

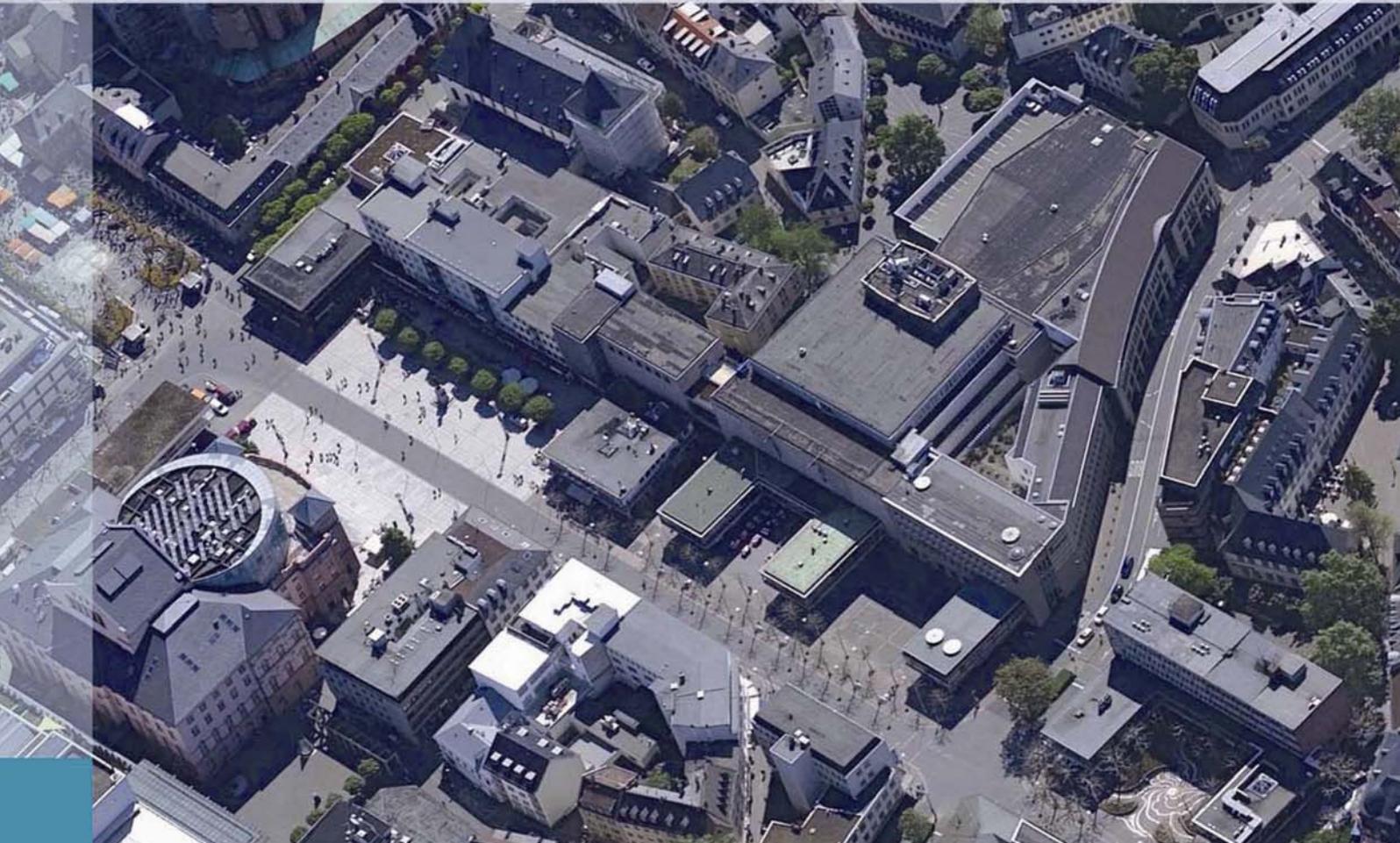
LudwigsstraßenForum V

*Gutachten Einkaufsstandort
Ludwigsstraße: Handel und Städtebau
07. März 2012*

Protokoll



Landeshauptstadt
Mainz



Protokoll

LudwigsstraßenForum

Projekt

Forum Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße: Handel und Städtebau

