

# LudwigsstraßenForum VI

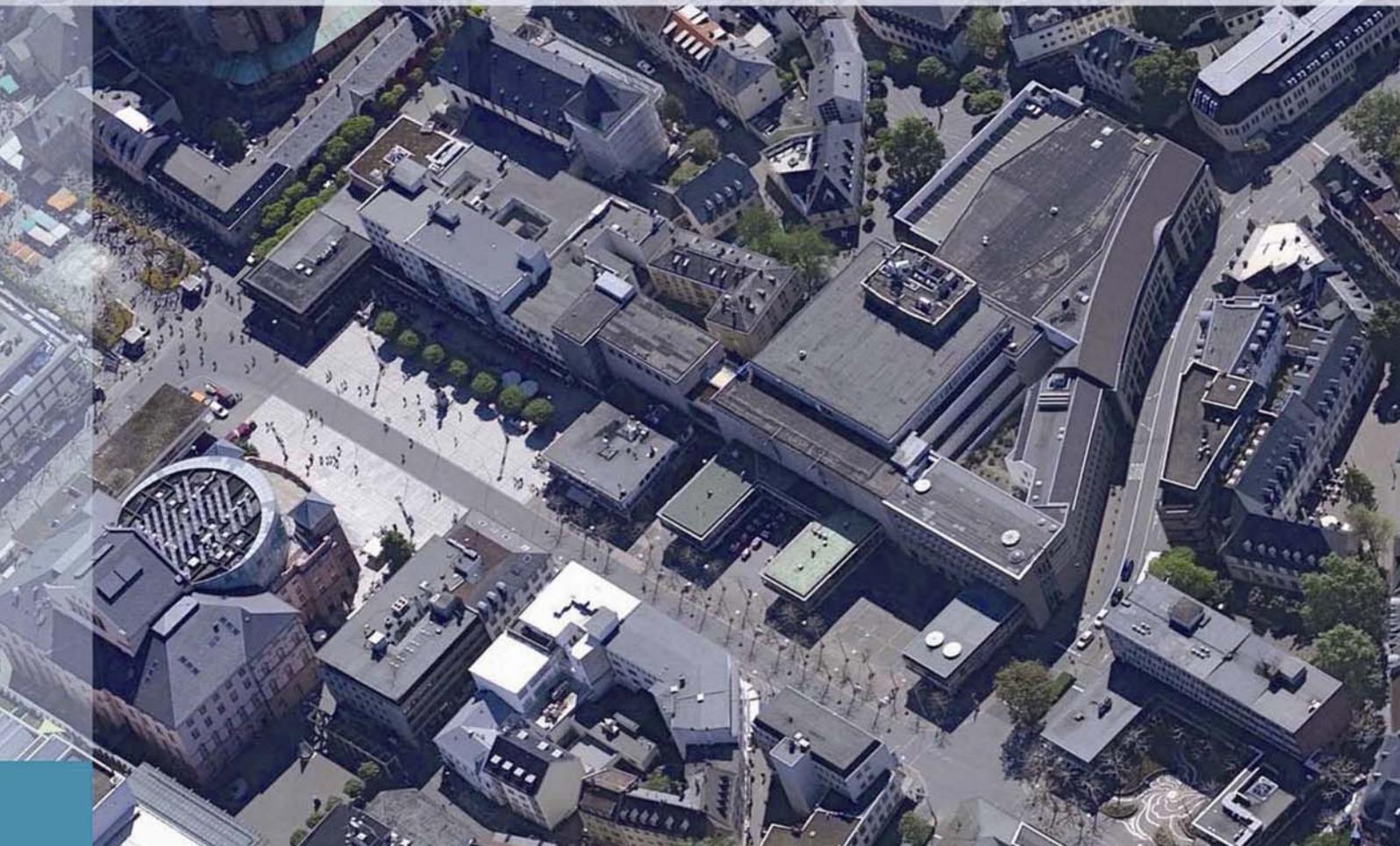
*Abschluss*

*15. Juni 2012*

*Protokoll*



Landeshauptstadt  
**Mainz**



## **Protokoll**

### **LudwigsstraßenForum**

---

Projekt

### **Abschluss**

---

Thema

**Gutenbergsaal, Rheingoldhalle, Rheinstraße 66, Mainz**

**15.06.2012 / 18.00 - 20.15 Uhr**

Veranstaltungsort

Datum / Uhrzeit

## **TOP LudwigsstraßenForum VI – Abschluss am 15.06.2012**

### **1. Begrüßung und Eröffnung des Forums VI Oberbürgermeister Michael Ebling, Landeshauptstadt Mainz**

Herr Oberbürgermeister Michael Ebling heißt die Anwesenden auch im Namen von Frau Beigeordneter Marianne Grosse herzlich zum 6. LudwigsstraßenForum willkommen. Er weist daraufhin, dass Herr Beigeordneter Christopher Sitte erkrankt ist und dass Frau Beigeordnete Katrin Eder die Interessen der Stadt zum Thema Fluglärm an einem Termin außerhalb von Mainz vertritt. Beide bedauern heute Abend nicht anwesend sein zu können.

Er macht deutlich, dass die intensive Diskussionen in den vergangenen Foren belegt haben, dass ein unglaublich großes Interesse an der Entwicklung der Ludwigsstraße, an ihrer Neugestaltung, an dem was dort geplant oder beabsichtigt ist, besteht. Er fordert die Anwesenden auf, ihre Anregungen und Ideen auch weiter einzubringen. Die breite Diskussion war aus seiner Sicht bisher sehr gewinnbringend und bereichernd.

