

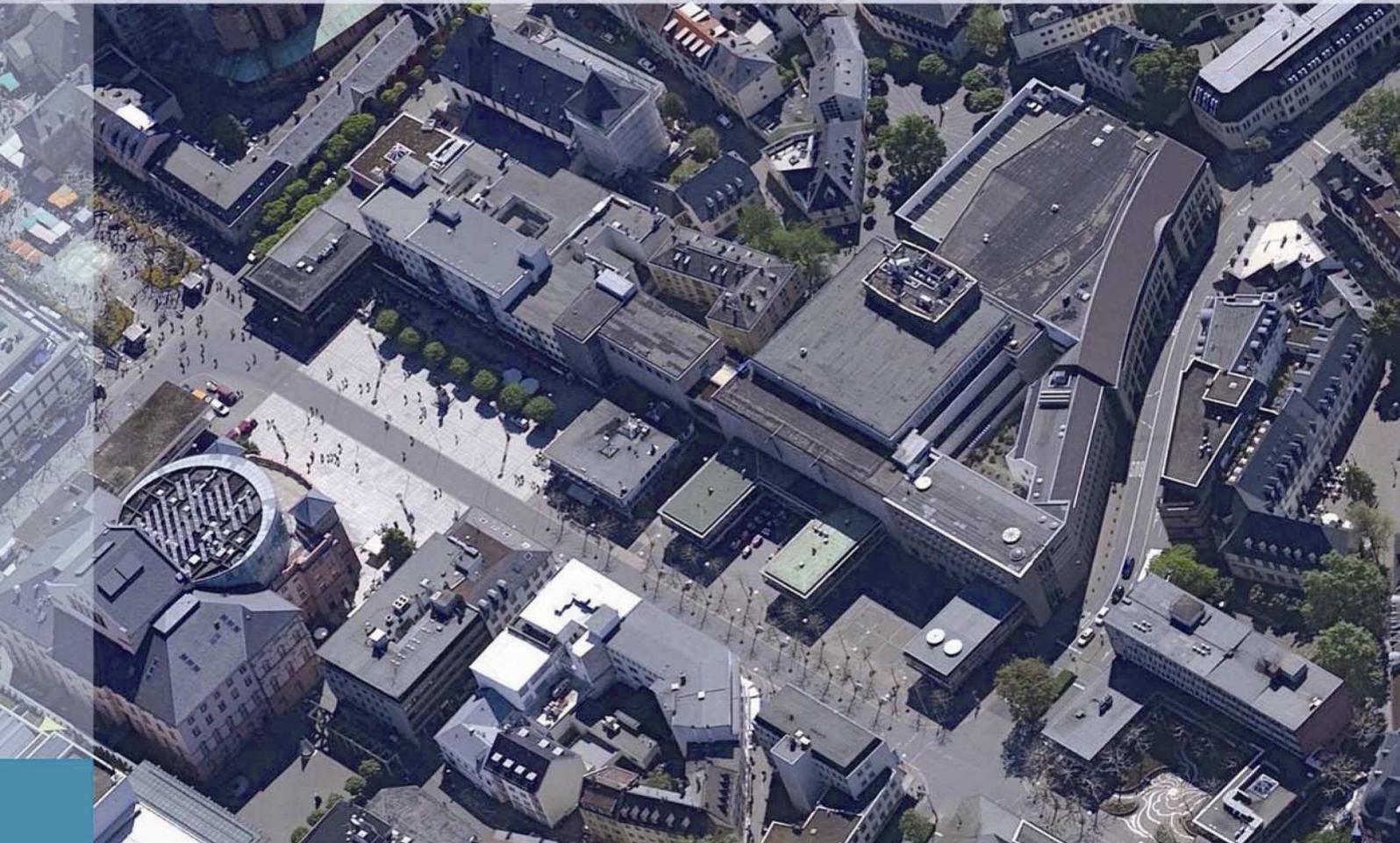
# LudwigsstraßenForum

*Protokoll*

*Auftaktforum am 21. Juni 2011*



Landeshauptstadt  
**Mainz**



## Protokoll

### LudwigsstraßenForum

Projekt

### Auftaktforum

Thema

Rheingoldhalle, Rheinstraße 66, Gutenbergsaal

21.06.2011 / 18.00 - 20.45 Uhr

Veranstaltungsort

Datum / Uhrzeit

TOP      **LudwigsstraßenForum – Auftakt am 21.06.2011**

1.      **Eröffnung des LudwigsstraßenForums durch Herrn Oberbürgermeister Jens Beutel, Stadt Mainz**

Herr Oberbürgermeister Jens Beutel begrüßt in der öffentlichen Veranstaltung zum LudwigsstraßenForum die ca. 300 Anwesenden.

Er stellt einleitend dar, dass in vielen deutschen Städten Kaufhäuser leer stehen und dass das in Mainz zum Glück nicht der Fall ist. Mainz ist in der komfortablen Situation, dass zwei Interessenten darum kämpfen, in dieser Stadt in einen bestehenden Standort investieren zu dürfen und einen Magneten für die Stadt als Ganzes zu entwickeln.

Herrn Oberbürgermeister Beutel ist es wichtig, dass in dieser Veranstaltung frühzeitig über den Impuls für die Einkaufsinnenstadt geredet, diskutiert und am Ende damit auch eine Richtung vorgegeben wird, die alle gemeinsam verfolgen wollen.

Er betont, dass mit dieser frühzeitigen Veranstaltung über die bekannten Bürgerbeteiligungsformen, wie z.B. die Bürgerversammlung, die Planungswerkstatt oder die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung nach dem Baugesetzbuch hinaus gegangen wird. Die Beteiligung zu einem Zeitpunkt, an dem noch kein fertiges Produkt bzw. kein fertiger Plan vorliegt, stellt eine Lernchance für die Verwaltung, für die Politik, für die Planer und für die Investoren dar. Gelingt es, bei diesem Modellverfahren ein Projekt mit durchaus auch strittigen Aspekten zu stemmen, dann ist das auch ein Lehrstück für die Zukunft der Bürgerbeteiligung in Mainz.

Herr Oberbürgermeister Beutel stellt klar, was bei diesem Projekt wichtig ist:

- Es wird ein Magnet für die Stadt als Ganzes mit Anziehungskraft weit in die Region hinein gesucht.
- Dieser Magnet soll als zusätzliches Kraftzentrum die Innenstadt beleben und nicht andere Einkaufsstraßen entvölkern.
- Das geplante Einkaufszentrum soll kein autarkes Eigenleben führen, sondern sich in die Stadt integrieren. Er muss auch in seiner Dimension nach Mainz passen.
- Mainz soll damit auch als Einkaufsstadt zukunftsfähig bleiben und werden.

