

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz

---



Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit einem Ideenteil  
zum städtebaulichen Gestaltungskonzept für das Projekt „LU“ in  
Mainz

Ausloberin ist die Boulevard LU GmbH & Co. KG

Erstellt von Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH  
Stuttgart, den 16.10.2019

## Inhalt

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Teil A: Allgemeine Bedingungen des Wettbewerbs .....                        | 4  |
| 1.1 Allgemeines.....                                                           | 4  |
| 1.2 Ausloberin .....                                                           | 4  |
| 1.3 Wettbewerbsbetreuer .....                                                  | 4  |
| 1.4 Anlass, Zweck und Gegenstand des Wettbewerbs.....                          | 4  |
| 1.5 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel, Sprache.....                              | 6  |
| 1.6 Die Wettbewerbsteilnehmer.....                                             | 7  |
| 1.6.1 Teilnahmeberechtigung .....                                              | 7  |
| 1.6.2 Teilnehmer .....                                                         | 7  |
| 1.7 Unterlagen.....                                                            | 8  |
| 1.8 Leistungen.....                                                            | 10 |
| 1.8.1 Städtebauliches Gesamtkonzept (Ideenteil) .....                          | 10 |
| 1.8.2 Realisierungsteile.....                                                  | 10 |
| 1.9 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer.....                              | 12 |
| 1.10 Zulassung, Beurteilungskriterien und Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten . | 14 |
| 1.10.1 Zulassung .....                                                         | 14 |
| 1.10.2 Beurteilungskriterien und Vorprüfung .....                              | 15 |
| 1.11 Aufwandsentschädigung und Preisgeld .....                                 | 15 |
| 1.12 Weitere Bearbeitung, Übertragung der Nutzungs- und Änderungsrechte .....  | 17 |
| 1.13 Eigentum, Veröffentlichung und Urheberrecht.....                          | 17 |
| 1.14 Ergebnisbekanntgabe und Ausstellung der Arbeiten .....                    | 17 |
| 1.15 Termine.....                                                              | 18 |
| 2. Teil B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe.....                            | 20 |
| 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen .....                                         | 20 |

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2   | Lage des Wettbewerbsareals .....                                          | 22 |
| 2.3   | Ausgangssituation .....                                                   | 25 |
| 2.4   | Planungsrecht.....                                                        | 26 |
| 2.5   | Städtebauliches Grundkonzept Ludwigsstraße .....                          | 28 |
| 2.6   | Städtebauliche Planungsvorgaben .....                                     | 30 |
| 2.6.1 | Ideenwettbewerb städtebauliches Grundkonzept.....                         | 30 |
| 2.6.2 | Realisierungswettbewerb Karstadt mit Schwerpunkt Fassadengestaltung<br>32 |    |
| 2.6.3 | Realisierungswettbewerb Fuststraße mit Pavillon am Gutenbergplatz 2       | 34 |
| 2.7   | Empfehlungen aus der Bürgerbeteiligung.....                               | 38 |
| 2.8   | Bisheriges Bebauungskonzept.....                                          | 39 |
| 2.8.1 | Vorüberlegungen Fuststraße.....                                           | 39 |
| 2.8.2 | Vorüberlegungen Karstadt-Areal .....                                      | 41 |
| 2.9   | Planungsvorgaben Mobilität.....                                           | 46 |
| 2.10  | Ergänzende Denkmalschutzrechtliche Planungsvorgaben .....                 | 48 |
| 2.11  | Energiekonzept .....                                                      | 50 |
| 2.12  | Ökologie .....                                                            | 51 |

## Anlagen

## 1. Teil A: Allgemeine Bedingungen des Wettbewerbs

### 1.1 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist.

Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Rheinland-Pfalz beratend mitgewirkt.

Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 3/07/19 registriert.

### 1.2 Ausloberin

Ausloberin ist die Boulevard LU GmbH & Co. KG, die einen Zusammenschluss von J. Molitor Immobilien GmbH und der Sparkasse Rhein-Nahe darstellt. Vertreten wird diese Gesellschaft durch die Geschäftsführer Herr Schick und Herr von Pfeil.

### 1.3 Wettbewerbsbetreuer

Der Wettbewerb wird von der Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Kronprinzstraße 11, 70173 Stuttgart betreut. Ansprechpartner für den Wettbewerb ist:

Herr Markus Pärssinen

Tel: 0711 25281355

Mail: [wettbewerb@sp-projektpartner.de](mailto:wettbewerb@sp-projektpartner.de)

### 1.4 Anlass, Zweck und Gegenstand des Wettbewerbs

Die Ausloberin beabsichtigt, eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Umgestaltung zweier zentraler innerstädtischer Bausteine in Mainz. Zum einen soll das Karstadt-Areal in exponierter Lage an der Ludwigsstraße umgenutzt und umgestaltet sowie der benachbarte Gebäudekomplex an der Fuststraße rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Ergebnis soll ein Einkaufsquartier mit hoher stadträumlicher Qualität entstehen, das den vielfältigen Nutzungen, wie Einkauf, Gastronomie, Kultur, Hotel und Wohnen gerecht wird. Damit sich diese beiden zentralen Entwicklungsflächen unweit des Mainzer Doms sowie des Staatstheaters künftig in die geplante Gesamtentwicklung der innerstädtischen Hauptachse von Schiller- bis Gutenbergplatz einfügen, wird im Verfahren auch ein Gesamtkonzept für die

städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs der Ludwigsstraße verlangt. Insoweit ist die Wettbewerbsaufgabe inhaltlich dreigeteilt.

Gegenstand des Wettbewerbs ist zunächst die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die künftige städtebauliche Entwicklung des Bereichs der Ludwigsstraße von Schiller- bis Gutenbergplatz. Grundlage für diese Aufgabenstellung ist das städtebauliche Grundkonzept der Stadt Mainz. Anschließend soll im Einklang mit diesem Gesamtkonzept das Gebäudeensemble an der Fuststraße - inklusive dem Pavillon am Gutenbergplatz 2 - neugestaltet werden. Ferner soll in einem weiteren Schritt auch das benachbarte Karstadt-Areal auf Basis des Gesamtkonzepts teilweise umgebaut und neugestaltet werden.

Die Erstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes soll demnach als Ideenteil die Grundlage für künftige Entwicklungen in diesem Bereich der Ludwigsstraße dienen, wobei jedoch nicht alle Grundstücke von Schiller- bis Gutenbergplatz im Eigentum der Ausloberin stehen. Daher ist aus heutiger Sicht nicht abzusehen, ob und wann die weiteren Entwicklungen in Nachbarschaft des Wettbewerbsareals erfolgen werden. Die Bebauungs- und Gestaltungskonzepte für das Karstadt-Areal sowie die Bebauung an der Fuststraße unterliegen dagegen einem Realisierungswettbewerb und werden sukzessive von der Ausloberin realisiert. Insoweit bezieht sich das mit diesem Wettbewerb versprochene Auftragsversprechen für die Leistungsphasen 1 bis 4 HOAI, wobei eine stufenweise Beauftragung vorgesehen ist, nur auf diese beiden Aufgabenstellungen des Realisierungsteils.

Die Vorüberlegungen der Ausloberin sehen für den einen Teil des Realisierungswettbewerbs, den Gebäudekomplex des ehemaligen Karstadt-Areals zwischen Ludwigsstraße und Eppichmauergasse, einen Dreiklang von Shoppen, Genuss und Kultur vor. Dabei soll sich die Ludwigsstraße in das Gebäude hinein öffnen und so einen urbanen Aufenthaltsraum als Entree schaffen. Im Gegensatz zu früheren Plänen soll kein großer, geschlossener Baukomplex im Sinne eines Shopping-Centers entstehen, der bis zur Ludwigsstraße vorgezogen wird, sondern der neue Bau nimmt den bestehenden Gebäuderhythmus auf und erhält öffentliche Freiräume. Rund 15.000 m<sup>2</sup> Einkaufen sollen insgesamt entstehen, Karstadt als Ankermieter erhalten bleiben und ein Hotel mit ca. 155 Zimmern für weitere Frequenz sorgen. Highlights sollen ferner eine große Dachterrasse, ein Popup-Store-Konzept und ein moderner Logistik-Hub sein.

Der Gebäudekomplex an der Fuststraße soll rückgebaut und neu entwickelt werden. Im Kontext der Neubebauung ist auch der Erhalt des Pavillons am Gutenbergplatz 2 zu untersuchen, der der Bebauung an der Fuststraße vorgelagert ist und nicht im Eigentum der Ausloberin steht. Dennoch soll überlegt werden, wie die Fläche des Pavillons am Gutenbergplatz am besten in das Neubaukonzept integriert werden könnte. Hinsichtlich der Nutzungen des Neubaus an der

Fuststraße soll im EG Handel untergebracht werden, wobei sich die Handelsnutzung auch in das 1. OG ausweiten soll. Im 2. und 3. OG sollen eine kulturelle Nutzung sowie Wohnen untergebracht werden.

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben und dargestellt.

### 1.5 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel, Sprache

Der Wettbewerb ist als nichtoffener Planungswettbewerb nach RPW 2013 auslobt. Der Wettbewerb wird in einem einphasigen Verfahren mit einem kooperativen Element eines Zwischenkolloquiums durchgeführt. Die Wettbewerbsarbeiten werden zum Abschluss des Wettbewerbs anonymisiert zur Beurteilung im Preisgericht eingereicht.

Vor Versendung der Auslobung ist im Rahmen einer Interessensabfrage das Teilnahmeinteresse von insgesamt 13 Architektur- und Stadtplanungsbüros abgefragt worden. Zum besseren Verständnis der Aufgabenstellung des Wettbewerbs sowie zur Information über die bislang seitens der Ausloberin angestellten Vorüberlegungen zur künftigen Nutzung des Wettbewerbsareals, wurden alle Büros über einen Datenbankzugang hierüber informiert.

Der Realisierungswettbewerb zielt auf die Vergabe der Leistungsphasen 1 bis 4 nach der HOAI 2013 für Gebäude- und Freiraumplanung, für die künftige Bebauung an der Fuststraße – jedoch ohne den Pavillon am Gutenbergplatz 2 –, das Karstadt-Areal sowie für die angrenzende Gestaltung der Platzsituationen an der Ludwigsstraße.

Die Planung erfolgt mit der BIM-Methode gemäß der BIM-Richtlinie der Ausloberin. Die Erfüllung der Anforderungen an die BIM-Planung wurde im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens bei allen teilnehmenden Büros abgefragt. Hierzu wurde die BIM-Richtlinie der Ausloberin in diesem Verfahren allen potentiellen Teilnehmern zur Verfügung gestellt, den Teilnehmern die Möglichkeit zu Rückfragen - auch im Hinblick auf notwendige technische Schnittstellen etc. - während der Interessensabfrage ausdrücklich ermöglicht und von allen potentiellen Teilnehmern Referenzen zu durchgeführten Projekten mit BIM-Planung sowie die verwendete Software abgefragt. Durch die Teilnahme am Wettbewerb erklären sich die Büros zur BIM-Planung bereit.

Der Wettbewerb beinhaltet daneben einen Ideenteil - im Rahmen des in der Anlage 9 und 10 beigefügten städtebaulichen Grundkonzepts - für die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die künftige Entwicklung der Ludwigsstraße von Schillerplatz bis Gutenbergplatz.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

## 1.6 Die Wettbewerbsteilnehmer

### 1.6.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Architekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten und Stadtplanern. Es ist zwingend eine interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen diesen Fachrichtungen nachzuweisen. Diese müssen sich aus den Fachrichtungen Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau zusammensetzen.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt, Landschaftsarchitekt bzw. Stadtplaner zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, Landschaftsarchitekt bzw. Stadtplaner, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Die Arbeitsgemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

### 1.6.2 Teilnehmer

Gemäß RPW 2013 hat die private Ausloberin fachlich geeignete Architektur- und Stadtplanungsbüros eingeladen, an dem Wettbewerb teilzunehmen:

- 1) FAERBER ARCHITEKTEN GbR, Mainz mit Jestaedt + Partner Stadtplaner, Mainz und BIERBAUM.AICHELE Landschaftsarchitekten, Mainz
- 2) Hille Architekten und Stadtplaner BDA, Ingelheim und Michel + Wolf Architekten, Stuttgart mit Preuss Freiraumplanung, Weil der Stadt
- 3) Schoyerer Architekten\_Syra, Mainz mit Becker Torsten Stadtplaner, Frankfurt/Main und AOLandschaftsarchitekten GmbH, Mainz
- 4) KSP Jürgen Engel Architekten GmbH, Frankfurt/Main mit nsp christoph schonhoff Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Hannover
- 5) gmp International GmbH, Hamburg mit WES LandschaftsArchitektur, Hamburg
- 6) AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt/Main
- 7) Blocher Partners, Stuttgart mit Landschaftsarchitekt TOPOS, Berlin
- 8) PROMONTORIO GmbH, Lissabon / Berlin

Aufgrund der herausragenden Bedeutung der innerstädtischen Platzsituationen des Ideenteils für ein städtebauliches Gesamtkonzept, den Platzsituationen unmittelbar an den, dem Karstadt-Areal vorgelagerten, Pavillons sowie dem Pavillon am Gutenbergplatz 2, sind die Teilnehmer verpflichtet, mit Landschaftsarchitekten und Stadtplanern zusammenzuarbeiten. Den eingeladenen Büros steht es frei, die Nachweise der Fachdisziplinen, im eigenen Büro bzw. mit einem oder mehreren externen Partnern zu erbringen.

## 1.7 Unterlagen

Die Auslobung für das Wettbewerbsverfahren besteht aus diesem Auslobungstext sowie den nachfolgend genannten Anlagen. Diese sind im Einzelnen:

|          |                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Luftbild des Wettbewerbsareals                                                                           |
| Anlage 2 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 08.08.2019                                                         |
| Anlage 3 | Bestandsunterlagen der Ausloberin                                                                        |
| Anlage 4 | LuFo Abschlussbericht, Stadt Mainz September 2012                                                        |
| Anlage 5 | Abschlussbericht der Bürgerbeteiligung, Stadt Mainz September 2019                                       |
| Anlage 6 | Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan A233 vom 22.02.1991 inkl. 1. Änderung vom 26.02.2003, Stadt Mainz |



Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz

---

|           |                                                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 7  | Auszug aus dem neuen Bebauungsplan A262 (Umgriff), Stadt Mainz Oktober 2013                           |
| Anlage 8  | Beschlüsse der Stadt Mainz zur zukünftigen Bebaubarkeit, 2013 - 2019                                  |
| Anlage 9  | Städtebauliches Grundkonzept der Stadt Mainz - Städtebauliche Struktur und Raumkanten, September 2019 |
| Anlage 10 | Städtebauliches Grundkonzept der Stadt Mainz - Funktionelle Rahmenbedingungen, September 2019         |
| Anlage 11 | Dachbegrünungssatzung, Stadt Mainz 30.03.1983                                                         |
| Anlage 12 | Stellplatzsatzung, Stadt Mainz August 2015                                                            |
| Anlage 13 | Merkblatt Flächen für die Feuerwehr, Stadt Mainz Juli 2015                                            |
| Anlage 14 | Denkmalkartierung des Landes, Stadt Mainz                                                             |
| Anlage 15 | Historische Fotos Denkmalpflege, Stadt Mainz                                                          |
| Anlage 16 | Vorstudien der Ausloberin zum Städtebau                                                               |
| Anlage 17 | Bebauungs- und Nutzungskonzept der Ausloberin zum Realisierungsteil                                   |
| Anlage 18 | Darstellung der Wettbewerbsfläche für das städtebauliche Gesamtkonzept                                |
| Anlage 19 | Darstellung der Wettbewerbsfläche für die Realisierungsteile                                          |
| Anlage 20 | Darstellung der Eigentumsverhältnisse auf den Nachbargrundstücken                                     |
| Anlage 21 | Bauvoranfrage Fuststraße, Ausloberin 31.05.2019                                                       |
| Anlage 22 | Plan mit Perspektiven für Visualisierungen und Schnittlinien                                          |
| Anlage 23 | BIM - Richtlinie der Ausloberin vom 13.05.2019                                                        |
| Anlage 24 | Digitales Geländemodell der Ausloberin im Sketchup-Dateiformat                                        |
| Anlage 25 | Lageplan als -.dwg-Datei                                                                              |
| Anlage 26 | Formblatt Flächenermittlung                                                                           |
| Anlage 27 | Formblatt Verfassererklärung                                                                          |

## 1.8 Leistungen

### 1.8.1 Städtebauliches Gesamtkonzept (Ideenteil)

Von den Wettbewerbsteilnehmern werden folgende Leistungen für den Ideenteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts gefordert:

- Lageplan mit städtebaulichem Gestaltungskonzept im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Gesamtsituation, der Baukörper, der Freiflächen und der Erschließung mit Angabe der Geschosshöhen und Gebäudehöhen - der Lageplan ist zum oberen Blattrand zu norden.
- Aus diesem Lageplan müssen auch die gesamten Wege- und Erschließungsverbindungen hervorgehen, insbesondere an und ggf. um die städtebaulich wichtigen Raumkanten.
- Fassadenansicht Ludwigsstraße im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu wesentlichen Gestaltungsmerkmalen.
- Schnitt entlang der Schnittlinie gemäß Anlage 22 im Maßstab 1:500
- Im Rahmen des Gesamtkonzeptes sind die vorgesehenen Nutzungen für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile darzustellen.
- Digitales Modell des Entwicklungskonzepts mit Gebäuden und Freiflächen. Die Außenhüllen der Gebäude sind darzustellen. Als Grundlage für das digitale Modell liefert die Ausloberin einen digitalen Geländeplan als Sketchup-Datei.
- Erläuterungen zum städtebaulichen, gestalterischen und freiräumlichen Konzept.