Herr Ebling fasst den bisherigen Prozess in einem kurzen Rückblick zusammen: Die politische Entscheidung zur Durchführung des umfangreichen Beteiligungsverfahrens wurde vor über einem Jahr am 10. Mai 2011 getroffen. Seither wurden insgesamt 5 Veranstaltungen im Rahmen des LuFo sowie eine spezielle Kinder- und Jugendbeteiligung durchgeführt. Der Oberbürgermeister betont, dass mit diesem Verfahren ein Bürgerbeteiligungsprozess in einer Qualität und auch in einer Breite in der Landeshauptstadt Mainz initiiert und umgesetzt wurde, der mit keinem bisherigen Projekt vergleichbar ist. Der Ablauf der Foren wurde kontinuierlich an neue oder veränderte Erkenntnisse angepasst. In der Gesamtbetrachtung sind die Foren zu einer anerkannten Plattform für einen sachlichen, fachlichen, fundierten und auch streitbaren Informations- und Meinungsaustausch geworden. In das bisherige Verfahren sind bislang über 800 Anregungen und Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit, der Architekten, des Einzelhandels, einer Bürgerinitiative und von Seiten der Politik eingeflossen. Die umfangreiche Sammlung an Anregungen und Stellungnahmen, die Dokumentationen der einzelnen Veranstaltungen, die vorliegenden Gutachten sowie die bisherigen politischen Beschlüssen waren die Grundlage der Meinungsbildung und der öffentlichen Diskussion, aus der die Leitlinien und Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess entwickelt wurden. Alle Informationen, Steckbriefe, Aufsätze, Anregungen, Hinweise usw. wurden zusammengestellt und im Laufe des Abstimmungsprozesses auf der Internetseite der Stadt Mainz [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) veröffentlicht.

Nach dem LuFo V, führt Herr Ebling weiter aus, hat die Verwaltung die Ergebnisse der Veranstaltungen, der Gutachten, aller vorgetragenen Anregungen und Beschlüsse der Parteien in einem Abschlussbericht zusammengefasst. Das Kernstück des Abschlussberichtes bilden die Leitlinien und Empfehlungen zur Entwicklung des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße. Diese werden die Grundlage für die Verhandlung mit



dem Investor ECE, die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs sowie des Bauleitplanverfahrens bilden. Er stellt dar, dass der Entwurf des Abschlussberichtes bereits den Stadtratsfraktionen, dem Ortsbeirat Mainz-Altstadt, den wesentlichen Akteuren des LuFo zur Beratung zur Verfügung gestellt wurde.

Der Entwurf der Leitlinien und Empfehlungen zur Entwicklung des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße sowie die Wertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Mainzer Akteure werden in dieser Veranstaltung vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Herr Ebling zeigt die nächsten Schritte nach dieser Veranstaltung auf, die die Stadt Mainz dem großen Ziel, einer städtebaulichen Erneuerung an der Ludwigsstraße und auch einer Stärkung im Wettbewerb der Einkaufsstädte ein entscheidendes Stück voran bringen sollen. Die ursprünglich am 27. Juni geplante Sondersitzung des Stadtrates zum LudwigsstraßenForum entfällt, um die Einarbeitung der Ergebnisse dieser Veranstaltung zu ermöglichen. Bis September soll der Abstimmungsprozess in den Ratsfraktionen und der Verwaltung zur endgültigen Ausformulierung der Leitlinien und Empfehlungen unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen geleistet werden. Im Oktober wird der Abschlussbericht in einer gemeinsamen Sondersitzung von Bau- und Sanierungs-, Wirtschafts-, Haupt-, Park- und Verkehrsausschuss und des Ortsbeirates Mainz-Altstadt beraten. Die Beschlussfassung ist in einer Sondersitzung des Stadtrates am 24. Oktober vorgesehen. Herr Ebling macht deutlich, dass die Verhandlungen mit dem Investor ECE erst auf der Grundlage eines Beschlusses über die Leitlinien und Empfehlungen begonnen werden kann.

Er bedankt sich bereits im Voraus für das entgegengebrachte Interesse und Engagement und übergibt das Wort an die Moderatorin Frau Brigitte Holz.

## 2. **Vorstellung der Tagesordnung und der Regularien** **Moderatorin Brigitte Holz, Architektin und Stadtplanerin**

Brigitte Holz bedankt sich bei Herrn Oberbürgermeister Michael Ebling für die treffende Zusammenfassung des bisherigen Prozesses und begrüßt alle Anwesenden herzlich.

Im Anschluss präsentiert sie die Tagesordnung der Veranstaltung: Der thematische Schwerpunkt liegt auf der möglichst abschließenden Erörterung des Entwurfs der Leitlinien und Empfehlungen. Sie weist darauf hin, dass die in diesem Kontext verfassten Unterlagen, wie der Entwurf des Abschlussberichtes mit Leitlinien und Empfehlungen, die Anlage zum Abschlussbericht und auch die Stellungnahmen zum Entwurf der Leitlinien, bereits allgemein bekannt sind.

Herr Günther Ingenthron wird zunächst die Umsetzungsmöglichkeit der bisherigen Forderungen im Rahmen des Bauplanungsrechts sowie des öffentlichen Vertragsrechtes erläutern. Im Anschluss wird Frau Marianne Grosse als Beigeordnete die Leitlinien und Empfehlungen zum Thema Städtebau und öffentlicher Raum zusammenfassen.

Danach ist ausreichend Zeit für Rückfragen und die Diskussion im Plenum vorgesehen. Abschließend wird Herr Ebling die Ergebnisse der gemeinsamen Diskussion zusammenführen.

Frau Holz bittet wie in den bisherigen Veranstaltungen darum, schriftlich vorbereitete Anregungen, nicht vollständig vorzutragen, sondern sich plakativ auf relevante Punkte zu beschränken.

Frau Holz weist darauf hin, dass in dieser Veranstaltung die gleichen Regularien gelten, die auch den letzten Veranstaltungen zu Grunde lagen. Das gemeinsame Festhalten an diesen Regeln hat sich sehr bewährt.

Sie übergibt das Wort an Herrn Günther Ingenthron.



### 3. Abschlussbericht LudwigsstraßenForum: Leitlinien – Empfehlungen - Umsetzungsmöglichkeiten

#### 3.1 **Vorstellung der Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des Bauplanungs- und öffentlichen Vertragsrechtes** **Günther Ingenthron, Stadtplanungsamt Mainz**

Zu Beginn weist Herr Günther Ingenthron darauf hin, dass die Stadt Mainz als Träger der Planungshoheit nicht alle geforderten Anregungen umsetzen kann, auch wenn es um gute und nützliche Aspekte handelt. Die Regelungsmöglichkeiten im öffentlichen Baurecht, das heißt im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag, werden durch das Baugesetzbuch definiert und eingegrenzt.

