch die Fläche des Flurstückes geteilt und auf diese Weise die vorhandene GRZ der Flurstücke berechnet (siehe auch Abb. 26 unten).

Für die Erhebung von Potentialen für eine „Nutzung von bereits versiegelten Flächen“ sind Flurstücke interessant, die eine GRZ von Null oder nahe Null aufweisen. Sie sind aktuell nicht oder nur geringfügig bebaut und könnten mögliche Potentiale darstellen. In einem ersten Schritt wurden daher Flurstücke mit einer sehr niedrigen GRZ, also einem sehr geringen Anteil an überbauter Grundstücksfläche herausgefiltert (s. Abb. 4). Zur Erhebung der Potentiale wurden alle Flurstücke, die eine GRZ von 0 bis 0,01 (rot-braune Einfärbung) oder eine GRZ zwischen 0,01 bis 0,05 (dunkelrote Einfärbung) aufweisen, ausgewählt.

Abb. 26: Vorhandene GRZ auf den Flurstücken innerhalb des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim)

GRZ

	0 - 0,01
	0,01 - 0,05
	0,05 - 0,1
	0,1 - 0,2
	0,2 - 1



Erhebung von möglichen Potentialen durch die Untersuchung von Gebäuden für Wirtschaft oder Gewerbe

Zusätzlich wurden die Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe untersucht. Dafür wurden die Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe in Kartendarstellungen eingefärbt (siehe Abb. 27 S. 54) und insbesondere Bereiche mit einer Häufung von Gebäuden für Wirtschaft oder Gewerbe näher untersucht (siehe nächster Abschnitt). Ziel der Untersuchung war es, untergenutzte oder nicht genutzte Lager- oder Betriebsflächen ausfindig zu machen.

² Grundlage stellt der ALKIS Gebäudedatensatz dar, der um folgende Gebäudelayer aus der Stadtgrundkarte ergänzt wurde: „ergänzende Gebäude“ und „Gebäude sonstiger Nachweis“.



Abb. 27: Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe (orange)
(Ausschnitt Marienborn)

Überprüfung der möglichen Potentiale

Im nächsten Schritt wurden die über GIS erhobenen möglichen Potentiale oder Verdachtsflächen näher untersucht. Zuerst wurden sie anhand der vorhandenen Luftbilder, des Dienstes Street Smart von cyclomedia, mit Bildern von Straßenbefahrungen in unterschiedlichen Jahren und Google Earth überprüft und mit sachkundigem stadtplanerischen Blick eingeordnet. Prüfkriterien bzw. Fragen, die dabei untersucht wurden, waren:

- Handelt es sich um eine bereits versiegelte Fläche?
- Erweckt die Fläche den Anschein, aktuell nicht mehr genutzt zu werden?
- Handelt es sich um größere Parkplätze oder Garagenhöfe im direkten Bezug zu Wohnbebauungen?

Flurstücke, die diesen Kriterien nicht entsprachen, wurden ausgeschlossen. Zusätzlich wurde über Google Earth gezielt nach größeren Parkplätzen innerhalb des Suchraumes gesucht und ggf. neue Potentiale aufgenommen.

Alle erhobenen Flurstücke wurden durch Ortsbegehungen weiter auf ihr Potential hin überprüft. Dabei wurde untersucht, ob das Potential auch vor Ort ersichtlich ist. War vor Ort z.B. auf vermeintlich nicht genutzten Lagerflächen eine Nutzung klar ersichtlich, wurde das Potential ausgeschlossen. Zusätzlich wurden vor Ort Fotografien der Potentiale erstellt und Informationen, z.B. über den vorhandenen Baumbestand, aufgenommen.

Abschließend wurden die Potentiale auch durch die Auftraggeberin überschlägig geprüft. Dabei wurden Potentiale hauptsächlich aufgrund des Baurechtes (Lage außerhalb eines bebaubaren Bereiches) ausgeschlossen und zusätzliche Hinweise aufgenommen.

Abschätzung des Entwicklungspotentials für den Potentialtypen

„Nutzung bereits versiegelter Flächen“

Ziel der Abschätzung der Entwicklungsquantitäten war es herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann und welcher Potentialtyp oder welche Potentiale einen besonders großen Beitrag zur Wohnraumgewinnung beitragen könnten.

Zur Abschätzung des Entwicklungspotentials wurde für die Potentialtypen „Baulückenschließung“ und „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ die gleiche Methode angewendet. Sie basiert auf der Annahme von Referenzwerten, die aus der vorhandenen Bebauung im Kontext der erhobenen Potentiale abgeleitet wurden.

Zur Festlegung der Referenzwerte wurde zuerst der Bebauungskontext der jeweiligen Potentiale der zwei Potentialtypen untersucht und Kategorien gebildet. Insgesamt wurden drei Kategorien ausgemacht: geschlossene

Blockrandbebauung, offener Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausgebiet. Bei der geschlossenen Blockrandbebauung handelt es sich um mehrgeschossige Wohngebäude, die am Rande eines Blockes errichtet werden und deren Mitte meist frei bleibt oder nur locker bebaut ist. Sie ist typisch für die Mainzer Alt- und Neustadt. Offener Geschosswohnungsbau ist durch freistehende Geschosswohnungsbauten ohne direkte Nachbarbebauung charakterisiert. Er ist z.B. in Mombach zu finden.

Für jede Kategorie wurden Referenzwerte (Wohneinheiten pro Hektar) ermittelt. Es wurde jeweils ein höherer und ein niedrigerer Referenzwert bzw. eine höhere und niedrigere bauliche Dichte ausgewählt. Dadurch kann eine Spannbreite ermittelt werden, innerhalb derer sich die möglichen Entwicklungspotentiale voraussichtlich bewegen werden.

Zur Ermittlung der Referenzwerte wurden aus der Umgebung der drei Kategorien beispielhafte Teilbereiche ausgewählt (siehe auch Abb. 28 und Abb. 29 unten am Beispiel der Kategorie geschlossene Blockrandbebauung). Für jeden Teilbereich wurden die vorhandenen Wohneinheiten je Hektar, bezogen auf die Flurstücke, berechnet. Dabei wurden die Wohneinheiten anhand von Luftbildern abgeschätzt. Anhand der Untersuchungen wurden folgende Referenzwerte je Kategorie ausgewählt:

Einfamilienhausgebiet:	20 und 50 WE/ha
Offener Geschosswohnungsbau:	70 und 100 WE/ha
Geschlossene Blockrandbebauung:	160 und 225 WE/ha

Es ist zu beachten, dass sich die Werte auf das Flurstück, also auf die Nettobafläche beziehen. Die Referenzwerte stellen die möglichen Entwicklungspotentiale bei der Annahme einer Entwicklung innerhalb der bestehenden baulichen Dichte der Umgebung dar. Eine Diskussion über die angemessene Dichte bei einer Bebauung der Potentiale und eine Bebauung in anderen Typologien ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Da sich die Potentiale am vorhandenen Bestand orientieren, ist überwiegend davon auszugehen, dass sich diese entsprechend einfügen.

Innerhalb des Potentialtypen „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ sind teilweise schon Bestandsgebäude vorhanden. Bei diesen Potentialen wurden die Ergebnisse pauschal um 50 % reduziert. Dadurch wird flächendeckend einbezogen, dass in diesen Fällen nicht die gesamte Fläche bebaut werden kann.

Die Abschätzungen stellen eine flächendeckende (teil-)automatisierte Berechnung dar, in die keine entwurflichen Überlegungen einbezogen sind. Das realistisch umsetzbare Entwicklungspotential kann aus diesem Grund abweichen.



Abb. 28: Teilbereich in der Umgebung eines Potentials für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ mit einem Wert von 160 WE/ha in der Dominikanerstraße.



Abb. 29: Teilbereich in der Umgebung eines Potentials für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ mit einem Wert von 225 WE/ha in der Boppstraße.

Überblick über die Ergebnisse des Potentialtypen „Nutzung bereits versiegelter Flächen“

Insgesamt konnten 20 Potentiale des Potentialtyps „bereits versiegelte Flächen“ identifiziert werden. Die meisten Potentiale wurden in den Stadtteilen Mombach (9) und Mainz-Altstadt (7) lokalisiert. Es ist zu beachten, dass die Potentiale teilweise aus mehreren Einzelflächen bestehen und die Anzahl der Potentiale nicht für jeweils eine größere versiegelte Fläche steht. Darüber hinaus konnten lediglich in den Stadtteilen Hartenberg-Münchfeld, Mainz-Neustadt und Weisenau weitere bereits versiegelte Flächenpotentiale identifiziert werden.

Bei den Potentialen handelt es sich überwiegend um Stellplatzflächen und nur vereinzelt um ungenutzte Lagerflächen. Im verdichteten Innenstadtbereich werden häufig Baulücken innerhalb der dichten Blockrandbebauung als Stellplätze genutzt. Im Sinne der autogerechten Stadt wurden innerhalb der Typologie Zeilenbebauung großflächig Garagen und Stellplätze für jede Wohneinheit geschaffen, teilweise zu Lasten einer zusätzlichen Gebäudeeinheit. Auch dort wurden innerhalb der Studie vereinzelt Potentiale identifiziert. Teilweise liegen innerhalb dieser Typologie auch noch größere Potentiale, die nur durch eine gesamtheitliche, gebietsbezogene Planung näher identifiziert werden können (siehe letzten Abschnitt).

Die Abschätzung des Entwicklungspotentials ergibt, je nach Referenzwert, insgesamt eine Spannweite von etwa 110 bis 160 Wohneinheiten. Die meisten Wohneinheiten könnten in den Stadtteilen Mombach (etwa 55 bis 75) und in der Mainzer Altstadt (etwa 30 bis 40) entstehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für zwei der größeren Potentiale in Mombach bereits Bauanträge vorliegen. Es ist zu beachten, dass die Abschätzungen über flächendeckende (teil-) automatisierte Berechnung erhoben wurden und das realistisch umsetzbare Entwicklungspotential abweichen kann.

Aufgrund der Lage im verdichteten Stadtraum ergibt sich im Vergleich zu den anderen Potentialtypen eine höhere Anzahl an möglichen Wohneinheiten pro Potential. Die Entwicklung der Potentiale ist mit dem Wegfall der vorhandenen Stellplätze verbunden und ein Ersatz und die Schaffung der zusätzlich benötigten Stellplätze einzubeziehen.

Mögliche weitere Potentiale durch gebietsbezogene Untersuchungen von Zeilensiedlungen

Im Rahmen des Gutachtens wurden vereinzelt Potentiale auf Stellplätzen im Kontext von Zeilenbebauungen identifiziert. Teilweise sind innerhalb dieser Typologie noch größere Potentiale vorhanden, die nur durch eine gesamtheitliche, gebietsbezogene Planung und Stadtteilkonzepte näher identifiziert werden können. Die Planer der Zeilensiedlungen der 50er bis 70er Jahre folgten dem städtebaulichen Leitbild der durchgrüneten und autogerechten Stadt. Es führte zu ausgedehnten Grün-, aber auch Stellplatzflächen. Diese alten Baumbestände bieten eine hohe Qualität. Sie sind versetzt von großen Stellplatzflächen, die häufig am Ende von Stichstraßen oder direkt an die Bebauung entlang der Straßen anschließen. Diese Flächen bieten heute die Chance zur Nachverdichtung durch die Überbauung und Umstrukturierung des ruhenden Verkehrs. Sie können häufig mit einer ohnehin stattfindenden Sanierung und Aufwertung der vorhandenen Grünflächen verbunden werden. Zusätzlich bieten die Zeilensiedlungen auch das Potential einer Aufstockung der gesamten Siedlung. So können teilweise dreigeschossige Zeilensiedlungen flächendeckend aufgestockt und gleichzeitig modernisiert werden.

Diese flächendeckenden Potentiale wurden innerhalb des Gutachtens nicht erhoben, da eine Aussage zum tatsächlichen Potential und eine Entscheidung zur Umsetzung nur durch detaillierte Untersuchungen und ggf. Stadtteilentwicklungskonzepte möglich ist. Trotzdem besitzt Mainz einige dieser Potentiale, z.B. am Westring in Mombach. Aufgrund der hohen Bedeutung für die Innenentwicklung wird an dieser Stelle jedoch auf die Nachverdichtungsmöglichkeiten dieses Siedlungstyps und die damit verbundenen Wohnungspotentiale hingewiesen.