Thema

Gutenbergsaal, Rheingoldhalle, Rheinstraße 66, Mainz

07.03.2012 / 18.00 - 20.30 Uhr

Veranstaltungsort

Datum / Uhrzeit

TOP LudwigsstraßenForum V – Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße am 07.03.2012

1. **Begrüßung und Eröffnung des Forums V** **Bürgermeister Günter Beck, Landeshauptstadt Mainz**

Herr Bürgermeister Günter Beck begrüßt die Gutachter Rolf Junker und Stefan Kruse, den Vertreter des Planungs- und Gestaltungsbeirats Prof. Carl Fingerhuth, die Moderatorin Brigitte Holz sowie Marianne Grosse, Katrin Eder und Christopher Sitte (Stadtvorstand). Er heißt alle Anwesenden herzlich willkommen und freut sich über die zahlreiche Teilnahme.

Die letzten Veranstaltungen waren aus seiner Sicht von sehr interessanten Diskussionen der Bürger/innen zur zukünftigen Entwicklung der Stadt geprägt. Vor diesem Hintergrund ermutigt Herr Beck dazu, weiterhin Ideen, Wünsche und auch Kritik zu äußern.

In einem kurzen Rückblick erinnert er daran, dass in den letzten Veranstaltungen (LuFo III und IV) die Leitlinien zu den Themenschwerpunkten Verkehr/Parken und Stadtgestalt/Öffentlicher Raum vorgestellt und diskutiert wurden. Ergänzend hat auf Anregung des Stadtrates eine gesonderte Kinder- und Jugendbeteiligung stattgefunden.

Insgesamt wurden bis zu dieser Veranstaltung rd. 750 Anregungen und Fragen zu den verschiedenen Themenbereichen vorgebracht:

- rd. 270 zum Themenbereich Einzelhandel (u.a. zu den Auswirkungen eines neuen Einkaufszentrums auf die Innenstadt)
- rd. 230 zum Thema Stadtgestalt und öffentlicher Raum (u.a. Durchlässigkeit des geplanten Einkaufszentrums, städtebauliche Integration in das Stadtbild, gestalterische Details)
- rd. 150 zu verkehrlichen Themen (u.a. Anzahl der geplanten Parkplätze, Erschließungssituation usw.)
- rd. 100 sonstige Anregungen und Fragen.

Herr Beck macht deutlich, dass in den zentralen Punkten zwischenzeitlich eine weitestgehende Einigkeit zwischen den Vorstellungen der Stadt, des Planungs- und Gestaltungsbeirates, der Vertreter der Fachverbände, der Bürgerinitiative und vieler Bürgerinnen und Bürgern besteht.

Im LuFo II - Einzelhandel wurde Kritik am Gutachter BulwienGesa sowie an den Ergebnissen der Potenzialanalyse geübt. Daher hat sich der Stadtvorstand zur Beauftragung eines weiteren Gutachtens an das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund entschlossen. Neben der Überprüfung der von BulwienGesa gewählten Ansätze, sollten die städtebaulichen Aspekte des geplanten Vorhabens untersucht werden.



Herr Beck erläutert, dass die Ergebnisse des 2. Gutachtens, das in dieser Veranstaltung ausführlich vorgestellt wird, bereits dem Stadtvorstand, dem Stadtrat, dem Ortsbeirat Altstadt sowie den Medien präsentiert wurden.

Zum Themenschwerpunkt Handelswirtschaft hat das Büro Junker und Kruse eine Grundlagenerhebung, sowie eine Potenzial- und Angebotsdefizitanalyse erstellt. Im Schwerpunkt Städtebau geht es um die Frage wie sich ein innerstädtisches Einkaufszentrum städtebaulich einfügen kann.