Die Mainzer Innenstadt ist ein vielfältiger Organismus, dessen historisch geprägtes Gesicht um ihr Wahrzeichen, den Dom, gruppiert ist. Dieses ist zu wertvoll, um ausschließlich gewinnorientierten Strategen und Managern mitten in Mainz freie Hand zu lassen.

Der gemeinsame Auftrag ist es, das richtige Puzzlestück für ein neues Einkaufserlebnis zwischen Bischofsplatz und Ludwigsstraße zu suchen und zu finden. Eines, das exakt an diese Stelle, auch unverwechselbar nach Mainz und genau zu den Bürgerinnen/Bürgern und Besuchern von Mainz passt. Ob die Suche, die mit dieser Veran-



LUF

staltung beginnt, ertragreich und das Bauprojekt später erfolgreich sein wird, das wird erst am Ende messbar sein. Die gemeinsame Arbeit ist dann gelungen, wenn in einigen Jahren die Menschen im Rhein-Main-Gebiet und in Rheinhessen noch häufiger als bisher schon zum Einkaufen nach Mainz kommen. Herr Oberbürgermeister Beutel wünscht der gemeinsamen schwierigen Arbeit viel Erfolg.

Herr Oberbürgermeister Beutel begrüßt Frau Brigitte Holz, Architektin und Stadtplanerin, als Moderatorin der Veranstaltungsreihe. Darüber hinaus begrüßt er den Wirtschaftsdezernenten Herrn Christopher Sitte und die Baudezernentin Frau Marianne Grosse, Herrn Ralf-Peter Koschny von BulwienGesa AG sowie die Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt Frau Ulla Brede-Hoffmann, die in kurzen Impulsreferaten zur Stadt- und Standortentwicklung Stellung nehmen werden.

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

Frau Holz begrüßt die Anwesenden als Moderatorin des Abends und der gesamten Veranstaltungsreihe.

Sie stellt sich als Architektin und Stadtplanerin mit vielfältiger Moderationserfahrung vor. Ihre Büros in Darmstadt und Berlin sind zurzeit mit der Innenstadtentwicklung vieler deutscher Großstädte, wie Berlin, Hannover und Köln, betraut. In all diesen Städten spielt die Entwicklung des Handels im Kontext einer lebendigen Innenstadt eine große Rolle.

Frau Holz stellt die Tagesordnung der Veranstaltung vor.

Der erste Teil steht insbesondere unter dem Motto Informationen, die über Impulsvorträge des Wirtschaftsdezernenten Christoph Sitte, der Baudezernentin Marianne Grosse sowie der Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt Ulla Brede-Hoffmann vermittelt werden. Ergänzend wird Ralf-Peter Koschny, BulwienGesa AG kurz erläutern, welche Arbeitsinhalte mit der beauftragten Potenzialanalyse zur Bestimmung der Größenordnung eines Einkaufszentrums verbunden sind.

Im zweiten Teil der Veranstaltung hat das Plenum Gelegenheit, Anregungen, Wünsche und Fragen zu den Themenfeldern Einzelhandel, Verkehr und öffentlicher Raum/Gestaltung zu formulieren. Es ist aber auch Platz für Fragestellungen und Bedenken, die mit diesen Oberthemen nicht erfasst werden.

Sie erläutert die Vorgehensweise zur Erfassung der Anregungen, Fragestellungen und Wünsche in Form der Metaplantchnik, d.h. die Anwesenden haben Gelegenheit diese auf Karten festzuhalten. Frau Holz ergänzt, dass sie im Anschluss in einer ersten Analyse versuchen wird, die Arbeitsergebnisse zusammenzufassen und daraus Vorgaben für die Themen der nächsten Foren abzuleiten.

Alle Gedanken, die formuliert und vorgetragen werden, werden im Anschluss an die Veranstaltung ausführlich und sorgfältig ausgewertet und in einer Zusammenfassung zu Beginn des nächsten Forums vorgestellt.

Frau Holz erläutert auch die Bedeutung und Funktion der sogenannten 'Teilnehmer-Bänke' für das Verfahren. Je intensiver man an der Planung arbeitet desto wichtiger ist es, konkrete Ansprechpartner in der Vertretung der hier platzierten wichtigen gesellschaftlichen Gruppen, der Grundstückseigentümer und Anlieger, der Interessensgruppen, der Politik und der Verwaltung zu haben. Sie bittet darum, diese möglichst zeitnah zu benennen.

Bevor sie zu den Impulsvorträgen überleitet, bitte 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. sie können abgegeben werden; sie werden ausgewertet und dokumentiert;



- Mitschnitt der Veranstaltung zur Erleichterung der Dokumentation
- Nennung des Namens bei Wortmeldungen
- Dokumentation der Beiträge ohne Namensnennung
- Veröffentlichung einer Fotodokumentation im Internet
- Benennung von Sprecherinnen/Sprechern bzw. Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern der 'Teilnehmer-Bänke'.

Damit beendet Frau Holz ihre Einführung und leitet zu den Impulsvorträgen über.

### 3. **Impuls - Ein Einkaufszentrum als Chance für die Einkaufsstadt Mainz - und Thema der Stadtentwicklung**

**Beigeordneter Christopher Sitte**

**Dezernat für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften und Ordnungswesen**

Herr Beigeordneter Christopher Sitte bedankt sich bei Frau Holz für die Anmoderation und begrüßt die Anwesenden, die gekommen sind, um erste Informationen zu diesem wichtigen Projekt zu bekommen.

Aus seiner Sicht ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Ludwigsstraße eine der größten und wichtigsten für die Stadt Mainz in den nächsten Jahren, besonders wenn man das Investitionsvolumen von 300 Mio. Euro betrachtet.

Herr Sitte führt aus, dass die Diskussion über die Aufwertung der Ludwigsstraße und die Etablierung eines Einkaufszentrums kein neues Thema ist. Seit fast 20 Jahren ist die Stadt Mainz dabei, an dieser Stelle eine entsprechende Aufwertung umzusetzen. Mitte der 1990er Jahre wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro Mronz gewonnen hatte. Die Ergebnisse aus diesem Wettbewerb wurden u.a. im Jahr 2003 durch das Büro Albert Speer & Partner im sogenannten „Rahmenplan Innenstadt“ aufgegriffen.

