

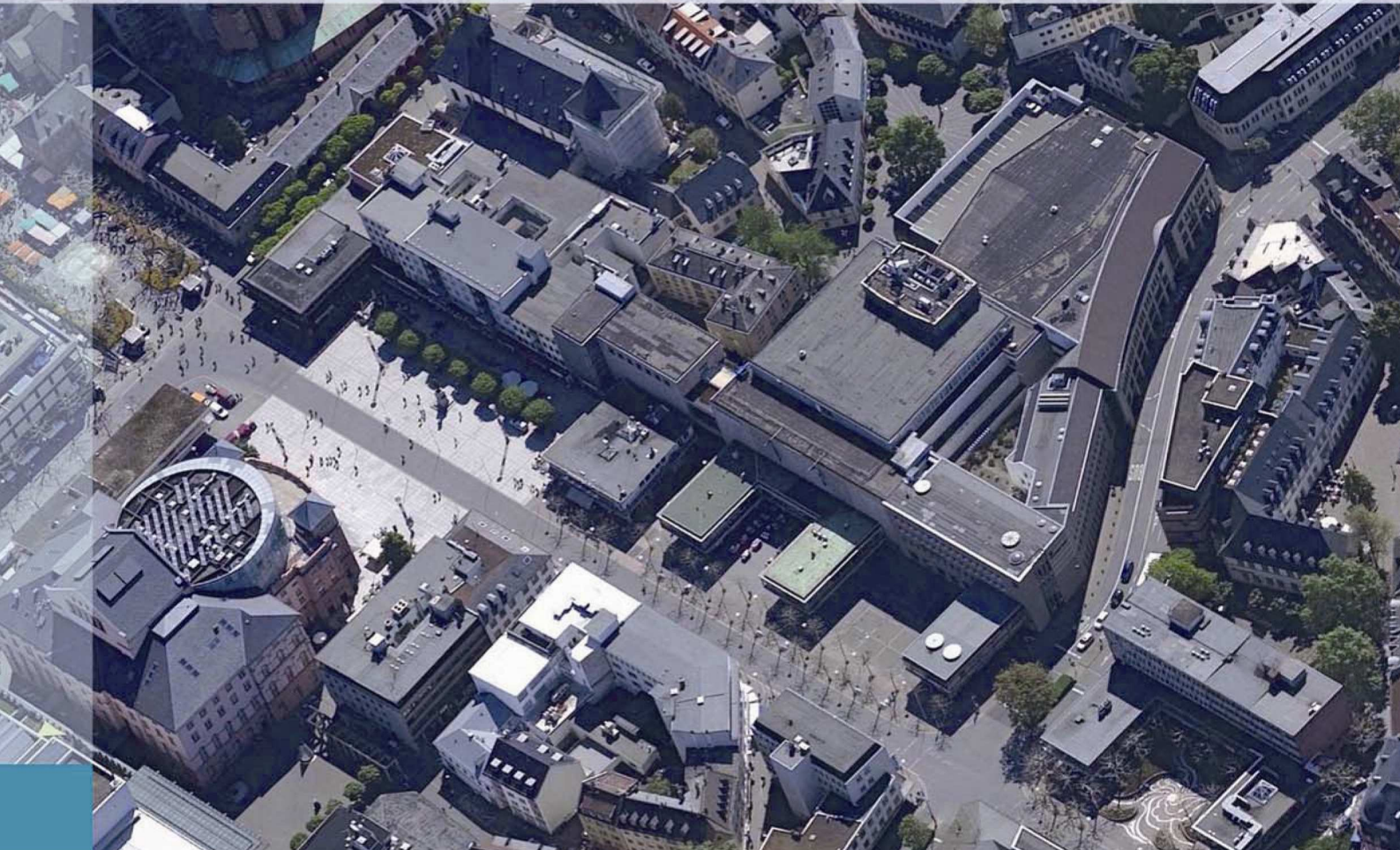
LudwigsstraßenForum II

Einzelhandel, 1. September 2011

Protokoll



Landeshauptstadt
Mainz



Protokoll

LudwigsstraßenForum

Projekt

Auftaktforum

Thema

Frankfurter Hof, Augustinerstraße 55, Mainz

01.09.2011 / 18.00 - 22.30 Uhr

Veranstaltungsort

Datum / Uhrzeit

TOP LudwigsstraßenForum II – Einzelhandel am 01.09.2011

1. Begrüßung und Eröffnung des Forums II - Einzelhandel durch Herrn Oberbürgermeister Jens Beutel, Stadt Mainz

Herr Oberbürgermeister Jens Beutel begrüßt die ca. 380 Anwesenden zum zweiten von insgesamt fünf geplanten Veranstaltungen des LudwigsstraßenForums. Er stellt einleitend dar, dass im Mittelpunkt der heutigen Veranstaltung die Information und Diskussion des Themas ‚Handel‘ und der Austausch zu den Erwartungen an ein neues Einkaufszentrum in der Ludwigsstrasse stehen sollen.

Das LuFo ist als Planungswerkstatt von Bürgerschaft, Investor und Verwaltung zu sehen. Er appelliert an die Teilnehmer/innen, sich zu informieren, ihre Überzeugungen einzubringen und gemeinsam Empfehlungen zu erarbeiten, die dann – einen positiven Beschluss des Rates vorausgesetzt - in das formale Planungsverfahren einfließen werden.

Beim Auftaktforum war noch nicht bekannt, mit welchem Investor der Grundstückseigentümer ein Einkaufszentrum realisieren will. Herr Oberbürgermeister Beutel erläutert, dass daher in einem ersten Schritt ohne Bezug zu einem konkreten Projekt Fragen, Anregungen und Anmerkungen gesammelt und im Internet für alle zugänglich dokumentiert wurden. Die in den weiteren Foren formulierten Anregungen bilden nach Auswertung, Bewertung und Abwägung die Grundlage zur Festlegung der planerischen Eckpunkte für das weitere Bauleitplanverfahren und den städtebaulichen Vertrag. Im Abschlussforum erfolgt dann die Darstellung der festgelegten Leitlinien, Empfehlungen und Eckpunkte als Grundlage für weitere Planungsprozesse (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Fassadenwettbewerb etc.).

Inzwischen hat sich ECE als Investor in Mainz vorgestellt. Einzelhandel, Parteien und Institutionen haben erste Positionen zu dem Projekt formuliert. Ein Gespräch mit Vertretern einer gegründeten Bürgerinitiative hat gezeigt, dass auch dort mit großer Sachkenntnis und Herzblut um den richtigen Weg für die Zukunft der Einkaufsstadt Mainz gestritten wird.

Herr Oberbürgermeister Beutel erinnert daran, dass am vorangegangenen Abend im Stadtrat die Verantwortlichen von ECE eine erste Konzeption ihres Projektes skizziert haben und der von der Stadt bestellte Gutachter BulwienGesa den ersten Teil des Einzelhandelsgutachten vorgestellt hat, in dem es um das Potential der Einkaufsstadt Mainz und eine aus Sicht des Gutachters empfehlenswerte Größe eines solchen Centers geht.



Den Wünschen der Teilnehmer des ersten LuFos folgend, werden heute zunächst die Kernpunkte des Gutachtens und des ECE-Konzeptes nochmals präsentiert. Im Vordergrund, so Herr Oberbürgermeister Beutel, sollen allerdings nicht Referate, sondern die Diskussionen über diese stehen. Er weist darauf hin, dass sowohl die anwesenden Gutachter als auch ECE selbstverständlich auf Fragen eingehen werden. Die Stadtverwaltung hat sowohl das Gutachten als auch Informationen von ECE ins Internet eingestellt.