Herr Beck gibt zu Bedenken, dass das neue Einkaufszentrum nicht auf einer Brachfläche entsteht, sondern das es ein 'Betonungetüm' aus den 1960er Jahren ersetzt. Hiermit ist die Möglichkeit einer umfänglichen Stadtreparatur verbunden. Er führt aus, dass die Stadt Frankfurt am Main, im Dialog mit der Bürgerschaft eine ähnliche Gelegenheit genutzt hat und momentan an prominenter Stelle zwischen Dom und Römer ihr historisches Zentrum neu entwickelt. Über die hohen Erwartungen der Archäologen hinaus bietet das Projekt an der Mainzer Ludwigsstraße eine vergleichbare Chance. Herr Beck empfiehlt, mit dem Investor unter anderem auch über die Wiederherstellung der Fassade des ehemaligen bischöflichen Palais am Bischofsplatz zu sprechen. Dieses wurde 1663 - 1666 als Spätrenaissancebau errichtet. Beim Bombenangriff auf Mainz im Jahr 1942 brannte das Gebäude aus; in der Folge wurde es abgerissen. Heute steht an dieser Stelle das Parkhaus des Karstadt-Kaufhauses. Lediglich das Portal erinnert noch an das ehemalige Palais. Mit der Rekonstruktion der Fassade könnte der Investor das Gesicht und die Höhe des Einkaufszentrums zur Altstadt mainzverträglich definieren und die Erinnerung an das ursprüngliche Stadtbild wach halten.

Herr Beck gibt einen kurzen Ausblick auf die weitere Vorgehensweise.

Nach diesem Forum wird eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe den Abschlussbericht 'LudwigsstraßenForum' mit Leitlinien und Empfehlungen zur Entwicklung der Ludwigsstraße erarbeiten. Die Erarbeitung des Abschlussberichtes erfolgt in enger Abstimmung mit den Fraktionen des Stadtrates: Sie soll bis Ende Mai abgeschlossen sein.

Am 31. Mai folgt eine erste politische Beratung des Abschlussberichtes in den städtischen Gremien.

Die Präsentation und Diskussion des Abschlussberichtes findet am 15. Juni im LuFo VI - Abschluss statt.

Am 27. Juni ist die endgültige Beschlussfassung des Abschlussberichtes in einer Sondersitzung des Stadtrates vorgesehen. Der endgültige Abschlussbericht bildet dann die Grundlage für die Verhandlungen mit dem Investor ECE.

Herr Beck übergibt das Wort an Frau Brigitte Holz, die als Moderatorin der Veranstaltung durch den Abend führen wird.

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

Brigitte Holz begrüßt alle Anwesenden herzlich und macht diese mit der Tagesordnung vertraut: Die Gutachter Stefan Kruse und Rolf Junker werden die Inhalte und Ergebnisse ihres Gutachtens für den Einkaufsstandort Ludwigsstraße unter den Aspekten Handel und Städtebau umfassend vorstellen. Im Anschluss leiten Inputkommentare von Herr Dr. Hanno Scherer und Herr Martin Lepold als Vertreter des Mainzer Einzelhandels, Herr Hartwig Daniels als Vertreter der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße und Herr Thomas Dang als Vertreter der Standesorganisationen der Architektenschaft zur Diskussion im Plenum über. Frau Holz weist daraufhin, dass danach ausreichend Zeit für die gemeinsame Diskussion sowie für Rückfragen und Anregungen besteht. Sie appelliert nochmals daran, sich in den Redebeiträgen kurz und präzise zu fassen. Abschließend werden Herr Beigeordneter Christopher



Sitte und Frau Beigeordnete Marianne Grosse die jeweiligen Teilaspekte des Gutachtens und ihre Reflektion der Diskussion zusammenführen.

Frau Holz erinnert an die in den letzten Foren vereinbarten Regularien: Sie weist darauf hin, dass alle Redebeiträge als öffentliche Äußerungen festgehalten und in einer Dokumentation zusammengefasst werden. Hierzu gehören auch Fotos der Veranstaltung. Sie bittet darum, keine langen, vorbereiteten Statements vorzutragen, sondern die jeweiligen Inhalte kurz zu umreißen und das schriftliche Statement für die Dokumentation zu übergeben. An die politischen Mandatsträger gerichtet, bittet Frau Holz darum, das Wort vorrangig den Bürgerinnen und Bürgern zu überlassen. Die Dokumentation der Veranstaltung wird unter www.lufo.mainz.de zur Verfügung gestellt.