Anhand grafischer Darstellungen erläutert Herr Sitte die Entstehung des Tripolkonzeptes aus dem „Rahmenplan Innenstadt“. Das Tripolkonzept zeigt drei Handlungsschwerpunkte auf: den Bereich Brandzentrum, den Bereich Römerpassage, der im Jahre 2003 mit der dazugehörigen City-Meile entstanden ist, und als dritten Pol die Ludwigsstraße, die jetzt aufzuwerten ist.

Die zwei Pole Brandzentrum und Römerpassage haben schon erhebliche Aufwertungen erfahren. Daher muss auch am dritten Pol, der Ludwigsstraße, eine Aufwertung erfolgen. Gleichzeitig sollte Sorge getragen werden, dass auch die Fußgängerfrequenzen noch steigen.

Herr Beigeordneter Sitte verdeutlicht, dass die Ludwigsstraße nicht nur vor dem Hintergrund der Bedeutung der Innenstadt als Einkaufsstadt, d.h. aus Gesichtspunkten des Handels, sondern auch aus Gesichtspunkten der Stadtentwicklung aufgewertet werden soll. Die Ludwigsstraße ist eines der Filetstücke in der Innenstadt und in ihrer momentanen Gestaltung dieser Lage nicht angemessen.

Herr Sitte erläutert ferner, dass durch Herrn Prof. Meyer vom Geographischen Institut der Universität Mainz in der Innenstadt in regelmäßigen Abständen Passantenzählungen und Befragungen durchgeführt werden. Dadurch hat man festgestellt, dass sich die Hauptkundenströme im Bereich der drei Pole (Brandzentrum, Römerpassage und Ludwigsstraße) befinden. Wichtig ist, die Bereiche zwischen den Polen sinnvoll zu verbinden und die Passantenströme so zu lenken, so dass auch die Randlagen von diesem Konzept profitieren. Aktuell finden sich insbesondere in den Randlagen der Pole Fachgeschäfte, wie beispielsweise am Schillerplatz oder in der Augustinerstraße.

Ziel ist, in Zusammenschau, die Attraktivität der Stadt Mainz als Einkaufsstadt weiter zu erhöhen, um eine höhere Kaufkraft, insbesondere aus dem Umland, an Mainz zu binden, von welcher auch der bestehende Handel profitieren wird.



Im Ergebnis geht es nicht um eine Umverteilung, sondern darum, Wachstum zu generieren und die Stadt Mainz als Oberzentrum zu stärken.

Herr Sitte hegt die Hoffnung, dass es zeitnah zu einer Investorenentscheidung kommt, damit die Planung konkret werden kann.

Die Auswirkung des Projekts auf das Erscheinungsbild der Innenstadt und auf den bestehenden Handel ist ein wesentlicher Punkt, bei dem die Frage, wie groß das Einkaufszentrum werden soll, im Mittelpunkt steht. Im Kontext der Fragestellung wurde die Firma BulwienGesa beauftragt, gutachterliche Untersuchungen durchzuführen. Diese werden in Kooperation mit Herrn Prof. Meyer von der Universität Mainz erarbeitet.

Solange eine Investorenentscheidung nicht vorliegt, geht es in der 1. Stufe der Untersuchung um die Fragen:

- Wie hoch ist das zusätzliche Potenzial, das in Mainz generiert werden kann?
- Wie viel zusätzliche Kaufkraft kann an Mainz gebunden werden?
- Welche Sortimente sind bereits stark vertreten und wo bestehen noch Defizite?

In der Zusammenschau wird eine Angebotsdefizitanalyse erstellt und ein Vergleich mit anderen Städten durchgeführt.

Herr Beigeordneter Sitte geht davon aus, dass die Ergebnisse der ersten Stufe des Gutachtens zum nächsten Forum vorliegen werden. Falls dann ebenfalls die Investorenentscheidung gefallen ist, kann mit der zweiten Stufe des Gutachtens begonnen werden. Sobald auch feststeht, wie das Objekt aussehen soll, wird nochmals im Detail die Verträglichkeit untersucht. In anderen Städten wurde z.B. festgelegt, dass in einem vergleichbaren Einkaufszentrum keine Sortimente vorgesehen werden dürfen, die es in der Stadt schon häufiger gibt. Dies könnte für Mainz z.B. auch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages fixiert werden.

Herr Sitte bekräftigt zum Abschluss seiner Ausführungen die Wichtigkeit einer gleichen Informationsbasis. Er stehe daher später auch für Fragen zur Verfügung.

#### 4. **Impuls – Rahmenbedingungen der Standortentwicklung / Zielsetzung und Bedeutung des LuFo**

**Beigeordnete Marianne Grosse**

**Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur**

Auch Frau Beigeordnete Marianne Grosse begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des LudwigsstraßenForums.

Sie wird in ihrem Vortrag die städtebaulichen Rahmenbedingungen der geplanten Entwicklung der Ludwigsstraße erläutern und hierzu für Fragen zur Verfügung stehen.

Anhand grafischer Darstellungen erläutert Frau Grosse die Wichtigkeit der Verflechtung des geplanten Einkaufszentrums mit den bestehenden Einkaufslagen. Sie stellt den Änderungsbedarf des bestehenden Bebauungsplanes, dem „A 233“ und der ersten Änderung dieses Planes, dar. Dieser setzt mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe und den Baulinien, insbesondere die zurzeit vorhandene Pavillonstruktur fest.

Das Erweiterungspotential, damit verbunden auch die räumliche Erweiterung von Karstadt stand immer wieder zur Diskussion. Im städtebaulichen Wettbewerb von 1996, auf den Herr Beigeordneter Sitte bereits kurz eingegangen ist, wurde das Erweiterungspotential in diesem Bereich erstmals untersucht. Im Ergebnis wurde zum einen Erweiterungspotential in der Bebauung der Pavillonzwischenräume gesehen. Zum anderen wurde die Gebäudehöhe entlang der Ludwigsstraße beschränkt, um den Domblick zu sichern. Dabei sollten die charakteristischen Baumreihen erhalten bleiben. Frau Grosse betont, dass das damalige Wettbewergergebnis aus Sicht der Verwaltung nach heutiger Auffassung immer noch Bestand hat.

Zum Thema Domblick erläutert Frau Beigeordnete Grosse anhand einer Winter- und Sommersimulation, dass dieser nicht nur durch die Bebauung beeinträchtigt werden kann, sondern auch durch die Bäume, die im Umfeld vorhanden sind. Die Verwaltung erstellt zurzeit ein digitales dreidimensionales Modell des Bereiches um die Ludwigsstraße. In dieses Modell können die von den Investoren vorgelegten Entwürfe maßstabsgetreu eingespielt und in ihrer Auswirkung beispielsweise auf den Domblick kontrolliert bzw. bewertet werden.