Herr Ingenthron zeigt auf, dass bei Fortsetzung des Projektes vorgesehen ist, Baurecht in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen. Ergänzend dazu ist es notwendig mit dem Investor einen bzw. mehrere städtebauliche Verträge zu schließen. Essenziell bei der Schaffung von öffentlichem Baurecht ist die gerechte Abwägung. Er betont, dass sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt werden müssen. Zu den privaten Belangen gehören die Belange aller Bürgerinnen und Bürger, die im Umfeld des Projektes wohnen, leben oder Geschäfte betreiben, aber auch die privaten Belange des Eigentümers, hier ECE. Als Beispiel hierzu führt Herr Ingenthron auf, dass im Falle der Verkleinerung bzw. Verhinderung einer rechtlich ausgeübten Nutzung durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Entschädigungspflicht entsteht. Das Abwägungsgebot stellt sicher, dass niemand trotz der dominanten Stellung der Stadt durch unangemessene Festlegungen über Gebühr und unausgewogen behandelt wird. Herr Ingenthron weist darauf hin, dass die Festsetzungsmöglichkeiten im Baugesetzbuch abschließend festgelegt sind. Aspekte, die durch das Baugesetzbuch nicht gedeckt sind, können im Bebauungsplan nicht umgesetzt werden.

Anhand einer Tabelle verdeutlicht Herr Ingenthron, welche Aspekte aus dem Bündel der Anregungen und Stellungnahmen im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag festlegbar sind und welche mit dem öffentlichen Baurecht nicht regelbar sind.

Die Präsentation ist auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 6, LuFo VI - 4. Präsentation, ab Seite 12 zu finden.

#### 3.2 **Vorstellung der Leitlinien und Empfehlungen, Wertung der Stellungnahmen der Mainzer Akteure des LuFo**

##### **Stadtgestalt/Öffentlicher Raum** **Beigeordnete Marianne Grosse**

Frau Beigeordnete Marianne Grosse begrüßt die Anwesenden und bedankt sich bei Herrn Rolf Junker, Junker und Kruse aus Dortmund und Herrn Prof. Carl Fingerhuth, Vorsitzender des Planungs- und Gestaltungsbeirates für ihr Kommen.

Im Mittelpunkt ihres Vortrages steht die Darstellung der Rahmenbedingungen zum Thema Stadtgestalt/Öffentlicher Raum:

- **Stärkung und Aufwertung der Platzfolgen und Ausbildung der Flaniermeile**  
Die Erlebbarkeit der historischen Platzfolge Schillerplatz - Gutenbergplatz - Höfchen soll weiter herausgearbeitet werden. Sie zeigt auf, dass hierzu das Vorrücken der überbaubaren Fläche bis zur jetzigen Pavillonkante wichtig ist. Ebenso muss der Übergang vom Gutenbergplatz in die Ludwigsstraße gestaltet und die Südwestecke des Gutenbergplatzes stärker als bislang räumlich gefasst werden.

- **Verträgliche Gebäudehöhen**  
Wesentlich für die Festlegung der Leitlinien zur Gebäudehöhe entlang der Ludwigsstraße ist eine stadträumlich wirksame Fassung der Flaniermeile unter Einhaltung der Blickbeziehungen zum Dom vom Schillerplatz aus. Am Bischofsplatz orientiert sich die Festlegung der Gebäudehöhe an den vorhandenen, an den Platz angrenzenden Gebäuden.
- **Domblick / Blickbeziehungen**  
Frau Grosse zeigt auf, dass die Festlegungen, Überbauungen jeglicher Art in der Eppichmauergasse und Fuststraße auszuschließen, zum einen den hohen Stellenwert der Blickbeziehung zum Dom und zum anderen die Bedeutung der zurzeit gestörten Blickbeziehung durch die Fuststraße zum Bischofsplatz widerspiegeln.
- **Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum**  
Die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum sollen erhalten bleiben und gestärkt werden. Einer totalen Privatisierung und Kommerzialisierung der öffentlichen Räume soll damit entgegengewirkt werden.
- **Offene Strukturen/Wegebeziehungen/Eingänge**  
Besonderer Wert wird auf die Eingangssituationen gelegt. Diese sollen an die vorhandenen Wegebeziehungen anknüpfen. Frau Grosse macht deutlich, dass besonders entlang der Ludwigsstraße zahlreiche Zugänge vorhanden sein sollten. Es soll außerdem geprüft werden, ob die historische Hintere Präsenzgasse als Wegebeziehung wieder aufgenommen werden kann.
- **Nutzungsverteilung**  
Sie erläutert, dass die Leitlinien und Empfehlungen zur Nutzungsverteilung im Plangebiet u.a. auf den Ergebnissen der Untersuchung des Gutachterbüros Junker und Kruse beruhen. Der Schwerpunkt der Handelsnutzung muss entlang der Ludwigsstraße liegen und Richtung Süden zur Altstadt an Intensität abnehmen.  
Frau Grosse hält fest, dass der Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank nicht für eine Handelsnutzung geeignet ist.  
Insgesamt wird für das Quartier eine Nutzungsmischung angestrebt; insbesondere Richtung Süden sind zusätzliche Nutzungen, wie z.B. Wohnen denkbar und auch wünschenswert. Die gastronomische Nutzung soll ähnlich der Einzelhandelsnutzung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden, um mögliche negative Auswirkungen zu verhindern.
- **Grün im öffentlichen Raum**  
Die vorhandenen Grünstrukturen, wie die Baumreihen in der Ludwigsstraße und die Bäume auf dem Bischofsplatz sind zu erhalten bzw. gleichwertig an gleicher Stelle zu ersetzen.
- **Gebäude/ Architektur**  
Ziel der Leitlinien zur Architektur der Gebäude ist, eine "Mainz typische" Lösung zu erreichen, die sich in Maßstab, Materialität und Körnigkeit in die umgebenden Struktur einfügt.  
Hierbei wird besonderer Wert auf die Kleinteiligkeit des Einkaufsquartiers gelegt. Frau Grosse betont, dass kein monolithisches Einzelgebäude entstehen soll, sondern ein Quartier aus mehreren einzelnen Gebäuden.  
Die Empfehlungen verfolgen eine hohe Gestaltqualität der Architektur, ersetzen aber nicht ein durchzuführendes Qualifizierungsverfahren.
- **Umfeld**  
Die Bereiche im Umfeld des neuen Einkaufsquartiers, wie Fuststraße, Johannisstraße, Heiliggrabgasse sowie der westliche Teil der Ludwigsstraße, aber auch Gaustraße und Schillerplatz/ Große Langgasse müssen ebenso aufgewertet und gestärkt werden.