Für das städtebauliche Gesamtkonzept sollen maximal 2 Präsentationspläne im Format DIN A0 (Hochformat) und dazu höchstens 2 Seiten DIN A4 Erläuterungen abgegeben werden.

### 1.8.2 Realisierungsteile

Von den Wettbewerbsteilnehmern werden folgende Leistungen für die beiden Teilflächen des Realisierungswettbewerbs gefordert:

- Lageplan mit Bebauungskonzept im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Gesamtsituation, der Baukörper, der Freiflächen und der Erschließung mit Angabe der Geschosshöhen und Gebäudehöhen - der Lageplan ist zum oberen Blattrand zu norden.
- Schwarzplan im Maßstab 1:1.000 mit Darstellung der Umgebungsbebauung.
- Digitales-Sketchup-Modell als Grundlage für den Druck des Entwurfs durch die Ausloberin mittels 3-D Drucker passend zum vorliegenden Umgebungsmodell der Ausloberin.

- Grundrisse mit Erschließungssystem im Maßstab 1:200, die zum Verständnis des Konzepts relevant sind, sind in Vorplanungsqualität darzustellen.
- Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200, die zum Verständnis des Konzepts relevant sind.
- Fassadenansicht und -schnitt im Maßstab 1:200 mit Aussagen zur Materialität.
- Beschreibung des Materials sowie Darstellung des Aussehens der Fassaden für die jeweils gewählten Fassadentypen anhand ausgewählter Fassadendetails im Maßstab 1:50.
- Darstellung qualitativer Aussagen zur Dachlandschaft.
- 4 Visualisierungen – Sichtbarkeit des Projektes von der Ecke Große Langgasse/Ludwigsstraße, vom Gutenbergplatz aus mit Darstellung der Freiflächen- und Aufenthaltsqualität vor und auf der Wettbewerbsfläche sowie vom Bischofsplatz Blinkwinkel gemäß Anlage 22.
- Digitales Modell des Entwicklungskonzepts mit Gebäuden und Freiflächen. Die Außenhüllen der Gebäude sind darzustellen. In den Innenbereichen genügen die Darstellungen der inneren Gebäudeerschließung sowie die Darstellung der vorgesehenen Nutzungszonen und -einheiten. Als Grundlage für das digitale Modell liefert die Ausloberin ein digitales Geländemodell im Sketchup-Format gemäß BIM-Richtlinie Ausloberin (Anlage 23).
- Das Verkehrserschließungs- sowie Anlieferungskonzept der beiden Realisierungsflächen mit den Schnittstellen und Verbindungen der inneren Erschließung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist darzustellen, wobei eine qualitätsvolle Ausgestaltung zum Übergang in den öffentlichen Bereich erkennbar sein muss.
- Gebäude- und geschossweise Flächenermittlung nach Nutzungen gemäß Formblatt Anlage 26.
- Kostenindikation mit Kostenkennwerten nach Nutzungen bezogen auf BGFr und BGFs oberirdisch.
- Erläuterungen zum städtebaulichen, gestalterischen und freiräumlichen Konzept, inkl. qualitativer Aussagen zur Dachlandschaft
- Erläuterungen zu Erschließung, Konstruktion und Materialien.
- Verfassererklärung gemäß Formblatt Anlage 27.
- Verzeichnis eingereichter Unterlagen.

Es dürfen höchstens 4 Pläne im Format DIN A0 (Hochformat) und dazu höchstens 4 Seiten DIN A4 Erläuterungen für die Realisierungsteile abgegeben werden.

Gefordert werden für die gesamten zuvor genannten Leistungen:

- 1 ungefalteter Präsentationsplansatz.
- 1 gefalteter Plansatz.
- 1 gefalteter Plansatz Berechnungspläne mit Maßangaben.
- 1 Datenträger mit sämtlichen eingereichten Unterlagen als .pdf-Dateien, Prüfpläne als .dwg-Dateien zur Prüfung der Flächenermittlungen sowie dem digitalen Modell des Entwicklungskonzeptes als Sketchup-Datei.

Jeder Teilnehmer hat seine gesamten Abgabeleistungen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl hat aus einer sechsstelligen arabischen Prüfziffer mit verschiedenen Ziffern zu bestehen. Die Kennziffer muss auf allen Dokumenten oben rechts sowie auf allen Dateien und am Modell angebracht sein. Daneben gibt jeder Teilnehmer die Verfassererklärung gemäß Formblatt in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag mit der Bezeichnung „Verfassererklärung“ ab.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Darstellungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen, werden bei der Vorprüfung nicht berücksichtigt. Farbige Darstellungen und Skizzen sind zugelassen.

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Es werden keine bindenden Vorgaben analog § 5 Abs. 1 RPW 2013 formuliert.

## 1.9 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer

Die Ausloberin hat in Abstimmung mit der Stadt Mainz und der Architektenkammer Rheinland-Pfalz das Preisgericht mit Rücksicht auf die anspruchsvolle Aufgabenstellung besetzt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter (stimmberechtigt):

- 1) Herr Prof. Dipl.-Ing. Markus Neppl, Architekt und Stadtplaner, Fakultät für Architektur, Fachgebiet Stadtquartiersplanung, Karlsruher Institut für Technologie
- 2) Herr Axel Strobach, Leiter Stadtplanungsamt Stadt Mainz
- 3) Frau Prof. Dipl.-Ing. Carola Dietrich, Architektin, Fakultät Architektur - Theorie der Architektur und Entwerfen, TH Nürnberg
- 4) Frau Prof. Dr.-Ing. Barbara Engel, Architektin, Internationaler Städtebau und Entwerfen Karlsruher Institut für Technologie
- 5) Herr Dipl.-Ing. Johann Spengler, Architekt, steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz

---

- 6) Herr Dipl.-Ing. Roland Bechmann, Architekt, Werner Sobek Ingenieure, Stuttgart
- 7) Herr Dipl.-Ing. Christof Luz, Landschaftsarchitekt, Luz Landschaftsarchitektur, Stuttgart
- 8) Herr Dipl.-Ing. Gerhard Feldmeyer, Architekt BDA, HPP, Düsseldorf.

Stellvertretende Fachpreisrichter (nicht stimmberechtigt):

- 1) Herr Dipl.-Ing. Christoph Rosenkranz, Bauassessor, Abteilungsleiter Stadtplanung der Stadt Mainz
- 2) Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Marx, Architekt
- 3) Herr Dipl.-Ing. Martin Dörnemann, Architekt
- 4) Herr Dipl.-Ing. Günter Greis, Landschaftsarchitekt, arbos Freiraumplanung GmbH, Hamburg
- 5) Herr Dipl.-Ing. Lars Heimann, Architekt, Geschäftsführer J. Molitor Immobilien GmbH

Sachpreisrichter (stimmberechtigt):

- 1) Frau Marianne Grosse, Bau- und Kulturdezernentin der Stadt Mainz
- 2) Herr Volker Schick, Sparkasse Rhein-Nahe
- 3) Herr Volkmar Hommel, Bistum Mainz
- 4) Herr Martin Leuchter
- 5) Herr Tim Gemünden, Geschäftsführer J. Molitor Immobilien GmbH
- 6) Frau Tina Badrot, Geschäftsführerin J. Molitor Immobilien GmbH
- 7) Frau Katrin Eder, Beigeordnete, Stadt Mainz

Stellvertretende Sachpreisrichter (nicht stimmberechtigt):

- 1) Herr Dipl.-Ing. Jürgen Habel, Stadt Mainz
- 2) Herr Peter Scholten, Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Rhein-Nahe
- 3) Herr Roskopf, Stellvertretender Vorstandsvorsitzender Sparkasse Rhein Nahe
- 4) Herr Dirk Gemünden, Geschäftsführer J. Molitor Immobilien GmbH
- 5) Herr Albrecht von Pfeil, Geschäftsführer J. Molitor Immobilien GmbH
- 6) Herr Olaf Nehrbaß, Amtsleiter Grün- und Umweltamt, Stadt Mainz

Gäste:

- 1) Baupolit. Sprecher Fraktion 1
- 2) Baupolit. Sprecher Fraktion 2
- 3) Baupolit. Sprecher Fraktion 3
- 4) Baupolit. Sprecher Fraktion 4
- 5) Baupolit. Sprecher Fraktion 5

- 6) Baupolit. Sprecher Fraktion 6 opt.
- 7) Umweltpolit. Sprecher Fraktion 1
- 8) Umweltpolit. Sprecher Fraktion 2
- 9) Umweltpolit. Sprecher Fraktion 3
- 10) Umweltpolit. Sprecher Fraktion 4
- 11) Umweltpolit. Sprecher Fraktion 5
- 12) Umweltpolit. Sprecher Fraktion 6 opt.

Vorprüfung:

Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Kronprinzstraße 11, 70173 Stuttgart.

Weitere Sachverständige, die im Rahmen der Vorprüfung mitwirken sollen sind für folgende Fachdisziplinen vorgesehen:

- Handel
- Hotel
- Gastronomie
- Kultur/Veranstaltung
- Erschließung/Logistik
- Verkehr/Mobilität
- Schallschutz
- Brandschutz
- Denkmalpflege
- Barrierefreiheit

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige bzw. Vorprüfer zu benennen.

## **1.10 Zulassung, Beurteilungskriterien und Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten**

### **1.10.1 Zulassung**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen aus Teil A der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Der Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

Auch gegebenenfalls zwingende Formulierungen im Bauprogramm stellen keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW dar.

### 1.10.2 Beurteilungskriterien und Vorprüfung

Die eingereichten Arbeiten werden hinsichtlich des Gestaltungs- und Bebauungskonzeptes, der Objektqualität, Qualität der Außenanlagen sowie einiger wesentlicher Gebäudekenndaten einer Vorprüfung unterzogen. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können Sachverständige zur Unterstützung der Vorprüfer hinzugezogen werden. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

Die gleichrangigen Beurteilungskriterien für den Wettbewerb sind:

- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzeptes unter Einhaltung der im Teil B geschilderten Anforderungen.
- Einhaltung des städtebaulichen Grundkonzeptes der Stadt Mainz.
- Architektonische und freiräumliche Qualität des Gestaltungs- und Bebauungskonzeptes unter Einhaltung der im Teil B geschilderten Anforderungen.
- Qualität der gestalterischen Gliederung, bezogen auf die unterschiedlichen Nutzungen.
- Erfüllung von funktionalen und inhaltlichen Anforderungen der Auslobung.
- Integration der Vorüberlegungen der Ausloberin im Realisierungsteil.
- Erfüllung der Anforderungen an das funktionierende Handels- und Logistikkonzept.
- Technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit.
- Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange unter Einhaltung der im Teil B geschilderten Anforderungen.
- Vereinbarkeit mit Empfehlungen aus der Bürgerbeteiligung.

### 1.11 Aufwandsentschädigung und Preisgeld

Bei den von den teilnehmenden Architekturbüros einzureichenden Arbeiten handelt es sich um auf eigenes Risiko erbrachte Akquisitionsleistungen für einen über weitere Leistungen angestrebten Vertrag. Für die Aufwandsentschädigungen und Preise des Wettbewerbsverfahrens stehen insgesamt 141.000 Euro zur Verfügung.

Für das Wettbewerbsverfahren erhalten die 8 Teilnehmer je Arbeitsgemeinschaft eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 10.000 Euro. Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme der Aufwandsentschädigung in Höhe von 80.000 Euro.

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz

---

Bei Unvollständigkeit oder Nichteinhaltung der gesetzten Rahmenbedingungen behält sich die Ausloberin die ganze oder teilweise Nichtauszahlung der Aufwandsentschädigung vor.

Über die Aufwandsentschädigung hinaus besteht vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen kein Anspruch auf Vergütung.

Für die Gewinner des Wettbewerbes sind gegen Rechnung zusätzlich zur vorgenannten Aufwandsentschädigung folgende Prämierungen gesondert nach Wettbewerbsaufgabe vorgesehen:

Preisverteilung Ideenteil städtebauliches Gesamtkonzept:

|                  |          |
|------------------|----------|
| 1. Preis         | 9.000 €  |
| 2. Preis         | 5.000 €  |
| 3. Preis         | 2.000 €  |
| Summe der Preise | 16.000 € |

Preisverteilung Realisierungsteil Fuststraße:

|                  |          |
|------------------|----------|
| 1. Preis         | 10.000 € |
| 2. Preis         | 7.500 €  |
| 3. Preis         | 5.000 €  |
| Summe der Preise | 22.500 € |

Preisverteilung Realisierungsteil Karstadt:

|                  |          |
|------------------|----------|
| 1. Preis         | 10.000 € |
| 2. Preis         | 7.500 €  |
| 3. Preis         | 5.000 €  |
| Summe der Preise | 22.500 € |

Daraus ergibt sich insgesamt ein Preisgeld in Höhe von 61.000 €.

Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtswegs zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden. Die MwSt. ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird inländischen Teilnehmern zusätzlich ausgezahlt. Den auswärtigen Teilnehmern wird auf Anwesenheitsnachweis eine Reisekostenpauschale von 750 € brutto je Büro bzw. Arbeitsgemeinschaft ausgezahlt.



### **1.12 Weitere Bearbeitung, Übertragung der Nutzungs- und Änderungsrechte**

Die Ausloberin beabsichtigt, den oder die Siegerentwürfe der beiden Realisierungsteile auf Basis des Wettbewerbsbeitrags mit den Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 4 HOAI 2013, zu beauftragen.

Das Bearbeitungshonorar und Preisgeld wird im Falle einer Folgebeauftragung berücksichtigt und von der künftigen Auftragssumme abgezogen.