Herr Oberbürgermeister Beutel merkt an, dass sich für ihn mit der Vorgabe einer maßgeschneiderten Gestaltung des Einkaufszentrums für Mainz die Erkenntnis verbindet, dass auf keinen Fall eine künstliche Konsumwelt entstehen darf, die in Größe und Gestalt nicht zum Charakter der Stadt passt – und die auch wirtschaftlich betrachtet am Ende nicht funktioniert.

Ergänzend fügt er hinzu: ‚wenn ein solches Einkaufszentrum kommt und den maroden 60er-Jahre Bau an der Ludwigsstraße ersetzt, dann möchte ich, dass sich alle in einer architektonisch ansprechenden und durchlässigen Architektur als Menschen, als Bürger dieser Stadt wohl fühlen und das neue Einkaufszentrum als ein gewachsenes, modernes Stück Mainz empfunden und angenommen wird‘. Keinesfalls möchte er einen Einkaufstunnel, in dem die Bürger nur als „Kunde“ wahrgenommen und bilanziert werden.

Sein erster Eindruck aus der Präsentation in der vorangegangenen Ratssitzung ist, dass sich ECE auf dem richtigen Weg befindet und zahlreiche Anregungen und Wünsche in sein Konzept aufgenommen hat.

Nun hat ECE die große Chance, die gemeinsamen Vorstellungen in den kommenden Wochen endgültig in ein Mainz-taugliches Konzept zu gießen, mit dem die Mehrheit der Mainzerinnen und Mainzer nicht nur leben kann, sondern auch leben möchte.

Herr Oberbürgermeister Beutel stellt dar, dass an diesem für die City existentiell wichtigen Pol eine Stärkung gebraucht wird, damit Mainz ins Umland hinein wirkt und im Wettbewerb mit anderen Städten attraktiv und lebenswert bleibt.

Herr Oberbürgermeister Beutel würde es begrüßen, wenn es gelingt, im Interesse der Stadt, eine an der Sache orientierte Diskussion zu führen, die Andersdenkenden Respekt entgegenbringt. Er zeigt auf, dass der Weg der Erkenntnis und der Entscheidungsfindung schwierig sein wird und dass diese Gratwanderung nur dann erfolgreich zu meistern ist, wenn alle Argumente angehört werden und man sich ernsthaft und kritisch mit diesen auseinandergesetzt.

Herr Oberbürgermeister Beutel begrüßt die Architektin und Stadtplanerin Frau Brigitte Holz als Moderatorin der Veranstaltungsreihe und übergibt ihr das Wort.

2. **Vorstellung der Tagesordnung durch die Moderatorin Frau Brigitte Holz, Architektin und Stadtplanerin**

Frau Holz begrüßt die Anwesenden und stellt die Tagesordnung der Veranstaltung vor.

Das Fokusthema Einzelhandel wird den ersten Teil des Abends bestimmen. Sie führt aus, dass Herr Ralf-Peter Koschny und Frau Andrea Back-Ihrig aus dem Büro BulwienGesa AG die ersten Ergebnisse des Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachtens, die Potentialanalyse vorstellen werden.

Die Ergebnisse werden dann von zwei Vertretern des Mainzer Einzelhandels, Herrn Martin Lepold (Werbegemeinschaft Mainz e.V.) und Herrn Hanno Scherer (Einzelhandelsverband Rheinhessen e.V.) und von Vertretern und Vertreterinnen der Bürgerinitiative kommentiert. Sie erläutert, dass danach das Plenum Gelegenheit hat, Fragen und Anregungen zur vorgestellten Potentialanalyse zu äußern.



Herr Beigeordneter Christopher Sitte wird im Anschluss ein Resümee der Diskussion zum Thema Einzelhandel ziehen.

Im zweiten Teil der Veranstaltung wird der Projektentwickler ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Gerd Wilhelmus, Frau Dr. Sandra Harms und Herrn Lorenz Riethmüller, die städtebauliche Konzeption zum geplanten Einkaufszentrum vorstellen. Nachdem, wie im ersten Teil, die Vertreter des Mainzer Einzelhandels und die Vertreter/innen der Bürgerinitiative Statements zum gezeigten Konzept abgeben haben, besteht für das Plenum wieder die Gelegenheit, Fragen und Anregungen zur vorgestellten Planung zu formulieren.

Frau Holz weist darauf hin, dass, wie bei der letzten Veranstaltung, die Möglichkeit besteht Fragen und Anregungen auf den bereitliegenden Karteikarten festzuhalten. Diese werden am Eingang gesammelt und in die Dokumentation aufgenommen.

Bevor sie zur Vorstellung der Potentialanalyse überleitet, bittet sie um Zustimmung zu Regeln für die Zusammenarbeit. Diese lauten:

- Öffentlichkeit der Beiträge, d.h. alle Beiträge werden aufgearbeitet und im Internet veröffentlicht;
- Verzicht auf das Verlesen vorgefertigter Statements und Redebeiträge, d.h. längere Beiträge können abgegeben werden; sie werden ausgewertet und dokumentiert;
- Kurzfassung der Redebeiträge
- Mitschnitt der Veranstaltung zur Erleichterung der Dokumentation
- Veröffentlichung einer Fotodokumentation im Internet.

Damit beendet Frau Holz ihre Einführung und leitet zum Fokusthema Einzelhandel über.

3. Fokusthema Einzelhandel

3.1 **Erste Ergebnisse Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten - Potentialanalyse** **Ralf-Peter Koschny, Andrea Back-Ihrig** **BulwienGesa AG**

Herr Koschny und Frau Back-Ihrig stellen anhand einer Präsentation die Ergebnisse der Potentialanalyse "Innerstädtisches Einkaufszentrum Mainz" vor. (Siehe LuFo II - 2.1. BulwienGesa Präsentation)

Die Analyse hat ergeben, dass in Mainz ein Rückgang der Zentralitätskennziffer insgesamt sowie insbesondere beim modischen Bedarf zu beobachten ist und auch im Vergleich zu anderen ähnlichen Städten die Zentralität und damit die Einkaufsbedeutung der Innenstadt für das Umland zurückgegangen ist. Gleichzeitig haben zahlreiche Einzelhandelsentwicklungen im Umfeld stattgefunden.

Im Rahmen der durch Prof. Meyer vom Geographischen Institut der Universität Mainz durchgeführten Befragung wurde die Einkaufssituation in der Stadt Mainz als attraktiv, bis sehr attraktiv bewertet. Das Einzelhandelsangebot selbst finden hingegen nur rd. 65 % aller Befragten gut oder sehr gut.

Die Analyse von Angebotslücken hat zu dem Ergebnis geführt, dass in vergleichbaren Städten ca. 70 Anbieter ermittelt werden konnten, die in der Mainzer Innenstadt noch nicht mit einem eigenen Geschäft vertreten sind.

Ein deutliches Zuwachspotential besteht insbesondere im modischen Bedarf sowie beim aperiodischen Bedarf im Bereich Freizeit, Sport und Einrichtung. Insgesamt wurde für die Gesamtstadt (einschließlich u.a. westlich Bahnhof sowie Möbel Martin) ein Potential von gut 32.000 qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente ermittelt.



Bei der Analyse von Shopping-Center-Entwicklungen in anderen Städten kommen die Gutachter zum Ergebnis, dass sich Center, die in integrierten Lagen sowie in leistungsstarken und städtebaulich attraktiven Innenstädten entstehen und in denen zudem noch Angebotslücken vorhanden sind, insgesamt am positivsten auf die Innenstadt auswirken.