Abb. 30: Übersicht Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ in Mombach und Hartenberg-Münchfeld



Abb. 31: Übersicht Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ in Mz - Neustadt und Mz - Altstadt

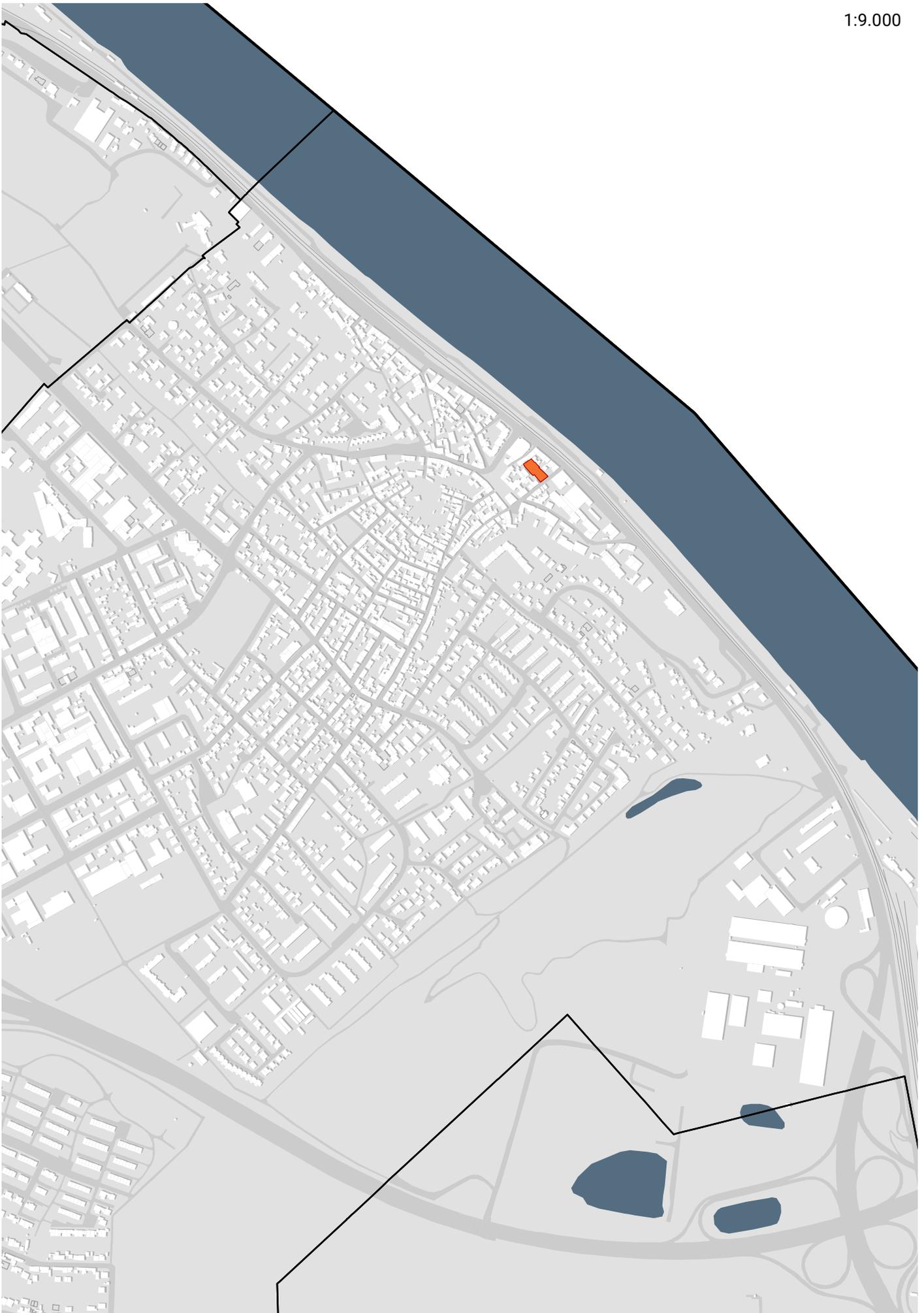
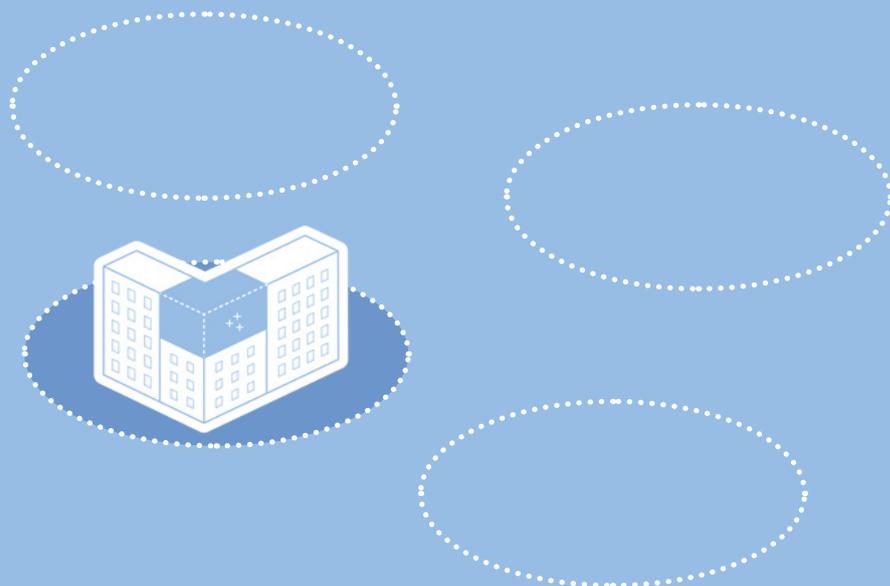


Abb. 32: Übersicht Potential für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ in Weisenau

Potentialtyp „Gebäudeaufstockung“



Einordnung Potentialtyp „Gebäudeaufstockung“

Das folgende Kapitel widmet sich innerhalb des Gutachtens „Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz“ speziell dem Potentialtypen „Gebäudeaufstockung“.

Insgesamt wurden vier unterschiedliche Potentialtypen erhoben:

- Baulückenschließung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen
- Gebäudeaufstockung
- Aktivierung evidenter Leerstände

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte für jeden Potentialtypen in drei aufeinanderfolgenden Schritten:

1. Erhebung von Potentialen
2. Überschlägige Abschätzung des Wohnungspotentials
3. Darstellung der Ergebnisse

Der erste Schritt, die **Erhebung**, erfolgte systematisch über eine Kombination aus (teil-)automatisierten GIS-Analysen¹ in Verbindung mit einer „manuellen“ Überprüfung anhand von Luftbildern, Ortsbegehungen und Abstimmungen mit der Auftraggeberin.

Im zweiten Schritt wurde anhand unterschiedlicher Methoden je Potentialtyp das mögliche **Wohnungspotential abgeschätzt**. Ziel war es herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann und welcher Potentialtyp oder welche Potentiale einen besonders großen Beitrag zur Wohnraumgewinnung beitragen könnten.

Im dritten Schritt erfolgte die **Darstellung der Ergebnisse** im vorliegenden Bericht, Karten und Steckbriefen.

Im vorliegenden Kapitel werden für den Potentialtypen „Gebäudeaufstockung“ die wichtigsten Informationen, Methoden und Ergebnisse zusammengefasst. Ab S. 64 wird der Potentialtyp „Gebäudeaufstockung“ definiert. Daran anschließend werden ab S. 66 die Methoden, die zur Erhebung des Potentialtypen und zur Abschätzung des Wohnungspotentials verwendet wurden, erläutert. Zum Schluss werden ab S. 70 die Ergebnisse für den Potentialtyp dargestellt.

¹ GIS = Geographisches Informationssystem mit dessen Hilfe räumliche Daten erfasst, bearbeitet und analysiert werden können.

Potentialdefinition „Gebäudeaufstockung“



Die Definition der Potentiale stellt den zentralen Ausgangspunkt für die Erhebung dar. Sie bildet die Basis für die anschließende systematische Erhebung von Potentialen im Innenbereich der Stadt Mainz. Abhängig von der Potentialdefinition ergeben sich unterschiedliche Kriterien und Suchräume für die Erhebung.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Wohnungspotentiale im Innenbereich der Stadt Mainz erhoben. Das heißt der Begriff „Potential“ innerhalb des Gutachtens bezieht sich immer auf das Potential für eine Wohnnutzung. Entsprechend dieser Definition lag der Fokus der Erhebung auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. Flächen für Gewerbe oder andere Nutzungen waren nicht Teil des Gutachtens.

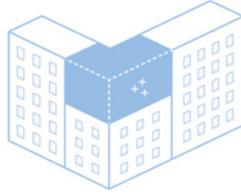
Als weitere Eingrenzung des Suchraumes bzw. der Potentialprüfung wurden innerhalb dieser Bereiche Flächen oder Gebäude ausgeschlossen, wenn folgende Kriterien zutrafen:

- In der Stadtgrundkarte (Stand: April 2022) sind auf einer Fläche bereits geplante Gebäude vermerkt.
- Die Fläche ist im Grünflächenkataster enthalten (z.B. wurden öffentliche Grünflächen, Parks, Kleingartenanlagen nicht untersucht)
- Eine Bebauung, Aufstockung bzw. Wohnnutzung ist aufgrund des vorhandenen Baurechts nicht möglich.

Siehe dazu auch den Abschnitt „Abgrenzung des Suchraumes“ ab S. 66.

Hinweise zu aktuellen Entwicklungen und weiteren Prüfungen:

Die im Gutachten als Potential identifizierten Flächen oder Gebäude stellen eine Momentaufnahme zum Erhebungszeitraum (Sommer 2022) dar. Vorhandene Planungen oder Bauvorhaben wurden vermerkt, waren aber kein Ausschlusskriterium. So wurden Potentiale nur ausgeschlossen, wenn sie erkennbar bereits bebaut wurden (z.B. Baugrube oder Rohbau vorhanden). War im Erhebungszeitraum noch kein konkreter Baubeginn erkennbar, wurde das Objekt hingegen als Potential aufgenommen. Gleichzeitig stellen die erhobenen Potentiale einen Flächenpool dar, der anhand der Potentialdefinitionen überprüft und abgegrenzt wurde. Eine objektscharfe individuelle Betrachtung bzw. Prüfung, z.B. ob eine Gebäudeaufstockung mit Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar ist, konnte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht geleistet werden. Sie muss durch die Stadt Mainz in nachfolgenden Schritten erfolgen, wenn konkrete Maßnahmen für einzelne Objekte von den jeweiligen Eigentümer:innen vorgesehen sind.



Gebäudeaufstockung

Im Vergleich zur Nachbarbebauung deutlich niedrigere Gebäude, bieten das Potential durch Aufstockung neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei wird das Bestandsgebäude um weitere Vollgeschosse ergänzt. Ziel des Gutachtens war es, Potentiale zu erheben, mit denen ein gewisser quantitativer Effekt (Neubau von Wohnungen) möglich ist. Dies gilt in der Regel nicht bei einer eingeschossigen Aufstockung oder etwa bei Aufstockungen im Segment von Einfamilien- oder Doppelhäusern. Sie führen häufig nur zu mehr Wohnfläche für den dort wohnenden Haushalt, aber tragen nicht zur Wohnungsversorgung zusätzlicher Haushalte bei. Aus diesem Grund wurden als Potential innerhalb des Gutachtens nur Gebäude aufgenommen, die um zwei oder mehr Vollgeschosse aufgestockt werden können. Die aktuelle Zahl der Vollgeschosse spielte keine Rolle, d.h. es wurden auch (eingeschossige) Gebäude aufgenommen (z.B. Nachkriegsbauten), die um mehr als das doppelte ihrer bisherigen Vollgeschosse aufgestockt werden können. Ggf. ist bei diesen Gebäuden auch ein Abriss und Neubau möglich.



Potential sind:

- Einzelne Geschosswohnungs- oder Gewerbebauten, die, in Bezug auf den Kontext/Nachbarbebauung, innerhalb des bestehenden Baurechts, um mindestens zwei Vollgeschosse aufgestockt werden können.
- Potential sind hierbei auch Gebäude, die eingeschossig sind oder um mehr als das doppelte ihrer bisherigen Vollgeschosse aufgestockt werden können sowie historische Gebäude.