Das Preisgericht wird zum Abschluss des Wettbewerbes eine Empfehlung an die Ausloberin aussprechen, welches Bebauungskonzept bzw. welche Bebauungskonzepte auf den beiden Teilflächen des Realisierungswettbewerbs umgesetzt werden soll.

Die Übertragung der Nutzungs- und Änderungsrechte erfolgt nach § 8 Abs. 3 RPW 2013.

### **1.13 Eigentum, Veröffentlichung und Urheberrecht**

Die eingereichten Unterlagen der Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Wettbewerbsarbeiten dürfen ohne weitere Vergütung von der Ausloberin dokumentiert, ausgestellt und veröffentlicht werden. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen zur öffentlichen Partizipation oder sonstigen Informationszwecken. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Soweit vorstehend nicht anders geregelt, bleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz beim Verfasser.

### **1.14 Ergebnisbekanntgabe und Ausstellung der Arbeiten**

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird den Teilnehmern unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts mitgeteilt.

Die Bekanntgabe der Ergebnisse an die Öffentlichkeit erfolgt über die Presse sowie weitere digitale Medien.

Die Wettbewerbsarbeiten werden mit den Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und ggf. Sonderfachleute und dem Protokoll des Preisgerichts aller Voraussicht nach öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern bekannt gegeben.

## 1.15 Termine

- 1. Veranstaltung Bürgerbeteiligung: 26.06.2019
- 2. Veranstaltung Bürgerbeteiligung: 26.08.2019
- Wettbewerbsvorbereitung und Vorauswahl der Teilnehmer: bis 15.10.2019
- Sondersitzung Bauausschuss: 09/2019
- Beschlussfassung (Städtebauliches Grundkonzept, Ergebnisse Bürgerbeteiligung und Auslobung Wettbewerb): Ende 09/2019
- Preisrichtervorbesprechung: 14.10.2019
- Beginn des Wettbewerbsverfahrens (Versendung Auslobung): 16.10.2019
- Besichtigungstermin mit Rückfragekolloquium am: 15.11.2019

Vor dem Kolloquium erhalten alle Teilnehmer die Gelegenheit zur Besichtigung des Areals. Die geführte Besichtigung beginnt am 15.11.2019 um 12:30 Uhr. Nach der Besichtigung beginnt um ca. 14:00 Uhr das Rückfragekolloquium auf dem Wettbewerbsareal. Das Rückfragekolloquium ist öffentlich: Interessierte Bürgerinnen und Bürger können daran teilnehmen – aus verfahrenstechnischen Gründen besteht kein Frage- oder Rederecht seitens der Gäste.

Die Teilnahme an diesem Kolloquium ist für alle Teilnehmer mit mindestens einem Vertreter verpflichtend. Teilnehmer, die an diesem Pflichtkolloquium nicht teilnehmen, können vom Wettbewerb ausgeschlossen werden. Rückfragen zur Auslobung können vorab bis zum 12.11.2019 per Mail an die Betreuer – E-Mail: [wettbewerb@sp-projektpartner.de](mailto:wettbewerb@sp-projektpartner.de) – gestellt werden. Die Beantwortung der Fragen erfolgt im Kolloquium, soweit möglich.

- Beantwortung Rückfragen bis: 22.11.2019

Die Antworten zu den Fragen aus dem Rückfragekolloquium werden zeitgleich per Mail an alle Teilnehmer voraussichtlich am 22.11.2019 zugesandt.

- Zwischenkolloquium: 24.01.2020

Im Rahmen eines Zwischenkolloquiums präsentieren die Teilnehmer ihre ersten Ideen und Planungsansätze zur Lösung der Wettbewerbsaufgaben in ca. 20 Minuten den Mitgliedern des Preisgerichts. Anschließend werden die Planungsansätze ca. 20 Minuten besprochen und ggf. gibt das Gremium zielführende Hinweise für die Weiterbearbeitung an die Büros.

- Abgabe der Wettbewerbsleistungen: 28.02.2020  
Die Wettbewerbsleistungen sind bis zum 28.02.2020 um 12:00 Uhr bei:  
**Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH,  
Kronprinzstraße 11,  
70173 Stuttgart**  
abzugeben oder per Kurier bis zu diesem Tag einzureichen.  
Die Einlieferungsfrist gilt bei Einlieferung durch Post- oder Kurierdienst als erfüllt,  
wenn die Arbeit bis zur vorgenannten Frist an die vorgenannte Adresse  
eingegangen ist.
- Sitzung des Preisgerichts: 02.04.2020  
Das Preisgericht legt in einer nicht öffentlichen Sitzung die Gewinnerreihenfolge fest.  
Die Teilnehmer werden über das Ergebnis im Anschluss an die Preisgerichtssitzung  
informiert.
- Öffentliche Präsentation der Wettbewerbsergebnisse: 03.04.2020

## 2. Teil B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

### 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt Mainz sowie die Ausloberin legen Wert auf eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität. Grundlage dieser Auslobung ist das städtebauliche Grundkonzept der Stadt Mainz für diesen zentralen innerstädtischen Bereich sowie das bisherige Bebauungskonzept der Ausloberin.

Ziel dieses Wettbewerbsverfahrens ist es, das bereits erstellte Nutzungskonzept der Ausloberin weiterzuentwickeln, zu konkretisieren und zu optimieren sowie den Neubauten bzw. Neubauteilen ihre endgültige Form und Gestalt zu geben. Folgende Rahmenbedingungen ergeben sich aus diesem Bebauungskonzept:

- Als erster Baustein der Projektentwicklung wird der Rück- und Neubau des Gebäudes an der Fuststraße erfolgen. Ob in diesem Zuge auch der Pavillon am Gutenbergplatz 2 neugestaltet werden kann ist offen, da dieser sich nicht im Eigentum der Ausloberin befindet. Die Wettbewerbsaufgabe für diese erste Teilfläche des Realisierungswettbewerbs umfasst in Abstimmung mit dem Eigentümer auch den Pavillon am Gutenbergplatz 2. Das Bebauungskonzept muss jedoch so flexibel gestaltet werden, dass die Neugestaltung dieses Pavillons auch zeitlich später erfolgen kann.
- Das neue Gebäude in der Fuststraße muss jedenfalls im EG und 1. OG genügend Handelsfläche vorsehen, damit die Karstadtnutzung interimweise in die Fuststraße ausweichen kann, während die zweite Teilfläche des Realisierungswettbewerbs, das Karstadt-Areal, umgebaut wird. Dafür werden in etwa 2.000 m<sup>2</sup> Handelsflächen in dem Neubau an der Fuststraße benötigt. Diese Fläche muss für die Nachvermietung kleinflächig aufteilbar sein.
- Der Nutzungsmix aus dem Bebauungskonzept der Ausloberin für den Neubau an der Fuststraße soll insgesamt beibehalten werden. Der Neubau soll in etwa 4.100 m<sup>2</sup> BGF umfassen und folgende Nutzungen sind darin unterzubringen:
  - ca. 2.100 m<sup>2</sup> Handelsflächen auf maximal zwei Geschossen
  - ca. 740 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab dem 2. OG zur Fuststraße und Johannisstraße (Bischofsplatz) ausgerichtet
  - ca. 950 m<sup>2</sup> kulturelle Nutzungen inklusive Nebenflächen
- Durch die Neubebauung des Gebäudes an der Fuststraße und zum Bischofsplatz soll insgesamt eine Aufwertung der heutigen Aufenthaltsqualität am nördlichen Ende des Bischofsplatzes erfolgen sowie eine attraktive Verbindung zur Ludwigsstraße über die Fuststraße geschaffen werden.

- Die Gebäudefluchten von der Ludwigsstraße in die Fuststraße sind entsprechend den Vorüberlegungen der Ausloberin neu auszurichten, damit der Übergang zum Bischofsplatz städtebaulich besser gefasst wird.
- Für den zweiten Realisierungsteil, das Karstadt-Areal, ist zu berücksichtigen, dass die bereits bestehenden Gebäude für die Büroflächen zur Weißliliegasse erhalten werden sollen. Die Deutsche Bank wird als Hauptmieterin der Büroflächen künftig im Objekt bleiben und mehr als die Hälfte der Büroflächen mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> beanspruchen. Daneben soll der südliche Teil der Büroflächen in Richtung Eppichmauergasse für weitere Büronutzer qualitativvoll generalüberholt werden.
- Die bislang von der Karstadtnutzung beanspruchten Flächen im Gebäude sollen erheblich zugunsten eines attraktiveren Handelsmixes reduziert werden. Dennoch soll Karstadt als Großmieter erhalten bleiben und nach dem Nutzungskonzept der Ausloberin über drei Geschosse an der Fuststraße untergebracht werden.
- Der Zugang in das umgestaltete Objekt soll künftig über eine mehrgeschossig, geöffnete, großzügige Plaza bzw. Markthalle erfolgen, in der einzelne Stände bzw. variierende Pop-up-Konzepte installiert werden können. Ein direkter Zugang zu Präsenzflächen ist auch von der Ludwigstraße und der Fuststraße aus vorgesehen.
- Die weiteren Handelsflächen sollen sich aus dieser offenen Plaza und/oder direkt von der Ludwigsstraße erschließen.
- Die Handelsnutzungen sollen insgesamt nur zweigeschossig vorgesehen werden, ausgenommen davon ist die künftige Fläche für die Karstadtnutzung, die dreigeschossig angeordnet werden kann.
- Eine Besonderheit für das Karstadt-Areal liegt darin, dass nach dem Bebauungskonzept der Ausloberin die Parkhausflächen erheblich reduziert werden. Ab dem 2. OG soll das Parkhaus in eine Hotelnutzung transformiert werden, das sich ab dem 3. OG bis zur Ludwigsstraße ausdehnt und insgesamt ca. 155 Zimmer beherbergen soll. Etwa ein Drittel der Zimmer sollen über einen Domblick verfügen.
- Für den Karstadt-komplex sieht das Bebauungskonzept der Ausloberin folgenden Nutzungsmix für die insgesamt etwa 31.000 m<sup>2</sup> BGF vor:
  - Handel (Karstadt): ca. 6.400 m<sup>2</sup>
  - Handel ergänzend: ca. 5.500 m<sup>2</sup>
  - Handel in Markthalle/Plaza: ca. 1.000 m<sup>2</sup>
  - Hotel mit ca. 155 Zimmern: ca. 7.300 m<sup>2</sup>
  - Büro: ca. 6.300 m<sup>2</sup>
  - Gastronomie: ca. 1.400 m<sup>2</sup>
  - Clubnutzung: ca. 550 m<sup>2</sup>

## Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das Projekt „LU“ in Mainz

Dieser Nutzungsmix soll möglichst beibehalten werden.

Eine detailliertere Beschreibung der aufgelisteten Kriterien folgt in den nächsten Abschnitten.

### 2.2 Lage des Wettbewerbsareals

Das Karstadt-Areal und die Bebauung an der Fuststraße liegen inmitten der Altstadt von Mainz und nur wenige hundert Meter vom Mainzer Dom entfernt. Die Ludwigsstraße ist eine der drei zum Rhein führenden Hauptachsen der Stadt, die unter Napoleon Bonaparte als Stadtmagistrale angelegt wurde. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde sie in aufgelockerter Kammbebauung aufgebaut und dient heute als Fußgängerzone und Einkaufsstraße. Sie ist gleichzeitig eine wichtige Achse für die ÖPNV-Erschließung der Einkaufsinnenstadt und wird auch von Taxen und Radfahrern befahren. Durch die Fernsehübertragung des Mainzer Rosenmontagszuges ist sie über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Die am Schillerplatz beginnende Ludwigsstraße führt zum Gutenbergplatz, von wo aus sich eine Reihe von offenen Platzsituationen über das Höfchen, den Marktplatz bis zum Liebfrauenplatz anschließt. Die Ludwigsstraße führt vom Schillerplatz auf den Mainzer Dom zu und bietet in ihrem Verlauf eine dynamische Perspektive auf das Wahrzeichen der Stadt Mainz. Am Gutenbergplatz befindet sich auch das Staatstheater Mainz, das sich in unmittelbarer Nähe zu der Fuststraße befindet.

Die drei wettbewerbsgegenständlichen Teilflächen liegen inmitten der Altstadt von Mainz wie folgt:



Abbildung 1: Makrolage in Mainz  
(Quelle: Google Maps)

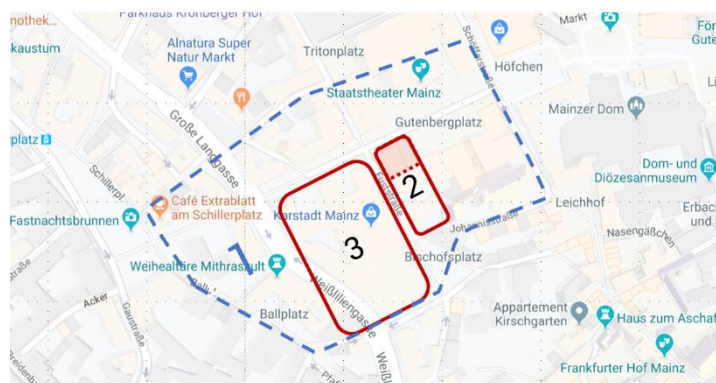


Abbildung 2: Mikrolage in Mainz  
(Quelle: Google Maps)

Die Teilfläche für das städtebauliche Gesamtkonzept als Ideenteil ist in der rechten Abbildung mit der Ziffer 1, die zuerst zu realisierende Teilflächen des Realisierungswettbewerbs an der

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz

Fuststraße ist mit der Ziffer 2 sowie die anschließend zu realisierende Teilfläche des Karstadt-Areals mit der Ziffer 3 gekennzeichnet.