Als Fazit der Potentialanalyse kommen Herr Koschny und Frau Back-Ihrig zu dem Ergebnis, dass der Standort das Potential hat, die vorhandenen Angebotslücken zu schließen und neue Anbieter in Mainz anzusiedeln.

Mit Blick auf das Tripolkonzept wird festgestellt, dass trotz unterschiedlich großer Verkaufsflächen in der Römerpassage, incl. Kaufhof und C&A mit ca. 30.000 m² und im Bereich Brand mit ca. 22.000 m², ein etwa gleiches Umsatzvolumen zu verzeichnen ist.

Deshalb empfehlen die Gutachter der BulwienGesa AG auch den 3. Pol im Bereich der Ludwigsstraße zu stärken, um eine Ausgewogenheit zu erreichen, wobei sich das Vorhaben von der Dimensionierung an den beiden anderen Polen orientieren sollte. Jedoch wird die endgültige Größenordnung durch das Konzept und die städtebaulichen Anforderungen bestimmt.

3.2 Statements der Vertreter des Mainzer Einzelhandels

Martin Lepold, Werbegemeinschaft Mainz e.V.

Herr Lepold, Vorsitzender der Werbegemeinschaft Mainz e.V., führt aus, dass Zahlen, wie sie vorgestellt wurden, immer auch interpretationsfähig sind. Er kenne auch andere Empfehlungen, zum Beispiel aus einer Publikation des Landes Nordrhein-Westfalen, in der für eine Stadt mit der Größe von Mainz ein maximaler Zuwachs von 15.000 m² angeregt wird, um den bestehenden Einzelhandel nicht zu gefährden.

Viele der von den Gutachtern als fehlend benannten Labels und Marken, stellt Herr Lepold fest, sind bereits in Kaufhäusern in Mainz vorhanden. Diese würden leiden, wenn ein selbständiger Monostore ins Einkaufszentrum kommt. Zudem fragt er sich, welche 90 neuen Geschäfte sich dort niederlassen sollen.

Abschließend ergänzt Herr Lepold, dass die Städte mit den kleinsten Einkaufszentren, die erfolgreichsten sind.

Dr. Hanno Scherer, Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e.V.

Herr Dr. Scherer, Hauptgeschäftsführer des Einzelhandelsverbandes Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e. V. erläutert, dass der Verband das Gutachten von seinen Fachleuten prüfen lassen wird.

Er stimmt seinem Vorredner zu, dass die meisten Marken bereits in Mainz vertreten sind und findet auch, dass der bestehende Einzelhandel nicht gefährdet werden darf. Er fordert, dass eine Größe von max. 25.000 m² Verkaufsfläche inklusive Dienstleistung, Gastronomie und Karstadt als Ankermieter mit 15.000 m² an diesem Standort nicht überschritten werden soll. Damit Karstadt als Ankermieter gesichert werden kann, ist aus Sicht von Herrn Dr. Scherer ein Vertrag zur Mietlaufzeit zwischen Stadt, ECE und Karstadt zu schließen.

420 Stellplätze sind für das geplante Einkaufszentrum zu wenig, führt er aus. Falls die Besucher in Mainz keine Parkplätze finden, kommen sie nur einmal und nicht wieder.

3.3 Statement der Bürgerinitiative

Herr Daniels gibt zu bedenken, dass es laut einer Difu-Studie auch Beispiele aus anderen Städten gibt, in denen sich die Innenstädte durch die Ansiedlung eines großen ECE-Center negativ entwickelt haben. Er hält das vorgestellte Gutachten daher für unvollständig.



Herr Daniels hat trägt Vorbehalte gegenüber dem Gutachter BulwienGesa vor, da dieser aus seiner Sicht auch Geschäftspartner von ECE ist. Er fragt, wer für die Auswahl von BulwienGesa als Gutachter verantwortlich ist und wie es zu dieser Entscheidung kam.

Er führt auf, dass in der Stadt Ulm die Ansiedlung von ECE verhindert wurde und dies dort als Gewinn für Stadt und Region gesehen wird.

Die Bürgerinitiative fordert ein allgemeines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten, eine Art Masterplan für den Handel.

Antwort: Zur Fragestellung der Bürgerinitiative hinsichtlich der Auswahl des Gutachters, erläutert Herr Oberbürgermeister Beutel, dass die Auswahl im zuständigen Fachdezernat von Herrn Sitte vorbereitet und die endgültige Entscheidung gemeinsam im Stadtvorstand getroffen wurde.

3.4 Rückfragen und Anregungen zum Fokusthema Einzelhandel

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

Anregung: Es wird aufgezeigt, dass die Vertreter der BulwienGesa AG die grafischen Darstellungen zum Teil in der Präsentation so gewählt haben, dass Werte überhöht dargestellt sind. Darüber hinaus wird herausgestellt, dass ein Einkaufszentrum mit 30.000 m² Größe nicht das ganze Potential in der Stadt ausschöpfen darf.

Anregung: Es besteht der Eindruck, dass der entscheidenden Frage, was die Mainzer Bürgerinnen und Bürger wollen, in der Diskussion aus dem Weg gegangen wird. Ob dies wirklich eine Shopping-Mall nach amerikanischen Vorbild ist, wird in Frage gestellt. Es wird vermutet, dass ein "Konsumtempel" nur dem Zweck dient, Menschen zum Geldausgeben zu verleiten und nur eine kleine Gruppe zu bereichern. Es wird außerdem in Frage gestellt, dass gewollt ist, ein Symbol für Kommerz im Herzen der Stadt Mainz zu schaffen. Es wird auf die Internetseite www.pennypoet.de verwiesen, auf der diese Fragestellungen ausführlicher erläutert sind. Die Bürger/innen in Mainz sollten befragt werden, was diese sich für das Zentrum ihrer Stadt wünschen. Solange nicht auf diesem demokratischen Wege eine Antwort gefunden wird, wird dafür plädiert, nichts zu verändern.

Anregung: Frau Ammann, Mitglied des Ortsbeirates Mainz-Altstadt Bündnis90/Die Grünen, hält die vorgestellten Zahlen für nicht nachvollziehbar und nicht seriös., Damit ist die Planung für sie indiskutabel. Es wird befürchtet, dass die Kaufkraft sinken wird, da das geplante Einkaufszentrum in einen gegenseitigen Kannibalismus mit den Einkaufszentren der umliegenden Städte eintreten könnte.

Antwort: Herr Koschny erläutert, dass die BulwienGesa AG hinsichtlich immobilienbezogener Daten für zahlreiche Kunden tätig ist, u.a. auch für die ECE. Jedoch hat das Unternehmen BulwienGesa AG noch kein Verträglichkeitsgutachten im Auftrag von ECE erstellt.

Die Grafiken entsprechen üblichen Standards und sind richtig dargestellt.

Er weist darauf hin, dass sich der Standortbereich Ludwigsstraße derzeit nicht sehr attraktiv präsentiert und deutlich gegenüber anderen Bereichen der Innenstadt abfällt. Es besteht erheblicher Handlungsbedarf. Wenn an diesem Standort nichts getan wird, kann sich dieser Bereich auch nicht weiterentwickeln. Insgesamt hat die Potentialanalyse für die Gesamtstadt Mainz ein zusätzliches Flächenpotential von rund 32.000 m² Verkaufsfläche ermittelt. An diesem Standort sollte jedoch - auch um sich hier an den beiden anderen Polen Brand und Römerpassage/C&A, Kaufhof zu orientieren – nur ein Teil des Potentials abgeschöpft werden, d.h. neben dem beste-



henden Karstadt maximal 17.500 m² mehr Verkaufsfläche geschaffen werden als bisher.