Ein Einkaufszentrum wird auch Auswirkungen auf den angrenzenden öffentlichen Raum haben. Es ist unbestritten, dass der Bischofsplatz seinen Charakter als ruhiger Stadtplatz beibehalten soll. Der Gutenbergplatz und die Ludwigsstraße in diesem Bereich sind als Straßenplatz denkmalgeschützt. Der Gutenbergplatz soll auf der Südseite eine stärkere räumliche Fassung erhalten. Die Gebäudehöhe kann sich dabei am gegenüberliegenden Gebäude, Gutenbergplatz 1, orientieren. Die drei Baumreihen in der Ludwigsstraße sind zu erhalten.

Zu den Anforderungen zum Thema Verkehr führt Frau Grosse aus, dass die verkehrliche Anbindung des Einkaufszentrums, das heißt die Zufahrt zu den Parkplätzen bzw. die Anlieferung an die Geschäfte, nur über die Weißliliegasse erfolgen kann. Die Eppichmauergasse kann keine Erschließungsfunktion übernehmen. Die Wegebeziehung „Fuststraße“ zwischen Bischofsplatz und Ludwigsstraße muss für Fußgänger und Fahrradfahrer offen gehalten werden.

Frau Beigeordnete Grosse stellt heraus, dass der Dialog mit allen Beteiligten eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen des sich abzeichnend großen Projektes ist. Dieses sehr aufwendige Verfahren soll dazu dienen, alle Beteiligten mitzunehmen und Grundlagen für den weiteren Planungsprozess zu erarbeiten.

Anhand des Projektablaufschemas erläutert Frau Grosse, dass das LudwigsstraßenForum als sehr wichtiger Baustein eines komplexen Planungsprozess zu sehen ist. Im LuFo sollen daher auch die Vorgaben für den nachfolgenden Planungsprozess, das Bebauungsplanverfahren, erarbeitet werden.

Frau Grosse bedankt sich für die Aufmerksamkeit. Sie freut sich auf die weitere Diskussion und eine breite Bürgerbeteiligung.

## 5. **Impuls – Erwartungen an das Projekt** **Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt Ulla Brede-Hoffmann**

Frau Brede-Hoffmann begrüßt die Anwesenden und freut sich, dass sie als Ortsvorsteherin der Altstadt in diesem Forum als erste die Möglichkeit hat, Wünsche, Forderungen und Erwartungen zu formulieren.

In dieser großangelegten Bürgerbeteiligung können, nicht wie in den meisten anderen Planverfahren nur der Ortsbeirat, die Dezernenten und der Stadtrat, sondern auch die Bürger/innen Wünsche und Erwartungen formulieren. Die Bürger/innen sind diejenigen, die in dieser Veranstaltung und an den Veranstaltungen die noch stattfinden werden, sagen sollten, was in der Altstadt geschehen soll bzw. darf und was vielleicht auch nicht gewollt ist.

Frau Brede-Hoffmann geht davon aus, dass es die Altstädter freut und dass sie es begrüßen, dass Karstadt eine Erneuerung erfahren wird und dass die Ludwigsstraße aufgewertet werden soll. Allerdings haben die Menschen in der Altstadt auch die eine oder andere Anregung oder Bedenken, die sehr intensiv diskutiert werden müssen.

Das was an der Ludwigsstraße entsteht soll vielfältig und möglichst unverwechselbar sein, wünscht sich Frau Brede-Hoffmann.



Sie wünscht sich dort keine Filialen, sondern neue Geschäfte, die es in Mainz noch nicht gibt, am liebsten inhabergeführte Ladenlokale, in denen man auch mal mit dem Ladenbetreiber reden kann. Es wäre gut wenn Unternehmensgründungen junger Leute in diesem Einkaufszentrum unterstützt würden.

Aus ihrer Sicht muss über das Tripolkonzept hinaus die ganze Altstadt im Auge behalten werden, da neben der Ludwigsstraße auch der übrige Bereich der Altstadt wichtig ist. Das neue Einkaufszentrum und die gewollte Aufwertung in der Ludwigsstraße darf auf keinen Fall zu Leerständen in anderen Bereichen und zu einer Abwertung der Bereiche außerhalb des Tripols führen.

Frau Brede-Hoffmann betont, dass die äußere Erscheinung Vielfalt bieten muss, das heißt, dass etwas individuelles, etwas mainzerisches entstehen soll. Es sollte eine Straßenfront mit möglichst erkennbaren Einzelgebäuden, mit großen Schaufenstern und vielen Eingängen auch von der Weißliliegasse aus entstehen. Hell, offen und jederzeit durchstreifbar sollte das Gebäudeensemble sein, auch wenn man kein Kunde sein will. Man muss sich dort öffentlich willkommen fühlen.

Ein absolutes Muss ist auch die Barrierefreiheit, nicht nur für Rollstuhlfahrer und Blinde, sondern auch für Menschen die einen Kinderwagen schieben und für Ältere. Sie wünscht sich auch eine Kindertagesstätte in diesem Projekt, wie es sie in einer anderen Stadt gibt, für Eltern aus der Altstadt, für die Beschäftigten in der Altstadt und stundenweise für diejenigen, die dort einkaufen.

Die Bäume vor der Tür sollten erhalten und die Ludwigsstraße grün bleiben.

Sie wünscht, dass die Ver- und Entsorgung des Einkaufszentrums und der umliegenden Geschäfte und Gastronomie nicht über den Gutenbergplatz erfolgt. Die bestehenden Fußgängerbereiche, wie der Bischofsplatz und der Bereich Weihergarten, sollen so schön bleiben wie sie es schon sind und eventuell durch neue Gebäude weiter aufgewertet werden.

Nicht gewollt ist, dass Angebote für viele Kunden zu einem riesigem Parkplatzangebot in diesem Bereich führen, da die Altstadt dann im Verkehr ertrinken wird. Gefordert wird ihrerseits ein intelligentes Parkkonzept, das die neuen Kunden auch zu den vorhandenen Parkhäusern lotst, zum Beispiel auf eine kostenlose Busnutzung hinweist und dazu verlockt, durch zu Fuß die Altstadt zu gehen. Davon hätten dann auch die anderen Einzelhändler, Gastronomen und Kultureinrichtungen in der Altstadt einen Vorteil.