3. Fokusthema Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße

Teilgutachten Einzelhandel

Stefan Kruse, Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Teilgutachten Städtebau

Rolf Junker, Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Herr Rolf Junker begrüßt sehr, die Ergebnisse, die in den letzten Wochen erarbeitet wurden in diesem Rahmen anhand einer Präsentation vorstellen zu können. Das vollständige Gutachten ist auf der Internetseite www.lufo.mainz.de unter Forum 5 zu finden.

Einführend zeigt er die Entwicklung von Shoppingcentern in den letzten 20 bis 40 Jahren auf, wobei Mainz eine der wenigen Großstädte sind, in denen kein Center gebaut wurde. Da jede Betriebsform Höhepunkte und Abschwungphasen hat, weist er darauf hin, dass es bezogen auf die bauliche Struktur wichtig ist, Umnutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Er macht außerdem darauf aufmerksam, dass eine Centerentwicklung immer auch Stadtentwicklung bedeutet, da mit der Größe, der Baustruktur und baukulturellen Fragen Veränderungen in der Stadt verbunden sind. Daher ist bei einer solchen Entwicklung mit großer Sorgfalt vorzugehen.

Herr Junker zeigt auf, dass für die Integration von Einkaufszentren drei Punkte besonders relevant sind: die Größenordnung, die Frage, wie fügt es sich in die Makro- und Mikrostruktur der Stadt ein und die bauliche Gestalt. Das Forum in Duisburg und der Maasboulevard in Venlo stellen dahingehend positive Beispiele dar.

Teilgutachten Einzelhandel

Herr Stefan Kruse erläutert, dass es im Teilbereich Einzelhandel darum geht, Potenziale zu ermitteln. Hierzu ist es wichtig, die Ausgangssituation anzuschauen. Das Büro Junker und Kruse hat die Nachfrageseite sowie die Angebotsseite in Mainz betrachtet und als Grundlage für die Ableitung von zusätzlichen Verkaufsfächerspielräumen für die Stadt analysiert. Diese wurden auf die Innenstadt und weiter auf das geplante Einkaufszentrum heruntergebrochen. Er verdeutlicht, dass auch eine übergreifende Auseinandersetzung mit dem Einzelhandel stattgefunden hat, da Potenziale nicht nur von der Innenstadt sondern von der Gesamtstadt sowie von der regionalen Situation bestimmt werden.

Zur innerstädtischen Angebotssituation führt Herr Kruse aus, dass die Stadt Mainz ihre Ausstrahlung in hohem Maße über die Innenstadt entfaltet. Der Innenstadt kommt somit eine sehr bedeutende Rolle innerhalb in der Mainzer Standortstruktur zu. Insgesamt weist die Innenstadt rd. 126.000 m² Verkaufsfläche auf, hiervon befinden sich rd. 100.000 m² in der City.



Herr Kruse stellt dar, dass in die Berechnung der Verkaufsflächenpotenziale die folgenden Faktoren einfließen:

- Ökonomische Rahmenbedingungen in Mainz
- Angebotssituation unter Berücksichtigung absehbarer Entwicklungen (v. a. Möbel Martin)
- Zentralitätswerte und Zielzentralitäten in Abhängigkeit von den (zukünftigen) Einwohner- und Kaufkraftpotenzialen im erschließbaren Einzugsgebiet.

Auf Grundlage dieser Faktoren wurde insgesamt ein Entwicklungsspielraum für die Gesamtstadt (ausgenommen Bau- und Gartenmärkte sowie Möbel) von bis zu rd. 32.000 m² Verkaufsfläche ermittelt.

Für die Innenstadt ergibt sich ein Potenzial von rd. 20.500 m² Verkaufsfläche. Er stellt jedoch klar, dass der Entwicklungsspielraum zur Förderung einer Gleichgewichtung der drei Haupteinkaufsschwerpunkte so verteilt werden sollte, dass ein wirkliches Gleichgewicht entsteht. Um das bestehende Ungleichgewicht aufzuheben, sollte am Pol "Brand" keine weitere Entwicklung stattfinden, am Pol "Stadthausstraße" ist eine Entwicklung von rd. 4.000 m² Verkaufsfläche, am Pol "Ludwigsstraße" von rd. 16.500 m² Verkaufsfläche möglich.