Anregung: Für die Johanniskirche und das zugehörige Pfarrhaus wird befürchtet, dass diese durch die Bauarbeiten des geplanten Einkaufszentrums Schäden erleiden könnten. Gefordert wird, Unterstützung von Fachleuten und Gutachten zum Schutz der Kirche zur Verfügung zu stellen. Zudem wird zu bedenken gegeben, dass die Fuststraße zurzeit die einzige verkehrliche Anbindung von Kirche und Pfarrhaus ist.

Anregung: Herr Behringer, SPD Mainz-Altstadt, gibt zu bedenken, dass ECE auch Gewinn aus dem Verkauf der Einkaufszentren zieht und nicht nur durch deren Betrieb. Die Einzelhändler sind zufrieden, es sei gar nicht mehr gewollt. Er betont, dass Mainz nichts benötigt was "verträglich" ist, sondern etwas, das für Mainz "gut" ist.

Frage: Herr Preusse, Mitglied des Ortsbeirates Mainz-Altstadt ÖDP, fragt, wie hoch der Kaufkraftverlust in Mainz durch die geplanten neuen Einkaufszentren in Rüsselsheim und Ingelheim sein wird? Die vorgestellte Erhebung wird als zweifelhaft und nicht repräsentativ angesehen.

Anregung: Es wird angeregt die ganze Ludwigsstraße zu betrachten. Es fehlt ein Stadtentwicklungskonzept, in das sich der Investor einfügen muss. Zudem wird das Tripolkonzept kritisch bewertet, da es doch sehr viel mehr Pole in der Innenstadt gibt. Es wird betont, dass Alternativen gebraucht werden, die die Besonderheiten von Mainz aufzeigen und betonen. Das vorgestellte Konzept erzeugt eine Parallelwelt, die dem Bild der Stadt widerspricht. Ein städtebaulicher Wettbewerb wird gefordert, anhand dessen die Stadt und die Bürger entscheiden können.

Anregung: Der Werkbund fordert ein zweites Gutachten, wie schon beim 1. LuFo angeregt.

Anregung: Festgehalten wird, dass man das Gutachten noch nicht im Detail gelesen hat. Dennoch wird das vorgestellte Gutachten äußerst kritisch bewertet: Geäußert wird, die Folgerungen seien in sich nicht schlüssig, Schwellenwerte würden ignoriert. Es wird die Frage gestellt, warum die Flächenpotentiale in Höhe von 32.000 m² nur durch einen Investor in Anspruch genommen werden müssen. Das Gutachten wird zur Beurteilung der Sachlage für nicht ausreichend gehalten. Zudem wird bemängelt, dass BulwienGesa mit ECE zusammenarbeitet. Es wird eine neutrale Begutachtung gefordert, ein Gegengutachten wie in Kaiserslautern. Konstatiert wird, ECE hätte sich in keinem wirtschaftlich relevanten Punkt auf die Stadt zubewegt.

Antwort: Herr Koschny betont, dass das Gutachten in Kaiserslautern im Auftrag der Stadt Kaiserslautern erarbeitet wurde und es sich dabei um ein Verträglichkeitsgutachten handelte.

An diesem Abend wurde in Mainz lediglich die erste Stufe, die Potenzialanalyse vorgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten alle verwandten Unterlagen sowie die angewandten Methodiken im Detail beschrieben werden. Weiter wurde ausgeführt, dass die Daten zu den Verkaufsflächen von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellt und von den Gutachtern der BulwienGesa AG überprüft und ergänzt wurden. Die verwendeten Kaufkraftkennziffern stammen von mb-Research. Die durch das Geographische Institut der Universität Mainz seit langem in zweijährigen Rhythmus durchgeführten Befragungen sind repräsentativ.

Herr Oberbürgermeister Beutel ergänzt, dass der Stadtvorstand prüfen und entscheiden wird, ob ein 2. Gutachten beauftragt wird. Außerdem betont er, dass ECE sich in planerischer Hinsicht auf die Stadt zu bewegt hat, in Bezug auf die Größenordnung gehen die Vorstellungen noch auseinander.



- Anregung: Es wird angeregt, an diesem Standort gute Wohnungen statt eines ECE-Centers zu bauen.*
- Anregung: Die Kaufkraftströme werden infrage gestellt. Befürchtet wird, dass ECE und große Filialisten, die in Mainz keine Steuern zahlen, profitieren werden, dass die Stadt Mainz nichts davon hat. Aufgezeigt wird, dass in Mainz eine Stuttgart 21-Situation eintreten könnte. Vor diesem Hintergrund wird ein "runder Tisch" gefordert.*
- Anregung: Die Ortsvorsteherin der Altstadt, Frau Brede-Hoffmann, hat das Gutachten, das am gestrigen Tag ins Netz gestellt wurde, zwar noch nicht gelesen, zeigt sich jedoch enttäuscht hiervon. Sie hätte sich ausführliche Erläuterungen zur Methodik gewünscht und fragt, wie belastbar die Ergebnisse sind.
Bei einem analysierten Flächenpotential von 32.000 m² Verkaufsfläche, regt sie an, zunächst die zahlreich bestehenden Leerstände zu füllen. Dann würde wahrscheinlich deutlich weniger als 17.500 m² Verkaufsfläche für den Standort an der Ludwigsstraße benötigt. Sie betont, dass ein großes neues Einkaufszentrum der Stadt nicht hilft, wenn der gewachsene Bestand nicht attraktiv ist.
Sie fordert die Miethöhen zu analysieren und fragt sich, wie Karstadt mit dem neuen Mietniveau zu Recht kommen wird. Kann Karstadt sich gegen die neue Konkurrenz behaupten? Was würde passieren, wenn der Ankermieter Karstadt wegbricht?*
- Anregung: Es wird bemängelt, dass das Gutachten erst so kurzfristig vor der Veranstaltung veröffentlicht wurde, es hat die Zeit zur Vorbereitung gefehlt.
Behauptet wird, dass kein Einkaufszentrum benötigt wird, sondern bezahlbare Wohnungen insbesondere für Hartz-IV-Empfänger.*
- Anregung: Hinsichtlich des Tripolkonzept wird kritisiert, dass dieses Konzept nur die großen Geschäfte, wie P&C, C&A etc., schützt. Die meisten kleinen, inhabergeführten Geschäfte liegen außerhalb des Tripols.*
- Anregung: Es werden Bedenken hinsichtlich der vorgestellten Zahlen geäußert. Es wird zudem zu bedenken gegeben, dass die Attraktivität nicht in den großen, sondern in den kleinräumigen Bereichen der Innenstadt liegt.*
- Anregung: Von Seiten der Bürgerinitiative wird befürchtet, dass die Stadt durch ein großes ECE-Einkaufszentrum von innen kaputt gemacht wird. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Verarmung unter Studenten sehr groß ist und diese keine Konsumentengruppe darstellen.*
- Anregung: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei jedem Gutachten etwas auszusetzen gibt. Ferner wird festgehalten, dass die Eigentümer die Verantwortung für zu hohe Mieten tragen schuld, dass sie Summen verlangen, die nur Filialisten aufbringen können.
Die Lage des geplanten Einkaufszentrums wird als äußerst positiv gesehen, besonders für die Altstadt. Zudem wird betont, dass man auch Investitionen zulassen muss, wenn man in der ersten Liga der Städte bleiben möchte. Konstatiert wird, die Investoren folgen den Konsumenten - nicht umgekehrt. Auch aus ökologischer Sicht wird es für wichtig gehalten, die Innenstadt zu stärken, daher wäre es ökologisch verantwortungslos, wenn man Investoren vertreiben würde.*



3.5 **Resümee/Zusammenfassung Fokusthema Einzelhandel** **Beigeordneter Christopher Sitte**

Dezernat für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften und Ordnungswesen

Herr Beigeordneter Sitte zeigt nochmals auf, dass die Stadt Mainz bezüglich der Zentralität abgeschlagen ist. Er konstatiert, es müssen die Leute, die ans Umland verloren gegangen sind, wieder zurück gewonnen werden.