Die Wettbewerbsaufgabe für den Ideenteil umfasst folgende Flächen:

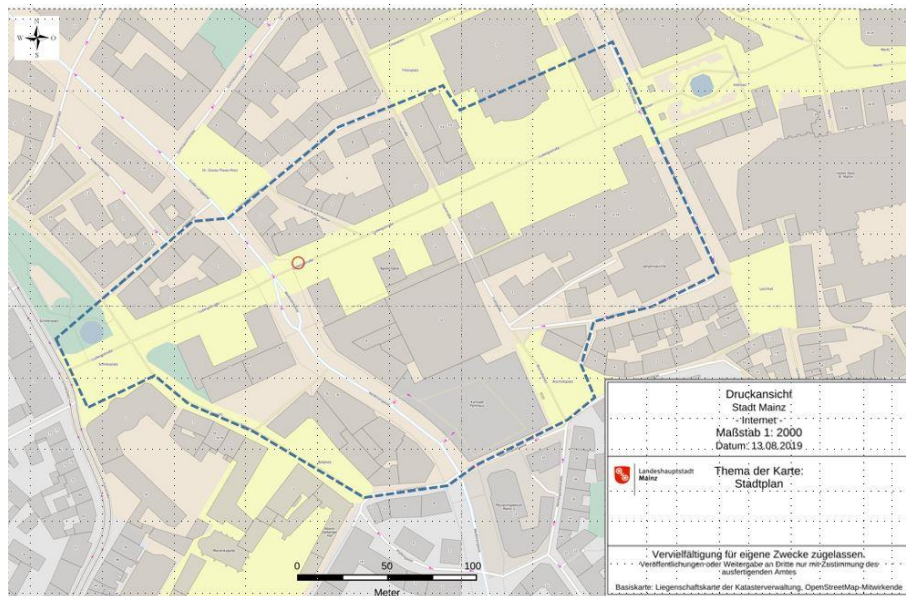


Abbildung 3: Übersicht des Wettbewerbsumgriffs für Ideenteil

Die Bestandsbebauung sowie der Grundstückszuschnitt der für den Realisierungswettbewerb gegenständlichen beiden Teilflächen sehen wie folgt aus:

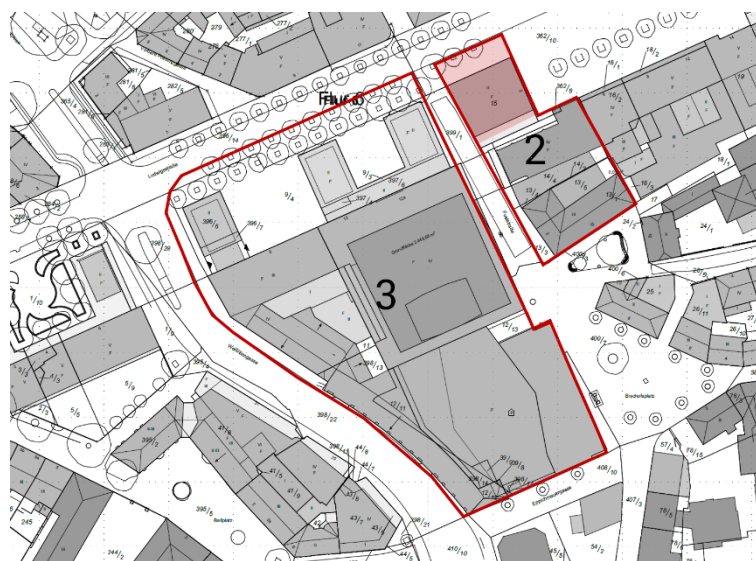


Abbildung 4: Übersicht der beiden Teilflächen Realisierungswettbewerb



Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
 für das Projekt „LU“ in Mainz

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage im Herzen von Mainz besteht ein sehr guter Anschluss an das ÖPNV-Netz über die Haltestellen „Schillerplatz“, „Pfaffengasse“ und „Höfchen/Listmann“. Es verkehren eine Vielzahl von Buslinien an den Haltestellen, an der Haltestelle „Schillerplatz“ halten zudem 3 Straßenbahnlinien. Der Hauptbahnhof von Mainz als infrastruktureller Hauptverkehrsknotenpunkt ist fußläufig in gut 10 Minuten und mit ÖPNV in weniger als 10 Minuten erreichbar. Vom Hauptbahnhof Mainz ist beispielsweise der Hauptbahnhof in Frankfurt a. M. in ca. 30 Minuten und der Fernbahnhof des Flughafens Frankfurt a.M. in ca. 20 Minuten erreichbar.

Bestandteil des Karstadt-Areals ist ein Parkhaus, sodass trotz der zentralen Lage in der Altstadt auf der Wettbewerbsfläche Parkraum zur Verfügung steht und daher kein zusätzlicher einzuplanen ist. Erschlossen wird das Parkhaus von der Weißliliegasse, die in südlicher Richtung in die Rheinstraße mündet und nördlicher Verlängerung über die Große Langgasse in das überregionale Straßennetz zur Kaiserstraße und Parcusstraße führt.

Die Wettbewerbsfläche für Teil 2, Fuststraße umfasst – ohne den Pavillon Gutenbergplatz 2 (ca. 450 m<sup>2</sup>) – ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Die Wettbewerbsfläche Teil 3, Karstadt umfasst knapp 10.000 m<sup>2</sup> mit einem nahezu regelmäßigen Zuschnitt.

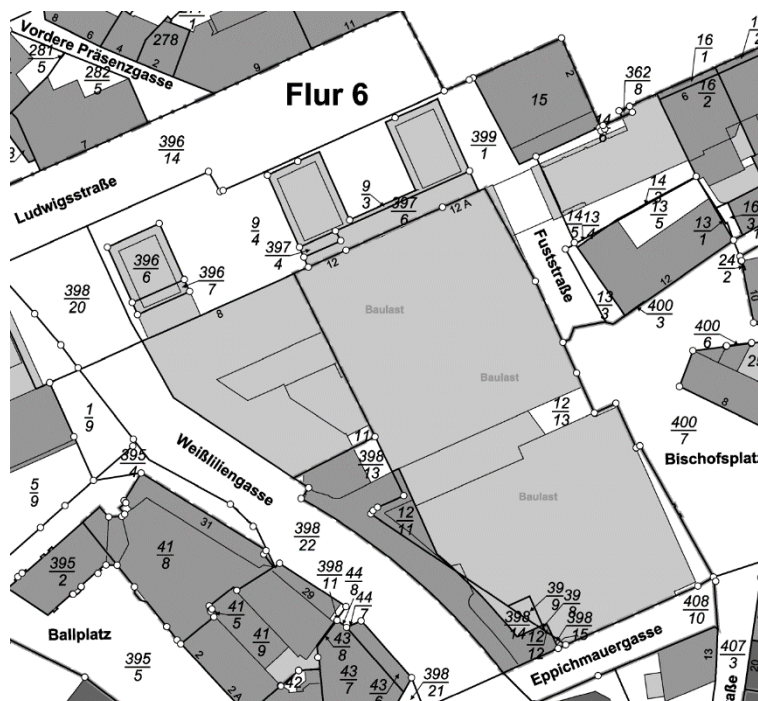


Abbildung 5: Flurstückkarte Wettbewerbsareal



Die Wettbewerbsfläche für den Realisierungsteil wird im Norden von der Ludwigsstraße, im Westen von der Weißliliegasse, südöstlich vom Bischofsplatz sowie im Osten von der angrenzenden Bebauung umschlossen.

## 2.3 Ausgangssituation

Der heutige markante fünfgeschossige Baukörper des Realisierungsteils mit vorgesetzten Pavillonbauten entstand in der Zeit des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg. Eine Neuordnung der städtebaulichen Situation wurde bereits früh angestrebt. Zwei städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerbe (1992 und 1996) kamen aufgrund umfangreicher Kritiken nicht zur Umsetzung. Der Sanierungs- und Modernisierungsaufwand ist seither gewachsen.

Um die räumlich-funktionale und gestalterische Entwicklung zu steuern und hierbei die Öffentlichkeit zu beteiligen, initiierte die Landeshauptstadt Mainz bereits in den Jahren 2011 bis 2013 Ludwigsstraßen Foren (LuFos). Hier haben Bürgerinnen und Bürger, Anlieger, politische Vertreter sowie weitere Interessenvertreter in acht Foren einen gemeinsamen Konsens zur stadträumlichen Entwicklung der Ludwigsstraße erarbeitet. Die Ergebnisse mündeten in einen Abschlussbericht mit Leitlinien und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung, der einstimmig vom Stadtrat beschlossen wurde. Dieser Abschlussbericht ist als Anlage 4 dieser Auslobung beigelegt.

Im September 2017 hat die Ausloberin das Karstadt-Areal von der ECE aus Hamburg erworben, die ein großflächiges Shopping-Center auf dieser Fläche projektierte. Dagegen hatte sich Widerstand einer Bürgerinitiative sowie der Stadt Mainz geregt, weil die Sorge bestand, eine zu großvolumige Verkaufsfläche von mehr als 30.000 m<sup>2</sup> in einem Center würde insgesamt den Handel in der Innenstadt schwächen.

Für die Entwicklung der im Realisierungswettbewerb gegenständlichen beiden Teilflächen haben sich die Stadt Mainz und die Ausloberin gemeinsam verständigt, ein Nutzungs- und Bebauungskonzept zu entwickeln und abzustimmen, das die Grundlage für den Realisierungsteil dieses Wettbewerbs bildet. Mit diesem Konzept ist es gelungen, die Arrondierung der öffentlichen Flächen zwischen den Pavillons an der Ludwigsstraße zu erreichen, damit die Situation an der Ludwigsstraße sowie der Anschluss des Karstadt-Areals insgesamt an diese zentrale, innerstädtische Hauptachse attraktiv gestaltet werden kann. Darüber hinaus ist dieses Konzept auch mit dem Bistum Mainz abgestimmt, sodass die Wettbewerbsfläche um die Gebäude an der Fuststraße erweitert werden konnte. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses bezüglich des Pavillons am Gutenbergplatz 2 an der Fuststraße ist nicht gesichert, da hierfür die Zustimmung des Eigentümers erforderlich ist. Das Ergebnis soll jedoch gegebenenfalls im Rahmen der Bauleitplanung mitberücksichtigt werden.

Das Nutzungs- und Bebauungskonzept (auch "Rahmenplan 2019") wurde im April 2019 vom Stadtrat als Grundlage für den Wettbewerb zur Kenntnis genommen und ist in das städtebauliche Grundkonzept der Stadt Mainz eingeflossen. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Umgestaltung dieser innerstädtisch überaus bedeutsamen Situation an Ludwigstraße und Gutenbergplatz anzugehen.

Der Stadtrat hat im April 2019 die überarbeitete Rahmenplanung zur Kenntnis genommen und den Auftrag erteilt, die Bürgerbeteiligung und weitere Schritte wie Auslobung der Wettbewerbe, die Schaffung von Baurecht usw. einzuleiten. In der ersten Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 26. Juni 2019 hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich über den aktuellen Stand der Planung zu informieren, sich untereinander auszutauschen, Gespräche mit Verantwortlichen und Fachexperten zu führen und Anregungen sowie Wünsche vorzubringen. Die Ergebnisse der ersten Bürgerbeteiligungsveranstaltung wurden am 26. August 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt. Auch hier hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit Fragen und Anregungen zu den Planungen vorzubringen. Die Anregungen wurden fachlich diskutiert und untereinander sowie mit den Konzepten/Satzungen (z. B. Tripol-Konzept, LuFo-Leitlinien, Stellplatzsatzung) der Stadt Mainz abgeglichen. Daraus wurden die in Kap. 2.7 dargestellten Empfehlungen abgeleitet.

## 2.4 Planungsrecht

Für die Wettbewerbsfläche besteht ein Bebauungsplan „Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)“ vom 22.02.1991. Dieser Bebauungsplan wurde am 26.02.2003 durch weitere Festsetzungen in „Baublöcke südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1. Ä)“ ergänzt. Für die Wettbewerbsflächen finden sich in diesen Bebauungsplänen folgende Festlegungen:

- Ausweisung Gebietstyp: als MK 1, MK 2 und WB
- Grundflächenzahl (GRZ): jeweils 1,0
- Bebaubare Flächen sind durch jeweilige Baugrenzen festgelegt.
- Es ist eine geschlossene Bauweise angeordnet.
- Durch Baulinien werden Baufenster mit verschiedener Geschossigkeit von 2 bis 5 Vollgeschossen im Planteil definiert.

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz

Im Planteil des Bebauungsplans (A 233) werden folgende Festlegungen für die Wettbewerbsflächen getroffen:

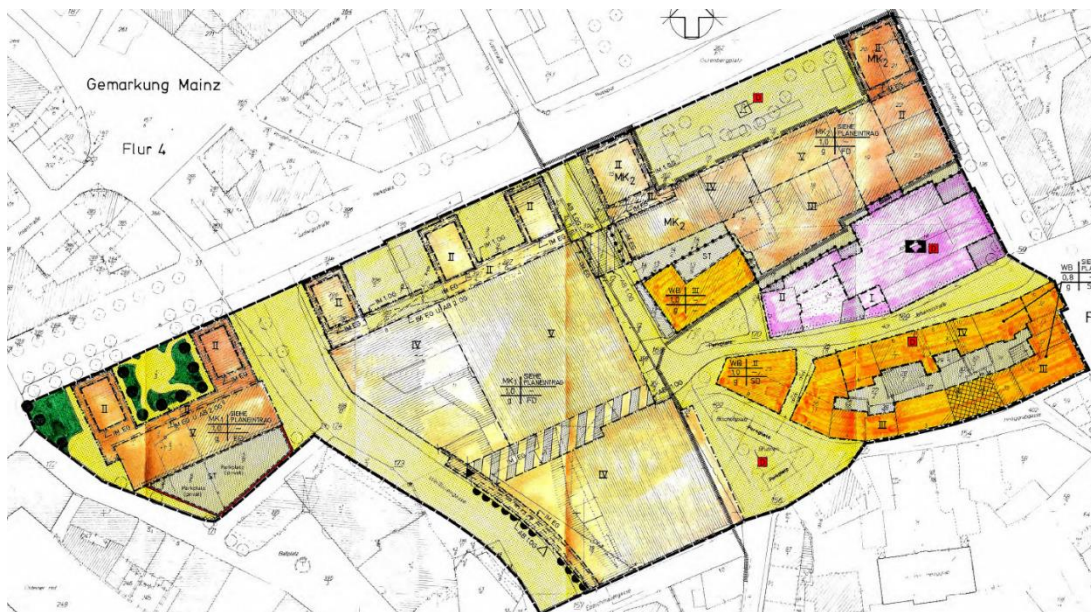


Abbildung 6: Planteil Bebauungsplan A (233)

In dem ergänzenden Bebauungsplan (A 233/1. Ä) sind die Baulinien und Baugrenzen aus dem Bebauungsplan (A 233) übernommen worden, darüber hinaus werden Traufhöhen festgesetzt. Der Planteil zum Bebauungsplan (A 233/1. Ä) enthält folgende Festsetzungen:

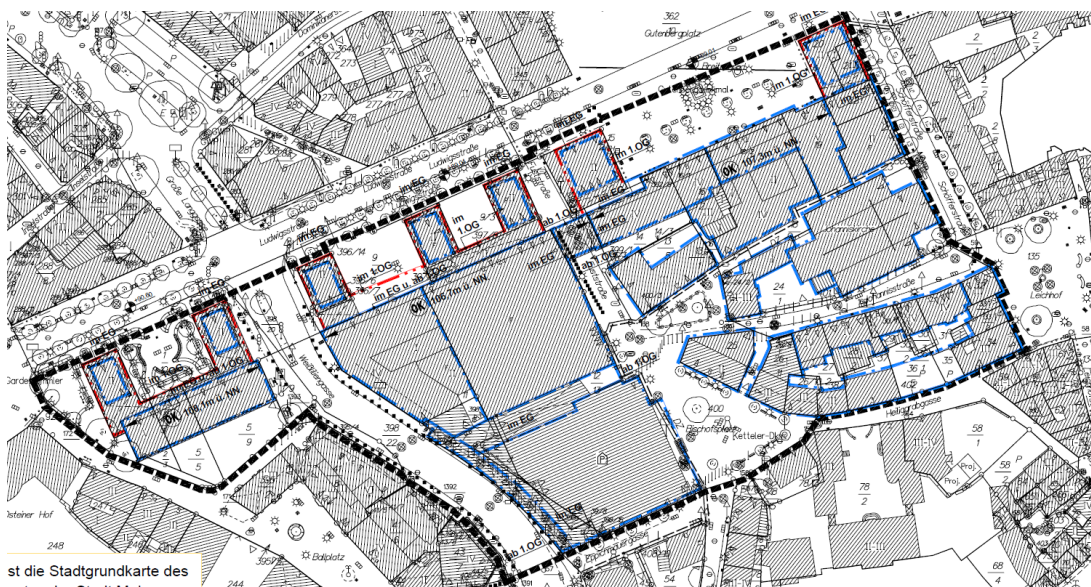


Abbildung 7: Planteil Bebauungsplan A (233/1. Ä)

Daneben hat die Stadt Mainz einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan (A 262) am 31.10.2013 gefasst. Grundlage hierfür war das damalige Bebauungskonzept von der Voreigentümerin ECE. Das Grundstück wurde in der Zwischenzeit von der Ausloberin gekauft. Der Aufstellungsbeschluss und auch der Geltungsbereich haben aber weiterhin Bestand und sind Grundlage für das Bauleitplanverfahren. Der A 262 wird neues Baurecht schaffen und dabei das Wettbewerbsergebnis berücksichtigen. Nach dessen Rechtskraft gelten der A 233 und A 233/ 1. Ä für diese Teilfläche nicht mehr. Die bestehende Dachbegrünungssatzung (vgl. Anlage 11) und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten

([https://www.mainz.de/verzeichnisse/ortsrecht/Satzung\\_ueber\\_die\\_Gestaltung\\_baulicher\\_Anlagen\\_Werbeanlagen\\_und\\_Warenautomaten\\_beiderseits\\_der\\_Flachmarktstrasse\\_und\\_Schusterstrasse\\_A\\_263\\_S\\_.php](https://www.mainz.de/verzeichnisse/ortsrecht/Satzung_ueber_die_Gestaltung_baulicher_Anlagen_Werbeanlagen_und_Warenautomaten_beiderseits_der_Flachmarktstrasse_und_Schusterstrasse_A_263_S_.php)) im Bereich südlich der Ludwigsstraße (A 273 S) bleiben unverändert und sind zu beachten.