Kein Potential sind:

- Gebäude die nicht innerhalb des Baurechts um zwei oder mehr Vollgeschosse aufgestockt werden können.
- Dachgeschossaus- oder Dachaufbauten.
- Einzelne Gebäude die nur ein Vollgeschoss aufgestockt werden können.
- Siedlungen, die ggf. im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes aufgestockt werden könnten.
- Einfamilien- und Doppelhäuser
- ein- bis zweigeschossige Gebäude mit geringer Gebäudegrundfläche, die aufgestockt werden könnten, aber keinen großen Wohnraumgewinn bedeuten würden.
- Hinterhofbebauungen oder Gebäude in zweiter Reihe.



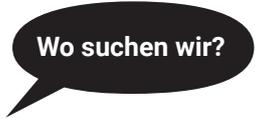
Abb. 33: Beispielhafte Potentiale für eine Gebäudeaufstockung

Methoden zur Erhebung des Potentialtypen „Gebäudeaufstockung“

Erhebung von Potentialen zur „Gebäudeaufstockung“

Abgrenzung des Suchraumes

Ein wichtiger Faktor für die Erhebung von Potentialen war es, den Suchraum zu definieren. Also den Bereich der Stadt Mainz in dem nach Potentialen für Wohnungsbau gesucht werden sollte.



Innerhalb des Gutachtens wurden Potentiale im Innenbereich der Stadt Mainz und ausschließlich Potentiale für Wohnungsbau erhoben. Demzufolge kamen nur Flächen als Potential infrage, die innerhalb von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplanes liegen. Sie stellten die grundlegende Flächenkulisse dar (siehe auch Abb. 34 unten). Innerhalb dieser Bereiche wurden Flächen ausgeschlossen, wenn in der Stadtgrundkarte bereits Gebäude in Planung vermerkt sind oder Gebäude mit öffentlicher Nutzung vorhanden sind sowie Flächen, die im Grünflächenkataster vorhanden sind (siehe dazu auch die Erläuterungen zur Potentialdefinition auf S. 64). Sie stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Als Grundlage für die nachfolgenden Untersuchungen wurde der Datensatz der Flurstücke so aufbereitet, dass jedes Flurstück über die Information verfügte, ob es innerhalb oder außerhalb des Suchraumes liegt (siehe auch Abb. 35 unten).

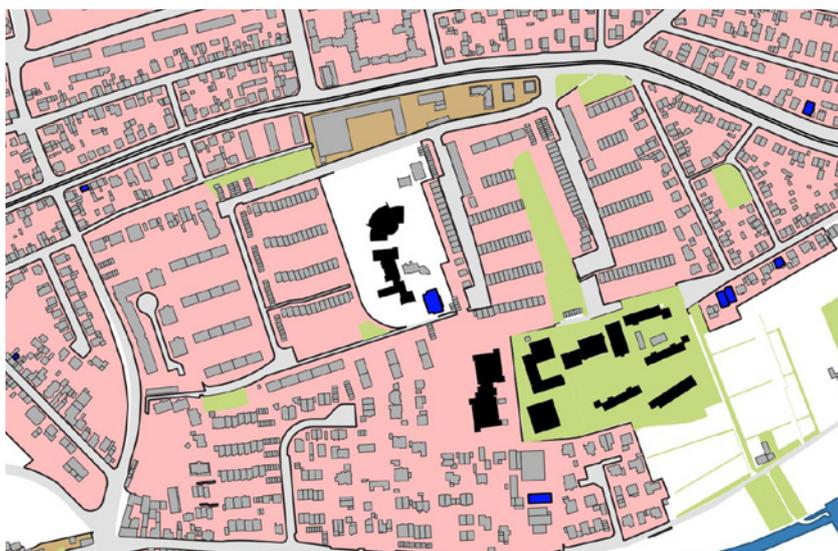


Abb. 34: Kriterien für die Abgrenzung des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim)

- Grundlegende Flächenkulisse
- Wohnbauflächen (FNP)
 - Gemischte Bauflächen (FNP)
- Ausschlüsse
- Gebäude für öffentliche Zwecke
 - geplante Gebäude (Stadtgrundkarte)
 - Grünflächenkataster



Abb. 35: Aufbereiteter Flurstücksdatensatz, Suchraum für Potentiale (Ausschnitt Gonsenheim)

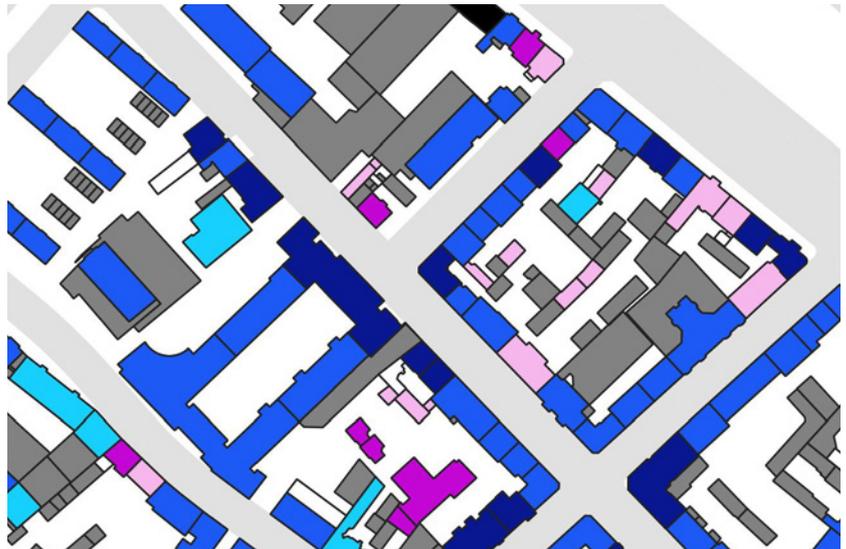
- Flurstücke innerhalb des Suchraumes

Wie suchen wir?

Erhebung von Potentialen durch die Untersuchung der vorhandenen Geschosse im Vergleich zum Kontext

Für die Erhebung von Potentialen zur „Gebäudeaufstockung“ wurden im ersten Schritt die vorhandenen Geschosse untersucht. Dafür wurden vorliegende Informationen über die vorhandenen Geschosse, aus der Stadtgrundkarte, auf den aufbereiteten Gebäudedatensatz übertragen². Anschließend wurden die vorhandenen Geschosse so dargestellt, dass gut sichtbar war, welche Gebäude deutlich weniger Geschosse besitzen, als die umliegende Nachbarbebauung (siehe auch Abb. 36 unten). Manuell wurden auf dieser Grundlage mögliche Potentiale untersucht und über Luftbilder usw. (siehe nächsten Abschnitt) überprüft.

Abb. 36: Darstellung für die Untersuchung der vorhandenen Geschosse im Vergleich zum Kontext (Ausschnitt Mz-Neustadt)



Überprüfung der möglichen Potentiale

Anhand der Grundlage der vorhandenen Geschosse, den vorhandenen Luftbildern, des Dienstes Street Smart von cyclomedia, mit Bildern von Straßenbefahrungen in unterschiedlichen Jahren und Google Earth, wurden mögliche Potentiale untersucht. Mit sachkundigem stadtplanerischen Blick wurde eingeordnet, ob es sich um ein Potential handelt. Prüfkriterien bzw. Fragen, die dabei untersucht wurden, waren:

- Handelt es sich um ein Potential von zwei oder mehr Vollgeschossen?
- Ist eine Gebäudeaufstockung von zwei oder mehr Vollgeschossen im Kontext der Nachbarbebauung aus städtebaulicher Sicht möglich?

Nur Gebäude, die diesen Kriterien entsprachen, wurden als Potential aufgenommen.

Alle erhobenen Gebäude wurden durch Ortsbegehungen weiter auf ihr Potential hin überprüft. Dabei wurde untersucht, ob das Potential auch vor Ort ersichtlich ist. Ausschlüsse durch die Ortsbegehungen wurden z.B. aufgrund inzwischen vorhandener Neubauten (siehe auch Abb. 37 S. 68) oder einer negativen Bewertung einer Gebäudeaufstockung im Zusammenhang mit dem Kontext (Nachbarbebauung) vorgenommen. Zusätzlich wurden vor Ort Fotografien der Potentiale erstellt und Informationen, z.B. über vorhandene Dachausbauten aufgenommen.

² Grundlage für den Gebäudedatensatz stellte der ALKIS Gebäudedatensatz dar, der um folgende Gebäudelayer aus der Stadtgrundkarte ergänzt wurde: „ergänzende Gebäude“ und „Gebäude sonstiger Nachweis“.



Abb. 37: Durch die Ortsbegehung ausgeschlossenes Potential (inzwischen bebaut).

Abschließend wurden die Potentiale auch durch die Auftraggeberin überschlägig geprüft. Dabei wurden Potentiale hauptsächlich aufgrund des Baurechtes (Gebäudeaufstockung aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe nicht möglich) oder offensichtlich entgegen stehender Belange des Denkmalschutzes ausgeschlossen und zusätzliche Hinweise aufgenommen.

Abschätzung des Entwicklungspotentials für den Potentialtypen

„Gebäudeaufstockung“

Ziel der Abschätzung der Entwicklungsquantitäten war es herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann und welcher Potentialtyp oder welche Potentiale einen besonders großen Beitrag zur Wohnraumgewinnung beitragen könnten.

Die Abschätzungen stellen eine flächendeckende (teil-)automatisierte Berechnung dar, in die keine entwerflichen Überlegungen oder weitere Einflussfaktoren, wie z.B. der Abstand zum Nachbargebäude einbezogen sind. Das realistisch umsetzbare Entwicklungspotential kann aus diesem Grund deutlich tiefer liegen.

Grundlage für die Abschätzung des Entwicklungspotentials für den Potentialtypen „Gebäudeaufstockung“ ist die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes, das Potential an zusätzlichen Vollgeschossen³ und die Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße. Für die Berechnung wird die vorhandene Grundfläche mit den möglichen zusätzlichen Geschossen multipliziert. Auf diese Weise wird die mögliche zusätzliche Geschossfläche berechnet. Um daraus die möglichen Wohneinheiten zu ermitteln, wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße angenommen. Für die Berechnungen im vorliegenden Gutachten wurde die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 95 m² (brutto) festgelegt. Dieser Wert wird in vielen Städten als Richtwert verwendet. Er ermöglicht es, aus der errechneten zusätzlichen Geschossfläche, eine Anzahl an Wohneinheiten abzuleiten. In der brutto Wohnungsgröße sind, neben der Konstruktion, die innere Erschließung und Versorgungsfläche enthalten, d.h. die tatsächliche Größe der Wohnung ist geringer, in diesem Fall würde die netto Wohnungsgröße in etwa 75 m² entsprechen.

Für einen Überblick über die Berechnung (siehe auch Abb. 38 S. 69).

³ Das Potential an zusätzlichen Vollgeschossen erfolgte anhand der Nachbarbebauung sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe laut dem geltenden Bebauungsplan.



Abb. 38: Beispielhafte
Berechnung von möglichen
Wohnungspotentialen

Grundfläche: 113 m²
Potential Vollgeschosse: 2
Potential Geschossfläche: 226 m²
Mögliche Wohneinheiten: ca. 2

Bei Gebäuden, deren Potential für eine Aufstockung begrenzt ist, z. B. bei sehr tiefen Bestandsgebäuden, die heute als Gewerbe genutzt werden und nicht auf der vollen Gebäudegröße aufgestockt werden können, wurden pauschal 50 % abgezogen. Das heißt, die mögliche Geschossfläche bzw. Wohneinheiten wurden entsprechend reduziert.

Überblick über die Ergebnisse des Potentialtypen „Gebäudeaufstockung“

Insgesamt konnten 80 Potentiale des Potentialtyps „Gebäudeaufstockung“ identifiziert werden. Die Potentiale liegen fast ausschließlich in den Stadtteilen Mainz-Altstadt und Mainz-Neustadt mit jeweils 36. Weitere vereinzelte Potentiale konnten in den Stadtteilen Bretzenheim, Hartenberg-Münchfeld, Mombach und Weisenau identifiziert werden. Einzelne Potentiale wurden gleichzeitig auch als Leerstände identifiziert.