Es ist wichtig, stellt Herr Sitte klar, dass eine Balance zwischen neuen Angeboten und dem inhabergeführten Einzelhandel erreicht.

Das Gutachten muss gelesen und ausgewertet werden. Doch die letztlich Entscheidung zur Größe des Centers, verdeutlicht Herr Sitte, kann nicht vom Gutachter kommen.

4. **Konzeptvorstellung**

4.1 **Vorstellung des Konzeptes des Investors ECE**

Gerd Wilhelmus, Dr. Sandra Harms, Lorenz Riethmüller **ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG**

Bevor Herr Wilhelmus mit der Vorstellung des derzeitigen Konzeptes beginnt, macht er deutlich, dass ECE sich gerne der Diskussion stellt und auch bereit ist einen Runden Tisch zu veranstalten. Er stellt zudem klar, dass der Wettbewerb unter den Städten Tatsache ist und Mainz sich der Konkurrenz stellen muss.

Hinsichtlich der Fragestellung zu Miethöhen in ECE-Objekten, führt er aus, dass diese sich individuell nach der Leistungsfähigkeit der Mieter richtet.

Vorstellung der Konzeption (Siehe LuFo II - 3.1. ECE Präsentation):

Herr Wilhelmus erläutert die Eckdaten des geplanten Einkaufszentrums: Entstehen sollen ca. 18.000 m² neue Verkaufsfläche mit 80 bis 90 zusätzlichen Läden. Das neue Karstadt-Konzept wird in das Konzept des geplanten Einkaufszentrums integriert. Das Projekt hat ein Investitionsvolumen von ca. 250 Mio. € Insgesamt können ca. 700 neue Arbeitsplätze (davon mehr als 50 % Vollzeitbeschäftigte) entstehen. Herr Wilhelmus stellt dar, dass durch den regionalwirtschaftlichen Folgeeffekt jeder investierte Euro verdoppelt wird.

Zu den Grundlagen der Planungsideen führt Herr Wilhelmus u.a. aus, dass die Ludwigsstraße und ihr Handel in die Stadt integriert werden sollen. Zudem stellt er dar, dass ECE die Anregungen des letzten Forums aufgenommen und in das Konzept, insbesondere hinsichtlich Maßstäblichkeit und Durchlässigkeit, integriert hat.

Über eine Skizze verdeutlicht Herr Riethmüller die Grundidee des Konzeptes von ECE: Die Altstadt soll durch das geplante Center näher an die Ludwigsstraße gebracht werden. Bestehende Querungen und Verbindungen sollen erhalten bleiben.

Es wird ein Konzept in Form mehrerer Baukörper, die jeweils eine eigenständige Architektur vorweisen sollen, präsentiert. Im Innern des Ensembles ist ein Platz geplant, der über zusätzliche Wegeverbindungen in die Altstadt, zur Weißliliegasse und zur Ludwigsstraße Anbindung findet.

Insgesamt wird es für wichtig gehalten, dass die Ludwigsstraße attraktiv bleibt, da das neue Einkaufszentrum ansonsten nicht funktionieren kann.

Frau Dr. Harms geht zum Abschluss des Vortrages von ECE noch auf Fragestellungen ein, die im letzten Forum aufkamen. Dabei stellt Sie dar, dass mit der Planung die derzeitige Bauhöhe und die oberirdische Bruttogeschossfläche des heutigen Baukörpers von ca. 36.000 m² nicht überschritten wird. Zudem erläutert Sie anhand einiger Beispiele (Siehe LuFo II - 3.2. ECE Materialsammlung). u.a. die Definition von Verkaufsfläche, die Betreiberstruktur in ECE-Centern und die Auswirkungen von ECE-Centern auf die Innenstädte



4.2 Statements der Vertreter des Mainzer Einzelhandels

Martin Lepold, Werbegemeinschaft Mainz e.V.

Herr Lepold analysiert, dass die gezeigten Pläne erst einmal gut wirken, dass jedoch bei näherer Betrachtung klar wird, dass es sich um ein in sich geschlossenes Einkaufszentrum handelt. Er verdeutlicht, dass ein Einkaufszentrum gewollt ist, allerdings nur eines, das Mainz-gerecht ist.

Dr. Hanno Scherer, Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e.V.

Herr Dr. Scherer hegt eine andere, als die präsentierte, Vorstellung von der Größe des geplanten Einkaufszentrums: Für ihn kommt nur eine Größe von 25.000 m² Verkaufsfläche in Frage. Zudem sollte auf das Überspringen der Eppichmauergasse verzichtet werden.

4.3 Statement der Bürgerinitiative

Die Vertreterin und die Vertreter der Bürgerinitiative zeigen auf, dass in dem vorgestellten Konzept zwar viele Eingänge an der Ludwigsstraße dargestellt sind, dass jedoch in den anderen Bereichen keine Zugänglichkeit gegeben ist. Die potentiellen Kunden kommen in Richtung Altstadt und Weißliliegasse nicht aus dem Einkaufszentrum heraus. Das geplante Einkaufszentrum wird von der Bürgerinitiative als zu groß erachtet, es weist aus Ihrer Sicht zu viel Verkaufsfläche auf.

Es wird kritisiert, dass ECE eine 100 m lange Passage plant. Vermutet wird, dass damit die Intention verbunden ist, das Einkaufszentrum an einen Immobilienfonds zu verkaufen. Gefragt wird, wie hoch die Renditeerwartungen von ECE an ein solches Einkaufszentrum sind. Außerdem wird gefragt, woher ECE die Sicherheit nimmt, zu glauben, dass dafür auch Baurecht geschaffen wird.

Die Vertreter der Bürgerinitiative verweisen auf das Buch "Angriff auf die City" und attestieren ECE diesen Angriff auch auf die Mainzer Innenstadt.

4.4 Rückfragen und Anregungen zum Konzept des Projektentwicklers

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

Anregung: Es wird kritisiert, dass ECE behauptet, den Anforderungen aus den Diskussionen des ersten Forums entgegengekommen zu sein und kein für Mainz überdimensioniertes Gebäude zu planen. Es wird darauf verwiesen, dass sich mit angedachten 30.000 m² Verkaufsfläche, mehr als einer Verdoppelung dessen was zurzeit vorhanden ist vollzieht. 'Substanzielles Entgegenkommen sieht anders aus'.

Aufgegriffen wird die Fragestellung der Vertreter der Bürgerinitiative nach der Höhe der Renditeerwartungen von ECE. Es wird vermutet, dass eine Realisierung der Renditeerwartungen nur auf Kosten der Städte und auf Kosten der Beschäftigten in Einkaufszentren funktioniert, da sich sonst Renditen von geschätzt 10 - 20 % nicht erzielen lassen.

Es wird daran erinnert, dass selbst der ECE-Pressesprecher, Herr Stamerjohanns, in einem Interview mit der Zeitschrift "der Mainzer" behauptet hat, dass eine solche Immobilie - unabhängig von der späteren Nutzung - wertvoll sei. Daher sollte die Renditegeier gezügelt werden und eine kleinere Lösung verfolgt werden. Dann könnte die Ludwigsstraße gemeinsam mit den Bürgern, den gewählten Ratsmitgliedern und der Verwaltung attraktiv gestaltet werden.