Frau Ortsvorsteherin Brede-Hoffmann resümiert, dass sie noch viele weitere Wünsche aufzählen könnte. Ihr wichtigster Wunsch ist aktuell, in einen Dialog zur Entwicklung einzutreten und zu hören, was die Bürger/innen sich von einem Einkaufszentrum versprechen. Daher ist es in dieser Veranstaltung wichtig, den Bürgern und Bürgerinnen zuzuhören.

## 6. **Kurzstatement des Experten** **Ralf-Peter Koschny, BulwienGesa AG**

Herr Ralf-Peter Koschny bedankt sich für die Einladung zum LudwigsstraßenForum. Er stellt kurz die Arbeit des Büros BulwienGesa vor, das sehr viel für Kommunen, aber auch für Investoren und Banken tätig ist wenn es um Handelsimmobilien geht. Das Büro arbeitet traditionell auch für den Handel selbst.

Die zu bewältigenden Aufgaben wurden bereits durch Herrn Sitte erläutert. Zur Aufgabenstellung führt er ergänzend aus, dass in einer sogenannten Potentialanalyse zu bestimmen ist, wie groß das Einkaufszentrum sein darf, damit die bestehenden Strukturen sich weiterentwickeln können bzw. nicht gefährdet werden. Das heißt, dass im nächsten Forum aus fachlicher Sicht eine Empfehlung zur Größenordnung vorgetragen wird. Diese Empfehlung wird dann schrittweise verfeinert.

Herr Koschny erläutert auch das Vorgehen der gutachterlichen Bewertung. Er führt aus, dass in einem empirischen Teil gemeinsam mit Herrn Prof. Meyer eine Passantenbefragung durchgeführt wurde, in der z.B. gefragt wurde, wo alternative Einkaufs-



standorte sind, was den Menschen an Mainz gefällt und welche Angebote fehlen. Im rechnerischen Teil der Studie stehen ökonomische Aspekte im Vordergrund, hier wird z.B. überprüft, wie viel Kaufkraft Mainz vom Umland binden kann, ob es noch Reserven gibt und wie Mainz im Verhältnis zu Wiesbaden steht. Beide Aspekte werden transparent zusammengeführt.

Herr Koschny ermutigt die Teilnehmer/innen des LudwigsstraßenForums die Erfahrung, die das Büro BulwienGesa zur Beurteilung der Funktion von Einkaufszentren, der Auswirkungen von Einkaufszentren sowie im Bereich der Branchen besitzt, zu nutzen. Er freut sich, dass das Büro BulwienGesa sich im Forum unterstützend zur Verfügung stellen darf.

**7. Rückfragen zur Veranstaltungsreihe - LuFo**  
**Erste Erfassung von Anregungen und Anforderungen**  
**Themenschwerpunkte Einzelhandel, Verkehr und Öffentlicher Raum**

**7.1 Fragen und Anregungen zur Veranstaltungsreihe und zum Verfahren**

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

*Frage: Mit welcher Verbindlichkeit werden die Äußerungen der Bürger in den Planungsprozess einfließen?*

*Wenn diese Veranstaltungsreihe Sinn machen soll, dann sollte nicht nur über Alternativen zu den vorhandenen Investoren diskutiert werden, sondern auch entschieden werden dürfen. Inwiefern können die Bürger von Mainz ihre Meinung einbringen, so dass die Politik sie aufnimmt und auch umsetzt? In welcher Form sollen Abstimmungen durchgeführt oder zumindest Stimmungsbilder eingefangen werden?*

**Antwort:** Das LudwigsstraßenForum hat den Anspruch so verbindlich und offen wie möglich zu sein. Die frühzeitige öffentliche Diskussion über dieses Projekt, wird als sehr wichtig erachtet, um Anregungen zum Umgang mit offenen Fragen und sensiblen Themen zu erhalten. Daher wurde bereits vor der Entscheidung für einen Investor mit dem LuFo begonnen.

*Frage: Was ist, wenn die Bürger kein Einkaufszentrum wollen, sondern ein Kulturzentrum? Kann über das Projekt hinaus grundsätzlich über die Innenstadtentwicklung diskutiert werden?*

**Antwort:** Vor dem Hintergrund, dass es einen Stadtratsbeschluss gibt, der grundsätzlich besagt, dass ein Einkaufszentrum mit Passage in der Ludwigsstraße gewollt ist, wird eine Alternative zum Einkaufszentrum vorerst ausgeschlossen.

*Frage: Wie ernst nimmt man die Bürger bzw. welche Möglichkeit der Mitbestimmung haben die Bürger?*

*Wie steht der Stadtrat zur Durchführung eines Bürgerentscheids nach § 17a der Gemeindeordnung?*

**Antwort:** Nach Beantragung eines Bürgerentscheids hat der Stadtrat, entsprechend der Gemeindeordnung, über die Zulässigkeit zu entscheiden.

*Frage: Es wird um klare Definition der Rahmenbedingungen des Verfahrens gebeten. Besteht die Option kein Einkaufszentrum bzw. eine andere Nutzung zu fordern oder geht es nur um die Gestaltung eines Einkaufszentrums?*

*Wo liegen die Möglichkeiten und die Grenzen dieser Bürgerbeteiligung?*

*Das LudwigsstraßenForum soll unter anderem klären, welche Erwartungen und Forderungen die Mainzer an ein Einkaufszentrum haben. Wenn die im Laufe dieses Prozesses formulierten Erwartungen und Forderungen von dem künftigen Investor nicht erfüllt werden, wäre auch ein Ausstiegsszenario denkbar.*



**Antwort:** Die Stadt Mainz ist nur einer von mehreren beteiligten Akteuren in diesem Projekt. Durch den Besitz von notwendigen Grundstücken für die geplante Entwicklung und die Planungshoheit zur Schaffung von Baurecht besteht die Möglichkeit, das Projekt positiv zu steuern und zu begleiten, insbesondere hinsichtlich der Punkte, die im Rahmen des Baurechtes bzw. in einem städtebaulichem Vertrag regelbar sind.

*Anregung: Das Podium wäre glaubwürdiger, wenn auch Kritiker auf der Fachseite (Soziologen, Architekten und Stadtplaner) mit einbezogen würden und zu Wort kämen.*

## **7.2 Fragen und Anregungen zu den Themenbereichen Einzelhandel, Verkehr und öffentlicher Raum/Gestaltung:**

Frau Holz nimmt auf Grund der zahlreich signalisierten Äußerungswünsche eine Änderung des geplanten Veranstaltungsablaufes vor. Die Erfassung der Anregungen erfolgt weiterhin im direkten Dialog und wird durch die Verwaltung festgehalten. Vom Beschreiben von Karteikarten durch die Anwesenden wird vorerst Abstand genommen.