Parallel zum Bebauungsplan A 262 wird eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die FNP-Ä Nr. 45 beinhaltet eine Änderung der Darstellung im Teilbereich nördlich des Bischofsplatzes von einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche.

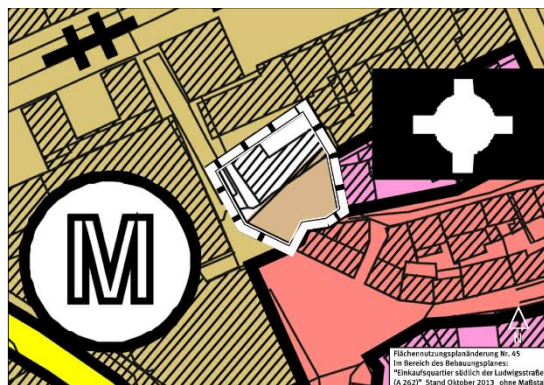


Abbildung 8: Flächennutzungsplanänderung Nr. 45

Die bestehenden Bebauungspläne sind in Anlage 6 bzw. 7 beigelegt.

Weiterhin wurde für den Bereich der Fuststraße (Karstadt Sport/Bistum) eine Bauvoranfrage gestellt, die entsprechend in der Anlage 21 beigelegt ist.

## 2.5 Städtebauliches Grundkonzept Ludwigsstraße

Das städtebauliche Grundkonzept der Stadt Mainz umfasst den Bereich von Gutenbergplatz bis Schillerplatz und führt die erarbeiteten sowie fortgeführten Leitlinien aus den Ludwigsstraßen Foren, (LuFo) die Inhalte des im April 2019 zur Kenntnis genommenen Rahmenplanes und



## Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das Projekt „LU“ in Mainz

fachlichen Kernpunkte aus der Stadtverwaltung zusammen. Das städtebauliche Konzept umfasst zum einen die städtebauliche Struktur und Raumkanten, zum anderen die funktionellen Rahmenbedingungen. Die Inhalte des städtebaulichen Grundkonzeptes sind Teil der Auslobung.

Im Grundkonzept „Städtebauliche Struktur und Raumkanten“ sind die aktuellen und geplanten Gebäudehöhen, Torsituationen sowie die markanten Raumkanten entlang der Ludwigsstraße dargestellt. Außerdem werden wichtige Sichtachsen, beispielsweise zum Dom, die bereits im LuFo festgehaltenen Platzfolgen und wesentliche Grünachsen, festgehalten. Weitere Qualitäten werden durch die öffentlich zugänglichen Räume der Markthalle und des Bereichs zwischen Ballplatz und Ludwigsstraße 2-6 entstehen.



Abbildung 9: Städtebauliches Grundkonzept I (Städtebauliche Struktur und Raumkanten) der Stadt Mainz

Im zweiten Plan „Funktionelle Rahmenbedingungen“ werden die Funktionszusammenhänge sowohl im Hinblick auf die vielfältigen Nutzungen als auch die Verflechtungen aufgezeigt. Hier werden mögliche Wegebeziehungen für alle Verkehrsteilnehmer, potentielle Eingänge und potentielle Anlieferungssituationen für den Einzelhandel dargestellt. Gleichzeitig wird aber auch

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz

ein Fokus auf den derzeitigen und neu hinzugewonnenen öffentlichen Raum mit Treffpunkten, Plätzen, Markthalle und Dachterrassen gerichtet.



Abbildung 11: Städtebauliches Grundkonzept II (Funktionelle Rahmenbedingungen) der Stadt Mainz

Die beiden Pläne zum städtebaulichen Grundkonzept I und II sind als Anlagen 9 und 10 beigefügt.

## 2.6 Städtebauliche Planungsvorgaben

### 2.6.1 Ideenwettbewerb städtebauliches Grundkonzept

- **Platz zwischen Ludwigsstraße 2-6 und Ballplatzcafé**

Der Platz westlich des ehemaligen Karstadt-Areals (zwischen Ludwigsstraße 2-6, ehemals Foto Oehling, und dem Ballplatz) wird aktuell als Mieter-Parkplatz, zur Abfallentsorgung sowie zur Durchfahrt genutzt. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen Vorschläge zur Freiraumgestaltung mit öffentlichem Charakter erarbeitet werden und untersucht werden, ob eine räumliche Schließung durch eine Teilbebauung an der

Weißliliegasse städtebaulich sinnvoll ist. Den Baumbestand gilt es zu erhalten bzw. sinnvoll zu ergänzen.

▪ **Gebäudehöhe und Platz Pavillons Ludwigsstraße 2-6**

Nachdem im Rahmen des neuen Bebauungskonzepts (vgl. Realisierungsteil "Karstadt") der bestehende Gebäuderhythmus – durchgehende Straßenflucht mit Rücksprüngen – aufgenommen wird, ist die Struktur von gestaffelten Gebäuden und öffentlichem Raum (Ludwigsstraße 2-6) für einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang entlang der Ludwigsstraße zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die bestehende Struktur auf die gleiche Höhe wie die Vorbauten des ehemaligen Karstadtgebäudes angehoben werden sollen und welche Auswirkungen die getroffene planerische Entscheidung auf die vorhandene „Hinterläufigkeit“ (Durchgang zwischen Pavillons und rückwärtigem Hauptgebäude) hat. Grundsätzlich gilt es aber die Höhen und Architektur der vorspringenden Gebäudestruktur in den einzelnen städtebaulichen Abschnitten („Pavillons Ludwigsstraße 2-6“) einheitlich zu gestalten.

Der kleine Platz zwischen der vorspringenden Gebäudestruktur Ludwigsstraße 2-6 wird von der Bevölkerung gut angenommen und soll als wichtige öffentlich zugängliche Freifläche erhalten bleiben.

Sofern Gebäudehöhen der Bestandsbebauung verändert werden, sind Abstandsflächen gem. § 8 LBauO zu berücksichtigen.

▪ **Gebäudekomplex „Schuh-Fink“**

Der Gebäudekomplex im Dreieck zwischen Großer Langgasse, Ludwigsstraße und Vorderer Präsenzgasse („Schuh-Fink“) ist in seiner Gesamtheit zu überplanen: Der Innenhof, die Gebäudehöhen und ihre Gestaltung können Gegenstand der Betrachtung sein. Eine Überplanung des Blocks könnte auch für eine Aufwertung der südlichen Kante des neuen Dr.-Gisela-Thews-Platzes sorgen. Die Gebäudehöhen sollten sich jedoch an den umliegenden Gebäuden orientieren. Zudem gilt es in der Vorderen Präsenzgasse die Abstandsvorschriften nach LBauO zu beachten.

▪ **Portalsituationen am Gutenbergplatz**

Der westlichen Portalsituation am Gutenbergplatz (Gutenbergplatz 1 und 2) wird aus stadtplanerischer Sicht einen hohen Stellenwert beigemessen, da sie erkennbar einen Wechsel in der städtebaulichen Struktur vom Gutenbergplatz hin zum neuen Einkaufsquartier der Ludwigsstraße definiert und ihr aufgrund des historischen Hintergrunds eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. Realisierungsteil „Fuststraße“). Diese Torsituation gilt es, gemäß der LuFo-Leitlinien, auszugestalten. Inwieweit zur Betonung der Torsituation eine Gebäudeerhöhung/-anpassung notwendig erscheint, ist

im Wettbewerb darzulegen. Die für das napoleonische Gestaltungskonzept kennzeichnende Axialsymmetrie des Platzes soll wieder erkennbar werden (vgl. LuFo-Empfehlungen). Beide Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Höhe und Gestaltung miteinander korrespondieren.

Die Portalsituation soll aber auch an der Ostseite des Gutenbergplatzes (Schöfferstraße) hin zum Höfchen untersucht werden. Hier spielt natürlich auch die Blickbeziehung zum Dom eine entscheidende Rolle.

- **Freiräume entlang der Ludwigsstraße**

Um den Alleecharakter der Ludwigsstraße zu bewahren und auch aus klimaökologischen Gründen, gilt es den Baumbestand entlang der Ludwigsstraße zu erhalten und ggf. sinnvoll zu ergänzen. Bei der Freiraumgestaltung gilt es die Interaktion zwischen Platzfläche und Architektur zu berücksichtigen. Die öffentlichen Räume sollen auch als konsumfreie Aufenthaltsmöglichkeiten, für Kunst und Kultur sowie Gastronomie und Feste nutzbar sein. Der Gutenbergplatz und Schillerplatz sind zwar räumlich Teil des Ideenwettbewerbs und in die Gestaltung miteinzubeziehen, allerdings sind diese nicht zu überplanen. Vegetationsstrukturen und Baumstandorte im Bereich Ballplatz, Bischofsplatz, etc. sind zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

- **Denkmalschutz**

Bei der Entwicklung eines städtebaulichen Grundkonzeptes im Ideenteil ist im besonderen Maße Rücksicht auf die historischen und denkmalgeschützten Platzräume Schillerplatz, Gutenbergplatz, Bischofsplatz, Ballplatz sowie auf die daran angrenzenden Einzeldenkmäler sowie deren Umgebung zu nehmen. In besonderem Maße sind das Gutenbergdenkmal und das Staatstheater als zentrale Elemente des Gutenbergplatzes sowie deren Umgebung bei Planungen zu berücksichtigen. Die Lage der Einzeldenkmäler und Denkmalzonen ist der beigefügten Kartierung in Anlage 14 zu entnehmen.

## 2.6.2 Realisierungswettbewerb Karstadt mit Schwerpunkt Fassadengestaltung

- **Bereich der Gebäudevorsprünge vor der Deutschen Bank / Karstadt**

Die Geometrie der neuen Baukörper vor dem Deutsche Bank-Gebäude sind im Vergleich zum jetzigen Bebauungskonzept grundsätzlich anpassbar. Eine Veränderung der Raumkanten um +/- 2,0 m ist möglich, wenn die vermietbare Fläche durch Veränderung der Gebäudegeometrie nicht verkleinert wird.



- **Fassade Karstadt-Areal**

Die Fassade des gesamten „Karstadt-/Deutsche Bank-Komplexes“ umfasst die Fassadenflächen an der Fuststraße und der Ludwigsstraße. Hier sind Körnigkeit, Materialität und der Gesamteindruck zu betrachten. Einzubeziehen sind hier auch die neuen Terrassen auf den Ludwigsstraßen-Vorbauten. Insgesamt sollen sich die Fassaden in die Umgebung einfügen, offen sowie transparent gestaltet und blinde Schaufenster verhindert werden.

Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Sichtbarkeit spezieller Nutzungseinheiten wie z. B. Eingang des Hotels gelegt werden. Die „Schräge“ des Pavillons an der Fuststraße ist in der Sichtbarkeit der Handelsflächen von Karstadt begründet. Ausdrücklich erwünscht sind gewisse Freiheiten in der Definition kleinerer Vor- und Rücksprünge in der Fassade, um getrennte Eingänge, Eingangssituationen oder getrennte Nutzungseinheiten auch sichtbar zu transportieren. Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glas entsprechend des Standes der Technik sind zu berücksichtigen und im Rahmen des anschließenden Genehmigungsverfahrens detailliert auszuarbeiten.

- **Fassade Parkhaus / Bischofsplatz**

Die bisherige Fassade soll in Ihrem Bestand zukünftig erhalten bleiben. Eine Änderung ist lediglich ab der obersten Parkebene (+6) für die Umsetzung des Hotels vorgesehen. Die bestehenden grünen Fassaden an Teilbereichen des Gebäudes besitzen bereits jetzt eine Qualität. Eine Ausdehnung auf weitere Bereiche ist wünschenswert. Das Portal des ehem. Bischöflichen Palais soll in der Fassadenabwicklung zum Bischofsplatz in besonderer Weise berücksichtigt werden.

- **Öffentlicher Raum zwischen Karstadt und Deutsche Bank bis zur Ludwigsstraße**

Als Eingangssituation in das neue Einkaufsquartier Ludwigsstraße gilt es die o. g. Bereiche attraktiv zu gestalten. Neben der Erhaltung und der sinnvollen Ergänzung des Baumbestands bedeutet dies eine abwechslungsreiche Gestaltung der Freiräume – mit Grünausstattung, attraktiver Ausstattung (z. B. Sitzgelegenheiten). Dabei ist das bestehende, grundbuchlich gesicherte Nutzungsrecht des öffentlichen Platzes vor dem Karstadt-Gebäude zu Gunsten der Ausloberin zu beachten. Die Einbindung des Elements Wassers, wie bspw. über Wasserspiele, ist wünschenswert. Die öffentlichen Räume sollen auch als konsumfreie Aufenthaltsmöglichkeiten, für Kunst und Kultur sowie Gastronomie und Feste nutzbar sein. Die Bereiche zwischen den Vorbauten werden während der städtischen Großveranstaltungen (z. B. Fastnacht, Johannisfest) als Veranstaltungsflächen genutzt. Diese Nutzung muss auch weiterhin möglich sein.

Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege – vor allem in den verkehrsberuhigten Bereichen – sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden und insbesondere die Mobilitätsansprüche von Kindern wie auch älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen berücksichtigen. Begrünung, soweit vorgesehen ist so anzulegen, dass das Sicherheitsbedürfnis der Passanten gewahrt bleibt.

- **Barrierefreiheit**

Bei der Planung des öffentlichen und halböffentlichen Raums ist die allgemeine Barrierefreiheit der baulichen Anlagen insoweit zu beachten, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Maßstab hierzu sind die Regelungen der DIN 18040-3. Zur Herstellung der Barrierefreiheit für blinde und sehbehinderte Menschen sind insbesondere die „Datenblätter – Taktile Leitlinie Mainz – Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (2013)“ (<http://mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/verkehrsprojekte/barrierefreiheit-im-oeffentlichen-raum.php>) zu beachten. Die gleichen Anforderungen gelten nach Maßgabe des im ersten Satz festgelegten Grundsatzes für die Neuplanung der Gebäudebereiche. Hier sind die entsprechenden Regelungen der DIN 18040-1 anzuwenden. Im Wettbewerb sind grundsätzliche Überlegungen zur Barrierefreiheit im Rahmen des abgefragten Maßstabes geeignet darzustellen.

- **Brandschutz**

Vorgaben der LBauO zum Brandschutz sind zu beachten. Die Flucht- und Rettungswegsituationen sind je Nutzungsbereich schematisch aufzuzeigen. Feuerwehr-Aufstellflächen sind abseits von bespielten Freiflächen vorzusehen. Das Merkblatt der Feuerwehr Mainz liegt Anlage 13 bei.