Die 16.500 m² zusätzliche Verkaufsfläche am Pol "Ludwigsstraße" sollten nicht zwingend auf das geplante Einkaufszentrum verteilt werden. Wichtig erscheint, dass Flächenanteile für die Randbereiche verbleiben, um die Vernetzung der Pole miteinander zu stärken.

Für das Einkaufszentrum verbleibt somit ein Potenzial von rd. 13.200 bis 14.900 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des Karstadt-Bestandes von rd. 12.000 m² Verkaufsfläche ergibt sich nach den Berechnungen von Junker und Kruse eine Gesamtgröße von rd. 25.000 bis 27.000 m² Verkaufsfläche.

Teilgutachten Städtebau

Herr Rolf Junker erläutert, dass bei der Frage, wie ein Einkaufscenter aussehen sollte, damit es nicht nur sich selbst sondern auch der Stadt hilft, drei Ebenen relevant sind: die Innenstadt, das Quartier und der eigentliche Standort. Von allen drei Ebenen gehen konkrete Anforderungen an ein Einkaufscenter aus.

Auf der Betrachtungsebene "Innenstadt" zeigt sich unter anderem, dass ein Center an der Ludwigsstraße einerseits den Druck auf die anderen Geschäftsbereiche erhöhen wird, dass es andererseits die Tripolstruktur stärkt. Bezogen auf die Betrachtungsebene "Quartier" stellt Herr Junker fest, dass ein Center entscheidende Impulse zur Aufwertung des Quartiers geben kann.

Auf der Betrachtungsebene "Standort" formuliert er detaillierte städtebauliche Empfehlungen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Ludwigsstraße

- Wiederherstellen einer echten Geschäftsstraße
- Klare südliche Raumkante an der Ludwigsstraße, gestaffelte Höhenentwicklung 12,50 m und 18,00 m
- Kein Erhalt zwingender Erhalt der Fußwege hinter den Pavillons
- Torsituation Gutenbergplatz
- Erhalt von Sichtbeziehungen im Bereich Ludwigsstraße
- Erhalt der Bäume
- Eingänge/ Ladeneingänge/ Einzelhandel zur Ludwigsstraße

Fuststraße/Bischofsplatz

- Gestaltung der Fuststraße als attraktiver Fußgängerbereich
- Keine Überbauung, keine Privatisierung des öffentlichen Raums
- Verbindungen im UG flächig möglich



- Unter der Vorgabe einer offenen Straße ein Glasdach/ Witterungsschutz in der Fuststraße denkbar
- Traufhöhe am Bischofsplatz: 10,00 bis 12,50 m
- Eingang ins Center am Bischofsplatz
- Attraktive Fassaden und Schaufenster zur Belebung des Platzes

Eppichmauergasse/Polizeigrundstück

- Polizeigrundstück kein Standort für das Einkaufszentrum (zu starke Verlagerung der innerstädtischen Gewichte, zu starke Erweiterung der Lauflängen)
- Vorhandene Nutzungen und Baukörper grundsätzlich in Ordnung, bei Neuentwicklung Schwerpunkt Wohnnutzung und Dienstleistung
- Eingang von der Eppichmauergasse ins Center sinnvoll
- Offenhalten der Wege und der Blickbeziehung zum Dom, keine Überbauung, kein Steg, keine Privatisierung des öffentlichen Raums
- Attraktive Fassadengestaltung, Schaufenster

Weißliliengasse

- Weißliliengasse mit Erschließungsfunktion
- Andienungszone für Parken und Anlieferung zu tolerieren
- Fassadengestaltung zu optimieren
- Anbindung Ballplatz über neue Hintere Präsenzgasse zum Bischofsplatz denkbar.

Herr Junker macht deutlich, dass das Center bei Einhaltung der genannten Prämissen, dazu beitragen kann, die Anziehungskraft der Innenstadt zu erhöhen, die Tripolstruktur zu stärken, die Ludwigsstraße zu einer echten Geschäftsstraße zu entwickeln, die Entwicklung der benachbarten Quartiere zu unterstützen und das vorhandene Netz von Wegen und Plätzen zu ergänzen und zu verknüpfen. Er wünscht der Stadt Mainz für die kommenden Gespräche und Diskussionen alles Gute und viel Erfolg.

4. Rückfragen, Anregungen und Diskussion

4.1 **Statement des Mainzer Einzelhandels**

Dr. Hanno Scherer

Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.