*Frage: Es besteht der Eindruck, dass die Händler am Münsterplatz durch die Forcierung des Tripolkonzeptes, abgehängt werden. Es wird, wie auch für die Ludwigsstraße, eine Aufwertung erwartet.*

*Es wird eine großflächige Innenstadt mit lebhaftem, vielseitigem innerstädtischen Einzelhandel gebraucht. Nicht das Tripol, sondern das „Quadrat“ wird benötigt (mit der Flaniermeile, der Schillerstraße, der Ludwigsstraße, dem Markt, der Großen Bleiche, dem Neubrunnenplatz und dem Eingangstor).*

*Wie kann eine vielschichtige Einzelhandelsentwicklung auch außerhalb des Tripols entwickelt und unterstützt werden?*

**Antwort:** Das Tripolkonzept stellt eine wichtige Grundlage zur Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt von Mainz dar. Auch die Randlagen, in denen sich häufig Fachgeschäfte befinden, profitieren von diesem Konzept und den damit verbundenen Hauptkundenströmen, wie z.B. die Schillerstraße, der Schillerplatz und die Augustinerstraße. Darüber hinaus ist es auch möglich die Kundenströme zu lenken. Zum Beispiel kann in einem Einkaufszentrum das Angebot an Parkplätzen bewusst sehr knapp gehalten werden, so dass nicht alle nur dort hinein fahren, einkaufen und wieder hinaus fahren. Das Parkplatzangebot wird häufig auf verschiedene Standorte der Innenstadt verteilt, damit die Kunden, die in ein Einkaufszentrum wollen, auch durch die Innenstadt laufen müssen und der bestehende Handel davon profitieren kann. Im Rahmen dieses Prozesses werden auch zum Bereich Verkehr gutachterliche Stellungnahmen einzuholen sein.

*Anregung: Die SPD Mainz-Altstadt ist für den Bau eines solchen Einkaufszentrums. Aber es muss auch eine Ausstiegsoption geben, falls die Investoren die in diesem Verfahren formulierten Forderungen nicht umsetzen.*

*Die SPD hat einen 30-Punkte-Forderungskatalog entworfen. Die Kurzfassung kann man in der Altstadtzeitung nachlesen.*

*Die Zusammenstellung des 30-Punkte-Forderungskatalogs wird Frau Holz überreicht.*

*Anregung: Mainz hat schon so viele Einkaufsmöglichkeiten. Warum wird noch ein Einkaufszentrum benötigt?*

*Anregung: Es besteht die Sorge, dass es, entgegen aller Voraussagen, zu einem erheblichen Abfluss der Nettowirtschaftswertschöpfung kommen wird.*

*Die Beauftragung der Firma BulwienGesa als Gutachter wird kritisch gesehen, da diese auch Geschäftspartner von ECE ist.*

*Frage: Wie unabhängig ist der Einzelhandelsgutachter?*

**Antwort:** Herr Koschny führt aus, dass die Firma BulwienGesa seit 30 Jahren besteht. Seit dieser Zeit arbeitet die Firma für den Handel, für Kommunen und für Investoren. Es wird versichert, dass die Firma BulwienGesa im Auftrag von ECE noch kein Verträglichkeitsgutachten angefertigt hat.

Die Firma BulwienGesa ist in sämtlichen Immobiliensegmenten tätig und führt eine sehr umfangreiche immobilienbezogene Datenbank. Investoren, wie auch die Firma ECE, haben bei strategischen Fragestellungen häufig Interesse daran, Daten zu erwerben. Sie benötigen diese Daten z.B. um hausintern Analysen erstellen zu können. Auf diesem Gebiet gibt es natürlich eine Geschäftsbeziehung mit ECE. Im deutschen Immobilienmarkt gibt in diesem Zusammenhang fast Niemanden, der noch nicht mit der Firma BulwienGesa gearbeitet hat.

**Frage:** *Gibt es außer den beiden bereits bekannten möglichen Investoren noch weitere Bewerber?*

*Wie groß ist die tatsächliche Bruttofläche des geplanten Einkaufszentrums, bei geplanten 30.000 qm Verkaufsfläche? Ist die Größe städtebaulich vertretbar?*

*Durch das LudwigsstraßenForum soll erarbeitet werden, was die Stadt Mainz benötigt und was sie verträgt.*

**Antwort:** Im Stadtvorstand wurde als erste Vorgabe maximal 30.000 qm Verkaufsfläche, im Sinne eines Maximalwertes, der nicht überschritten werden soll, formuliert. Im Einzelhandelsgutachten wird konkret zu beurteilen sein, was das richtige Maß für Mainz, unter Berücksichtigung aller Aspekte und potentiellen Auswirkungen, ist.

**Frage:** *Welcher Stadtraum wird durch ein solches Vorhaben belegt?*

**Antwort:** Ein Ziel des LuFos ist, die Rahmenbedingungen der Standortentwicklung so stadtverträglich wie möglich zu gestalten. Dazu gehört auch Einvernehmen über die Größenordnung des Zentrums herzustellen.

Herr Oberbürgermeister Beutel erläutert, dass er sich beispielsweise eine Entwicklung über die Eppichmauergasse hinaus nicht vorstellen kann.

**Frage:** *Was kann ein städtebaulicher Vertrag beinhalten? Inwieweit kann man mit einem städtebaulichen Vertrag Einfluss nehmen?*

**Antwort:** Ein städtebaulicher Vertrag stellt eine Ergänzung zum Bebauungsplan dar. In einem solchen Vertrag können zusammen mit dem Vertragspartner Maßnahmen festgelegt werden, die der Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes dienen, jedoch nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können.

**Anregung:** *Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen infolge des Einkaufszentrums könnte ein Parkleitsystem bzw. eine neue Verkehrsführung benötigt werden.*

**Anregung:** *Es wird befürchtet, dass sich der Bau eines Einkaufszentrums in Mainz negativ auf die Innenstadt auswirken könnte. Die Auswirkungen durch die Entwicklung von Einkaufszentren in anderen Städten sollten kritisch und konstruktiv bewertet und mit der Situation in der Stadt Mainz abgeglichen werden.*

**Antwort:** Die Betrachtung anderer Städte und das Treffen von qualitativen Aussagen ist u.a. ein Bestandteil der Analyse zum Einzelhandelsgutachten.

Herr Koschny erläutert, dass das Eingreifen eines Einkaufszentrums in die städtische Struktur, immer Verschiebungen auslöst. Hierbei ist im Gutachten zu prüfen, ob diese verträglich sind und an welchen Punkten sie auftreten.