### 2.6.3 Realisierungswettbewerb Fuststraße mit Pavillon am Gutenbergplatz 2

- **Raumkanten und Sichtachsen**

Dem Pavillon am Gutenbergplatz 2 kommt aufgrund seiner Lage an der Ludwigsstraße und am Gutenbergplatz eine große Bedeutung zu. Zur Stärkung des boulevardartigen Charakters der Ludwigsstraße, sowie der Platzfolge und Blickbeziehung zum Dom ist eine Straßenflucht mit Rücksprüngen herzustellen und in der Achse vom Schillerplatz bis hin zum Gutenbergplatz zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist auch die Blick- und Wegebeziehung der Fuststraße zu attraktivieren. Daher ist der derzeitige Überbau – gemäß den LuFo-Leitlinien – zurückzunehmen und die Gebäudefluchten entsprechend auszurichten. Die im städtebaulichen Grundkonzept der Stadt Mainz und in den Planungen des Investors dargestellte trichterförmige Führung der Fußgänger auf der Fuststraße vom Bischofsplatz zur Ludwigsstraße, wird der hohen Bedeutung der Ludwigsstraße als Flaniermeile gerecht. Gleichzeitig werden dadurch - gemäß den LuFo-Leitlinien - die Sichtachse und ein attraktiver Übergang zum Bischofsplatz geschaffen.

#### ▪ **Gebäudehöhen**

Der Pavillon am Gutenbergplatz 2 markiert zusammen mit dem gegenüberliegenden "WMF-Gebäude" die Torsituation vom Gutenbergplatz hin zur Ludwigsstraße. Durch eine Angleichung bzw. Anhebung der Gebäudehöhen könnte diese Situation betont werden und damit ein angemessener Abschluss des Gutenbergplatzes sowie eine neue Eingangssituation in der Ludwigsstraße geschaffen werden. Gleichzeitig würde der Gutenbergplatz in der Südwestecke eine stärkere räumliche Fassung erhalten (vgl. LuFo-Leitlinien). Die vorhandene Sichtachse vom Schillerplatz zum Dom ist zu beachten, da sie eine übergeordnete Bedeutung besitzt. Im Rahmen des Wettbewerbs ist ein Lösungsvorschlag zum Umgang mit der Torsituation zu erarbeiten. Hierbei gilt es zu beachten, dass die Ludwigsstraße in einzelne städtebauliche Einheiten (ehem. Ludwigsstraße 2-6, ehem. Karstadt, Gutenbergplatz Portalsituation Ost und West) unterteilt ist und in diesen Bereichen jeweils einheitliche Höhen der Vorbauten erzielt werden sollen.

Die Neubebauung / der Umbau östlich der Fuststraße soll die Aufenthaltsqualität steigern. Bei der Neugestaltung ist ein an die Bestandsbebauung am Bischofsplatz angepasster Übergang der Gebäudehöhen und deren Staffelung – von 18 m Höhe im Bereich ehem. Karstadt Sport bis hin zum 3- bzw. 4-geschossigen Gebäudeteil am Bischofsplatz – herauszuarbeiten.

Sofern Gebäudehöhen in Bezug auf die Bestandsbebauung verändert werden, sind Abstandsflächen gem. § 8 LBauO zu berücksichtigen.

#### ▪ **Fassaden**

Die Fassadengestaltung ist an die jeweilige Umgebung (Ludwigsstraße, Bischofsplatz) anzupassen. Auch hier sind begrünte Fassaden gewünscht. Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glas entsprechend des Standes der Technik sind zu berücksichtigen

und im Rahmen des anschließenden Genehmigungsverfahrens detailliert auszuarbeiten. Bei den Platzfassaden zum Gutenbergplatz ist in besonderem Maße die Wirkung der Fassadengestaltung als Platzwand hinter dem Gutenbergdenkmal von 1837 zu berücksichtigen. Das Denkmal gehört zu den ersten öffentlichen Denkmälern für einen Bürger und spielt ebenso wie der Platzraum im öffentlichen Leben der Stadt eine zentrale Rolle. Hier ist eine ruhige und der Bedeutung des Denkmals angemessene Gestaltung der Platzwand zu suchen. Eine gestalterische „Bresche“ und einseitige Betonung in der Platzwand ist zu vermeiden. Die verschiedenen Blickbeziehungen im Platzraum sind hierbei zu beachten. Der Neubaubereich zum Bischofsplatz grenzt unmittelbar an die Denkmalzone „Südöstliche Altstadt“ mit dem Bischofsplatz und dem Einzeldenkmal Bischofsplatzbrunnen (vor Pfarrhaus St. Johanniskirche). Die Fassadengestalt sollte sich in die Platzgestalt einfügen und einen sinnvollen Anschluss an das Altstadtquartier bilden.

- **Nutzungen und deren Verteilung**

Im Gebäudekomplex an der Fuststraße ist eine Mischung an vielfältigen Nutzungen (Einkauf, Gastronomie, Kultur, Wohnen) geplant. Neben der hohen Nutzungsqualität für Teilnutzungen, muss aber auch auf die unterschiedlichen Anforderungen der Nutzungen Rücksicht genommen werden. Insbesondere für die Wohnnutzung sind – soweit möglich – Bezüge zum lärmgeschützten Innenhofbereich sowie Richtung Bischofsplatz anzustreben, weshalb Wohnnutzungen im Bereich Pavillon Gutenbergplatz 2 nicht realisierbar erscheinen. Die Grundrisse gilt es förderfähig (gemäß den Förderrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz <https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>) zu gestalten. Gemäß den LuFo-Leitlinien sind die Fuststraße und der Bischofsplatz als uneingeschränkte öffentliche Flächen zu erhalten. Eine kommerzielle Sondernutzung zugunsten Privater wird ausgeschlossen.

- **Öffentlicher Raum und Fußwegeverbindungen**

Die Fuststraße ist wichtiges Verbindungselement im innerstädtischen Netz der Fuß- und Radverkehrsachsen (insb. Bischofsplatz – Ludwigsstraße – Römerpassage) und ist dementsprechend – und gemäß den LuFo-Leitlinien – künftig als attraktive Fußgängerzone auszubilden und städtebaulich aufzuwerten. Der Bischofsplatz ist frei von motorisiertem Individualverkehr und somit als ruhiger Platz zu halten. Die bestehenden Fahrverbindungen über die Fußgängerzone von der Ludwigstraße zur Johannisstraße und zur hinteren Präsenzgasse müssen weiterhin zu den

Belieferungszeiten zur Andienung der dortigen Gebäude und angrenzenden Nutzungen gesichert werden. Außerhalb der Belieferungszeiten haben Anwohner und Anlieger mit eigenem Stellplatz eine Ausnahmegenehmigung zur Befahrung der Fußgängerzone. Das Bischofsportal gilt es in die Gestaltung miteinzubeziehen. Neben der Erhaltung des Baumbestands gilt es eine Ergänzung der Baumallee entlang der Ludwigsstraße zu prüfen und die Freiräume abwechslungsreich – mit attraktiver Ausstattung (z.B. Sitzgelegenheiten) und evtl. auch der Einbindung des Elementes Wassers wie bspw. einem Wasserspiel zu gestalten. Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege – vor allem in den verkehrsberuhigten Bereichen – sollten offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden und insbesondere die Mobilitätsansprüche von Kindern wie auch älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen berücksichtigen. Begrünung, soweit vorgesehen ist so anzulegen, dass das Sicherheitsbedürfnis der Passanten gewahrt bleibt.

- **Barrierefreiheit**

Bei der Planung des öffentlichen und halböffentlichen Raums ist die allgemeine Barrierefreiheit der baulichen Anlagen insoweit zu beachten, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Maßstab hierzu sind die Regelungen der DIN 18040-3. Zur Herstellung der Barrierefreiheit für blinde und sehbehinderte Menschen sind insbesondere die „Datenblätter – Taktile Leitlinie Mainz – Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (2013)“ (<http://mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/verkehrsprojekte/barrierefreiheit-im-oeffentlichen-raum.php>) zu beachten. Die gleichen Anforderungen gelten nach Maßgabe des im ersten Satz festgelegten Grundsatzes für die Neuplanung der Gebäudebereiche. Hier sind die entsprechenden Regelungen der DIN 18040-1 anzuwenden. Im Wettbewerb sind grundsätzliche Überlegungen zur Barrierefreiheit im Rahmen des abgefragten Maßstabes darzustellen, soweit dies sinnvoll ist.

- **Brandschutz**

Vorgaben der LBauO zum Brandschutz sind zu beachten. Die Flucht- und Rettungswegsituationen sind je Nutzungsbereich schematisch aufzuzeigen. Feuerwehr-Aufstellflächen sind abseits von bespielten Freiflächen vorzusehen. Das Merkblatt der Feuerwehr Mainz liegt Anlage 13 bei.

## 2.7 Empfehlungen aus der Bürgerbeteiligung

Die Konzeption der zwei Bürgerbeteiligungsveranstaltung sowie die vorgebrachten Wünsche und Anregungen sind dem angehängten Bürgerbeteiligungsbericht (Anlage 5) zu entnehmen. Wie in Kap. 2.3 beschrieben wurden nach fachlicher Prüfung zehn Empfehlungen für die Auslobung abgeleitet. Diese sind als Ergänzung bzw. Hervorhebung der in Kap. 2.6 gestellten Planungsvorgaben zu verstehen:

1. *Es gibt keine eindeutigen Aussagen zur Stilrichtung der architektonischen Entwicklung. Allerdings sollte der Charakter der Umgestaltung möglichst offen, transparent und inspirierend sein. Grün, Sandstein und Glas werden als Materialien für die Fassaden bevorzugt.*
2. *Eine einheitliche Höhe der Pavillons und Vorbauten entlang der Ludwigsstraße sei nicht notwendig. Innerhalb von städtebaulichen Einheiten (Portal Ost Gutenbergplatz, Portal West Gutenbergplatz, Vorbauten des Karstadt-Areals zur Ludwigsstraße, Platzsituation Ludwigsstraße 2-6) sollte eine einheitliche Gebäudehöhe geschaffen werden.*
3. *Das umgestaltete Einkaufsquartier Ludwigsstraße sollte grüner sein als heute. Dies könnte durch die Begrünung von Plätzen und durch Fassadenbegrünung erreicht werden.*
4. *Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sollte verbessert werden. Dafür müssten u. a. ein Großteil des öffentlichen Raums erhalten und viele konsumfreie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten (z. B. entlang der Ludwigsstraße und auf der Dachterrasse) für alle Altersklassen und ohne Verzehrzwang geboten werden. Der Bischofsplatz sollte weiterhin ein ruhiger Platz bleiben. Eine Ergänzung des öffentlichen Raums durch die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche hinter dem Gebäudekomplex Ludwigstraße 2-6 sei gewünscht.*
5. *Ein Brunnen oder öffentliches Wasser in anderer Form wäre wünschenswert.*
6. *Die Umgestaltung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße sollte so erfolgen, dass Angsträume verringert werden und dies gleichzeitig nicht zu Lasten abwechslungsreicher Gestaltung von Freiräumen geht.*
7. *Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße sollte zukunftsfähig und planerisch so gestaltet werden, dass neben den Interessen des Einzelhandels gleichwertig auch weitere Nutzungen des öffentlichen Raums für Aufenthalt, Kunst, Gastronomie und Kultur ihren Raum finden könnten. Feste sollten weiterhin auf den Plätzen stattfinden, allerdings sind diese nachrangig gegenüber der alltäglichen Nutzbarkeit. Es sollten Angebote für verschiedene Ziel- und Altersgruppen geboten werden.*
8. *Das Nutzungskonzept sollte kleinere, inhabergeführte und hochwertige Geschäfte ermöglichen.*

9. *Spezielle Nutzungen (Dachterrasse nach Geschäftsschluss, Nutzbarkeit der Markthalle als Veranstaltungsort, City Hub) seien gewünscht.*
10. *Das Quartier bräuchte ein schlüssiges Verkehrskonzept für unterschiedliche Mobilitätsformen, die in Einklang miteinander zu bringen sind. Für alle Verkehrsteilnehmer gelte es Zugänge zum Quartier zu gewährleisten. Die Rolle des motorisierten Individualverkehrs ist im gesamten Einkaufsquartier zu überdenken.*

## 2.8 Bisheriges Bebauungskonzept

In Vorbereitung der Projektentwicklung und für Abstimmungen mit der Verwaltung und den politischen Gremien der Stadt Mainz, hat die Ausloberin bereits ein Bebauungskonzept für die Wettbewerbsflächen erstellt. Dieses Bebauungskonzept stellt die Grundlage für diesen Wettbewerb dar, dieses ist planerisch zu überprüfen, weiterzuentwickeln, zu konkretisieren und zu optimieren. Darüber hinaus ist es wesentlicher Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe den Neubauten bzw. Neubauteilen ihre endgültige Form und Gestalt zu geben.

### 2.8.1 Vorüberlegungen Fuststraße

Nach diesem Bebauungskonzept der Ausloberin werden die Bestandsgebäude auf dieser Teilfläche rückgebaut und durch Neubauten ersetzt. Inwieweit der vorgelagerte Pavillon Gutenbergplatz 2 in die Neubebauung integriert werden kann oder, ob nicht auch im Sinne eines attraktiveren neuen Umgestaltungskonzeptes zum Gutenbergplatz, auch dieser Pavillon neugestaltet werden sollte, ist im Rahmen dieses Wettbewerbes zu untersuchen.

Bisher sieht das Bebauungskonzept der Ausloberin für die Teilfläche des Realisierungswettbewerbs an der Fuststraße folgenden planerischen Ansatz vor:

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz



Abbildung 11: Lageplan mit neuen Gebäudefluchten Fuststraße

Das Nutzungskonzept der Ausloberin sieht im EG und 1. OG ergänzende Handelsnutzungen zum Karstadt-Areal vor. Die Erschließung der Handelsfläche erfolgt vom Gutenbergplatz und von der Fuststraße bzw. dem Bischofsplatz aus. Über eine Rolltreppe ist die Handelsfläche mit dem 1. OG verbunden.

Im Erdgeschoss werden die ab dem 2. OG beginnenden Kultur- und Wohnflächen von der Fuststraße erschlossen. Der Wohnbereich orientiert sich zum Bischofsplatz und der Kulturbereich zum Gutenbergplatz.

Das Nutzungskonzept sieht eine Mischnutzung aus Handel, Wohnen und Kultur vor. Der Nutzungsmix gestaltete sich wie folgt:

| Nutzung       | Fläche in NF               | anteilig    |
|---------------|----------------------------|-------------|
| Handel        | 2.100 m <sup>2</sup>       | 55%         |
| Wohnen        | 740 m <sup>2</sup>         | 20%         |
| Kultur        | 950 m <sup>2</sup>         | 25%         |
| <b>Gesamt</b> | <b>3.790 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |

Tabelle 1: Nutzungsmix

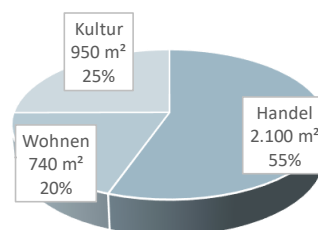


Abbildung 12: Nutzungsmix

Dieses Bebauungs- und Nutzungskonzept inklusive dem zugrundeliegenden Nutzungsmix soll in seinen Grundzügen möglichst beibehalten werden. Dieses ist als Anlage 17 beigefügt.



Im Gegensatz zur Teilfläche Fuststraße sieht das Bebauungskonzept für das Karstadt-Areal einen deutlich höheren Anteil an Bestandserhaltung vor. So sollen beispielsweise die Bürogebäude an der Weißlilienstraße vollständig erhalten bleiben. Die größten Eingriffe in die Bestandssubstanz erfolgen an der Ludwigsstraße durch die neue Gestaltung der Pavillonsituation und Eingangshalle sowie im Parkhaus durch die Integration einer Hotelnutzung ab dem 2. OG.

