

Bewertungsmatrix Standort "Heilige Makrele!"

Stand 03.04.2025

Kriterium	Erläuterung (interne Untersuchung Stadtverw./Nino Haase), sinngemäß	Bewertung laut int. Untersuchung (Stadt Mainz)	Faktische Bewertung	Tatsächliches Potential laut vorliegende Machbarkeitsstudie & Fakten	Unser Kommentar
Flächennutzungsplan	Hafengebiet, Wasserfläche, Nachbarschaft: Wohngebiet, rechtskräftiger Bebauungsplan "N 84": Der Bebauungsplan setzt für den Bereich neben Wasserflächen auch Erweiterungsflächen für die Marina fest. Plangenehmigungsbescheid: 140 Liegeplätze, langjährige gewerbliche Vornutzung: Altlastenverdacht. Baumaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Untergrund: Zustimmung der SGD Süd notw.	eingeschränktes Potential	Im Bebauungsplan N84 (Text, S. 56) heißt es ausdrücklich: „Die Nutzung der Wasserflächen ist keine Festsetzung des Bebauungsplans.“ Gerade weil keine Festsetzung vorliegt, ist die Nutzung flexibel und grundsätzlich offen – auch für eine Schwimmnutzung. Dieser Aspekt müsste aus fachlicher Sicht eigentlich deutlich hervorgehoben werden. Die wasserrechtliche Genehmigung ist bereits abgestimmt. Genehmigung über UWB und Aufsichtsbehörde SGD Süd	volles Potential	Die Bewertung ist fehlerhaft und inhaltlich widersprüchlich, da die eigene Begründung im Kern positiv ausfällt. Für die Umsetzung ist keine „Zustimmung“ erforderlich, sondern ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, das über die Untere Wasserbehörde (UWB) und die SGD Süd geführt wird. Die Bewertung lässt grundlegende Kenntnisse des wasserrechtlichen Verfahrens vermissen und wirft Fragen zur fachlichen Qualifikation des Sachbearbeiters auf.
Infrastruktur	Keine technische Infrastruktur oder Wegeverbindungen vorhanden, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV, MIV und Rad, Stellplätze nicht ausreichend.	eingeschränktes Potential	Die technische Infrastruktur wie Stromzufuhr und Trinkwasserleitungen ist unmittelbar vorhanden, da ja auch Häuser unmittelbar erstellt werden und Straßenbelichtungskabel (siehe Leitungspläne) und kann ohne wesentliche Eingriffe bereitgestellt werden. Auch die Wegeverbindungen sind vorhanden; der „Loop“ grenzt unmittelbar an. Ein Zugangssteg ist zudem bereits eingeplant. Die Aussage, es ständen nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung, ist nicht nachvollziehbar: Ein öffentliches Parkhaus befindet sich in direkter Nähe. Zudem wurde in der Machbarkeitsstudie nachgewiesen, dass der Großteil der Besucher zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr anreisen wird.	volles Potential	Die Erläuterung und Bewertung der internen Untersuchung wird als nachgewiesenermaßen faktisch fehlerhaft und unzureichend bewertet.
Lärmschutz	Gutachten plausibel, aber keine dokumentierte Schallausbreitungsberechnung.	kein Potential	Das Gutachten ist in allen erforderlichen rechtlichen Belangen intensiv mit der Stadt Mainz abgestimmt. Es wurde ein 3-dimensionales digitales Rechenmodell erstellt, in dem die Lage aller Schallquellen, der Gebäude, und aller sonstigen natürlichen und künstlichen Hindernisse enthalten ist. Schallberechnungen wurden durchgeführt, dokumentiert und fertig abgestimmt (Gutachten 12/24). Eine Schallausbreitungsberechnung wurde erstellt, ist aber nicht als Anlage erforderlich, sie ist weder üblich noch wurde diese gefordert.	volles Potential	Es wird das mit der Stadt Mainz intensiv abgestimmte Gutachten (Möbus 12/24) ignoriert, bzw. dessen Inhalte. Die Erläuterung und Bewertung der internen Untersuchung wird als faktisch und offensichtlich irreführend bewertet! <u>Kuriosität 2:</u> Am Standort Winterhafen wird der Schallschutz nicht problematisiert, obwohl dort eine direkte Nachbarschaft mit Wohnbebauung besteht und die Rahmenbedingungen identisch oder sogar sensibler sind als beim Standort „Heilige Makrele“, wo hingegen genau dieser Punkt negativ bewertet wurde.