**Frage:** *Der Blick auf andere Städte wird für enorm wichtig gehalten, da es viele gescheiterte, ähnliche Projekte wie z.B. das fast leerstehende Fort Malakoff in Mainz gibt. Wie sollen die Bürger darauf vertrauen, dass das neue Einkaufszentrum funktionieren wird und Menschen aus dem Umland anzieht?*

**Antwort:** Das Fort Malakoff lässt sich, nicht nur von der Lage sondern auch von der Gesamtkonzeption her, nicht mit dem geplanten Projekt vergleichen. Das Fort Malakoff beinhaltet hauptsächlich Büroflächen und ist kein Einkaufszentrum.

**Anregung:** *Ein Ludwigsforum wurde bereits im Jahr 1991 durchgeführt. Damals gab es jedoch eine ausführliche Ausstellung über die Historie der Ludwigsstraße. Es wird angeregt, die Entwicklungsgeschichte aufzuarbeiten und die heutige Situation ergänzend zu analysieren.*

**Anregung:** *Es sollte deutlich gemacht werden, dass es nicht darum geht ein neues Einkaufszentrum mit 30.000 qm Verkaufsfläche zu entwickeln. Ein großer Teil dieser Fläche wird heute bereits vom bestehenden Karstadt-Kaufhaus eingenommen.*

**Antwort:** Das bestehende Karstadt-Kaufhaus weist aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 11.200 qm auf. Zusammen mit den vorgelagerten Pavillons ("Chinesen", Apollo und der Apotheke) sind damit zurzeit insgesamt ca. 11.800 qm an Verkaufsfläche am Standort vorhanden.  
Das Gutachten wird klären, wie viel zusätzliche Verkaufsfläche verträglich ist.

**Frage:** *Wie soll es zu einer größeren Kaufkraft kommen, ohne Mainz selbst oder das Umland, das schon stark geschwächt ist, noch weiter zu schwächen? Der öffentliche Platz zwischen den Pavillons wird zu privater Fläche umgewandelt. Ist es gewollt, dass der zukünftige Investor, durch den Besitz einer großen Fläche in der Stadt, eine enormen Einflussmöglichkeit auf die Politik entwickelt?*

**Antwort:** Die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums werden im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens untersucht.

**Anmerkung:***Die Linken sind gegen das Großprojekt. Sie sind für eine moderate Sanierung von Karstadt. Bei 30.000 qm Verkaufsfläche, besteht die Gefahr, dass die Innenstadt verödet. Befürchtet wird, dass besonders in den Wintermonaten keiner mehr in die Innenstadt gehen wird.*

**Anregung:** *Der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz hat in letzter Zeit die Entwicklung vieler Einkaufszentren begleitet. Da Bedenken am Gutachter geäußert worden sind, wird vorgeschlagen, zum Vergleich ein weiteres Gutachten erstellen zu lassen, so dass eine bessere Abwägung, wie viel zusätzliche Verkaufsfläche die Stadt trägt, erfolgen kann. Der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz ist für das Einkaufszentrum, aber es soll verträglich sein.*

**Anregung:** *Mainz steht im Wettbewerb mit anderen Städten und kann es sich daher nicht erlauben, sich nicht weiterzuentwickeln. Die Entwicklung eines Einkaufszentrums in Mainz, wird daher sehr positiv gesehen. Die Vorstellung, dass in dem Einkaufszentrum familiengeführte Geschäfte angesiedelt werden, ist sehr unrealistisch, da es so viele familiengeführte Geschäfte nicht mehr gibt. Im Handel besteht eine gewisse Angst, dass durch ein neues funktionierendes Einkaufszentrum Kaufkraft abgezogen wird. Daher bestreben mehrere Händler im Bereich der Lotharstraße, Große Bleiche und Neubrunnenstraße eine Interessensgemeinschaft zu bilden, mit dem Ziel ihre Geschäfte zukunftsfähig zu machen.*

**Anregung:** *Mainz benötigt den Umbau von Karstadt. Mainz muss eine attraktive Einkaufsstadt bleiben und werden. Es ist wichtig Erfahrungen aus anderen Städten auszuwerten, aber nicht nur negative sondern auch positive Erfahrungen. Die Stadt Mainz benötigt eine Entwicklung, die sie zum Umland konkurrenzfähig macht. Auch ist die stetige Veränderung das historische Erbe von Städten. Nur wer*



*sich weiterentwickelt, kann auch in Zukunft bestehen. Das Einkaufszentrum ist eine Zukunftschance.*

*Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass Projektinvestoren das Einkaufszentrum meist nach dem Bau direkt weiter verkaufen.*

*Frage: Die CDU-Altstadt räumt ein, dass es vielen schwerfällt eine Vorstellung von der Dimension des Projektes zu bekommen. Daher stellen sich folgende Fragen;  
Wie viel Verkaufsflächen sind derzeit im Karstadtareal vorhanden?  
Wie werden die Gebäude aussehen?  
Wie soll das Projekt verkehrlich eingebunden werden? Es sollen keine offenen Parkdecks zum Bischofsplatz entstehen.*

*Antwort: Es sind aktuell im Karstadtareal insgesamt ca.11.800 qm an Verkaufsfläche vorhanden. Zur Gestalt und zu den Details der verkehrlichen Einbindung können jedoch erst Aussagen gemacht werden, wenn nach der Investorenentscheidung ein konkretes Konzept vorgelegt wird.*

*Anregung: Der möglichst baldige Bau des Einkaufszentrums wird befürwortet, da das Bild, das die Ludwigsstraße heute abgibt, der Stadt nicht gerecht wird.  
Es muss zudem bezahlbares Parken geschaffen werden.  
Sonderlösungen, die sogenannte „etwas andere Mall“ wie z.B. das Fort Malakoff, werden sehr skeptisch gesehen, da diese meist nicht funktionieren und in der Folge leer stehen.*

*Anregung: Das „Tripol“ ist eine Wortschöpfung des Citymanagement und kurzlebig, demgegenüber steht das „Quadrat“, mit der Flaniermeile. Dieses sollte weiter verfolgt werden.*

*Anregung: Die Mainzer wollen eine Veränderung und Neugestaltung der Ludwigsstraße aber nicht in Form eines Einkaufszentrums.*

*Frage: Das Einkaufszentrum wird vom Kunst- und Kulturverein Freigeist e.V. befürwortet, da dadurch die Chance besteht, auch kulturellen Raum zu schaffen.  
Wird es Möglichkeiten für junge Projekte bzw. junge Initiativen, sich zu präsentieren geben?*