- **Qualifizierungsverfahren**  
Frau Grosse verdeutlicht die Notwendigkeit eines Qualifizierungsverfahrens, z.B. in Form eines mehrphasigen Wettbewerbes. Ziel des Verfahrens ist, die Leitlinien mit Leben zu füllen und damit den hohen Ansprüchen der Stadt an die Qualität der Architektur gerecht zu werden.
- **Baurecht**  
Frau Grosse verdeutlicht, dass das bestehende Baurecht erst nach erfolgreicher Verhandlung mit dem Investor über die Leitlinien der Projektentwicklung geändert wird. Aus ihrer Sicht müssen vor Abschluss des baurechtlichen Verfahrens auch die Ergebnisse des Wettbewerbes vorliegen, damit diese einfließen können.  
Ein wichtiger Bestandteil – ist in diesem Zusammenhang auch der abzuschließende städtebauliche Vertrag.
- **Gründung eines LudwigsstraßenConsilium (LuCo)**  
Frau Grosse ist es wichtig, dass der offene und transparente Beteiligungsprozess weiter geführt wird. Mit diesem Ziel soll ein LudwigsstraßenConsilium (LuCo) gegründet werden.

Frau Grosse bedankt sich für die vielen Ideen und Anregungen, die bisher vorgetragen wurden, da diese für die Ausarbeitung der Leitlinien und Empfehlungen äußerst hilfreich waren.



#### 4. Rückfragen, Anregungen und Diskussion

Wesentliche Anregungen und Fragestellungen aus dem Plenum sind im Folgenden einschließlich der Beantwortung dokumentiert:

*Anregung: Herr Daniels, Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße, bedauert es sehr, dass Herr Beigeordneter Sitte nicht anwesend ist, da die Bürgerinitiative der Ansicht ist, dass der wirtschaftliche Teil der Leitlinien noch nachbesserungsbedürftig ist. Insgesamt wurden große Übereinstimmungen mit dem Leitlinienentwurf der Verwaltung festgestellt. Zur Freude aller hat im Laufe des vergangenen Jahres ein großer Lernprozess stattgefunden. Dennoch sind aus Sicht der Bürgerinitiative Punkte offen geblieben. Man ging davon aus, dass die Leitlinien zum heutigen LuFo VI entsprechend der Rückäußerungen zum ersten Entwurf überarbeitet worden wären und dass diese nach Abstimmung im Forum in der planmäßigen Sitzung des Stadtrates noch vor der Sommerpause beschlossen worden wären. Dies hätte der Sicherheit in Bezug auf die weitere Entwicklung gedient. Die nun entstandene Verzögerung wird kritisiert. Herr Daniels äußert Bedenken hinsichtlich der politischen Konsensfähigkeit der Leitlinien.*

*Er kritisiert das Unternehmen ECE, das sich seiner Ansicht nach nicht mit den Ergebnissen sowie den gesamten Stellungnahmen der LuFos auseinandergesetzt und auf eine pauschale Stellungnahme beschränkt hat. Die Stellungnahme von ECE zeigt aus seiner Sicht, dass keine Bereitschaft zu Veränderungen der Konzeption bzw. zu Kompromissen besteht.*

*Herr Daniels unterstellt, dass auch ECE bewusst ist, dass die Zeit für introvertierte Shopping-Malls vorbei ist, dass damit jedoch aus kaufmännischer Sicht am meisten Gewinn erzielt werden kann, selbst wenn das Einkaufszentrum langfristig nicht funktionieren sollte. Er gibt zu bedenken, dass die Stadt Mainz Gefahr läuft, für mindestens zwei Generationen ein riesiges Einzelhandelsauslaufmodell in einer verödeten Innenstadt zu erhalten. Zudem beanstandet Herr Daniels, dass ECE entgegen eigener Beteuerung bereits heute lokale Einzelhändler auch in der unmittelbaren Umgebung umwirbt, in das zukünftige Einkaufszentrum umzuziehen.*

*Er hinterfragt, ob die Gewissheit, die ursprünglich angedachte Konzeption umzusetzen zu können politisch gedeckt ist. Er befürchtet, das politische Interesse, die Koalition zu erhalten, könnte auch über das Schicksal der Mainzer City, der Altstadt und des lokalen Einzelhandels entscheiden. Herr Daniels zeigt auf, dass die vorbildliche Bürgerbeteiligung in einem solchen Fall lächerlich gemacht würde, was große Auswirkung auf die Glaubwürdigkeit späterer Verfahren hätte.*

*Im Namen der Bürgerinitiative stellt er folgende Forderungen:*

- *Alle Fraktionen sollen zu den Leitlinien Stellung beziehen,*
- *ECE soll eine aussagefähige Stellungnahme zu den Einzelpunkten der Leitlinien abgeben und damit zur Klarheit der Pläne beitragen,*
- *Es soll ein weiteres LuFo mit dem Schwerpunkt Wirtschaft, das die Defizite des wirtschaftlichen Teils der Leitlinien beseitigt, durchgeführt werden.*
- *Es ist eine unabhängige Bestandsaufnahme zu den Auswirkungen der Ansiedlung von Shopping-Malls in anderen Städten zu erstellen.*

*Abschließend weist er darauf hin, dass das Thema Ludwigsstraße die Mainzer wie kaum ein anderes bewegt. Innerhalb eines dreiviertel Jahres sind ohne nennenswerte Mobilisation 650 Menschen der Bürgerinitiative beigetreten. Er prophezeit, dass die Ermöglichung einer Shopping-Mall im Herzen von Mainz, ein politisches Erdbeben auslösen wird.*

*Anregung: Herr Gerster, CDU Stadtratsfraktion, kritisiert die Unklarheit der Aussage mancher Leitlinien. Er fordert eine stärkere Definition einzelner Punkte. Als ein Beispiel benennt er die Leitlinie zur Größe der Verkaufsfläche von 25.000 bis 28.000 m<sup>2</sup>. Ein*



*Unterschied von 3.000 m<sup>2</sup> ist aus seiner Sicht immens, insbesondere im Hinblick auf die endgültige Größe des zukünftigen Gebäudes.*