Hochwasser- und Niedrigwasserschutz	Schutzmaßnahmen für Hoch- und Niedrigwasser fehlen, Pontons mit entsprechender Höhe vorgesehen, Schwemmgut- und Entwässerungsproblematik.	kein Potential	Hoch- und Niedrigwasserverhältnisse wurden der Planung durchgehend zugrunde gelegt. Sowohl im Bericht als auch in den Querschnitten sind diese Gegebenheiten eindeutig dargestellt. Pontons, Dalben sowie der Zugangssteg sind entsprechend dimensioniert und an die Wasserstandsschwankungen angepasst. Der Initiator der Planung hat im Übrigen auch an der Konzeption der Marina mitgewirkt. Die regelmäßige Entfernung von Schwemmgut ist – wie bereits beim bestehenden Hafenbetrieb – vorgesehen und Voraussetzung für den ordnungsgemäßen Betrieb. Auch der Zulauf von Oberflächenwasser wurde berücksichtigt. Künftig wird zudem eine kleinere, verkehrsreiche Fläche entwässert; das anfallende Regenwasser ist unproblematisch und beeinträchtigt die Nutzung nicht.	volles Potential	Die Bewertung „kein Potenzial“ entbehrt jeder fachlichen Grundlage. Die Hoch- und Niedrigwasserverhältnisse wurden in der Planung umfassend berücksichtigt, die technischen Elemente (Pontons, Dalben, Steg) sind entsprechend dimensioniert. Schwemmgut und Oberflächenwasser werden – wie beim laufenden Hafenbetrieb – ordnungsgemäß behandelt. Die Annahme fehlender Schutzmaßnahmen ist sachlich falsch. Der Initiator ist Planer der Marina im Zollhafen und hat daher Kenntnis hinsichtlich der Herausforderungen, die in den Plänen der "Heiligen Makrele" eindeutig entnehmbar sind, ebenso in der Studie.
Denkmalschutz	Nördlicher Teil des Hafenbeckens nicht unter Denkmalschutz, gesamtes Hafenbecken als Kulturdenkmal bewertet.	eingeschränktes Potential	Der nördliche Teil des Hafenbeckens, in dem der Standort „Heilige Makrele“ liegt, steht nicht unter Denkmalschutz. Zwar wurde das gesamte Hafenbecken als Kulturdenkmal eingestuft, jedoch befindet sich der konkrete Projektbereich außerhalb der tatsächlichen Denkmalschutzzone. Zudem wurde der Bau der Marina in einem Bereich realisiert, der im Gegensatz dazu innerhalb der ausgewiesenen Denkmalschutzzone liegt – und war dennoch genehmigungsfähig.	volles Potential	Die Bewertung des Standortes „Heilige Makrele“ im Hinblick auf den Denkmalschutz folgt neben dem Aspekt der faktischen Bewertung offenkundig ungleichen Maßstäben und steht in einem krassen Widerspruch zur tatsächlichen Genehmigungspraxis im Hafenareal. Während der Bau der Marina mit rund 140 Liegeplätzen sowie entsprechender technischer Infrastruktur im denkmalgeschützten Bereich möglich war, wird dem Bau von Schwimmpons in den nördlichen, nicht denkmalgeschützten Bereich die Genehmigungsfähigkeit abgesprochen. Diese unlogische und sachlich nicht nachvollziehbare Differenzierung lässt auf eine fehlerhafte Bewertung und inkonsistente Maßstabsanwendung schließen.

	Im vorliegenden Konzept ist kein erkennbares System zur Filterung aufgeführt. Eine Selbstreinigung ist nicht nachgewiesen. Zudem werden die Themen Hochwasser, Niederschlagswassereintrag und Oberflächenentwässerung nicht ausreichend dargestellt. Permanentes Monitoring in kurzer Entfernung vom Badepunkt muss rheinaufwärts installiert und betrieben werden. Diese ist im Raum Mainz nicht vorhanden und würde personelle und finanzielle Ressourcen beanspruchen. Die aktuelle Schadstoffbelastung wird im Mainzer Stadtgebiet nicht überprüft. Säuberung des Wassers, Monitoring	kein Potential	2021 wurden im nördlichen Hafenbecken wissenschaftliche Untersuchungen und Testreihen durch das UCL Umwelt Control Labor durchgeführt. Dabei wurden die essenziellen Prüfparameter für Badegewässerqualität untersucht. Die Laborergebnisse bescheinigen dem Wasser des Hafenbeckens eine „ausgezeichnete Badegewässerqualität“. In die Auswertung flossen zudem die relevanten Messdaten der Rhein-Messstation ein, welche grafisch dargestellt, interpretiert und in die Bewertung einbezogen wurden. Zusätzlich erfolgten Berechnungen zur Selbstreinigungskraft des Wassers auf Basis der FLL-Richtlinien (vgl. S. 42). Diese belegen, dass selbst bei extremem Niedrigwasser eine zulässige Besucherzahl von über 500 Badegästen nicht überschritten würde. Sollten sich im laufenden Betrieb innerhalb eines erweiterten Monitorings erhöhte Messwerte ergeben, sieht das Konzept vor, im südlichen Bereich des Hafenbeckens eine Filterzone einzurichten (vgl. S. 43). Alternativ kann dort die natürliche Selbstreinigungskraft nachgewiesen werden. Ein kontinuierliches Monitoring ist vorgesehen und wurde mit dem Gesundheitsamt des Landkreises Mainz-Bingen abgestimmt.	volles Potential	Fakten der Machbarkeitsstudie wurden wohl ignoriert. Die Bewertung ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. Aspekte wie Selbstreinigung, Filtermöglichkeiten, Hoch- und Niedrigwasser sowie Niederschlagswasser wurden in der Studie berücksichtigt. Ein Monitoring wurde vorgesehen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Aussage, es fehle an entsprechenden Maßnahmen, entspricht nicht den vorliegenden Planungsunterlagen.