*Antwort: Kulturelle Veranstaltungen ergänzen das Angebot von Einkaufszentren sinnvoll und stellen mittlerweile häufig einen festen Bestandteil des Gesamtangebots dar.*

*Frage: Wäre es denkbar, dass die Stadt selbst als Investor auftritt und das Areal für die Bürgerschaft wieder öffentlich macht?  
Es wird darüber gesprochen, dass diese Fläche nur für Konsum und Kommerz genutzt werden sollen, dabei platzt die Universität aus allen Nähten und die Fachhochschule wurde vor die Stadt verbannt. Dabei sind die Studenten die Zukunft der Stadt.*

*Antwort: Die Stadt kann nicht als Investor auftreten, da es keine städtische Aufgabe ist, ein Einkaufszentrum zu betreiben. Auch verfügt sie nicht über die finanziellen Mittel für ein solches Projekt.*

*Anregung: Was hat die Stadt Mainz bzw. was haben die Bürger der Stadt Mainz von einem erfolgreichen Einkaufszentrum? Das Kapital fließt zu großen Finanzinvestoren, die ihren Sitz nicht in Mainz haben und nur an Kapitalmaximierung interessiert sind. Die Stadt und der Bürger profitiert davon nicht.  
Die Kapitalströme, die ein solches Einkaufszentrum verursachen, sollten dargelegt werden.*

*Antwort: Von solchen Investitionen in Mainz können u.a. bei der Erstellung das Handwerk und die Händler und Unternehmen während des Betriebs profitieren. Es entstehen Arbeitsplätze und es werden Steuern bezahlt. Problematisch wäre es, wenn in Mainz*



keine Investitionen mehr getätigt werden. Ein Einkaufszentrum kann durch die erhoffte Magnetwirkung für den Einzelhandel insgesamt und für die Attraktivität der Innenstadt profitabel sein

*Anregung: Eine Stadt lebt und muss sich verändern, daher ist die Entwicklung der Ludwigsstraße wichtig. Mainz braucht eine Aufwertung der Einkaufsqualität.*

*Es sollte über das Projekt hinaus an der Stadtentwicklung, insbesondere am Profil der Ludwigsstraße weitergearbeitet werden. Dabei sollten die vorhergehenden Planungen integriert und kritisch reflektiert werden.*

*Anregung: Viele Menschen besuchen die Stadt Mainz und sind begeistert von dieser Stadt. Die Blickrichtung zum Dom sollte daher für die Besucher und die Mainzer erhalten bleiben.*

*Eine Stadt muss wachsen und sich auch verändern, aber diese Veränderung muss behutsam sein. Mainz kann es sich nicht erlauben, durch ein Einkaufszentrum, das überall gleich ist, seinen Charakter zu verlieren. Der Charakter sollte auch bei einer Umgestaltung in der Ludwigsstraße erhalten bleiben. Es sollte eine moderne Architektur, mit Augenmass für die Stadt geschaffen werden.*

*Anregung: Auf Basis der bisher bekannten Informationen sollten weiterhin max. 400 – 600 Stellplätze bestehen bleiben. Jedoch nur, wenn im Rahmen eines Verkehrskonzeptes das Parkleitsystem und die Verkehrsführung optimiert werden, damit auch die anderen Parkhäuser angefahren werden.*

*Die Fassadengestaltung des Einkaufszentrums sollte offen sein und sehr viele Ein- und Ausgänge anbieten.*

*Falls die bestehenden Pavillons verändert bzw. überplant werden, muss auch an die Pavillons im Westen der Ludwigsstraße gedacht werden. Es sollte ein durchgängiges Konzept erarbeitet werden, das über den engen Planungsraum hinaus schaut. Die Verkaufsfläche sollte sich nur um 10.000 qm vergrößern. Durch das Einkaufszentrum sollten nur 40 – 60 neue Geschäfte hinzu kommen. Die Polizeiwache darf nicht zugunsten von Verkaufsfläche aufgelöst werden.*

## 8. Abschluss

Frau Holz bedankt sich für die Fülle von Anregungen, die vorgetragen wurden und übergibt das Wort an Herrn Oberbürgermeister Beutel.

Dieser stellt abschließend fest, dass es auf viele Fragen bisher noch keine Antworten gibt. Der Beteiligungsprozess wurde bewusst sehr frühzeitig begonnen um Fragen und Meinungen zu einem Zeitpunkt aufzunehmen zu können, an dem planerisch noch nicht alles feststeht. So können die Anregungen in den Planungsprozess einfließen.

Anregungen und Forderungen zu einzelnen Themenbereichen, die während des LudwigsstraßenForums gesammelt und erarbeitet werden, sollen auch als Grundlage für den späteren Bebauungsplan und den auszuarbeitenden städtebaulichen Vertrag dienen. Dabei wird es jedoch nicht möglich sein, alle Anregungen ‚eins zu eins‘ zu übernehmen.

Zusammenfassend stellt er Oberbürgermeister Beutel fest, dass es sehr wichtig ist, auf eine städtebauliche Gesamtqualität der Entwicklung zu achten, die die Formen- und Architektursprache von Mainz aufnimmt. Das geplante Einkaufszentrum muss stadtverträglich sein, das betrifft sowohl das bauliche Maß als auch das Maß der Nutzung.

Frau Holz ergänzt, dass viele genannten Aspekte wichtig sind, dass sie jedoch nur in der Zusammenschau und in der Abwägung zu einander dazu beitragen können, die lebendige Innenstadt von Mainz nicht nur zu erhalten sondern weiterzuentwickeln.

Deutlich wurde u.a., dass insbesondere beim Thema öffentlicher Raum auch über Stadtrenatur und Umgang mit dem Bestand zu diskutieren ist. Sie schlägt daher vor, das in einem Forum zu vertiefende Thema öffentlicher Raum um Aspekte der Stadtgestalt zu ergänzen

Frau Holz bittet das Publikum die Ideen, die Gedanken und die Vorstellungen, die noch nicht geäußert wurden mit einem Stichwort auf den ausliegenden Karteikarten festzuhalten und diese am Ausgang abzugeben.

Frau Holz teilt abschließend den Termin des nächsten Forums am 01. September 2011 um 18.00 Uhr mit, in dem das Thema Einzelhandel im Vordergrund stehen wird.

Darüber hinaus verweist sie auf die Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de), auf der aktuelle Informationen zum Projekt und die Dokumentation der Veranstaltung einschließlich der auf Karten notierten Anregungen, eingestellt werden.

Frau Holz schließt die Veranstaltung um 20.45 Uhr.