Antwort: Herr Wilhelmus stellt klar, dass das Familienunternehmen ECE sich nicht aus den Projekten verabschiedet und das Risiko überträgt. Er zeigt auf, dass es in der Regel so ist, dass die Familie Otto mit 10 - 30 % Eigenkapital in den Unternehmen bleibt. D.h. die Immobilien werden nur zum Teil an Immobilienfonds übertragen. Die Renditeerwartungen, bei den Risiken einer Immobilie, so Herr Wilhelmus, liegen bei ca. 5 -

6 %. Das kann auch bei jeder Bank erfragt werden. ECE verbindet sich langfristig mit der Stadt und ist daher daran interessiert, dass die Stadt und der Handel in der Stadt funktionieren und nicht nur das Einkaufszentrum allein, betont Herr Wilhelmus. Er zeigt nochmals auf, dass das vorgestellte Konzept sich nach außen öffnet. Es gibt min. 11 Zugänge direkt an der Ludwigsstraße, zudem wurde die Fuststraße integriert und die Vordere Präsenzgasse in das Konzept verlängert. Es gibt auch einen Zugang am Ende der Mall zur Altstadt um diese Verbindung zu stärken.

Hinsichtlich der Weißliliegasse stellt Herr Wilhelmus die Frage, ob dort wirklich Geschäfte gewollt sind. Zudem müsste auch irgendwo die Anlieferung sein. Zum Bischofsplatz, erläutert er, wurden bewusst weniger Zugänge geplant, damit dieser, entsprechend der Vorstellungen der Kirche, ein beschaulicher und ruhiger Platz bleibt. Er betont, dass er sehr gerne bereit ist, darüber zu diskutieren, wo im Einzelnen weitere Vernetzungspunkte bzw. Zugänge geschaffen werden sollten.

Herr Wilhelmus erläutert, warum die Mall eine gewisse Länge, hier 80 m, haben muss. Er führt aus, dass nach dem Magnetkonzept verfahren wird, damit dieses Objekt auch funktionieren kann. Es sei wichtig und richtig am Ende der Mall einen Magneten zu platzieren, damit die Besucher ein Ziel haben und an den anderen Geschäften in der Mall vorbeilaufen. Wenn das Einkaufszentrum noch vor der Eppichmauer-gasse enden würde, wäre die Passage nur knapp 40 m lang, zu kurz um für die Leute attraktiv zu sein, mit dem Ergebnis, dass das Center nicht funktionieren würde. Ziel von ECE ist, so Herr Wilhelmus, dass nicht nur das Center, sondern auch die Innenstadt attraktiv ist und funktioniert, wie die Beispiele in Braunschweig und Karlsruhe zeigen.

Er versichert, dass ECE in Mainz etwas etablieren möchte, das auch langfristig am Markt funktioniert und wettbewerbsfähig ist, dass kein Stadtquartier geschaffen werden soll, in dem es am Ende viele Leerstände gibt.

Anregung: Es wird angeführt, dass relativ konkrete Zahlen in Bezug auf die Bauausführung (70 % aus der Region) und die Arbeitsplätze (700 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze) genannt wurden, was eigentlich sehr gut klingen würde. Da Zweifel gegenüber diesen Zahlen bestehen, wird die Frage gestellt, ob ECE auch bereit wäre, diese Zahlen vertraglich gegenüber der Stadt festzuschreiben.

Hinsichtlich der Investitionssumme von 250 Mio. Euro wird gefragt, ob dies die Bau-somme oder die Summe des nach dem Verkauf an den Immobilienfonds erzielten Er-löses ist. Dazu wird erläutert, dass in der Zeitung zu lesen war, dass allein 30 Mio. Euro für Erwerb, Abriss, Neuansiedlung und den Neubau der Polizeidirektion aufge-wendet werden müsste. Es wird angezweifelt, dass sich das Projekt bei diesen Kosten nur für den Bereich der Polizeidirektion rechnet. Zudem wird befürchtet, dass diese Summen nur durch hohe Mieten finanziert werden könnten.

Es wird außerdem gefragt, ob die Einbeziehung der Polizeidirektion nur Teil einer Strategie ist, um diesen Bereich im Laufe der Verhandlungen fallen zu lassen und für das Entgegenkommen für den Rest unverändert Baurecht zu erhalten.

Anregung: Der Fraktionsvorsitzender der ÖDP, Herr Dr. Moseler, hat den Eindruck, dass die vor-gestellte Planung hauptsächlich nach Innen orientiert ist und dass mit dem neuen Platz und der Passage eine Parallelität zum Bischofsplatz und der Fuststraße geschaf-fen wird, die diesen den Rang ablaufen möchte. Er hätte sich gewünscht, dass mehr Rücksicht auf das Umfeld genommen wird und dass sich das Einkaufszentrum stärker nach Außen öffnen würde.

Er möchte wissen, welcher Magnet am Ende der Mall vorgesehen ist, insbesondere da in der Mainzer Bevölkerung ein hohes Unbehagen gegenüber dem Sprung über die Eppichmauer-gasse besteht. Herr Dr. Moseler befürchtet, dass die Mall an dieser Stelle in einer Sackgasse enden könnte.

Zudem möchte er wissen, warum Karstadt als Ankermieter an den Rand des Einkaufs-zentrums rücken muss und ob es dazu auch Alternativen gibt.

Er stellt klar, dass für die Fraktion ÖDP feststeht, dass an diesem Standort eine Stadt-



erneuerung benötigt wird, es kommt aus seiner Sicht allerdings auf die Größe an. Er konstatiert, es müsse eine Lösung gefunden werden, die auch den vorhandenen Einzelhandel unterstützt und weiterentwickelt.

Herr Dr. Moseler macht deutlich, dass die Folgen für die Innenstadt ausführlich geklärt und diskutiert werden müssen und dass ECE sich im Zweifel auch mit einer kleinen und möglicherweise trotzdem profitablen Lösung zurechtfinden können muss.

Anregung: Zur Vorstellung von Herrn Wilhelmus, in der Augsburg als Erfolgsstory dargestellt wurde, wird bemerkt, dass ein Großteil der Augsburger Altstadt mittlerweile verödet ist.

Angeregt wird, dass man statt mit der Verkaufsfläche mit der Nutzfläche nach DIN 277 rechnen sollte, da diese nicht manipulierbar ist und klare Zahlen liefert.

Frage: Erfragt werden die weiteren Eigentümer der neben der Deutschen Bank noch benötigten Grundstücke. .. Außerdem wird um Auskunft gebeten, wie sich das Konzept ändern würde, wenn die Stadt ihre Grundstücke nicht verkaufen würde.

Anregung: Neben dem wirtschaftlichen Gutachten wird auch ein städtebauliches Gutachten gefordert. ‚Der Städtebau wird in erster Linie das Stadtbild von Mainz prägen‘. Es wird daran erinnert, dass es vor 12 Jahren, als ECE schon einmal in Mainz investieren wollte, auch ein Gutachten mit einer städtebaulichen Betrachtung gab.

Anregung: Ein Mainzer Kleinunternehmer erhofft sich, dass die Stadt vorrangig die Interessen der Mainzer wahrnimmt und nicht die eines auswärtigen Unternehmens.

Es werden Befürchtungen hinsichtlich des eigenen, alteingesessenen Unternehmens am Bischofsplatz geäußert. Wenn der Bischofsplatz verkehrstechnisch abgesondert wird, wäre das für das Unternehmen, das jetzt schon seinen relativ hohen aber notwendigen Verkehr mühsam über die Fußgängerzone abwickelt, tödlich.