Die Abschätzung des Entwicklungspotentials ergibt insgesamt ein Potential von etwa 300 Wohneinheiten. In der Mainzer Alt- und Neustadt sind jeweils etwa 140 Wohneinheiten möglich. Es ist zu beachten, dass die Abschätzungen über flächendeckende (teil-)automatisierte Berechnung erhoben wurden und das realistisch umsetzbare Entwicklungspotential abweichen kann.

Auffällig ist, dass die meisten Aufstockungspotentiale in den verdichteten Innenstadtbereichen mit seiner heterogen, gewachsenen Blockrandstruktur liegen. Sie sind grenzständig bebaut und die Nachbarbebauung weist in den meisten Fällen fensterlose Brandwände auf und ermöglicht eine lückenlose Aufstockung. Vereinzelt wurden Aufstockungspotentiale identifiziert, die um das doppelte oder mehr als das doppelte der vorhandenen Vollgeschosse aufgestockt werden könnten. Hier ist ggf. auch ein Abriss und Neubau möglich.

Bei der Erhebung wurden einzelne Geschosswohnungs- oder Gewerbebauten, die in Bezug auf den Kontext bzw. der Nachbarbebauung, innerhalb des bestehenden Baurechts um zwei oder mehr Vollgeschosse aufgestockt werden können, identifiziert. Auch Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wurden als Potentiale aufgenommen, wenn eine eindeutige Aussage nicht ohne tiefer gehende Prüfung möglich war. Wesentliche Aspekte wie z.B. die Statik der Gebäude oder die innere Erschließung für jedes einzelne Objekt konnten bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Aus diesen Gründen ist eine vertiefende Untersuchung der Aufstockungspotentiale erforderlich.

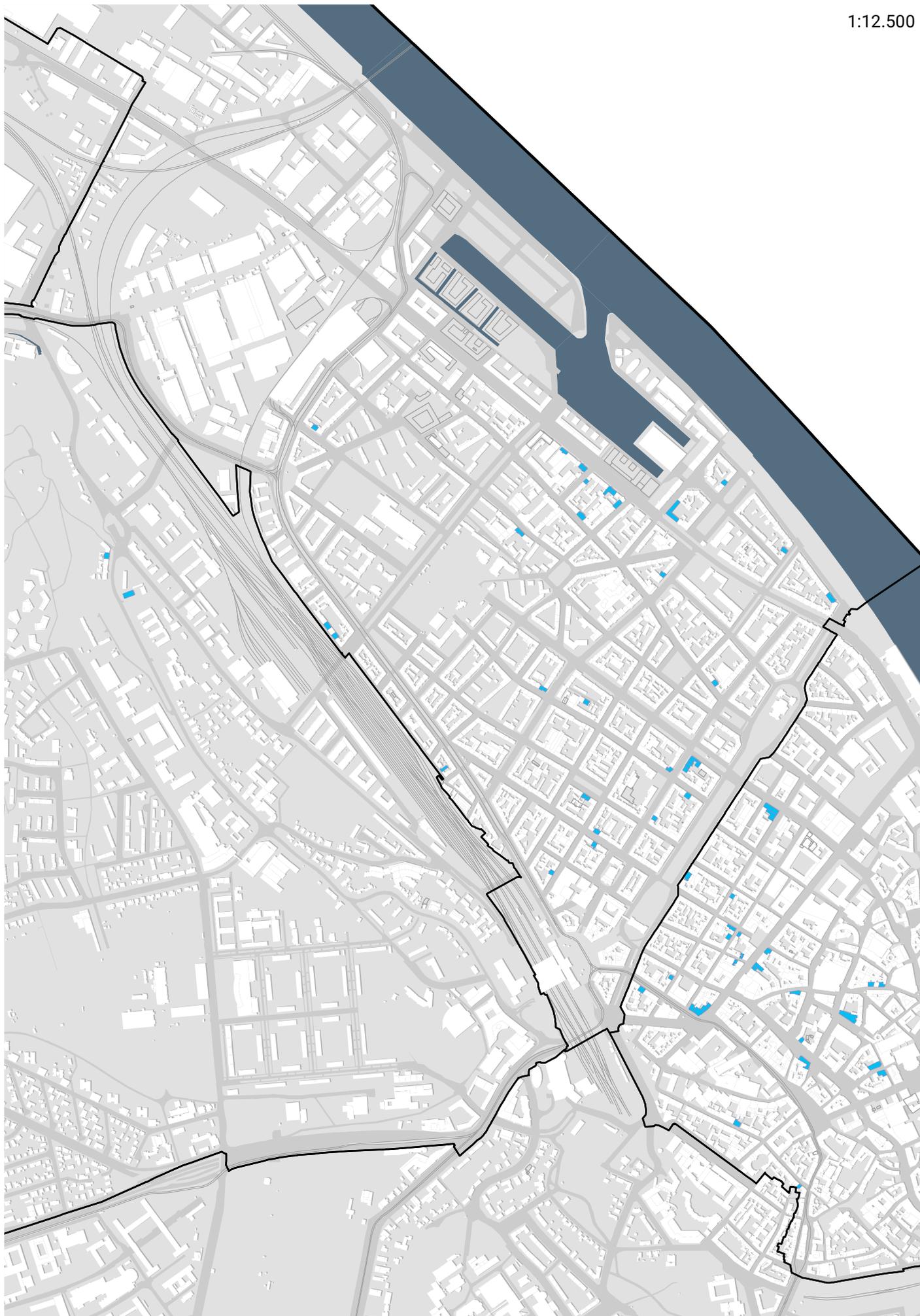


Abb. 39: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Mz - Neustadt, Hartenberg-Münchfeld

