

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

|                                      |                     |                               |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| öffentlich                           |                     | Drucksache Nr.<br>0718/2019/1 |
| Amt/Aktenzeichen<br>61/61 26 Alt 262 | Datum<br>17.04.2019 | TOP                           |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.04.2019

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum      | Status |
|------------------------|---------------|------------|--------|
| Stadtrat               | Entscheidung  | 17.04.2019 | Ö      |

## Betreff:

Entwicklung des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße  
hier: Kenntnismahme der überarbeiteten Rahmenplanung, der angepassten Absichtserklärung  
und Beschluss der weiteren Vorgehensweise

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 17.04.2019

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

gez. M. Matz

Manuela Matz  
Beigeordnete

Mainz, 17. April 2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Ortsbeirat Altstadt/ Bau- und Sanierungsausschuss/ Wirtschaftsausschuss/ Haupt- und Personalausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen seiner Beschlussfassung vom 27.09.2017 (Vorlage 1185/2017/1) die Unterzeichnung der angepassten Absichtserklärung erfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage sowie unter Beachtung des als Anlage beigefügten Ergänzungsantrages vom 16.04.2019 das LudwigsstraßenConsilium einzuberufen und die nächsten Schritte wie die Ausarbeitung der Verträge, die Auslobung der Wettbewerbe und die Schaffung von Baurecht einzuleiten.

## 1 Ausgangslage

Erklärtes Ziel der Stadt Mainz ist es, den Einkaufsstandort zu stärken und die Innenstadt auch vor dem Hintergrund eines sich ändernden Einkaufsverhaltens zukunftsfähig zu machen. Hierzu soll ein attraktives Angebot, eine hohe stadträumliche Qualität sowie eine Konzentration der "Einkaufsinnenstadt" auf den sogenannten TRIPOL zwischen Brand, Römerpassage und Ludwigsstraße umgesetzt werden.

Während die Pole Römerpassage und Brand gut funktionieren, leidet der dritte Pol, das Karstadt-Areal, an funktionalen und städtebaulichen Mängeln. In den vergangenen Jahren wurden viele Anstrengungen unternommen, diesen Bereich aufzuwerten und in ein modernes Einkaufsquartier zu überführen. Die Rahmenbedingungen hierfür wurden in einem sehr aufwändigen Partizipationsprozess, dem LudwigsstraßenForum (LuFo) ausgearbeitet und vom Stadtrat einstimmig verabschiedet.

Wurde der Prozess anfangs noch mit ECE beschriftet, übernahm Anfang 2016 die Firma Gemünden (=PG Weißliliegasse GmbH & Co.KG [PGW]) die Federführung der Projektentwicklung, nachdem bereits zuvor das Gebäude der Deutschen Bank erworben werden konnte. Vom neuen Vorhabenträger wurde die Idee geboren, die Gebäude nicht komplett abzureißen, sondern den Gebäudebestand weiter zu entwickeln und zum Beispiel das Parkhaus und das Gebäude der Deutschen Bank entlang der Weißliliegasse zu erhalten. Eine diesbezügliche Rahmenplanung wurde vom Stadtrat am 27.09.2017 verabschiedet.

## 2 Überarbeitete Rahmenplanung

Die PGW bzw. die von Molitor und Rhein Nahe Immobilien gegründete Boulevard Lu GmbH & Co. KG hat der Stadt Mainz eine im Vergleich zur Beschlussfassung im Jahre 2017 überarbeitete Rahmenplanung vorgelegt (siehe Anlage). Dieser Rahmenplan verfolgt insgesamt das Ziel, sich trotz der Bestandserhaltung mehr als bisher vorgesehen in Richtung Ludwigsstraße zu öffnen und bestehende öffentliche Freiflächen im Vergleich zu den bisherigen Planungsvorstellungen weitestgehend zu erhalten.