Anregung: Festgehalten wird, dass erfreulich ist, dass sich so viele Leute für die Entwicklung der Innenstadt interessieren, jedoch wird angemerkt, dass diese Veranstaltung etwas überfrachtet ist. Darunter leidet die Qualität. Es werden mehr Forentermine in kürzerer Taktung gewünscht.

Da man über eine nicht unbeträchtliche Umstrukturieren und Veränderung der Mainzer Innenstadt spricht, wird bekräftigt, dass ein unabhängiges Gutachten benötigt wird. Zudem wird ein städtebaulicher Wettbewerb gefordert, der die Alternativen aufzeigt, nicht nur ein Fassadenwettbewerb, der nur Kosmetik betreibt.

Es wird auch nochmals auf das Thema der Privatisierung des öffentlichen Raumes und der Durchlässigkeit hingewiesen, die es anscheinend in Wirklichkeit nicht geben wird.

Antwort: Frau Holz verweist hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Fragestellungen wie bei Fragen zum Thema Verkehr, auf die noch vorgesehenen Forentermine mit dem jeweiligen Themenschwerpunkt hin. Sie erinnert daran, dass Fragen und Anregungen auf den ausliegenden Karten bereits heute auch zu diesen Themen notiert werden können.

Anregung: Von Herrn Preusse, Mitglied des Ortsbeirates Mainz-Altstadt, wird nachgefragt, ob bereits ein Architektenwettbewerb beauftragt ist, von wem, ECE oder der Stadt Mainz und wer den Architektenwettbewerb finanzieren muss.

Er vermisst in dem vorgestellten Konzept noch das Mainztypische. Herr Preusse ist der Ansicht, das kein neuer Platz in Mainz gebraucht wird, die vorhandenen sollten eher aufgewertet werden. Er erinnert daran und gibt zu bedenken, dass die vorhandenen freien Plätze zwischen den Pavillons u.a. zur Karnevalszeit und am Johannisfest eine wichtige Funktion übernehmen.



Anregung: Herr Behringer fordert im Namen der SPD Mainz-Altstadt ein zweites Gutachten, da es ein Fehler von der Stadt gewesen ist, einen Geschäftspartner von ECE zu beauftragen.

Er betont außerdem, dass viele Anwesende eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels befürworten, auch an der Ludwigsstraße, jedoch geht es um die Frage, ob man eine Shoppingmall möchte oder ein Einkaufsquartier, das sich nach außen öffnet. Eine Shoppingmall wird durch folgende 3 Dinge definiert: große Verkaufsfläche, Isolation gegenüber den restlichen Standorten und klotzige Bauweise. Herr Behringer sieht in dem präsentierte Entwurf allerdings ein Entgegenkommen der ECE.

Er regt eine große Anzahl von Zugängen an, am Besten im gleichen Verhältnis wie in der Römerpassage. Dort befindet sich im Schnitt pro 10 m Außenfassade ein Zugang. Auf das geplante Einkaufszentrum übertragen, wären das ca. 70 Zugänge. Dann, so Herr Behringer, kann man von einem Einkaufsquartier sprechen. Es wird ein Quartier gefordert, das sich in das Ganze einfügt.

Herr Behringer fragt sich, warum sich ein kleines Einkaufszentrum nicht lohnen soll. Er erläutert, die Römerpassage hat nur 10.000 m² Verkaufsfläche, ist nach allen Seiten geöffnet und funktioniert. Warum bedarf es hier einer Fläche von 30.000 m².

Er befürchtet, dass ein Ungleichgewicht zwischen den 3 Polen des Tripols entsteht, wenn dieser Standort zu sehr ausgebaut wird.

Anregung: Frau Ammann, Mitglied des Ortsbeirates Altstadt Bündnis90/Die Grünen, weist auf das Buch "Angriff auf die City" hin, in dem die Praktiken von ECE beschrieben sind. . Sie befürchtet, dass zu den genannten 30.000 m² Verkaufsfläche noch einiges dazukommen wird, wenn später aus Lager- und Personalräumen ebenfalls Verkaufsflächen gemacht würden.

Sie hält das Thema öffentlicher Raum für einen ganz entscheidenden Punkt, denn Sie versteht das Einkaufszentrum als eine Simulation von Stadt, eine Art Disneyland. Sie regt an, sich das Beispiel Hameln genau anzuschauen oder eine Ausstellung darüber zu organisieren, da dort durch ein Einkaufszentrum ein ganzes Stadtviertel zerstört wurde. Mit einem Zitat aus dem zuvor erwähnten Buch "Nero hat die Stadt mit Feuer zerstört, viele Bürgermeister zerstören ihre Städte mit Shoppingcentern" möchte Frau Ammann an den Oberbürgermeister, alle Stadtratsmitglieder und die verantwortlichen Dezernenten appellieren, dass das in Mainz nicht passiert.

Frage: Es wird nachgefragt, ob und wenn wo neuer adäquater Wohnraum als Ersatz für den wegfallenden Wohnraum am Bischofsplatz geschaffen wird. Festgehalten wird, dass es schon immer schwierig war, bezahlbaren Wohnraum in Mainz zu finden.

Frage: Es werden Fragen zur bauleitplanerischen Umsetzung des Projektes gestellt: Gibt es schon einen Bebauungsplan, muss dieser geändert werden, wird ein neuer aufgestellt oder wird es einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit städtebaulichem Vertrag geben? Zudem wird nach den Unterschieden der jeweiligen Verfahren und dem Inhalt des städtebaulichen Vertrages gefragt.

Es wird betont, dass man noch in der glücklichen Situation ist, dass es keine bestehenden Verträge gibt und daher der Stadtvorstand und Stadtrat noch die Möglichkeit haben, gestaltend einzugreifen bevor es kein Zurück mehr gibt.

Hinsichtlich der geplanten Anzahl an Parkplätzen und dem fließenden Verkehr bestehen noch einige Bedenken, Anregungen und Fragen, die im nächsten Forum Verkehr beantwortet werden sollten.

Es wird befürwortet, dass ein Platz in das Konzept integriert wurde. Jedoch wird befürchtet, dass dieser Platz nicht wirklich öffentlich ist, das heißt von Bürgern und Gruppen nicht kommerziell genutzt und bespielt werden kann. Es wird gefragt, wer sich wann unter welchen Bedingungen auf diesem Platz aufhalten darf, wer das Hausrecht hat und was mit dem Platz als öffentlich urbanem Raum passiert, wenn die Geschäfte geschlossen sind.



Anregung: Ein Mitglied der Bürgerinitiative befürchtet, dass die beeindruckenden digitalen Bilder mit der späteren Realität nicht viel gemeinsam haben werden. Aus der Erfahrung von Koblenz wird berichtet, dass von den Versprechungen nicht viel übrig bleibt. Dort wird, statt von den versprochenen regionalen Bauunternehmern, das Center von der Firma Züblin AG gebaut. Aus Tiefgaragenstellplätzen sind Dachgaragenstellplätze geworden und aus der vorgesehenen Fassadenbegrünung wurde eine grüne Metall-eindeckung in Weinlaub-Ornamentik.

Zudem wird aufgezeigt, dass ECE seine Center, entgegen der eigenen Darstellung, nicht mit Naturstrom sondern mit Strom von Vattenfall betreibt. Dies sei auf der Internetseite von ECE nachzulesen. Vattenfall hätte zwar in ihrem Strommix auch Wasserkraft aber bietet ansonsten weitgehend Atom- und Kohlestrom an. Von ECE wird weniger Show und mehr Redlichkeit gefordert.