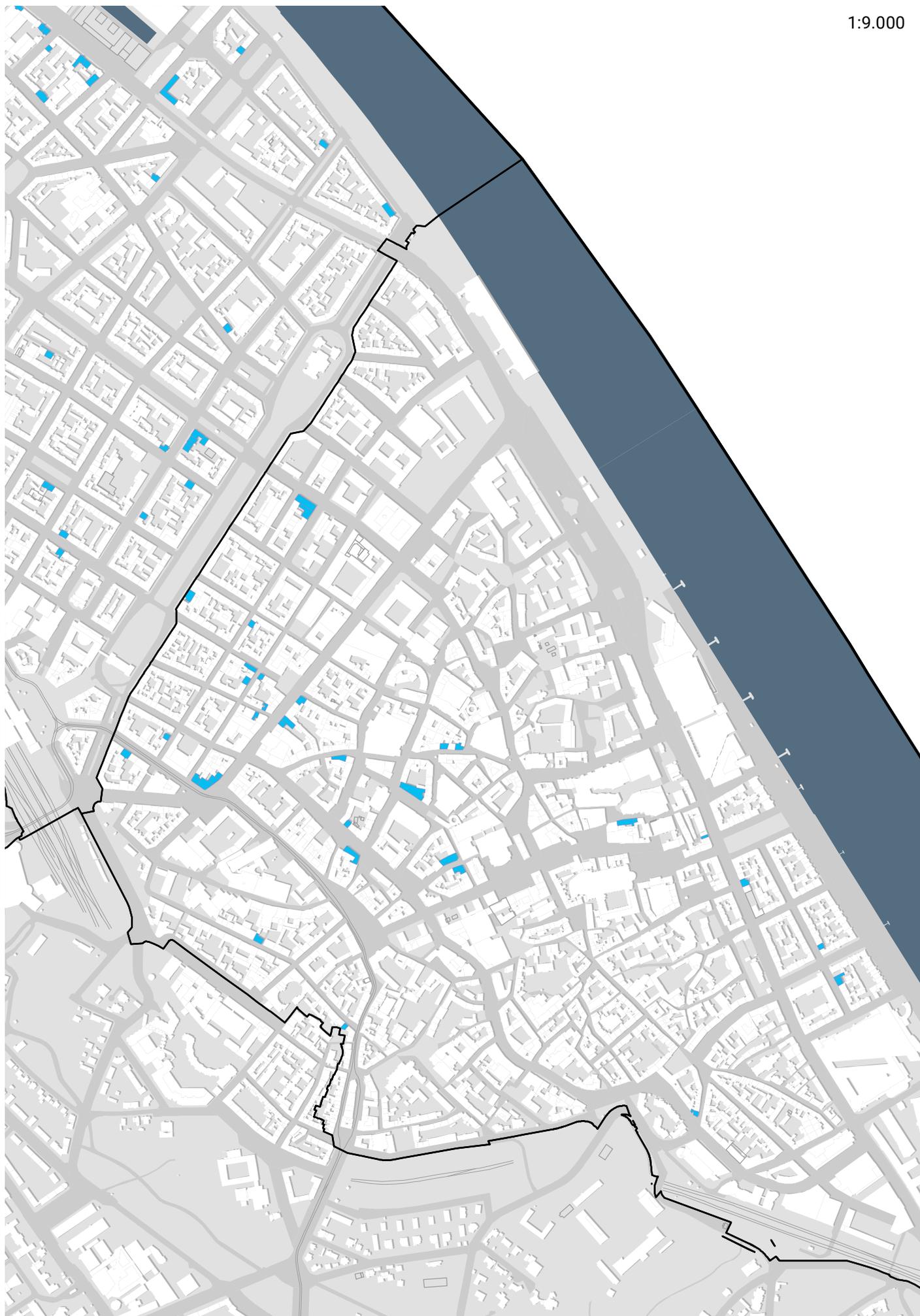


Abb. 40: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Mz - Altstadt

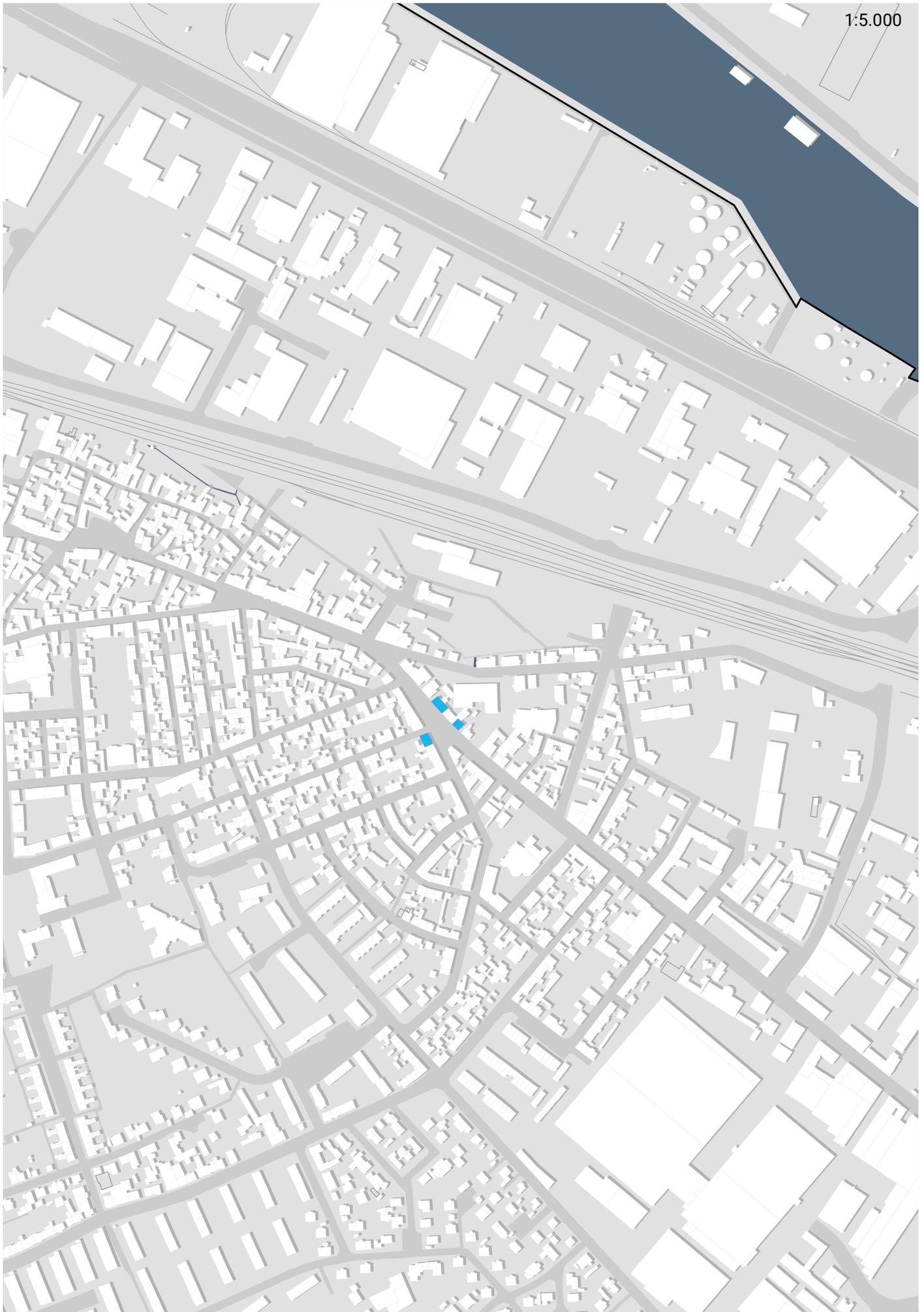


Abb. 41: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Mombach

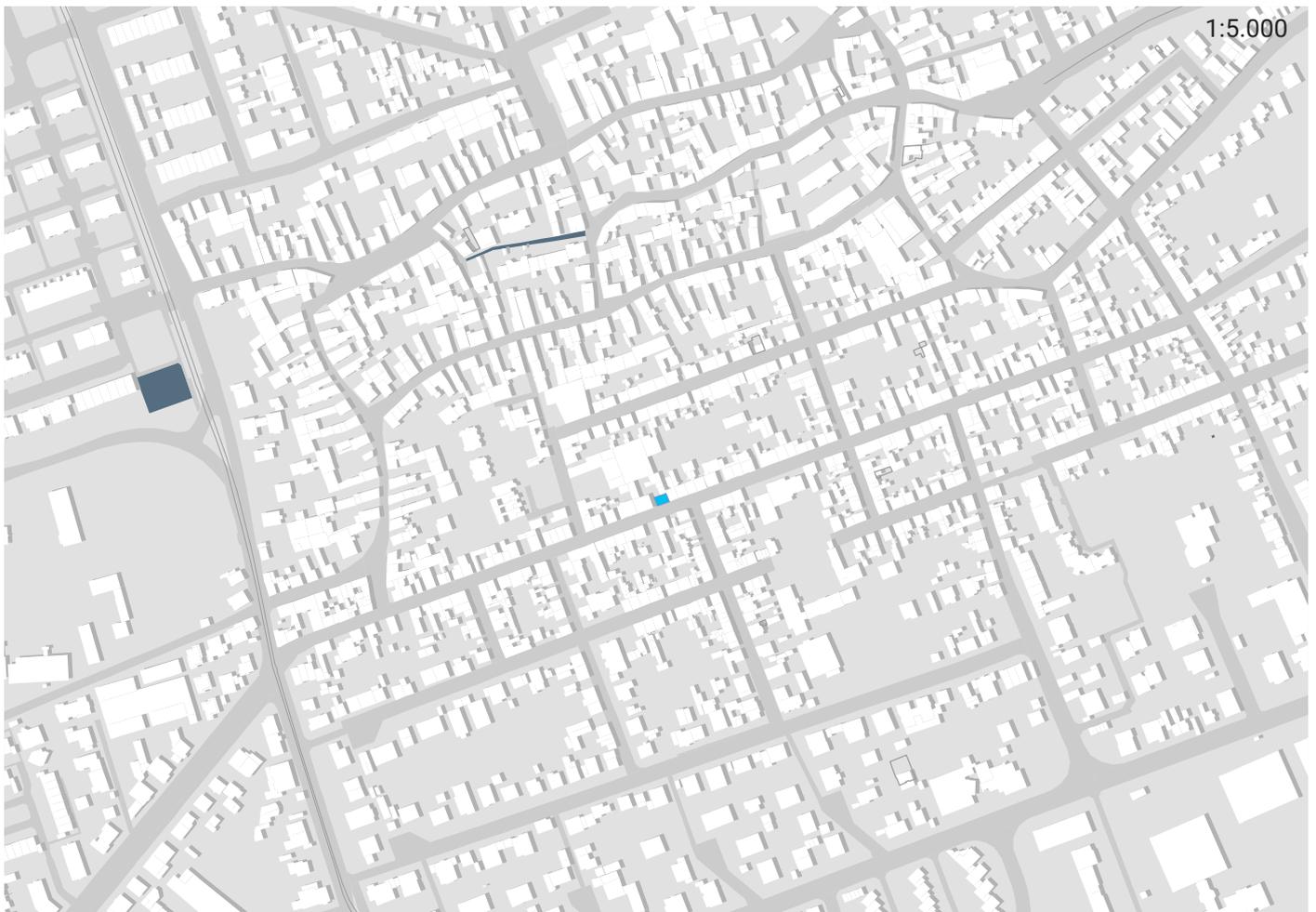


Abb. 43: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Bretzenheim

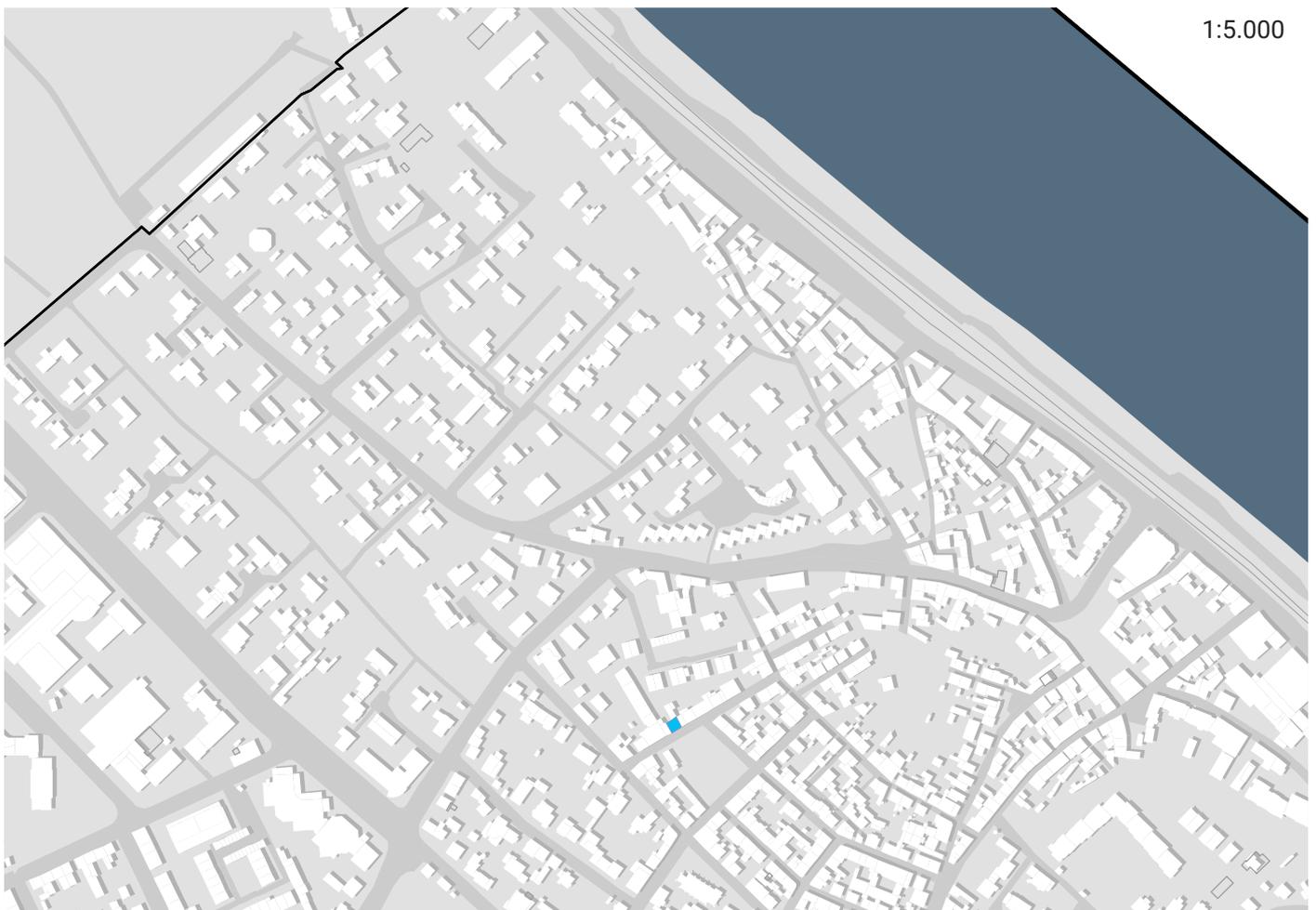
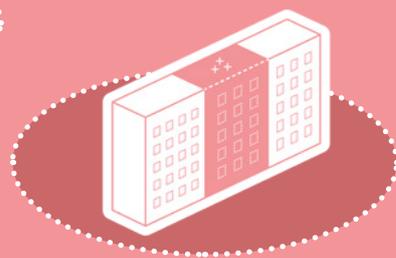


Abb. 42: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Weisenau

Potentialtyp „Aktivierung evidenter Leerstände“



Einordnung Potentialtyp „Aktivierung evidenter Leerstände“

Das folgende Kapitel widmet sich innerhalb des Gutachtens „Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz“ speziell dem Potentialtypen „Aktivierung evidenter Leerstände“.

Insgesamt wurden vier unterschiedliche Potentialtypen erhoben:

- Baulückenschließung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen
- Gebäudeaufstockung
- Aktivierung evidenter Leerstände

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte für jeden Potentialtypen in drei aufeinanderfolgenden Schritten:

1. Erhebung von Potentialen
2. Überschlägige Abschätzung des Wohnungspotentials
3. Darstellung der Ergebnisse

Der erste Schritt, die **Erhebung**, erfolgte systematisch über eine Kombination aus (teil-)automatisierten GIS-Analysen¹ in Verbindung mit einer „manuellen“ Überprüfung anhand von Luftbildern, Ortsbegehungen und Abstimmungen mit der Auftraggeberin.

Im zweiten Schritt wurde anhand unterschiedlicher Methoden je Potentialtyp das mögliche **Wohnungspotential abgeschätzt**. Ziel war es herauszufinden, wie viel Wohnraum durch die Aktivierung der Potentiale entstehen kann und welcher Potentialtyp oder welche Potentiale einen besonders großen Beitrag zur Wohnraumgewinnung beitragen könnten. Der im vorliegenden Kapitel beschriebene Potentialtyp stellt einen Sonderfall innerhalb des Gutachtens dar. Leerstände sind der einzige Potentialtyp, der sich auf bereits bestehende Gebäude bezieht. Die Häuser sind bereits gebaut und besitzen eine bestimmte Anzahl an vorhandenen Wohnungen und Geschossen. Daher wurden für diesen Potentialtyp keine Berechnungen zur Abschätzung der möglichen Wohneinheiten durchgeführt und ausschließlich die Anzahl an erhobenen leerstehenden Wohngebäuden angegeben.

Im dritten Schritt erfolgte die **Darstellung der Ergebnisse** im vorliegenden Bericht, Karten und Steckbriefen.

Im vorliegenden Kapitel werden für den Potentialtypen „Aktivierung evidenter Leerstände“ die wichtigsten Informationen, Methoden und Ergebnisse zusammengefasst. Ab S. 80 wird der Potentialtyp „Aktivierung evidenter Leerstände“ definiert. Daran anschließend werden ab S. 82 die Methoden, die zur Erhebung des Potentialtypen und zur Abschätzung des Wohnungspotentials verwendet wurden, erläutert. Zum Schluss werden ab S. 84 die Ergebnisse für den Potentialtyp dargestellt.

¹ GIS = Geographisches Informationssystem mit dessen Hilfe räumliche Daten erfasst, bearbeitet und analysiert werden können.