Die wesentlichen Kernaussagen dieses Rahmenplanes sind:

- Der Rahmenplan umfasst weiterhin das gesamte Areal zwischen Deutsche Bank und ehem. Karstadt Sport.
- Der Pavillon Gutenbergplatz 2 wird aktuell nicht Teil der Planung des Vorhabenträgers sein können – befindet sich jedoch im räumlichen Geltungsbereich des Rahmenplanes und eines zukünftigen Bebauungsplanes.
- Entgegen der bisherigen Planung (Stand 2017) sieht der Rahmenplan keine durchgehende Gebäudekante entlang der Ludwigsstraße vor, sondern springt in zwei Bereichen zurück und erhält so öffentliche Plätze. Hierdurch beansprucht das Konzept lediglich ca. 300 m<sup>2</sup> zusätzliche, derzeit öffentliche Fläche.
- Im Bereich des heutigen Hauptzugangs von Karstadt wird eine große Markthalle mit großzügigem Portal entstehen. Der Luftraum erstreckt sich über drei Geschosse und wird mit temporären Ladeneinheiten (Pop-up-Stores) für lokale Publikumsliebhaber (Local Heroes) bespielt. Eine große Freitreppe in der Markthalle soll auch als Kulturbühne genutzt werden.
- Bis auf die Freitreppe wird die Erschließung (Rolltreppen/Aufzüge) innerhalb der Nutzungseinheiten erfolgen und nicht über die Markthalle.

- Das Karstadt Warenhaus ist Bestandteil der Konzeption. Die überarbeitete Rahmenplanung sieht Karstadt im Bereich entlang der Fuststraße und an der Ludwigsstraße.
- Aufgrund der Tatsache, dass Karstadt drei Verkaufsgeschosse benötigt, wird das Gebäude an der Ludwigsstraße geringfügig von 12,5 m auf ca. 13 m angehoben. Der Domblick aus Richtung Schillerplatz wird hiervon nicht beeinträchtigt.
- Es sollen unter Beachtung des erforderlichen Lärmschutzes Dachterrassen entstehen, die teilweise gastronomisch, teilweise aber auch ohne Verzehrzwang genutzt werden können.
- In den oberen Geschossen, auch über dem Parkhaus, soll ein Hotel mit ca. 150 Zimmern entstehen.
- Im Bereich des Parkhauses soll City Hub (Logistik-Drehscheibe) entstehen, die es ermöglichen soll, Einkäufe bequem liefern zu lassen und abzuholen.
- Im alten Tresorraum unter der Ludwigsstraße soll ein (Tanz-)Club entstehen.
- Das ehemalige Deutsche Bank Gebäude soll weiterhin im Bestand weitergenutzt werden; die Deutsche Bank selbst bleibt als Mieter auf einem stark reduzierten Flächenanteil vor Ort. Weitere Büroflächen sind an Dritte vermietet. Im Bereich des heutigen Pavillons der Deutschen Bank entsteht eine Einzelhandelseinheit.
- Die Verbindungen zwischen Karstadt und dem Parkhaus bleiben wie im bisherigen Rahmenplan erhalten, womit eine mögliche Verbindung über die "Hintere Präsenzgasse" nicht himmelsoffen möglich ist.
- Die bestehende Andienung soll nach den aktuellen Vorstellungen des Vorhabenträgers erhalten bleiben – die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist daher nicht möglich.
- Die bestehende Überbauung der Fuststraße wird wie im bisherigen Rahmenplan weggenommen. Es entsteht ein himmelsoffener Straßenraum.
- Das ehemalige Gebäude Karstadt Sport wird zusammen mit dem Grundbesitz des Bistums am Bischofsplatz zu einem Wohn- und Geschäftshaus inkl. Wohnungsbaus entwickelt.
- Innerhalb des Einkaufsquartiers soll auch kulturelle Nutzung etabliert werden.

### 3 Bewertung des Bebauungsvorschlags

Bereits die Rahmenplanung aus dem Jahr 2017 wurde, unter Würdigung der Bestandserhaltung und damit nicht möglichen kleinteiligen Gliederung in Einzelbaukörper, insgesamt positiv bewertet. Die nun vorliegende Rahmenplanung greift in Ergänzung mehrere Punkte auf, die in der Vergangenheit kritisch diskutiert wurden, und bietet Verbesserungen an. Hierzu zählt insbesondere die Erhaltung von öffentlichem Raum durch Schaffung von Plätzen zwischen den neuen Gebäuden; lediglich ca. 300 m<sup>2</sup> des derzeit öffentlichen Raums werden durch das Projekt belegt; der Rest der Freifläche bleibt wie heute öffentlich. Die Dachterrassen, die teilweise auch ohne Verzehrzwang genutzt werden können, werden den Besucherinnen und Besuchern einen Blick auf die Stadt ermöglichen. Durch die Gliederung mit Vor- und Rücksprünge wird es einfacher sein, die monolithische Gebäudestruktur aufzulösen. Die großzügige Markthalle wird zwar nicht ganztägig geöffnet sein, wird jedoch durch ihren halböffentlichen Charakter zusätzliche Aufenthaltsfläche anbieten. Der Bischofsplatz soll weiterhin ein ruhiger Platz bleiben; die Gastronomie orientiert sich Richtung Ludwigsstraße bzw. soll in den Dachgeschossen angeboten werden. Auch wenn die Logistik weiterhin über den Bereich zwischen Parkhaus und Karstadt abgewickelt werden soll, wird der aktuell unattraktive Bereich durch den Hotelantritt und den geplanten City-Hub aufgewertet. Eine Durchwegung der "Hinteren Präsenzgasse" für Fußgänger und Radfahrer ist vor dem Hintergrund, dass von hier die Andienung des Einkaufsquartiers erfolgen soll, qualitativ nicht umzusetzen.