*Herr Gerster zeigt sich enttäuscht von der Präsentation der Umsetzungsmöglichkeiten der Anregungen im Rahmen des Bauplanungs- und des öffentlichen Vertragsrechtes. Aus seiner Sicht könnte die Stadt Mainz die Punkte, die nur zivilrechtlich regelbar sind, in den Kaufvertrag für die Grundstücke der Pavillonzwischenräume einbringen.*

**Anregung:** *Herr Preusse, ödp Ortsbeirat Mainz-Altstadt, erinnert an das Erfordernis, nachhaltige Konzepte zur ganzheitlichen Stadtentwicklung umzusetzen. Das heißt, dass eine zukunftsfähige Wirtschaftsansiedlung und eine innovative Stadtgestaltung in Übereinstimmung zu bringen sind. Herr Preusse betont, dass die Ludwigsstraße in diesem Zusammenhang nur ein Teilgebiet darstellt. Mit Blick auf den zunehmenden Wettbewerb insbesondere durch Einkaufszentren, erwartet er durch das Umland keinen Kaufkraftzufluß in Mainz.*

*Herr Preusse erwartet von ECE die Ausarbeitung eines Konzeptes auf Grundlage der Leitlinien und Empfehlungen mit Darstellung der geplanten Sortimente und Branchen sowie der Verkaufs- und Nutzflächengrößen. Zudem zeigt er sich gespannt auf die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens.*

*Er vermisst eine nachhaltige Strategie und lagenübergreifende Planung und Entwicklung bei der Ansiedlung des Einkaufszentrums. Das Tripolkonzept sollte zu einem Multipolkonzept weiterentwickelt werden, um einzelne Lagen, wie zum Beispiel Schillerstraße, Münsterplatz, Große Bleiche, Flachmarktstraße, die Übergänge in die historische Altstadt und Gaustraße, zu festigen und zu stärken. In anderen Städten, so führt er aus, bestehen erfolgreich langgezogene Einkaufszonen. Die Standortpolitik muss aus einem Guss sein, um erfolgreich zu sein.*

**Moderation:** Frau Holz erinnert nach dem Vortrag der vorgefertigten Statements sowie der relativ langen Redebeiträge der Mandatsträger an die Einhaltung der Regularien der Veranstaltung

**Anregung:** *Es wird aufgezeigt, dass bei vergleichbaren Projekten gemäß § 3 BauGB Alternativen vorzulegen sind. Hinterfragt wird, ob die Stadt über alternative Planungen zu den Planungen von ECE nachdenkt?*

*Zum Instrument "Städtebaulicher Vertrag" wird befürchtet, dass dieses nur sehr zögerlich Anwendung finden wird. Die Grundstücke der Stadt, die Pavillonzwischenräume, werden als großes Pfand gesehen, mit dem die Stadt in der Lage wäre, sehr viel mehr als bislang beabsichtigt zu regeln. Als Beispiel hierfür wird die Forderung, Dumpinglöhne zu vermeiden und von ECE einen Plan, zur Sicherstellung von tarifgebundenen und sozialgerechten Arbeitsverhältnissen bei den Mietern zu verlangen. Es wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Forderung mit ein bisschen Fantasie in einen städtebaulichen Vertrag eingearbeitet werden kann.*

**Anregung:** *Ein Mitglied der Bürgerinitiative berichtet aus Gesprächen am Infostand der Bürgerinitiative. Viele Mainzerinnen und Mainzer haben nicht das Bedürfnis nach einer Vergrößerung der Einkaufsmöglichkeiten, sondern nach bezahlbarem Wohnraum. Das betrifft insbesondere Studenten, Rentner und Hartz IV-Empfänger, die sich aus finanziellen Gründen kaum etwas leisten können. Diese Personengruppen sind nicht in der Lage die Kaufkraft anzuheben.*

*Es wird die Befürchtung gehegt, dass ein Einkaufszentrum die Altstadt zerstören wird. Als negatives Beispiel wird das Altmünster-Center beschrieben, das als 'goldenes Eintrittstor zur Altstadt' betitelt wurde und heute diesem Titel nicht mehr gerecht wird. Daher wird an die politisch Verantwortlichen appelliert, die Stadt nicht durch Investoren zerstören zu lassen, sondern Mainz als eine lebens- und liebenswerte Stadt für die Bürger zu erhalten.*

*Anregung: Herr Dr. Scherer, Geschäftsführer Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e.V., betont, dass der Verband für eine Neugestaltung der Ludwigsstraße eintritt und insbesondere den Festlegungen zum Städtebau voll zustimmt. Vergleichsweise klare Aussagen werden zur Obergrenze der Verkaufsfläche inklusive Dienstleistung und Gastronomie gefordert. Der Einzelhandelsverband hält 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Gastronomie für vertretbar.*

**Antwort:** Herr Junker, Junker und Kruse, empfiehlt die städtebaulichen und handelsspezifischen Aspekte nicht zu sehr von einander zu trennen, sondern im Zusammenhang zu sehen. Dies betrifft auch die Größenbeschränkungen. Die Größe wird zum einen durch die Festlegung einer maximalen Flächenobergrenze definiert. Diese muss in einem Verträglichkeitsgutachten überprüft werden. Zum anderen zeigt Herr Junker auf, dass auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen eingehalten werden müssen. Damit wird die Erreichung der Maximalfläche bereits äußerst erschwert. Herr Junker plädiert dafür, besonderen Wert auf die Einhaltung der städtebaulichen Aspekte zu legen, da hierüber Größenfragen nahezu automatisch geregelt werden.