Finanzierung/Wirtschaftlichkeit	Die Darstellung der Kosten (Herstellung und Unterhalt) ist nicht belastbar (...)	kein Potential	Die Kosten für Herstellung und Unterhalt sind bereits in der internen Untersuchung auf Seite 11 aufgeführt. Darüber hinaus liegen umfassende Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Auslastungsprognosen sowie Worst-Case-Szenarien vor. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wurde eindeutig nachgewiesen und im Rahmen der Präsentation nahezu allen Fraktionen ausführlich erläutert und transparent dargestellt.	volles Potential	sachlich unzutreffend - blendet die vorliegenden Unterlagen aus. Diese Grundlagen wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt/offenichtlich ignoriert. Die Stadt verweist am 01.04.2025 auf eine VDI-Richtlinie 3770 zur Bemessung von Besucherzahlen in Schwimmhäuden. Diese ist für klassische Chlorbäder mit Sportbetrieb konzipiert und methodisch völlig ungeeignet für ein ökologisches, naturnahes Hafenbad wie die „Heilige Makrele!“. Kein Naturbad in Deutschland wird auf dieser Grundlage bemessen. Fehlende Fachkenntnis der Abteilung/Sachbearbeiter?
Verordnungen (WSV)	Verordnung der WSV entfällt durch Eigentumsübertragung an Zollhafen GmbH, daher prinzipiell möglich.	Potential	Verordnung der WSV entfällt durch Eigentumsübertragung an Zollhafen GmbH, daher prinzipiell möglich.	volles Potential	entfällt
Eigentumsverhältnisse	Eigentümer derzeit Zollhafen GmbH, Übertragung an Stadt Mainz erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (ca. 2030).	kein Potential	Die Eigentumssituation wird fälschlicherweise als Hinderungsgrund angeführt, obwohl bereits feststeht, dass der Zollhafen ab ca. 2030 an die Stadt Mainz übertragen wird. Dieser Zeitraum kann sinnvoll für die erforderlichen Planungen und Genehmigungsverfahren genutzt werden – ein in derartigen Projekten üblicher und praxisgerechter Ablauf. Entscheidend ist nicht die aktuelle Eigentumslage, sondern der politische Wille der Stadt, der durch einen Stadtratsbeschluss herzustellen ist. Eine breite Mehrheit der Fraktionen hat sich bereits öffentlich für das Projekt „Heilige Makrele!“ ausgesprochen (vgl. AZ Mainz, 09.10.2024).	volles Potential	Die Bewertung „kein Potenzial“ ist sachlich nicht haltbar und beruht auf einem methodischen Fehler. Die Eigentumsfrage stellt somit faktisch kein Hindernis dar.
Allgemein/Nutzungskonzept	Kein Beitrag für ökologische und soziale Stadtentwicklung, Nutzungskonzept wird als benachteiligend bewertet.	kein Potential	Das Projekt sieht ein umfassendes Begrünungskonzept mit dutzenden Bäumen vor, teilweise mit intelligenten Bewässerungsmethoden (Dalben, Hafenbecken, schwimmende Pflanzinseln), schafft öffentliche, sozial integrative Aufenthaltsbereiche, Begegnungspunkte und berücksichtigt ausdrücklich Schulsport- und Vereinsnutzungen.	volles Potential	Die soziale und ökologische Funktion der Heiligen Makrele! wird nicht sachgerecht dargestellt, bzw. offensichtlich ignoriert oder fehlinterpretiert.
Schulsport (neu, auf Anregung der Fraktion Grüne (SWR 02.04.2025))	wurde nicht berücksichtigt. Die Grünen bemängeln vielmehr, dass die Untersuchung der Stadt nunmehr auf "Plantsch- und Bademöglichkeiten" abzielt, anstelle des ursprünglichen Grundes, mehr Schwimm-Kapazitäten gerade auch für Schulen und Vereine zu schaffen.	nicht bewertet	Das Projekt "Heilige Makrele!" weist 16 50m-Bahnen für den Schulsport aus. Die Anlage wird vom DLRG betreut.	volles Potential	Die Funktion der Heiligen Makrele! für den Schulsport ist vollumfänglich integriert - in der internen Untersuchung ignoriert
Schwimmvereine (neu, auf Anregung der Fraktion Grüne (SWR 02.04.2025))	wurde nicht berücksichtigt. Die Grünen bemängeln vielmehr, dass die Untersuchung der Stadt nunmehr auf "Plantsch- und Bademöglichkeiten" abzielt, anstelle des ursprünglichen Grundes, mehr Schwimm-Kapazitäten gerade auch für Schulen und Vereine zu schaffen.	nicht bewertet	Das Projekt "Heilige Makrele!" weist 16 50m-Bahnen für Schwimmvereine aus. Die Anlage wird vom DLRG betreut.	volles Potential	Die Funktion der Heiligen Makrele! für Schwimmvereine ist vollumfänglich integriert - in der internen Untersuchung ignoriert