Die Möglichkeit, im ehemaligen Tresorraum einen Club zu etablieren, ist ein weiterer Bestandteil des vielschichtigen Nutzungskonzepts.

Wichtig ist es, dass im Rahmen der anstehenden Wettbewerbsverfahren auf Grundlage der Rahmenplanung die für den Ort angemessene Gestaltung gefunden wird. Der Fokus muss hier auf einer differenzierten Fassade, einer großzügigen Markthalle und hochwertigen öffentlichen Räumen gerichtet werden.

#### **4 Anpassung Absichtserklärung**

Am 27.09.2017 wurde vom Stadtrat eine Absichtserklärung verabschiedet. Auch wenn diese gemeinsame Absichtserklärung in den überwiegenden Punkten unverändert bleiben kann, muss sie redaktionell an die neue Rahmenplanung angepasst werden.

Die sonstigen Anlagen zum Lol (14-Punkte-Papier vom 25.05.2016 und die Fortschreibung der Leitlinien 10/2013) werden in der Fassung von 2017 beibehalten. Auch wenn der Rahmenplan in der nun vorliegenden Version Vorrang hat, bleiben so wichtige Forderungen aus dem bisherigen Planungsprozess erhalten.

Zu diesen Anpassungen gehören folgende Punkte:

- Die Projektbeteiligten werden hinsichtlich neu gegründeter Gesellschaften angepasst,
- die Gesamtverkaufsfläche<sup>1</sup> wird von 17.000 m<sup>2</sup> auf 15.000 m<sup>2</sup> reduziert,
- die der Absichtserklärung beigefügte Rahmenplanung wird durch die überarbeitete Version ersetzt,
- es wurde der Bedarf an ca. 300 m<sup>2</sup> öffentlicher Fläche aufgenommen,
- der Verkauf städtischer Flächen erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage eines Wertgutachtens und nicht, wie bisher, zum Bodenrichtwert,
- das Recht, Bauvorhaben im Sinne der Rahmenplanung auf Grundlage des bestehenden Baurechts zu realisieren, bleibt durch die beabsichtigte Bauleitplanung unberührt

Nach Kenntnisnahme durch den Stadtrat wird die angepasste Absichtserklärung von allen Projektbeteiligten unterzeichnet.

#### **5 Weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger PGW die städtebaulichen Rahmenparameter weiter detaillieren und in einem der nächsten Schritte entsprechende Qualifizierungsverfahren vorbereiten. Des Weiteren soll in einem nächsten Schritt das Ludwigsstraßen-Consilium einberufen werden und die Öffentlichkeit hierdurch eingebunden werden.

---

<sup>1</sup> Ohne die Verkaufsflächen des Pavillons Gutenbergplatz 2

Parallel zu den vereinbarten Wettbewerbsverfahren (Fassadenwettbewerb für die Kernfläche, Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb für das Geschäfts- und Wohnhaus) können die ersten Schritte des Bauleitplanverfahren zur Schaffung des erforderlichen Baurechts vorbereitet werden; auch wird ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der wichtige Aspekte in Ergänzung zum Bebauungsplan regeln wird (Architekturqualität, Fassadengestalt, Materialität, Maßstäblichkeit, Verkaufsflächengröße, Erstvermietung, etc.).

Vor den nächsten Schritten werden die zuständigen Gremien jeweils erneut eingebunden.

*Anlagen:           Angepasste Absichtserklärung – Lol (Stand 02.04.2019) inklusive der überarbeiteten Rahmenplanung (Stand 27.03.2019), dem 14-Punkte-Papier (25.05.2016) sowie der Fortschreibung der Leitlinien (10/2013) sowie Ergänzungsantrag vom 16.04.2019*