*Anregung: Ein Mitglied der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße kann den Wunsch der Neugestaltung des Karstadtbereiches verstehen, jedoch nicht, warum dafür der Investor ECE ausgesucht wurde. Das Einkaufsquartier soll maintypisch sein. In Analyse der von ECE realisierten Bauten wird davon ausgegangen, dass diese Forderung in keiner Weise erfüllt werden wird. Es wird ausgeführt, dass ein innerstädtisches Einkaufszentrum sich auch anders präsentieren kann. Dies wurde über die Besuch von Frau Grosse von Städten mit gut integrierten Einkaufszentren bestätigt. Diese Erkenntnis spiegelt sich positiv in den Leitlinien und Empfehlungen wider. Umso mehr wird kritisiert, dass ECE in der Stellungnahme erkennen lässt, dass von den bisherigen Plänen nicht abgewichen werden kann. Die Stadt wird aufgefordert, den Bürgerwillen ernst zu nehmen.*

*Anregung: Ein weiteres Mitglied der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße fragt, ob aus Sicht der Verwaltung die unsubstanzierte Äusserung von ECE den Anspruch einer Stellungnahme überhaupt erfüllt. Es wird ausgeführt, 'dass ECE sich nicht in der Lage sieht, die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Eppichmauergasse und der Überplanung der Polizeieinspektion mit den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Gesamtkonzeptes in Einklang zu bringen.' Daraus ergibt sich das Scheitern des Projektes. Angemahnt wird, die erarbeiteten städtebaulichen Anforderungen nicht zugunsten betriebswirtschaftlicher Interessen des Investors zurückzustellen.*

**Antwort:** Zur Vorgehensweise der Abstimmung der Leitlinien und Empfehlungen erläutert Frau Grosse, dass es eine bewusste Entscheidung war, diese im Stadium des Entwurfes öffentlich im LuFo vorzustellen. Sie betont, dass die Leitlinien und Empfehlungen das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit in den LudwigsstraßenForen abbilden. Aus Sicht der Verwaltung ist der Willensbildungsprozess noch nicht abgeschlossen, ohne die Meinung der Bürger in diesem LuFo VI zu diesem Entwurf zu hören. Sie verdeutlicht, dass die Anregungen und Stellungnahmen aus dieser Veranstaltung ergänzend aufgenommen werden und in die Bewertung und Ausrichtung der Leitlinien einfließen werden. Da die heutigen Anregungen zu berücksichtigen sind, ist es aus ihrer Sicht nicht vertretbar, bereits vor der Sommerpause einen Stadtratsbeschluss fassen zu lassen. Vor dem Hintergrund der Stellungnahme von ECE und den darin dargelegten Forderungen macht Frau Grosse nochmals deutlich klar, dass in Mainz keine riesige Shopping-Mall entstehen soll. Um eine andere Entwicklung einzuleiten, wurden gemeinsam Rahmenbedingungen definiert. Sie zeigt auf, dass die Stadt in den

Leitlinien ganz klar ein Einkaufsquartier fordert, das kleinteilig ist und aus einzelnen Gebäuden besteht. In diesem Zusammenhang wird eine Nutzungsmischung verfolgt, die neben dem Handel auch Kultur und Wohnen vorsieht. Frau Grosse macht deutlich, dass die endgültige Quadratmeterzahl nicht das Entscheidende sein wird, wenn alle städtebaulichen Rahmenbedingungen erfüllt werden. Wichtig ist ihr, dass die Obergrenze der Verkaufsfläche bei 28.000 m<sup>2</sup> liegt.

*Anregung: Frau Brede-Hoffmann, Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt, bedankt sich im Namen des Ortsbeirates Mainz-Altstadt für den außergewöhnlichen Beteiligungsprozess. Sie stellt heraus, dass eine große Einigkeit zu der Größenordnung des künftigen Einkaufsquartiers deutlich wird. Diese sollte bei 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen. Sie fordert eine Mischnutzung für das neue Quartier, das neben Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten auch Kultur und Wohnflächen bietet. Es sollte mindestens soviel Wohnfläche geschaffen werden, wie heute vorhanden. Die Flächen für diese Nutzungen sollte nicht zu den 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dazugechnet werden, sondern separat definiert werden, damit diese später nicht zu Verkaufsfläche umgenutzt werden können.*

*Frau Brede-Hoffmann kritisiert ECE, dass nach der monatelangen gemeinsamen Arbeit, in dem Moment der Definition von Leitlinien keine eigene aussagekräftigere und respektvolle Stellungnahme vorgelegt wurde.*

*Anregung: Die Eigentümerin eines Geschäftes mit über 63 sozialversicherten Angestellten vertraut im Sinne der positiven Entwicklung der Ludwigsstraße auf Stadtplaner, Architekten und Denkmalpfleger. Sie hat lediglich Bedenken, dass eine Zweiklassengesellschaft entsteht. Die erste Klasse wäre das Tripol mit dem Premiumpol Ludwigsstraße. Die zweite Klasse wären die ausgegrenzten Bereiche Große Bleiche, Münsterplatz, Bahnhofstraße, Schillerstraße. Sie macht deutlich, dass bereits heute die Große Bleiche herunterkommt. Um dieser Zweiklassengesellschaft entgegenzuwirken schlägt sie vor, vom Tripol auf das Quadrat zurückzukommen. Man könnte einen vierten Pol beispielsweise in der Bahnhofstraße schaffen.*

**Antwort:** Zu der vorgetragenen Befürchtung einer Zweiklassengesellschaft erläutert Herr Ingenthron, dass dies natürlich nicht gewollt ist. Das Tripolkonzept definiert die Pole als Schwerpunkte der Einkaufsentwicklung. Daneben gibt es Ergänzungsbereiche. Er führt aus, dass zum Beispiel der Ergänzungsbereich des Pols Stadthausstraße/Römerpassage bis zum Neubrunnenplatz und bis in die Gaustraße reicht. Das Gutachten belegte damals, dass die Fußwege in der Mainzer Einkaufscity viel zu lang und für Kunden nicht erlebbar sind. Mit den drei Polen sollte eine einfache Grundstruktur geschaffen werden, die Orientierung ermöglicht. Die Randbereiche bzw. die Ergänzungsbereiche sind für die Entwicklung einer attraktiven Innenstadt ebenso notwendig.

Zum Thema, dass einige Straßen herunterkommen, führt Herr Ingenthron aus, dass dies nicht allein der Stadt zuzuschreiben ist. Diese hat mit der Citymeile im öffentlichen Raum investiert. Er macht deutlich, dass auch Investitionen von privater Seite, d.h. von Hauseigentümern nötig sind, um ein Viertel aufzuwerten. Er hegt die Hoffnung, dass diesbezüglich durch die Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße ein Anreiz für Eigentümer im Bereich Gutenbergplatz bis Gaustraße geschaffen wird.

Zur Verträglichkeitsuntersuchung stellt Herr Ingenthron klar, dass die Gutachter bisher den ersten Teil, die Potenzialanalyse, abgearbeitet haben. Die Analysen zur Verträglichkeit können erst durchgeführt werden, wenn das Projekt weiter fortgeschritten und konkreter ist.