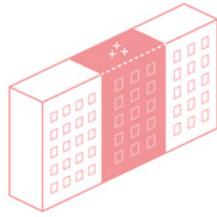
Potentialdefinition

„Aktivierung evidenter Leerstände“



Die Definition der Potentiale stellt den zentralen Ausgangspunkt für die Erhebung dar. Sie bildet die Basis für die anschließende systematische Erhebung von Potentialen im Innenbereich der Stadt Mainz. Abhängig von der Potentialdefinition ergeben sich unterschiedliche Kriterien und Suchräume für die Erhebung.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Wohnungspotentiale im Innenbereich der Stadt Mainz erhoben. Das heißt der Begriff „Potential“ innerhalb des Gutachtens bezieht sich immer auf das Potential für eine Wohnnutzung. Entsprechend dieser Definition lag der Fokus der Erhebung auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. Flächen für Gewerbe oder andere Nutzungen waren nicht Teil des Gutachtens.



Aktivierung evidenter Leerstände

Bestehende Wohngebäude können aus unterschiedlichen Gründen dauerhaft leer stehen und dadurch vorhandener Wohnraum nicht genutzt werden. Aus diesem Grund werden innerhalb des Gutachtens auch Leerstände untersucht. Eine Erhebung ist bei diesem Potentialtyp allerdings nicht komplett abschließend und eindeutig möglich, sodass die hier erhobenen Potentiale eine Momentaufnahme darstellen. Ausgangspunkt der Untersuchung bildeten Adressen, bei denen in den letzten sechs Jahren keine Einwohner:innen mehr gemeldet waren. Geprüft wurde im Folgenden, ob die Gebäude nach optischer Sichtung von außen entweder deutliche Anzeichen für Leerstand (z.B. zugeklebte Briefkästen) oder deutliche Anzeichen für eine vorhandene Wohnnutzung (z.B. Auto in der Einfahrt) aufwiesen.



Potential sind:

- Adressen, bei denen in den letzten 6 Jahren keine Einwohner:innen mehr gemeldet waren und die deutliche Anzeichen für einen Leerstand aufweisen, z.B. sind die Gardinen oder Rollläden in den zur Verfügung stehenden Straßebefahrungen über mehrere Jahre gleich² oder die Briefkästen zugeklebt.
- Gebäude die als Leerstände bereits innerhalb der Verwaltung oder durch Anwohner:innen bekannt sind.

² Grundlage waren die Straßebefahrungen von StreetSmart von cyclomedia. Teilweise sind Rückblicke bis ins Jahr 2016 vorhanden.



Kein Potential sind:

- Leerstände einzelner Wohnungen oder Gebäudeteile innerhalb eines größeren Gebäudekomplexes.
- Kleine Nebengebäude, die eigentlich keine Wohngebäude darstellen und nur zwischenzeitlich zu Wohnzwecken genutzt wurden.
- Gebäude mit deutlichen Anzeichen für eine vorhandene Wohnnutzung, z.B. Sonnensegel, Blumen an den Fenstern, Auto oder Fahrrad in der Einfahrt...



Abb. 44: Beispielhafte Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“

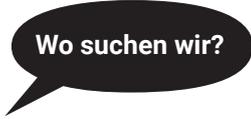
Methoden zur Erhebung des Potentialtypen „Aktivierung evidenter Leerstände“

Erhebung von Potentialen zur „Aktivierung evidenter Leerstände“

Abgrenzung des Suchraumes

Ein wichtiger Faktor für die Erhebung von Potentialen war es, den Suchraum zu definieren. Also den Bereich der Stadt Mainz in dem nach Potentialen für Wohnungsbau gesucht werden sollte.

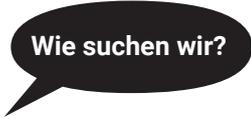
Innerhalb des Gutachtens wurden Potentiale im Innenbereich der Stadt Mainz und ausschließlich Potentiale für Wohnungsbau erhoben. Demzufolge kamen nur Flächen als Potential infrage, die innerhalb von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplanes liegen.



Wo suchen wir?

Erhebung potentieller Leerstände anhand von Adressen ohne gemeldete Einwohner:innen

Für die Erhebung von Potentialen zur „Aktivierung evidenter Leerstände“ wurde durch die Auftraggeberin eine Liste mit Adressen aufbereitet, an denen in den vergangenen sechs Jahren keine Einwohner:innen mehr gemeldet waren. Die Liste wurde ins GIS übertragen. Adressen, die teilweise außerhalb des Suchraumes lagen, wurden überprüft und ausgeschlossen. Zusätzlich wurden auch Hinweise auf Leerstände durch Bürger:innen und aus der Verwaltung aufgenommen.



Wie suchen wir?

Überprüfung der potentiellen Leerstände

Im zweiten Schritt wurden über Street Smart alle potentiellen Leerstände genau untersucht. Wie in der Potentialdefinition bereits beschrieben, ist eine abschließende Einschätzung, ob es sich um einen Leerstand handelt, nicht möglich. Deshalb wurde untersucht, ob deutliche Anzeichen für einen Leerstand oder für eine Wohnnutzung vorliegen. Dabei wurden folgende Prüfkriterien bzw. Fragen angewendet:

- Gibt es Anzeichen für einen Leerstand (z.B. zugeklebte Briefkästen oder Graffitis)?
- Gibt es Anzeichen für eine Wohnnutzung (z.B. Blumen in den Fenstern, Auto in der Einfahrt oder brennendes Licht)?
- Ist das Gebäude in Street Smart auf den Bildern der unterschiedlichen Zeitschnitte im gleichen Zustand (z.B. Rollläden immer exakt gleich)?

Potentielle Leerstände, die über deutliche Anzeichen einer Wohnnutzung verfügten (siehe auch Abb. 45 S. 83) wurden ausgeschlossen. Alle anderen potentiellen Leerstände wurden durch Ortsbegehungen weiter auf ihr Potential hin überprüft. Hier wurde erneut nach deutlichen Anzeichen für eine Wohnnutzung oder einen Leerstand gesucht. Zur Überprüfung wurde auch geklingelt. Zusätzlich wurden während der Ortsbegehung neue Leerstände erhoben, Fotografien der Potentiale erstellt und Informationen, z.B. über den subjektiven Gebäudezustand aufgenommen.

Abschließend wurden die Potentiale auch durch die Auftraggeberin geprüft und geschaut, ob auf den jeweiligen Adressen inzwischen wieder Einwohner:innen gemeldet sind (Stand: September 2022).



Abb. 45: Potentieller Leerstand mit eindeutigem Anzeichen für eine vorhandene Nutzung (Licht im Fenster) (Quelle: Street Smart, cyclomedia 2022)

Überblick über die Ergebnisse des Potentialtypen „Aktivierung evidenter Leerstände“

Insgesamt konnten 81 Potentiale des Potentialtyps „Aktivierung evidenter Leerstände“ identifiziert werden. Sie verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

Die meisten Potentiale wurden in den Stadtteilen Gonsenheim (14), Weisenau (10) und Hechtsheim (9) identifiziert. In den Stadtteilen Lerchenberg und Marienborn konnten keine Leerstandspotentiale identifiziert werden.

Zu beachten ist, dass die Erhebungsmethoden und die Prüfung, ob es sich tatsächlich um einen Leerstand handelt, begrenzt sind, sodass die Potentiale nicht immer eindeutig und abschließend als Leerstand identifiziert werden konnten. Im Rahmen der Erhebung wurden, alle Adressen an denen in den vergangenen sechs Jahren keine Einwohner:innen mehr gemeldet waren, daraufhin überprüft, ob eindeutige Hinweise auf eine Wohnnutzung oder einen Leerstand vorlagen. Potentiale wurden nur ausgeschlossen, wenn eindeutige Hinweise auf eine Wohnnutzung erkennbar waren. Auch Gebäude, die nicht einsehbar waren, wurden als Potential beibehalten. Aus diesen Gründen ist eine vertiefte Prüfung der Leerstände erforderlich.

Auffällig ist, dass sich die meisten Leerstände in den äußeren Stadtteilen befinden. Potentiale sind hier primär in den historisch gewachsenen Ortskernen verortet. Es handelt sich überwiegend um ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser und Hofstrukturen mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die Potentiale zeichnen sich durch eine gebietstypisch hohe Bebauungsdichte mit geringen Abständen zur angrenzenden Nachbarbebauung, langen schmalen Grundstücken sowie einer straßenbegleitenden Bebauung aus.

Weitere Leerstände wurden in den Einfamilienhausgebieten identifiziert. Dabei handelt es sich häufig um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser. Die Potentiale weisen tendenziell einen besseren Gesamtzustand auf, als die Potentiale in den historischen Ortskernen.

In den Bereichen der Mainzer Alt- und Neustadt wurden vereinzelt Leerstände identifiziert. Diese befinden sich gebietstypisch innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung. Es wurden Gebäude mit zwei bis sechs Vollgeschossen vorgefunden, die teilweise auch als Aufstockungspotential infrage kommen. Einige der identifizierten Leerstände sind bereits als „Dauerleerstand“ bekannt.

Die Gründe für Leerstände können vielfältig sein. Die Vorhaltung der Immobilie als Eigenbedarfsreserve, ein Generationenwechsel bei den Eigentümer:innen, starke bauliche Mängel und Sanierungsstau oder auch äußere Faktoren, wie z.B. der Standort sind Möglichkeiten. Welche Gründe in Mainz vorliegen, kann im Rahmen der Studie nicht benannt werden.



Abb. 46: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Bretzenheim



Abb. 47: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Drais



Abb. 48: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Ebersheim



Abb. 49: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Finthen

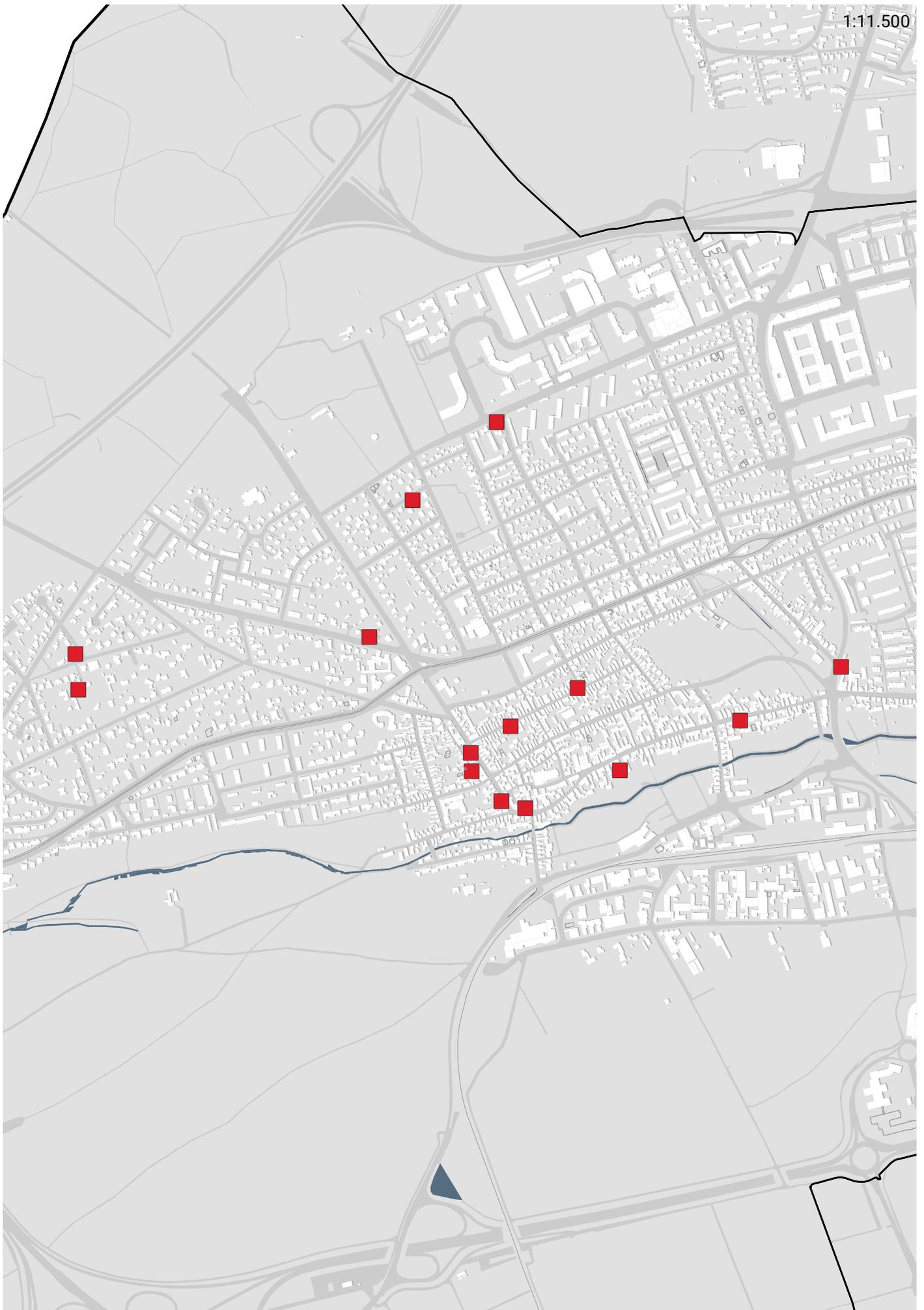


Abb. 50: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Gonsenheim



Abb. 51: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Hartenberg-Münchfeld