Anregung: Von einem Vertreter der Architektenkammer Mainz wird herausgestellt, dass es gut ist, die Bürger über das LudwigsstraßenForum an der Konzeptentwicklung zu beteiligen, jedoch wird kritisiert, dass man auch über den Städtebau diskutieren können muss, wenn ein städtebauliches Konzept vorgestellt wird. Die Veranstaltung wird als überfrachtet angesehen. Es wird an die Verwaltung appelliert, den Städtebau möglichst frühzeitig zu diskutieren und die Diskussionen in einem engeren Zeitrahmen zu platzieren. Der zweite Teil der Veranstaltung passt nicht zum eigentlichen Thema Einzelhandel.

Antwort: Frau Holz verweist darauf, dass das städtebauliche Konzept vor einem Tag öffentlich im politischen Gremium behandelt worden ist und dass ein Vorgehen, es nicht in diesem Forum vorzustellen, mit Sicherheit zu erheblicher Kritik geführt hätte. Vor diesem Hintergrund war es unabdingbar, auch wenn damit eine Überfrachtung der Veranstaltung verbunden ist.

Anregung: Es wird von Seiten der Architektenkammer auf eine eigene öffentliche Veranstaltung zum Thema hingewiesen, für die Herr Pump-Uhlmann (Herausgeber von "Angriff auf die City") für einen Vortrag gewonnen werden konnte. Thema wird sein, was die Stadt verträgt. Die Architektenkammer hat vor, sich diesem Thema konstruktiv auch nach dieser Veranstaltung zu widmen und daran weiterzuarbeiten.

Es wird herausgestellt, dass die Etablierung eines Runden Tisches sehr befürwortet wird, jedoch sollte die Stadt Mainz und nicht ECE der Gastgeber sein.

Antwort: Frau Holz betont, dass die Stadt Mainz zu einer Reihe von 5 Foren eingeladen hat, die thematisch verankert sind. Zu einem Runden Tisch hat heute Herr Wilhelmus von ECE eingeladen. Aus ihrer Sicht ist es nicht vorstellbar, dass man beide Veranstaltungen (LudwigsstraßenForum und Runden Tisch) zu einem Mix zusammenführt.

Herr Oberbürgermeister Beutel kann die Auffassung, dass die heutige Veranstaltung überladen ist, sehr gut nachvollziehen und teilt diese auch. Er versichert, dass der Stadtvorstand sich im Nachgang zu dieser Veranstaltung über die Form und die Inhalte der weiteren Foren austauschen wird. Er hält jedoch auch fest, dass die Behandlung von zwei Themen heute vom Zeitablauf nicht anders möglich war.

Herr Oberbürgermeister Beutel erläutert, dass die Stadt Mainz bestrebt ist, die Entwicklung an der Ludwigsstraße vor allem zu Mainz insgesamt passend und nicht nur profitabel zu gestalten. Er erklärt, dass die Planungen gerade erst begonnen haben und dass viele Fragen, die in diesem Verfahren gestellt werden, auch Fragen sind, die die Stadt sich stellt. Daher werden zu einzelnen Themengebieten und Fragestellungen weitere Fachleute über Gutachten oder Wettbewerbe hinzugezogen. Viele Fragen können auch daher noch nicht zufriedenstellend beantwortet werden, da der Beteiligungsprozess sehr frühzeitig eingeleitet wurde. Aus diesem Grund bittet er um Verständnis, dass die Stadt selbst nicht unbedingt viel weiter ist als die Bürger.



Herr Wilhelmus nutzt die Möglichkeit, auf einige Fragestellungen einzugehen. Zum Karstadtstandort in der Konzeption, erläutert Herr Wilhelmus, dass dieser ursprünglich an der rechten Seite des Einkaufszentrums, Richtung Schillerplatz, vorgesehen war. Mit dem nun gezeigten Standort am Gutenbergplatz, hat Karstadt eine bessere Position, da Karstadt dort mit einem eigenständigen Gebäude als Warenhaus auftreten kann. Dieses Konzept, versichert Herr Wilhelmus, ist auch mit der Firma Karstadt in Essen abgestimmt. Es wird auch von dieser Seite als eine deutliche Aufwertung gegenüber dem ursprünglichen Konzept angesehen. Wie die Flächen im Einzelnen zugeschnitten werden, ist noch zu klären.

Viele Fragen richteten sich an die Durchlässigkeit und Kleinteiligkeit des geplanten Gebäudeensembles. Soweit es möglich gewesen ist, wurde an der Durchlässigkeit gearbeitet. Herr Wilhelmus bietet an, dieses Thema nochmals an einem Runden Tisch zu diskutieren und gemeinsam zu klären, wo zusätzliche Zugänge, Verknüpfungen und Vernetzungen möglich sein sollten und könnten. Er hinterfragt allerdings, ob dies an der Weißliliegasse gewünscht ist, da irgendwo auch die Anlieferung und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen muss. Dies geschieht am Besten dort, wo der Verkehr auch ankommt. Er hält fest, dass es für ECE wichtig ist, die Ludwigsstraße als Boulevard, mit vielen Zugängen zu den Geschäften, auszubilden..

Zu den für das Projekt benötigten Grundstücken und deren Eigentümern, führt Herr Wilhelmus aus, dass es sich insgesamt um 4 Bereiche handelt, über die ECE noch nicht verfügt: das Polizeipräsidium des Landes Rheinland-Pfalz, die Zwischenräume der Pavillons der Stadt Mainz, das Wohngebäude am Bischofsplatz des Bistums und der sogenannte "Chinesenpavillon", der einem privaten Eigentümer gehört. Mit den genannten Eigentümern müssen noch Grundstücksverhandlungen geführt werden.

Herr Wilhelmus versichert, dass ECE auf die Anwohner am Bischofsplatz zukommen wird, dass selbstverständlich mit ihnen erörtert werden muss, wie Lösungen aussehen können, dass z.B. die Erschließung gesichert bleibt.

Für die Bewohner des Gebäudes des Bistums, so Herr Wilhelmus, gilt das gleiche. Man wird auf jeden Einzelnen zugehen und versuchen, eine Lösung zu finden. Er stellt klar, dass ECE nicht über die Köpfe hinwegplanen möchte.

Um die Befürchtung, ECE würde bezüglich der Verkaufsfläche eine Mogelpackung präsentieren, auszuräumen, führt Herr Wilhelmus aus, dass beispielsweise in Leverkusen in einem städtebaulichen Vertrag dezidiert festgeschrieben ist, wie sich die Verkaufsfläche im Einzelnen definiert und wie mit Änderungen, denen ein solches Objekt mit den Jahren zwangsweise unterliegt, umgegangen wird. Dort bedarf jede Veränderung einer Genehmigung durch die Stadt, bei der geprüft wird, ob es bei der festgelegten Obergrenze an Verkaufsfläche bleibt. Dies kann gerne auch in Mainz vertraglich festgehalten und praktiziert werden, versichert Herr Wilhelmus.

Abschließend verweist er darauf, dass die übrigen, noch offenen Punkte am Runden Tisch geklärt werden können.

5. Abschluss

Frau Holz macht zum Schluss darauf aufmerksam, dass die Punkte Verkehr und Parkierung, die in diesem Forum in Teilaspekten bereits angesprochen wurden, im Mittelpunkt des nächsten geplanten Forums III stehen, dass am 28. Oktober 2011 um 18.00 Uhr stattfindet.

Die Hinweise zur Verschlinkung der Veranstaltungsthemen der noch folgenden Forentermine werden aufgenommen.

Frau Holz bedankt sich, auch im Namen der Stadt Mainz, für die die sehr engagierte und rege Teilnahme an der Veranstaltung und auch für die Fülle der vorgetragenen Anregungen.

Sie schließt die Veranstaltung um 22.30 Uhr.