Zur Frage alternativer Planungen erläutert er, dass in Entsprechung der Leitlinien die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens vorgesehen ist, über das Alternativen entwickelt werden.

Herr Ingenthron betont, dass Absicht ist, Aspekte, die der Stadt wichtig sind, vertraglich festzuhalten. Jedoch darf die Stadt ihre dominante Position nicht dazu missbrauchen, privatrechtliche Forderungen an den städtebaulichen Vertrag bzw. den Kaufvertrag zu knüpfen.

Er stellt klar, dass die Stadt sich nicht ECE als Investor ausgesucht hat, sondern dass der Eigentümer die Immobilie Karstadt in Mainz als Teil eines Gesamtpaketes an ECE veräußert hat. Die Stadt hatte hierauf keinen Einfluss.

Zur Stellungnahme von ECE und den damit verbundenen Konfliktpunkten hält Herr Ingenthron fest, dass diese im weiteren Verfahren zu diskutieren und zu klären sind.

*Anregung: Herr Hußmann, Vertreter des Werkbundes, bedankt sich für das gute Beteiligungsverfahren. Er merkt jedoch an, dass die Leitlinien als Ergebnis der Foren verbindlich festgelegt werden müssen bevor die Verhandlungen mit dem Investor beginnen.*

*Anregung: Herr Rehn, FDP-Ortsbeiratsfraktion Mainz-Oberstadt, macht klar, dass für ihn nicht die Quadratmeterzahl entscheidend ist, sondern die Qualität. Der aktuelle Diskussionsstand zeigt, dass es möglich ist, an der Ludwigsstraße eine gute Qualität und eine Kleinteiligkeit durchzusetzen.*

*Seiner Meinung nach hat sich der Investor ganz bewusst zurückgehalten. Er erinnert daran, dass vereinbart war, dass der Investor als Zuhörer anwesend ist und nach Abschluss der Foren Position bezieht. Er erinnert daran, dass es zu Teilaspekten unterschiedliche Interessen gibt. Aus seiner Sicht muss man dies als Bürger einer Stadt ertragen können. Ohne Investoren ist keine Stadtentwicklung möglich.*

*Herr Rehn befürwortet den Neubau von Karstadt und ist dafür auch bereit, Kompromisse zu schließen. Er erinnert daran, dass es viele positive Beispiele für gelungene innerstädtische Einkaufszentren gibt. Er bittet darum, mit Augenmaß zu diskutieren, da sonst alles bleibt wie es zurzeit ist.*

*Anregung: Ein Mitglied der Interessengemeinschaft Mainzer Mitte am Neubrunnen zeigt auf, dass man sich neben der Entwicklung in der Ludwigsstraße auf das gesamtstädtische Einkaufsangebot konzentrieren und die Innenstadt als ganzes betrachtet werden muss. Die Interessengemeinschaft wurde gegründet, da die große Befürchtung besteht, dass mit dem Bau eines überdimensionierten Einkaufszentrums, manche Bereiche ausgegrenzt werden. Daher ist es wichtig, dass das Konzept Ludwigsstraße stimmt und die anderen Bereiche harmonisch eingebunden werden. Der Interessengemeinschaft gehören Geschäftsleute, Einzelhändler, Ärzte, Apotheker, Anwälte, Hauseigentümer und Anwohner im Bereich Lotharstraße, Große Bleiche, Klarastraße, Neubrunnenplatz, Neubrunnenstraße sowie angrenzender Straßen an. Die Initiative ist nicht gegen ein Einkaufszentrum an der Ludwigsstraße sondern möchte versuchen, ein qualitatives Gegengewicht zu schaffen.*

*Anregung: Es wird als erschreckend empfunden, dass der Investor sich nicht in der Lage sieht, die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen mit seinen wirtschaftlichen Interessen in Einklang zu bringen. Das zeigt, dass ECE ein harter Verhandlungspartner sein wird. Vor diesem Hintergrund wird auf Stadtseite eine ebenso harte Position gegenüber ECE gefordert. Es wird gefragt, ob man das Projekt zur Not auch scheitern lässt, wenn die festgelegten Leitlinien nicht eingehalten werden.*

*Antwort: Frau Grosse macht deutlich, dass in dem Abschlussbericht bewusst zwischen Leitlinien und Empfehlungen unterschieden wird. Der momentane Konflikt mit dem Investor ECE liegt zurzeit bei den Leitlinien zur Überbauung der Fuststraße und Epichmauergasse sowie zur Nutzung der Polizeiinspektion und Pax-Bank. Sie stellt heraus, dass zu diesen Aspekten klare Leitlinien definiert sind, die nicht verhandelbar sind.*