The architectural site plan displays various colored zones corresponding to different planning categories:

- BESTAND**: Existing buildings shown as grey polygons.
- ABBRUCH BESTAND ca 495 m²**: Areas designated for demolition, highlighted in yellow.
- ABBRUCH / NEUBAU ca 1940 m²**: Combined area for demolition and new construction, highlighted in red.
- NEUBAU KONZEPT (auf öffentlicher Fläche) ca 558 m²**: New construction concept located on public space, highlighted in dark red.
- NEUBAU KONZEPT (Grundstück Molitor) ca 310 m²**: New construction concept situated on the Molitor plot, highlighted in orange.
- NICHT ÜBERBAUTES GRUNDSTÜCK (Grundstück Molitor) ca 60 m²**: Undeveloped portion of the Molitor plot, outlined in light blue.
- KONTUR - KONZEPT**: The conceptual boundary or contour of the development, indicated by a thick black outline.

41

## Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das Projekt „LU“ in Mainz

Die Grundrisse für die Nutzungen vom UG bis zum 5. OG sind nach dem Bebauungskonzept der Ausloberin wie folgt ausgestaltet:

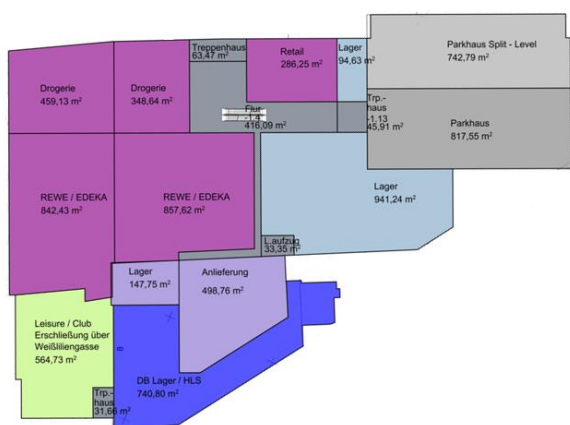


Abbildung 14: Grundriss UG

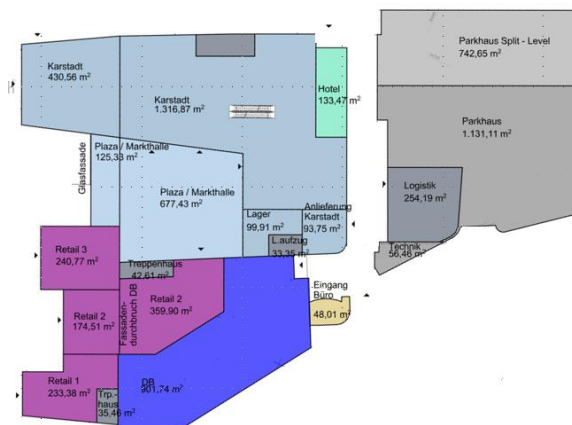


Abbildung 15: Grundriss EG

Im Untergeschoss befinden sich verschiedene Handelsnutzungen, wie beispielsweise Nahversorger bzw. Vollsortimenter, zur Ludwig- und Fuststraße ausgerichtet. Eine denkbare Anlieferzone für den Vollsortimenter ist im UG verortet. Hierüber können auch Teile der Anlieferung der übrigen Handelsflächen und die Veranstaltungsflächen im Objekt organisiert werden. Weitere Anlieferungs- und Ablagemöglichkeiten sind im EG in der Hinteren Präsenzgasse vorgesehen. Des Weiteren ist ein Club im ehemaligen Tresor der Deutschen Bank vorgesehen und auch die Nebenflächen der Büronutzung durch die Deutsche Bank sind im UG. Für die Räumlichkeiten des Clubs ist ein geeignetes Zuwegungskonzept mit Wartezone, Eingangskontrolle, Kasse und Garderobe zu erarbeiten. Das UG des bestehenden Parkhauses samt Split-Level soll vollständig für Parken genutzt werden.

Im Erdgeschoss wird eine neue, über drei Geschosse geöffnete Eingangshalle als Marktplatz bzw. Plaza ausgebildet, die eine offene Verbindung zur Ludwigsstraße bietet. In dieser großzügigen Eingangssituation sollen Pop-up-Konzepte bzw. Stände sowie eine multifunktionale Freitreppe untergebracht werden können. Neben temporären Handelsangeboten im Sinne eines Marktplatzes können hier verschiedene, kulturelle Veranstaltungen entweder auf der Freitreppe oder auf mobilen Bühnen angeboten werden. Das ist im Rahmen des Wettbewerbs entsprechend darzustellen, Flächen für Bühnentechnik etc. sind entsprechend zu berücksichtigen. Um diese Eingangshalle sind die weiteren Handelsflächen gruppiert, deren flexible Einteilbarkeit, Adressbildung und räumliche Anbindung an die Pop-up-Halle im Wettbewerb auszuarbeiten ist.

## Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das Projekt „LU“ in Mainz

Die Karstadtnutzung orientiert sich zur Fuststraße und zur Ludwigstraße hin. Weitere, neue Handelsflächen liegen zur Ludwigsstraße ausgerichtet. Hier ist insbesondere ein Konzept für eine flexible Vermietbarkeit nachzuweisen sowie eine attraktive Adressbildung zu den vorgelagerten Plätzen darzustellen.

Hinter den Handelsflächen wird die Nutzung der Deutschen Bank von der Weißlilengasse aus erschlossen.

Der Hotelantritt erfolgt bislang im EG an der Fuststraße, die Hotellobby befindet sich im 3. OG. Auf die Adressbildung des Hotels ist im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung besonderer Wert zu legen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Weißlilengasse bzw. über das Parkhaus (vgl. Kap. 2.9).

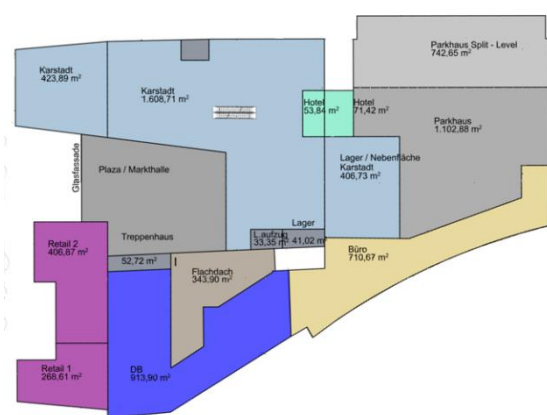


Abbildung 16: Grundriss 1. OG

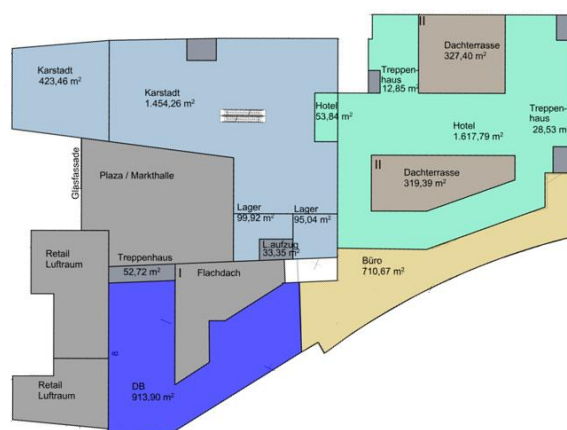


Abbildung 17: Grundriss 2. OG

Die Karstadtnutzung an der Ludwigsstraße und Fuststraße erstreckt sich über 3 Geschosse bis in das 2. OG. Die Karstadtflächen sind über eine zentrale Rolltreppe miteinander verbunden, die auch im Sinne eines Frequenzbringers die Handelsflächen im UG anbindet.

Weitere Handelsflächen finden sich im 1. OG zur Ludwigsstraße, die zweigeschossig ausgebildet sind.

Zwischen der Karstadtfläche und dem Parkhaus befindet sich der Erschließungskern für die Hotelnutzung. Im 1. OG wird das Parkhaus noch zum Parken genutzt, ab dem 2. OG ist es zu einem Hotel zu transformieren. Über Gebäudeeinschnitte in diesem Aufsatz wird für die notwendige Belichtung gesorgt und zudem eine zum Dom ausgerichtete Terrassenfläche gewonnen.

## Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das Projekt „LU“ in Mainz

Daneben entstehen großzügige Dachterrassen entlang der Ludwigstraße, die gastronomisch genutzt werden sollen. Die Reduzierung von Immissionsbeeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft sollen berücksichtigt werden. Hier ist insbesondere die flexible Aufteilbarkeit der Gastronomieflächen mit Anlieferung und Küchen zu beachten sowie die Anbindung der Außenterrassen auf den vorgelagerten Dachflächen auszuarbeiten. Auf die Blickbeziehungen zu den Wahrzeichen der Stadt soll besonderer Wert gelegt werden. Diese Dachterrassen sollen in Teilen auch konsumfrei genutzt werden können. Sofern für Teile der Dachflächen auf die extensive Begrünung verzichtet werden soll, sind Vorschläge zur Kompensation der ökologischen Funktion auf dem Grundstück bzw. an oder auf dem Gebäude zu entwickeln (vgl. Anlage 11).

Die Büroflächen zur Weißlilengasse bleiben unverändert erhalten.



Abbildung 18: Grundriss 3. OG

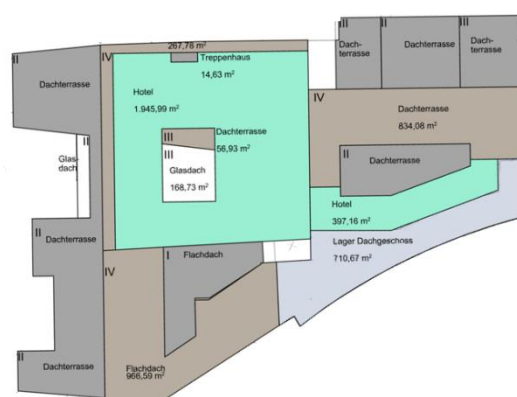


Abbildung 19: Grundriss 4. OG

Ab dem 3. OG dehnt sich die Hotelnutzung bis zur Ludwigsstraße aus. Im 3. OG ist die Hotellobby sowie große Gastronomieflächen zur Ludwigsstraße mit vorgelagerter, großer und der Hotelgastronomie zugeordneter Dachterrassenflächen.

Die Büroflächen an der Weißlilengasse ziehen sich unverändert in das 3. OG. Ab dem 4. OG verfügt nur das südliche Bürogebäude über ein Dachgeschoss.

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz



Abbildung 20: Grundriss 5. OG



Abbildung 21: Dachaufsicht

Das bisherige Bebauungs- und Nutzungskonzept der Ausloberin stellt sich in einer Modellbetrachtung wie folgt dar:

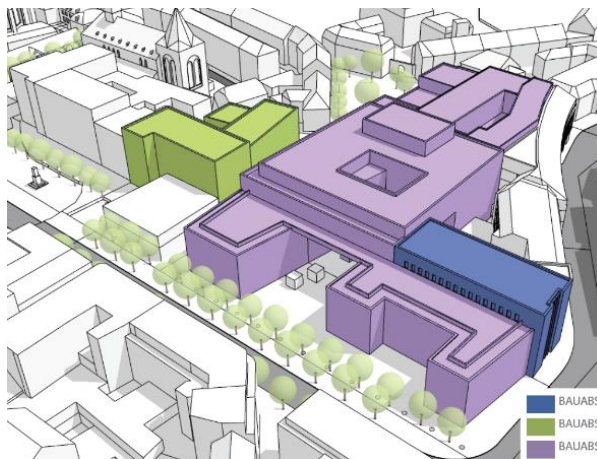


Abbildung 22: Modellansicht Ludwigsstraße

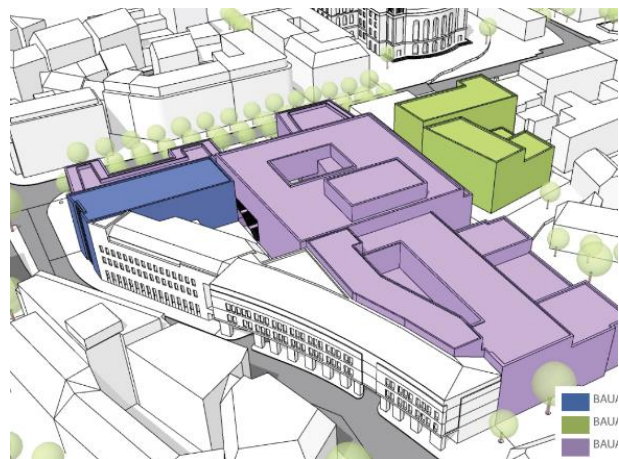


Abbildung 23: Modellansicht Weißliliegasse

Das Nutzungskonzept sieht eine Mischnutzung aus Handel, Hotel, Büro, Gastronomie und Kultur (Club) vor. Der Nutzungsmix gestaltete sich wie folgt:

| Nutzung       | Fläche in NF                | anteilig    |
|---------------|-----------------------------|-------------|
| Handel        | 12.900 m <sup>2</sup>       | 45%         |
| Hotel         | 7.300 m <sup>2</sup>        | 26%         |
| Büro          | 6.300 m <sup>2</sup>        | 22%         |
| Gastro        | 1.400 m <sup>2</sup>        | 5%          |
| Club          | 550 m <sup>2</sup>          | 2%          |
| <b>Gesamt</b> | <b>28.450 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |

Tabelle 2: Nutzungsmix

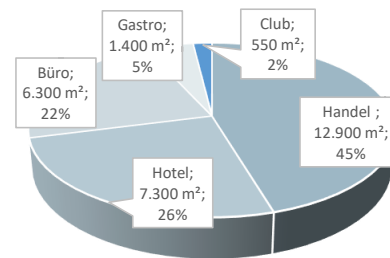


Abbildung 24: Nutzungsmix

Dieses Nutzungs- und Bebauungskonzept soll in seinen Grundzügen möglichst beibehalten werden sowie auch der Nutzungsmix. Dieses ist als Anlage 17 beigefügt.

## 2.9 Planungsvorgaben Mobilität

### ■ Warenanlieferung/Entsorgung

Aus dem Erhalt des Parkhauses und der dadurch bedingten Beibehaltung der Zu- und Ausfahrtsmöglichkeiten ergeben sich auch die weiteren Rahmenbedingungen für die Logistik: Die Warenanlieferung und die Abfallentsorgung werden weiterhin in der heute schon vorhandenen Andienungszone zwischen Kaufhaus und Parkhaus abgewickelt. Die Zufahrt erfolgt, wie bisher auch, über die Fuststraße, die Ausfahrt über die Weißliliegasse. Die Zufahrt in diesen Bereich erfolgt über die Fußgängerzone Ludwigsstraße, die nur zu den üblichen Lieferzeiten zur Befahrung durch Lieferfahrzeuge freigegeben ist. Außerhalb der Belieferungszeiten ist eine Einfahrt in die Fußgängerzone nur mit einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung zulässig. Inwieweit eine direkte Zufahrt von Kleintransportern und Hotelgästen über die Weißliliegasse und die Fuststraße zum Anlieferungsbereich möglich ist, ist im Wettbewerb auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit insbesondere der auf der bzw. parallel zur Weißliliegasse fahrenden Radfahrer in Überschneidung mit den Verkehren aus der Parkhausausfahrt zu prüfen. Die Zu- und Abfahrtsituation des Parkhauses und der Andienung sind im Hinblick auf die Verbesserung der Verkehrsabläufe (sich überlagernde Verkehrsströme) und die Verkehrssicherheit (Blickbeziehung) zu prüfen und zu optimieren. Die Eppichmauergasse und der Bischofsplatz stehen als Andienungstrasse und für die Hotelvorfahrt definitiv nicht zur Verfügung (vgl. LuFo-Leitlinien). Es gilt sicherzustellen, dass die Entsorgungsfahrzeuge nach wie vor die betroffenen Grundstücke andienen können und die Situation der bestehenden

Wenderadien nicht verschlechtert werden. Zugrunde gelegt werden sollten Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (vgl. FGSV Nr. 287).