Herr Dr. Hanno Scherer betont, dass der Einzelhandelsverband bereits seit ca. 20 Jahren dafür kämpft, dass im Bereich Ludwigsstraße eine positive Entwicklung erfolgt. Seiner Ansicht nach, ist man auf dem richtigen Weg. Er bedankt sich beim Stadtvorstand, dass dieser den Anregungen gefolgt ist und ein 2. Gutachten in Auftrag gegeben hat. Nachdem sich das 1. Gutachten schwerpunktmäßig mit der Verkaufsflächendimensionierung unter dem Aspekt der Verträglichkeit befasste, war im 2. Gutachten auch die Integration eines Einkaufszentrums in bestehende Strukturen ein Untersuchungsgegenstand. Der größte Unterschied, den der Einzelhandelsverband zwischen den zwei Gutachten feststellen konnte, ist die Größenordnung. Wo BulwienGesa aussagte, dass eine Verkaufsfläche von 30.000 m² die größte Ausstrahlkraft hat, wurde heute belegt, dass es auch etwas kleiner geht. Zu Beginn der Diskussion über die geplante Entwicklung wurde durch den Einzelhandelsverband ein Positionspapier erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens von Junker und Kruse und die damaligen Forderungen des Einzelhandelsverbandes liegen nicht weit auseinander. Herr Dr. Scherer führt aus, dass damals eine Verkaufsfläche von max. 25.000 m² gefordert wurde. Wesentliche Punkte waren auch die südliche Begrenzung der Entwicklung durch die Eppichmauergasse und eine Aufwertung der Fuststraße.

Aus Sicht des Einzelhandelsverbandes fehlen im Gutachten Aussagen zum Verkehrskonzept, wie zum Beispiel zur Erforderlichkeit eines Parkleitsystems. Von Bedeutung erscheint auch die Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes. Herr Dr. Scherer gibt zu bedenken, dass man nicht allein den Bereich Ludwigsstraße beleuchten kann. Die Bereiche Große Langgasse, Große Bleiche, Bahnhof, Münsterplatz dürfen nicht abgehängt werden, sie sind gleichberechtigt in ein Gesamtkonzept einzubinden.

Im Resümee ist Herr Dr. Scherer der Meinung, dass der bisherige Stand der Ergebnisse quasi entscheidungsreif ist. Ein Meilenstein wird seiner Ansicht nach die Erarbeitung der Bauleitplanung sein. Wichtig erscheint auch, dass bei der Formulierung des städtebaulichen Vertrages darauf geachtet wird, dass es nicht zu einer Entleerung der Innenstadt kommt, indem Filialisten aus der Innenstadt in das Einkaufszentrum ziehen.

Martin Lepold

Werbegemeinschaft Mainz e.V.

Herr Martin Lepold bedankt sich ebenfalls bei der Stadtspitze, dass ein weiterer Gutachter gehört werden kann.

Die Werbegemeinschaft ist mit den Ergebnissen des Gutachtens von Junker und Kruse völlig einverstanden. Wichtig für die Mainzer Einzelhändler ist, dass man mit diesem Gutachten auf eine Größenordnung von 25.000 m² Verkaufsfläche kommt. Daneben sind die städtebaulichen Aspekte – Erhalt der Fuststraße als öffentlicher Raum, Öffnung der Geschäfte zur Ludwigsstraße - von äußerster Bedeutung, da hierüber der Charme der Mainzer Einkaufsstadt erhalten bleiben kann.

Aus Sicht von Herrn Lepold ist man gemeinsam auf einem guten Weg. Er empfiehlt, den Ergebnissen dieses Gutachtens zu folgen und den zukünftigen Entscheidungen zugrunde zu legen.

(Die Stellungnahme der Werbegemeinschaft Mainz e.V. ist auf der Internetseite www.lufo.mainz.de unter Forum 5 zu finden.)

4.2

Statement der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße Hartwig Daniels

Herrn Hartwig Daniels freut es, dass eines der wichtigsten Ziele der Bürgerinitiative erfüllt wurde - ein zweites unabhängiges Gutachten, das auch einen qualifizierten Standpunkt zu den Aspekten des Städtebaus und der Stadtentwicklung aufzeigt, zu beauftragen.