- Anregung: Herr Behringer, Mitglied der SPD Mainz-Altstadt, macht deutlich, dass die Altstadt-SPD vor 1,5 Jahren eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung eingefordert hat und zum jetzigen Stand das LudwigsstraßenForum als großen Erfolg bewertet. Daher fordert er im Namen der Altstadt-SPD die Weiterführung der öffentlichen Bürgerbeteiligung in einem ähnlichen Rahmen. Als sehr wichtig erachtet wird die Durchführung eines LuFo VII, dass stattfinden sollte, bevor der Stadtrat über die Leitlinien entscheidet. Es sollte die Möglichkeit bestehen, den Stadtratsmitgliedern Meinungen zu den dann abgestimmt vorliegenden Leitlinien mitzuteilen. Bereits am Entwurf der Leitlinien ist festzustellen, dass die Verwaltung sehr gut zugehört hat. Lediglich der Wirtschaftsteil müsse noch stark überarbeitet werden, so Herr Behringer. Man muss sich vor Augen halten, dass Mainz mit einer noch stark bewohnten Innenstadt und einem lebendigen Einzelhandel Qualitäten hat, die zu schützen sind. In diesem Zusammenhang mahnt Herr Behringer, eine wohl überlegte Entscheidung hinsichtlich der Größenordnung an, die ungewollte Umverteilungen vermeidet. Er fordert die Stadt auf, die Zielvorstellungen genau zu definieren und hart mit dem Investor zu verhandeln.*
- Anregung: Bedauert wird, dass es in Mainz eine Zweiklassengesellschaft gibt. Dies zeigt sich darin, dass versucht wird, in der Innenstadt ein Monument für einen scheiternden Neoliberalismus zu errichten, während Menschen sich sozialökonomisch nichts leisten können. Es wird angemahnt, die wirklichen sozialen, kulturellen und ökonomischen Interessen der Bevölkerung zu beachten. Die Politik wird zurzeit als äußerst schwach empfunden, da sie bis auf wenige Ausnahmen keine Stellung zu dem Entwurf der Leitlinien bezogen hat. Die Stadt darf ihre Anforderungen nicht zurückschrauben. Es wird verlangt, das Projekt scheitern zu lassen, falls ECE sich nicht auf die Forderungen der Stadt einlässt.*
- Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zentrum Baukultur Beispiele für innerstädtische Einkaufszentren ausgestellt werden, die bis auf das Beispiel Ludwigshafen alle eine Verkaufsfläche unter 30.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Stellungnahme von ECE wird beanstandet, da ECE nach über einem Jahr gemeinsamer Arbeit nur kurz und allgemein äußert, dass die Leitlinien wirtschaftlich und städtebaulich nicht mit ihren Plänen vereinbar sind. Es wird ECE geraten, einen neuen Planer mit dem Projekt zu beschäftigen und sich zurückziehen, wenn sich abzeichnet, dass die seitens der Stadt gewünschte Entwicklung wirtschaftlich nicht optimal ist. Es wird betont, dass man nicht dazu bereit ist, zugunsten einer optimalen Rendite einen Teil der Altstadt von Mainz zu opfern.*
- Anregung: Herr Willenberg-Sebastian gibt als Quartiersprecher für die Schillerstraße zu bedenken, dass eine Verkaufsfläche von 25.000 m<sup>2</sup> am Pol Ludwigsstraße dazu führen würde, dass dies der stärkste Pol in Mainz wäre. Jede 1.000 m<sup>2</sup> mehr an Verkaufsfläche würden diesen Pol noch verstärken. Er geht davon aus, dass der schwächere Pol Römerpassage noch stärker abfallen wird. Es fehlt ihm die Verhältnismäßigkeit. Es sollte versucht werden, die Pole gleichzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird eine genaue Festlegung der Verkaufsfläche sowie der Gastronomieflächen gefordert. Bei den Verhandlungen mit ECE sollte die Stadt Mainz ihre Maximalforderung benennen und die Ansprüche nicht bereits vorher zurückschrauben. Er macht deutlich, dass die Schillerstraße einmal prosperierend war. Dies veränderte sich mit den Vorleistungen der Stadt in der Ludwigsstraße, seit dieser Zeit fällt der Schillerplatz als Einkaufslage immer mehr ab. Er fordert ein weiteres LuFo, da insbesondere die Ausführungen von Herrn Sitte und Frau Eder noch vermisst werden.*

- Anregung:* Aus Sicht eines Stadtführers wird aufgezeigt, dass die Nachkriegs-Notbebauung am Münsterplatz kostbare Quadratmeter verschwendet und eine Schande für die Stadt ist. Er würde als Stadtführer die Besucher niemals durch die Lotharstraße oder vom Kaufhof zur Römerpassage führen. Er freut sich über das gute Verfahren und den daraus entstandenen großen Zusammenhalt in der Mainzer Bevölkerung. Das gute Ergebnis bildet sich in den Leitlinien ab. Neben der Altstadt, dem Dom und dem Rhein würde er den Mainzer Besuchern gerne zukünftig auch ein Beispiel für moderne Einkaufskultur zeigen können.
- Anregung:* Es wird daran erinnert, dass die Chancen, die mit der Entwicklung des Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße über den Investor ECE bestehen, nicht vertan werden sollten.  
Zur weiteren Entwicklung der anderen Bereiche wird die Nutzung des Instruments Business Improvement Distrikt vorgeschlagen. Dabei organisieren sich Händler und Eigentümer eines Gebietes selbst, um aus eigener Kraft eine Entwicklung zu bewirken. Aus den Gutachten geht hervor, dass die Pole untereinander ausgeglichen sein sollen.
- Antwort:** Herr Junker bestätigt die Bedeutung der Gleichgewichtung der drei Pole. Zum Pol Ludwigsstraße gibt er den Hinweis, dass die Verkaufsflächen so zu verteilen sind, dass die Gesamtstadt etwas davon. Es sollte ein Zusammenspiel im urbanen Gefüge entstehen, egal unter welchem Namen.  
Frau Grosse geht nochmals allgemein auf den Prozess Ludwigsstraße ein. Hierbei wurde ein gemeinsamer Weg bestritten, bei dem alle viel gelernt haben. Sie zeigt auf, dass mit der Abstimmung des Entwurfs der Leitlinien im Oktober ein möglichst breiter Konsens erzielt werden soll, der als belastbare Grundlage für die Verhandlungen mit dem Investor zu sehen ist.  
Sie verdeutlicht, dass der aktuelle Stand der Leitlinien die Willensbildung der Verwaltung darstellt, die wesentliche Forderungen aus den LuFos widerspiegelt.

## 5. Abschluss

### **Resümee , Ausblick und Verabschiedung Oberbürgermeister Michael Ebling**

Herr Ebling bedankt sich bei Frau Holz für die Moderation des gesamten Prozesses und bei den Anwesenden für die sachliche und fachliche Diskussion auf sehr gutem Niveau. Die Stadt gewinnt durch Prozesse wie dem LudwigsstraßenForum, in dem unterschiedliche Interessen und Meinungen, Zugänge zu Fragestellungen und Perspektiven für Entwicklungen sichtbar werden.

Er betont, dass die endgültige Entscheidung des Stadtrates zu den Leitlinien, weder der Endpunkt der öffentlichen Debatte noch der Abschluss des intensiven Austauschprozesses sein wird. Danach wird es u.a. um die Frage gehen, wie die Ideen des Investors aussehen und wie diese sich zu den Leitlinien verhalten.

Herr Ebling stellt ausdrücklich klar, dass jedem Projekt auch das Element des Scheiterns innewohnt. Aktueller Blickwinkel der Verwaltung ist, die städtebauliche Erneuerung mit einem Investor möglich zu machen und dabei die Ziele der Stadt zu erreichen. Er schließt die Veranstaltung mit dem Ausblick, dass auch zukünftig eine Menge zu diskutieren sein wird.