- **City-Hub**

Im Bereich des Parkhauses soll als zusätzliche Dienstleistung ein sog. „City-Hub“ eingerichtet werden. Von hier aus liefert ein Dienstleister die in der Innenstadt getätigten Einkäufe nach Hause und gibt dadurch auch einen Anreiz zur verstärkten Nutzung des ÖPNV. Auch der Warenweg zu den Einzelhändlern kann über diesen City-Hub abgewickelt werden. Hierzu werden die Waren durch die diversen Paketdienstleister im City-Hub angeliefert und von dort entweder direkt vom Einzelhändler abgeholt oder über einen ökologischen Lieferdienst (z. B. Lastenrad) im Innenstadtbereich verteilt. Der City-Hub muss fußläufig vernünftig erreichbar sein. Die Wegeführung kann durch das Parkhaus erfolgen, darf aber nicht mit der Andienungsgasse zusammenfallen.

- **Hotelvorfahrt**

In den obersten Geschossen des Gebäudekomplexes soll ein Hotel mit ca. 155 Zimmern untergebracht werden. Der Bischofsplatz steht als Busvorfahrt und als Busparkplatz nicht zur Verfügung – ebenso wenig eine Zufahrt über die Eppichmauergasse. Dies entspricht auch den LuFo-Leitlinien. Die Vorfahrt für Reisebusse findet in der Weißliliengasse statt. Hierbei ist ein Standort zu wählen, der eine Entzerrung des Verkehrs der Anlieferungsgasse und des Parkhauses und der Reisebusgäste ermöglicht. Die Nutzung der in der Weißliliengasse vorhandenen Busspur ist denkbar. In Ausnahmefällen, zum Beispiel bei Fahrgästen mit bescheinigten Mobilitätseinschränkungen, ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Befahrung der Fußgängerzone Ludwigstraße denkbar.

Die Hotelvorfahrt für PKWs ist über das Parkhaus abzuwickeln. Hotelkunden, die mit dem PKW anreisen, fahren direkt ins Parkhaus und haben von dort Anschluss ins Hotel. Eine Reservierung von Stellplätzen im Parkhaus für die Hotelnutzung ist denkbar.

- **Fußwegeführung**

Neben der Fußgängerzone Ludwigsstraße verlaufen auch über den Bischofsplatz wichtige Fußwegebeziehungen. Aus der Altstadt kommend, über die Johannisstraße bzw. über die Heiliggrabgasse über den Bischofsplatz und die Eppichmauergasse weiter zum signalgesteuerten Überweg Weißliliengasse in die Oberstadt.



Eine im bisherigen Planungsprozess immer wieder geforderte Fußwegeverbindung durch die Andienungszone (hier verlief bis Mitte des 20. Jahrhunderts die „Hintere Präsenzgasse“) ist durch die notwendige Beibehaltung der Andienungssituation aus Sicherheitsgründen nicht zu verantworten und wäre darüber hinaus höchst unattraktiv. Sie findet auch an der Weißliliengasse keine Weiterführung und keine gesicherte Querungsmöglichkeit über die Weißliliengasse.

- **Kundenparkplätze**

Im Parkhaus sind Sicherheitskriterien zu beachten und nicht einsehbare sowie dunkle und verschattete Bereiche möglichst zu vermeiden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Einstellplätze überschaubar gestaltet werden. Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte sollen so angeordnet sein, dass diese Nutzerinnen und Nutzer selbständig auf kürzestem Weg einen Ausgang erreichen können. Ein wesentliches Ergebnis des in den vergangenen Jahren durchgeführten Partizipationsprozesses (LuFo) ist die Vorgabe, dass die Anzahl der Kundenparkplätze am Standort Ludwigsstraße nicht weiter steigen darf. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vielen Parkhäuser in der Innenstadt nach wie vor noch Kapazitäten freihaben, die von der Kundschaft des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße mitgenutzt werden sollen. Die Überlegung hierbei ist, dass der Kunde auf seinem Fußweg von oder zum Standort Ludwigsstraße auch bei den wegebegleitenden Einzelhändlern Einkäufe tätigen wird und so die ganze Innenstadt von der Attraktivierung der Ludwigsstraße profitieren kann. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze kann der ÖPNV-Bonus in Höhe von 30% in Anspruch genommen werden.

- **Fahrradabstellplätze**

Beim Neubau der Gebäude sind die nach der Stellplatzsatzung (Anlage 12) erforderlichen Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die Unterbringung darf die Nutzung und Aufenthaltsqualität der öffentlich nutzbaren Flächen nicht beeinträchtigen und muss den in der Stellplatzsatzung vorgegebenen Qualitätsstandards entsprechen.

## 2.10 Ergänzende Denkmalschutzrechtliche Planungsvorgaben

Die relativ hohe Dichte an Kulturdenkmälern unterschiedlicher Art (Einzeldenkmäler, Denkmalzonen, bauliche Gesamtanlagen, sowie deren Umgebungsschutz nach § 4 Abs. 1 Satz 5 Denkmalschutzgesetz) im gesamten Wettbewerbsgebiet löst in unterschiedlicher Weise denkmalschutzrechtliche Belange aus. Folgende Kulturdenkmäler oder deren unmittelbare Umgebung sind Teil des Wettbewerbsgebiets (vgl. Anlage 14):



- Grabungsschutzgebiet "Altstadt-Römisches Kastell"
- Denkmalzone "Gutenbergplatz"
- Denkmalzone "Südöstliche Altstadt", hier insbesondere Bischofsplatz
- Einzeldenkmal Gutenbergdenkmal
- Einzeldenkmal Gutenbergplatz 1
- Einzeldenkmal Portal des ehem. Bischöflichen Palais, Bischofsplatz
- Einzeldenkmal Bischofsplatzbrunnen
- Einzeldenkmal Weihergartenstraße 13
- Denkmalzone "Schillerplatz"
- Einzeldenkmal Schillerplatz 1 (Osteiner Hof)
- Einzeldenkmäler Ballplatz 5a, 5b

Für Baumaßnahmen an den Kulturdenkmälern oder deren Umgebung (soweit diese für deren Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist) ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG erforderlich. Die Genehmigung kann nach § 13a Abs. 3 DSchG nur im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde ergehen.

Folgende Planungsvorgaben gibt es aus dem Bereich des Denkmalschutzes:

- Einfügung der Neubebauung in die bestehende **Platzbebauung als Hintergrund für das Gutenbergdenkmal**: Die Neubebauung sollte in keinem Fall eine erhebliche Beeinträchtigung für den Platzhintergrund darstellen.
  - Der Gutenbergplatz wird mit dem historischen Bau Gutenbergplatz 1 (geschütztes Einzeldenkmal) und die überwiegende Bebauung der Nachkriegszeit durch Lochfassaden mit hochrechteckigen Fensterformaten geprägt. Auch die Platzfassaden der Vorkriegszeit waren durch diese Gliederung geprägt. Auch im Hinblick auf den Umgebungsschutz des Gutenbergdenkmals sollte die Fassadengestaltung der Platzwand Haus des Weins, Gutenbergplatz 1 etc. seine Fortsetzung finden, um einen möglichst ruhigen Hintergrund für das national bedeutende Denkmal Gutenbergs zu bilden.
  - Ziel für die weitere Bebauung am Platz wäre aus Sicht der Denkmalpflege eine Fortführung dieser Grundstruktur der Lochfassade mit hochrechteckigen Fensterformaten. Eine Glasfassade wäre bei den direkt an den Gutenbergplatz und im direkt anschließenden Abschnitt der Ludwigsstraße befindlichen Baukörper wegen mangelnder Einfügung nicht als denkmalgerecht einzustufen. Die in den Leitlinien festgehaltene „Portalsituation“ wäre hierdurch auch unterstützt.

- Materialität und Farbe sind mit dem Ziel der Einfügung in den Platzrahmen zu wählen.
- Auf großflächige und stark auffällige Werbeträger (z. B. Blow-Up etc.) ist im Bereich dieser Fassadenabschnitte zu verzichten.
- **Bischofsplatz** (Denkmalzone „Südöstliche Altstadt“):  
Durch den Abbruch des kriegsbeschädigten Bischofspalastes an der Südwestseite des Platzes fehlt der städtebauliche Abschluss dieses historischen Platzgefüges. Der Realisierungswettbewerb sollte daher aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zum Ziel haben, diese Platzseite (Parkhaus) wieder stärker in das Gefüge mit einzubeziehen. Auch wenn ein großer Substanzerhalt beim Parkhaus vorgesehen ist, sollte im Rahmen dieses Realisierungswettbewerbes die Chance auf eine deutliche Verbesserung der Situation genutzt werden. Eine Fassadengestaltung und Aufstockung sollte sich in jedem Fall nicht zu massiv im Platzraum auswirken. Ein angemessener Übergang zur angrenzenden, niedrigeren und denkmalgeschützten Bebauung zum Weihergarten ist im Wettbewerb zu erarbeiten. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es für die Neubebauung am Bischofsplatz wichtig, die Maßstäblichkeit des Neubaus zu der umgebenden Bebauung zu beachten. Besondere Rücksicht ist hier in unmittelbarer Nähe zum geschützten Einzeldenkmal Weihergartenstraße 13 (Pax-Bank) zu nehmen. Die Fassade soll kein Fremdkörper auf dem denkmalgeschützten Bischofsplatz sein. Entsprechend sind Farben und Materialien der Fassadengestaltung zu wählen.

## 2.11 Energiekonzept

Gesucht ist ein Konzept, welches durch die Interaktion zwischen innovativer Architektur und innovativer Technik die Kriterien von nachhaltigen Gebäuden erfüllt. Die Nachhaltigkeit soll dabei kein technisches Detail, sondern integraler Bestandteil der Gebäude von der Planung über den Bau bis hin zum Betrieb sein. Der Blick über das Gesamtsystem der Gebäude sowie bezogen auf wirtschaftliches und langfristiges nachhaltiges Betreiben der Gebäude über die komplette Lebensdauer soll in einem Entwurfskonzept erläutert werden. Dabei sollte nicht die Lösung einzelner Probleme im Vordergrund stehen, sondern, das Zusammenspiel von Architektur, Innen- und Außenräumen sowie optimales Raumklima mit möglichst einfachen technischen Konzepten.

Ziel sollte es sein, ein betriebsbilanztechnisch neutrales Gebäude zu bauen, welches sich den klimatisch notwendigen geänderten Anforderungen im Innen- und Außenraumklima stellt. Dabei sind nachfolgende Bausteine zu beachten:

Auslobung zum Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
für das Projekt „LU“ in Mainz

- Für die Wärmeversorgung der Gebäude steht die Fernwärme mit dem Primärenergiefaktor von 0,32 zur Verfügung.
- Die Gründung der Neubauten wird voraussichtlich mittels Bohrpfählen realisiert. Diese sollen als thermisch aktive Bauteile Bestandteil des Energieversorgungskonzeptes werden.
- Die Stromerzeugung sollte unter Berücksichtigung eines Konzeptes zur E-Mobilität weitgehend mit Photovoltaik abgedeckt werden.

Ein sinnvoller Einsatz von aktiver, das Energiekonzept unterstützender, Fassaden wie beispielsweise „vertical gardens“, und Dachbegrünung wäre wünschenswert.

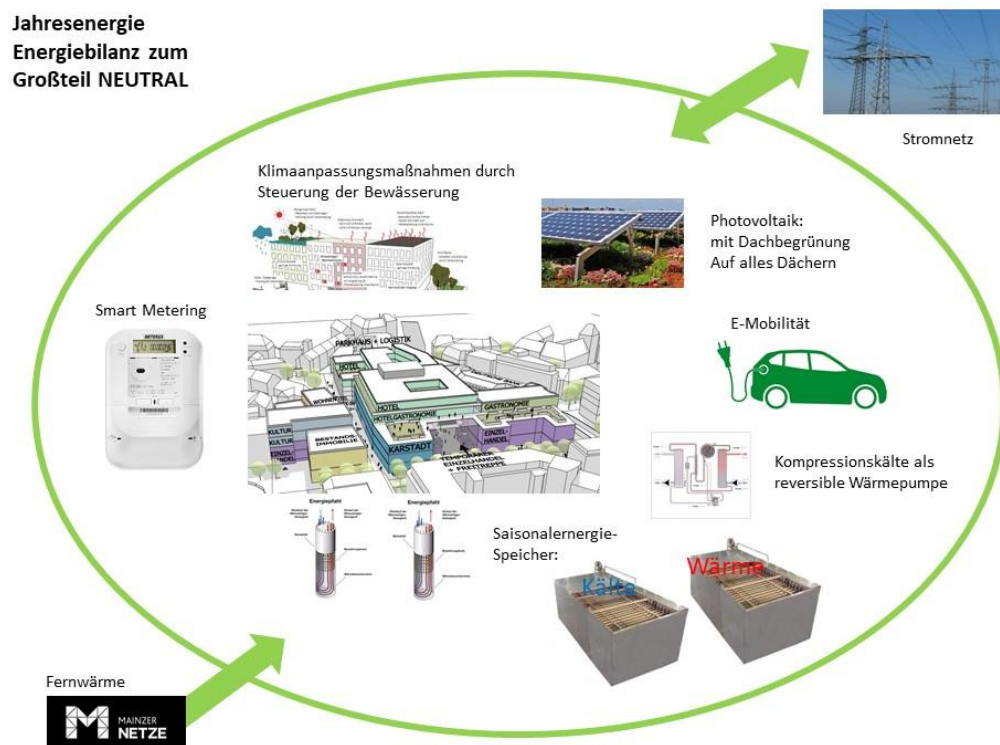


Abbildung 25: Bausteine eines möglichen Energiekonzeptes

## 2.12 Ökologie

Aufgabe des Wettbewerbs ist es, durch geeignete Maßnahmen, die sowohl funktionell als auch gestalterisch Berücksichtigung finden, eine Reduzierung innerstädtischer Hitzeinseln sicherzustellen. Für dieses Projekt tragfähige Maßnahmen können eine hochwertige

Dachbegrünung und ein signifikanter Anteil Fassadengrün sowie eine zusätzliche Grünausstattung sein:

- Aus ökologischen und klimaökologischen Gründen gilt es, bei allen Planungen entstehende Dachflächen bestmöglich zu begrünen sowie die Erhaltung vorhandener als auch die Planung neuer Baumstandorte und Grünflächen vorzusehen. Zur Verbesserung des Raumklimas in der Innenstadt und im Gebäudekomplex soll auf allen Flachdächern eine mindestens extensive Begrünung vorgesehen werden. Auf dem Innenhof, Deutsche Bank und Pop-Up-Halle, soll eine intensive Dachbegrünung vorgesehen werden. Auch auf den Dachterrassen mit Hotel und Gastronomie Nutzung ist partielle Intensive Dachbegrünung möglich. Durch die Dachbegrünung entsteht ein Rückhalt des Regenwassers, dies beugt bei starkem Regen der Überflutung des Abwasserkanals vor. In den Bereichen der Fassade und Pop-Up-Halle kann an nicht durch Schaufenster genutzte Flächen auch eine Fassadenbegrünung / Vertical Garden oder eine „Wasserwand“ oder Ähnliches vorgesehen werden. Die Fassade des Parkhauses zum Bischofsplatz wird weiterhin begrünt sein (Wilder Wein).
- Neben der Erhaltung und der sinnvollen Ergänzung des Baumbestands sind die Freiräume – mit Grünausstattung, attraktiver Ausstattung (z. B. Sitzgelegenheiten) und Einbindung des Elementes Wasser – abwechslungsreich zu gestalten.

Stuttgart, den 16.10.2019

Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH  
Kronprinzstraße 11  
70173 Stuttgart