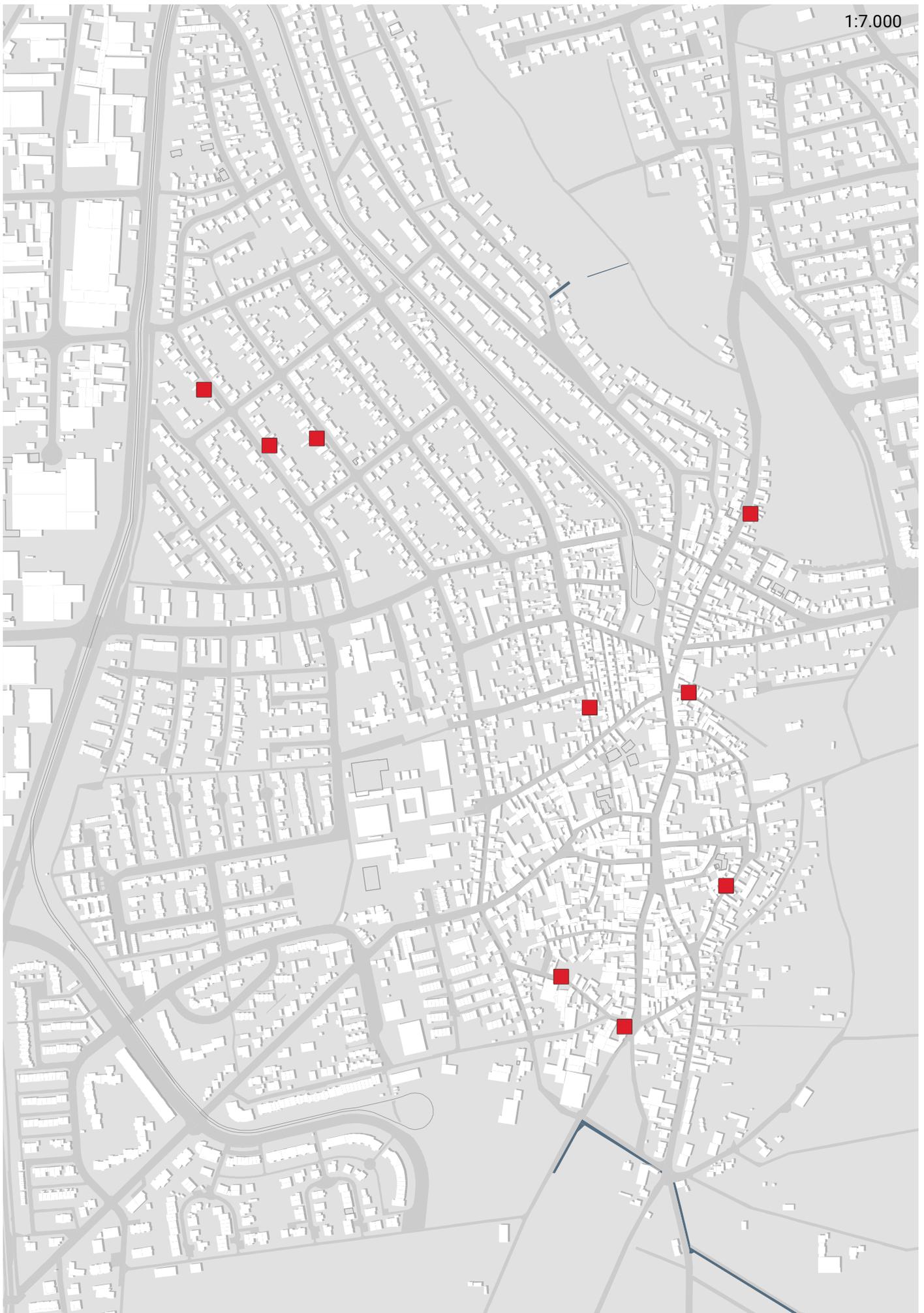


Abb. 52: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Hechtsheim



Abb. 53: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Laubenheim



Abb. 54: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Mombach

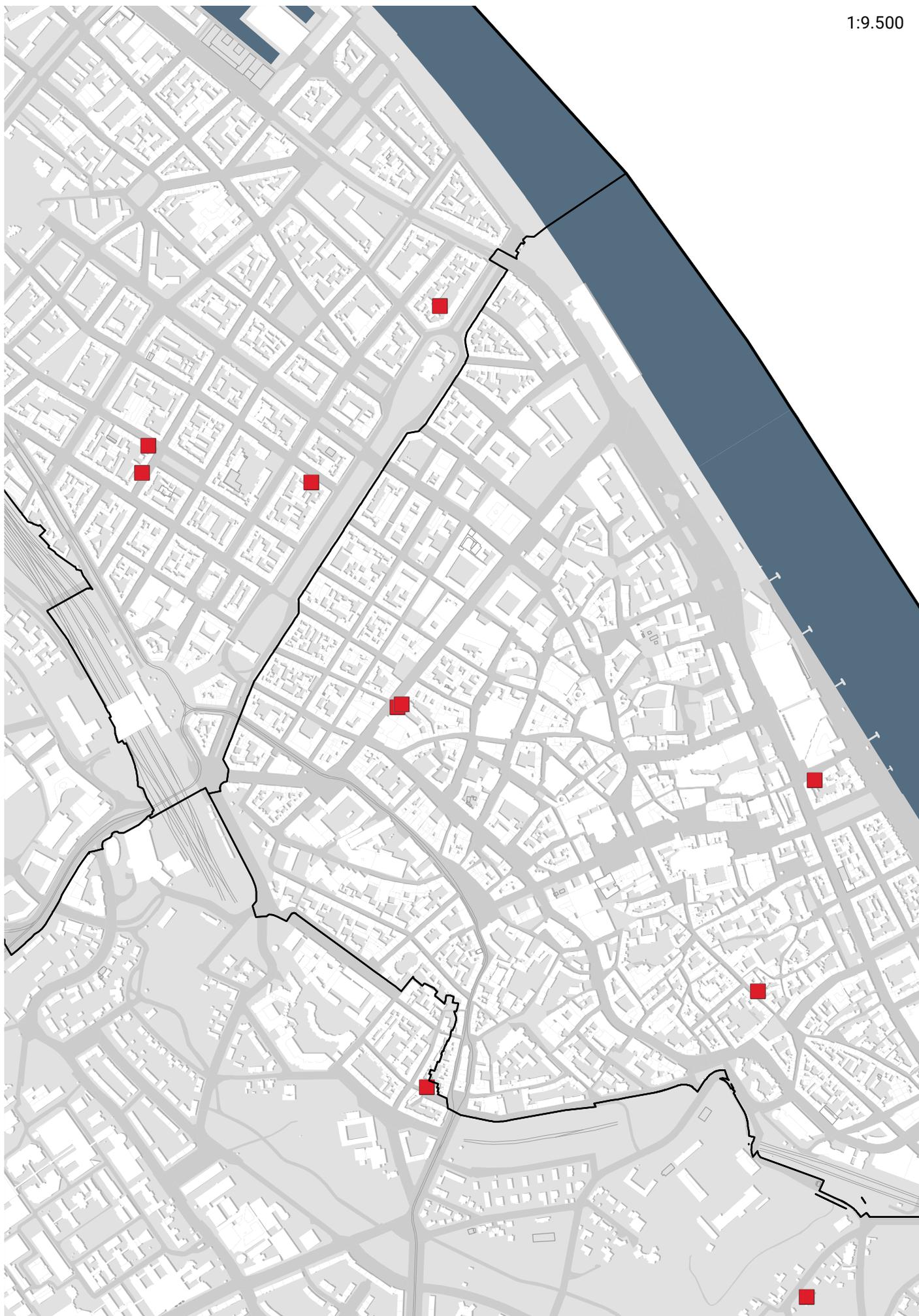


Abb. 55: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Mz - Neustadt und Mz - Altstadt

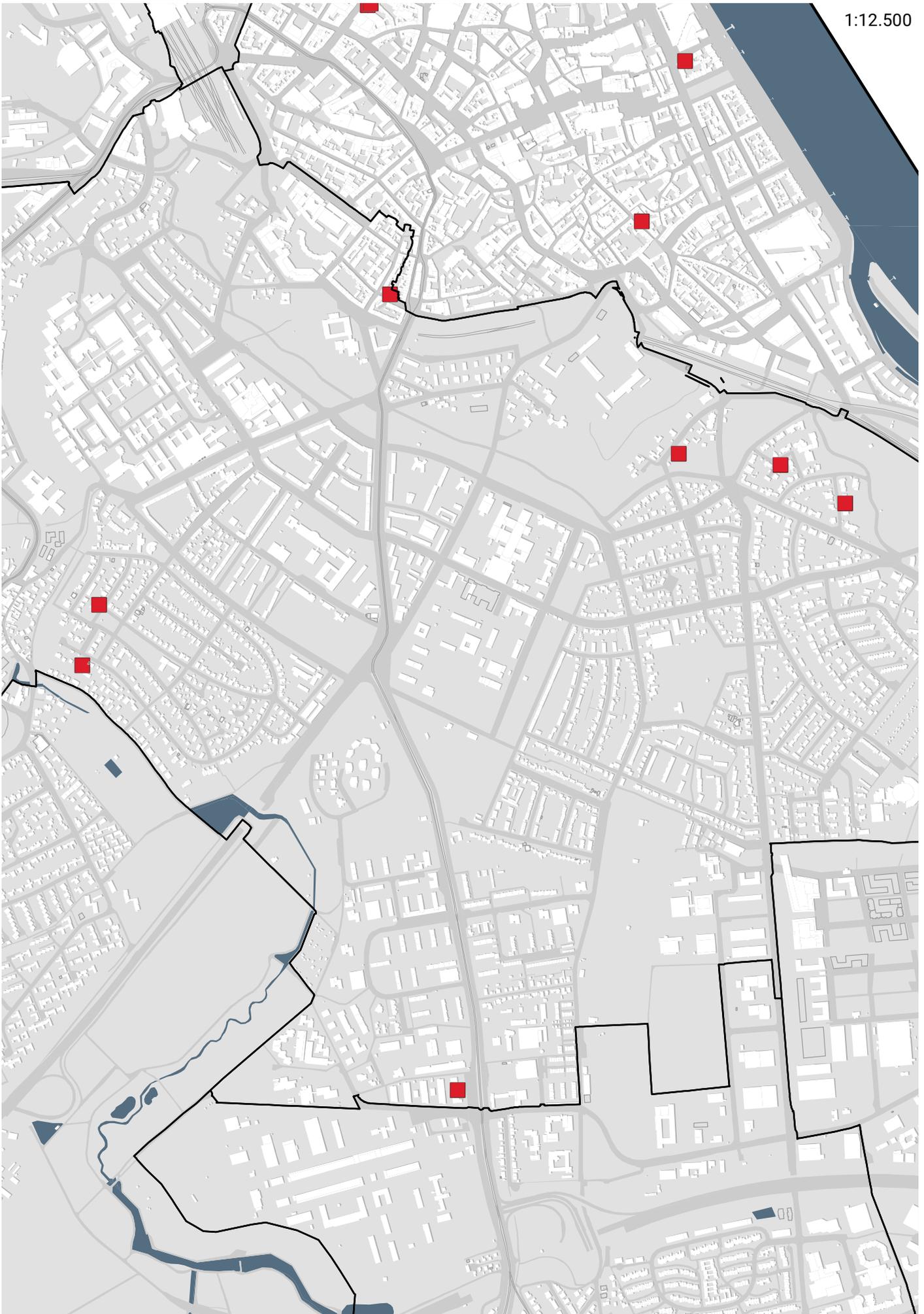


Abb. 56: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Mz - Oberstadt

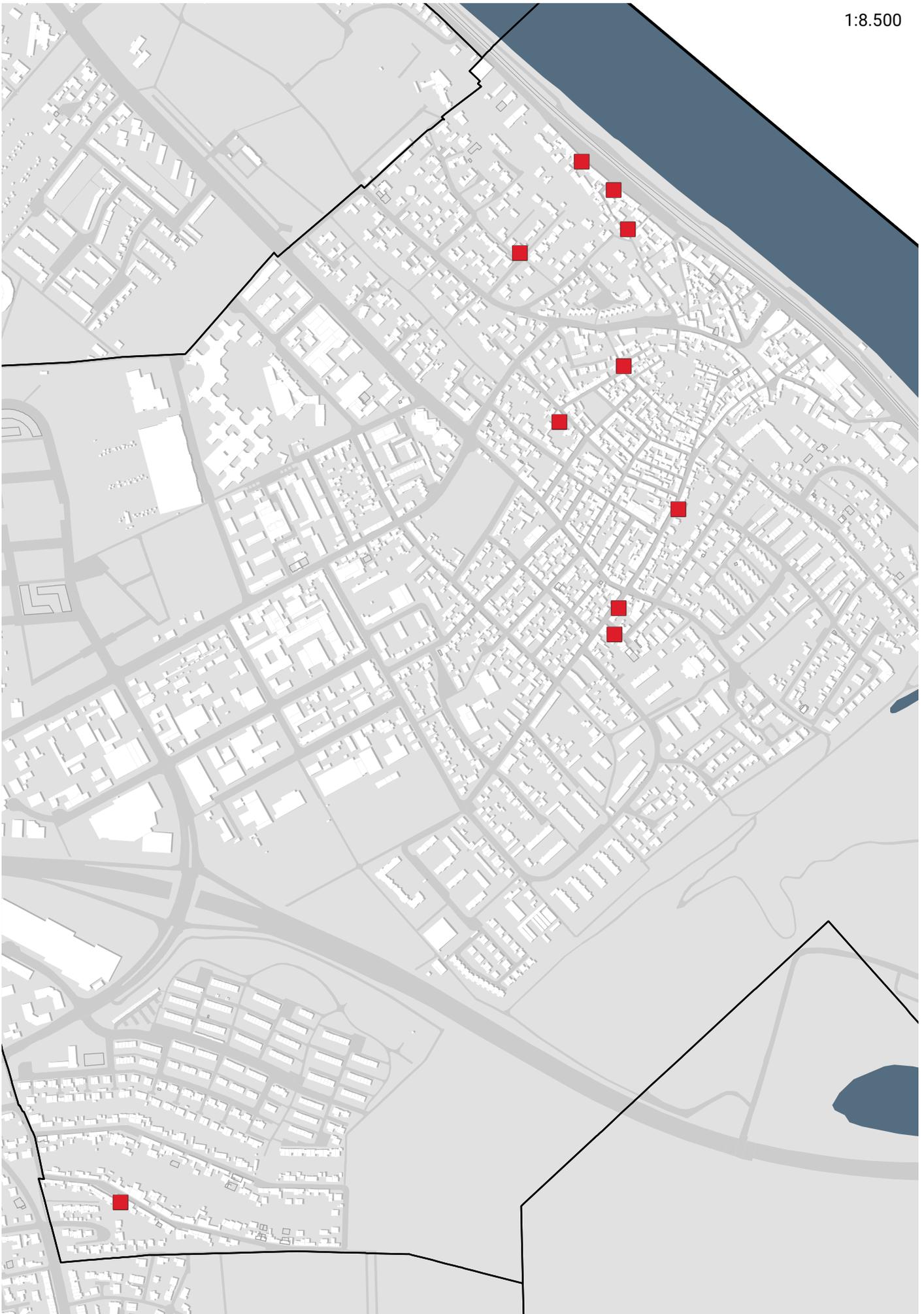


Abb. 57: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Weisenua

Abbildungsverzeichnis

Wenn nicht anders angegeben sind alle Grafiken, Fotografien und Kartendarstellungen von berchtoldkrass space&options erstellt worden. Grundlagen der Karten sind Daten der Stadt Mainz.

- Abb. 1: Beispielhaftes Potential für eine Baulückenschließung; S.11
Abb. 2: Beispielhafte Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“; S.12
Abb. 3: Beispielhafte Potentiale für eine Gebäudeaufstockung; S.13
Abb. 4: Beispielhafte Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“; S.14
Abb. 5: Übersicht aller Potentiale für die Gesamtstadt; S.17
Abb. 6: Beispielhaftes Potential für eine Baulückenschließung; S.29
Abb. 7: Kriterien für die Abgrenzung des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim); S.30
Abb. 8: Aufbereiteter Flurstücksdatensatz, Suchraum für Potentiale (Ausschnitt Gonsenheim); S.30
Abb. 9: Vorhandene GRZ auf den Flurstücken innerhalb des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim); S.31
Abb. 10: Teilbereich in der Umgebung eines Potentials für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ mit einem Wert von 160 WE/ha in der Dominikanerstraße.; S.32
Abb. 11: Teilbereich in der Umgebung eines Potentials für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ mit einem Wert von 225 WE/ha in der Boppstraße.; S.32
Abb. 12: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Bretzenheim und Marienborn; S.35
Abb. 13: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Drais; S.36
Abb. 14: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Ebersheim; S.37
Abb. 15: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Finthen; S.38
Abb. 16: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Gonsenheim; S.39
Abb. 17: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Hechtsheim; S.40
Abb. 18: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Laubenheim; S.41
Abb. 19: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Lerchenberg; S.42
Abb. 20: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Mombach; S.43
Abb. 21: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Mz - Neustadt, Hartenberg-Münchfeld; S.44
Abb. 22: Übersicht Potentiale für die „Baulückenschließung“ in Weisenau; S.45
Abb. 23: Beispielhafte Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“; S.51
Abb. 24: Kriterien für die Abgrenzung des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim); S.52
Abb. 25: Aufbereiteter Flurstücksdatensatz, Suchraum für Potentiale (Ausschnitt Gonsenheim); S.52
Abb. 26: Vorhandene GRZ auf den Flurstücken innerhalb des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim); S.53
Abb. 27: Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe (orange) (Ausschnitt Marienborn); S.54
Abb. 28: Teilbereich in der Umgebung eines Potentials für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ mit einem Wert von 160 WE/ha in der Dominikanerstraße.; S.55
Abb. 29: Teilbereich in der Umgebung eines Potentials für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ mit einem Wert von 225 WE/ha in der Boppstraße.; S.55
Abb. 30: Übersicht Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ in Mombach und Hartenberg-Münchfeld ; S.57
Abb. 31: Übersicht Potentiale für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ in Mz - Neustadt und Mz - Altstadt; S.58
Abb. 32: Übersicht Potential für die „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ in Weisenau; S.59
Abb. 33: Beispielhafte Potentiale für eine Gebäudeaufstockung; S.65
Abb. 34: Kriterien für die Abgrenzung des Suchraumes (Ausschnitt Gonsenheim); S.66
Abb. 35: Aufbereiteter Flurstücksdatensatz, Suchraum für Potentiale (Ausschnitt Gonsenheim); S.66
Abb. 36: Darstellung für die Untersuchung der vorhandenen Geschosse im Vergleich zum Kontext

- (Ausschnitt Mz-Neustadt); S.67
- Abb. 37: Durch die Ortsbegehung ausgeschlossenes Potential (inzwischen bebaut).; S.68
- Abb. 38: Beispielhafte Berechnung von möglichen Wohnungspotentialen; S.69
- Abb. 39: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Mz - Neustadt, Hartenberg-Münchfeld; S.71
- Abb. 40: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Mz - Altstadt; S.72
- Abb. 41: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Mombach; S.73
- Abb. 43: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Bretzenheim; S.74
- Abb. 42: Übersicht Potentiale für die „Gebäudeaufstockung“ in Weisenau; S.74
- Abb. 44: Beispielhafte Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“; S.81
- Abb. 45: Potentieller Leerstand mit eindeutigen Anzeichen für eine vorhandene Nutzung (Licht im Fenster) (Quelle: Street Smart, cyclomedia); S.83
- Abb. 46: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Bretzenheim; S.85
- Abb. 47: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Drais; S.86
- Abb. 48: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Ebersheim; S.87
- Abb. 49: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Finthen; S.88
- Abb. 50: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Gonsenheim; S.89
- Abb. 51: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Hartenberg-Münchfeld; S.90
- Abb. 52: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Hechtsheim; S.91
- Abb. 53: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Laubenheim; S.92
- Abb. 54: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Mombach; S.93
- Abb. 55: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Mz - Neustadt und Mz - Altstadt; S.94
- Abb. 56: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Mz - Oberstadt; S.95
- Abb. 57: Übersicht Potentiale für die „Aktivierung evidenter Leerstände“ in Weisenau; S.96

Literatur

- BBSR (2021): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- BBSR (2019): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn
- BBSR (2018): Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmengbiet“) in das Baugesetzbuch. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- BBSR (2016): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Bonn.
- Bunzel A., Hanke S., Krusenotto M., Michalski D. (2023): Baugebote für den Wohnungsbau – von der kooperativen Aktivierung bis zur Anordnung. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin
- DBZ (2018): 365 Tage von der Idee bis zur Übergabe. Wohnen am Dantebad, München. Erschienen in DBZ 04/2018. (abgerufen unter: https://www.dbz.de/artikel/dbz_Wohnen_am_Dantebad_Muenchen-3143677.html zuletzt am 24.02.2023).
- Haufe (2019: IVD-Umfrage: Warum werden freie Grundstücke nicht bebaut? (abgerufen unter: https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/bauland-warum-werden-freie-grundstuecke-nicht-bebaut_84324_490034.html zuletzt am 02.03.2023).
- Landeshauptstadt Mainz (2021): Wohnungsmarktbericht Mainz 2020.
- Region Hesselberg (2019): Leitfaden Innenentwicklung. Leerstandsaktivierung, Eigentümeransprache, Flächenmanagement.
- Rittgeroth, R. (2019): Stadt Metzingen zahlt 5000 €, wenn leerstehende Wohnung zur Mietwohnung wird. Reutlinger General-Anzeiger (abgerufen unter: https://www.gea.de/neckar-alb/neckar-erms_artikel,-stadt-metzingen-zahlt-5000-euro-wenn-leer-stehende-wohnung-zur-mietwohnung-wird-_arid,6141597.html zuletzt am 24.02.2023).
- Stadt Bremerhaven (2023): Projekt „Klushuizen“. (abgerufen unter: <https://www.bremerhaven.de/de/leben-arbeiten-gesundheit/buergerbuero-altbauten/aktuell.72515.html> zuletzt am 24.02.2023).
- Stadt Würzburg (2022): Handlungskonzept Wohnen der Stadt Würzburg vom 06. April 2022.

Impressum

Herausgeberin:

LANDESHAUPTSTADT MAINZ

Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung

Begleitende Arbeitsgruppe:

Büro OB, Leitstelle Wohnen: Oliver Bördner

Bauamt, Abtlg. Vermessung und Geoinformation: Vera Lüders, Thomas Werner

Stadtplanungsamt: Christoph Rosenkranz, Florina Sturm

Grün- und Umweltamt: Joachim Kelker, Christiane Hopf

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften: Stefan Schierling

Koordinierung:

Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung:

Dr. Stephan Kerbeck, Astrid Rohrbacher

Bearbeitung und Konzeption:

berchtoldkrass space&options

Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

Dipl.-Ing. Philipp Krass

Dr.-Ing. Martin Berchtold

M.Sc. Saskia Niklas

Alexander Burakow

Simon Zimmermann

Stand: März 2023