Er betont, dass damit ein guter Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels, die Weiterentwicklung der bestehenden Urbanität in Mainz aufgezeigt wird, die der Entstehung einer in sich abgeschlossenen Stadt in der Stadt entgegenwirkt.

In den folgenden Punkten liegen die Ergebnisse des Gutachtens sehr nah an den Einschätzungen und Forderungen der Bürgerinitiative:

- Keine monolithische, introvertierte Baumasse, da die bestehende Bebauung bereits viel zu voluminös ist;
- Eine offene Bebauung mit Durchwegungen und Ladenzugängen sowie wirklichen Schaufenstern;
- Eine Aufwertung des öffentlichen Raums und anspruchsvolle Architektur;
- Keine Privatisierung und Überbauung der Fuststraße und der Eppichmurgasse, keine Störung der Blick- und Wegebeziehungen;
- Keine Einbeziehung des Grundstücks sowie des Gebäudes der Polizeiinspektion;
- Integration der neuen Bebauung in die Stadtstruktur hinsichtlich Gliederung, Bauhöhen, Fassadenlängen und Wegeführungen;

- Wiederbelebung der Hinteren Präsenzgasse als Wegebeziehung zwischen Ballplatz und Bischofsplatz; Diese könnte als Kompensation für die öffentlichen Pavillonzwischenräume dienen;
- Konzentration des Einzelhandels an der Ludwigsstraße; Richtung Süden weniger Einzelhandel eher gemischte Nutzung (Wohnen, evtl. Kultur);
- Notwendigkeit der Einbeziehung der Geschichtlichkeit des Gutenberg- und des Bischofsplatzes, neben der von Junker und Kruse geforderten reinen gestalterischen Aufwertung;
- Gewährleistung der Nachhaltigkeit der neuen Gebäude, prinzipiell muss z.B. Wohnen als Zweitnutzung möglich sein;
- Aufwertung des Pols Karstadt im Rahmen des Tripolkonzeptes, allerdings ohne Übergewichtung; Aufwertung der Wege zwischen den Polen, der gesamten Ludwigsstraße sowie des gesamten Umfeldes.

Diskussionsbedarf besteht aus Sicht der Bürgerinitiative noch zu folgenden Punkten:

- Die Einstufung von max. 25.000 - 27.000 m² als verträgliche Verkaufsfläche ist für die Bürgerinitiative insbesondere im Hinblick der aktuellen Entwicklungen in Mainz und in den benachbarten Städten zu viel. Die Flächenangaben sollten immer Verkaufsfläche sowie alle weiteren Flächen für Dienstleistung, Gastronomie, Personalräume etc. einschließen;
- Des Weiteren sollte Wohnen in der Innenstadt geschützt und weiterentwickelt werden, somit sollten die Wohnungen am Bischofsplatz erhalten bleiben und noch weitere dazu kommen.

Im Fazit hält Herr Daniels fest, dass nun ein Gutachten vorliegt, das in den zentralen Punkten die Einschätzungen und Forderungen der Bürgerinitiative untermauert und mit den Ausführungen der Baudezernentin und des Stadtplanungsamtes, des Planungs- und Gestaltungsbeirates sowie den Empfehlungen der Landesorganisationen im LuFo IV im Dezember und dem Beschluss des Ortsbeirates Altstadt im November in Einklang steht. Damit liegt aus Sicht der Bürgerinitiative eine sehr gute Ausgangslage für die weitere Bearbeitung der Planung wie für ein Wettbewerbsverfahren vor. Auch die notwendige politische Bewertung und Auseinandersetzung in den kommenden Monaten verfügt nun über eine umfassende und qualifizierte Basis, um verantwortungsvoll mit diesem großen Projekt umzugehen. Herr Daniels betont, dass die Mainzer selbst entscheiden müssen, wie sie in Ihrer Stadt leben möchten.

(Die Stellungnahme der Bürgerinitiative ist auf der Internetseite www.lufo.mainz.de unter Forum 5 zu finden.)

4.3 Statement der Landesorganisationen

Bund Deutscher Architekten, Architektenkammer, Architekten- und Ingenieurverein, Werkbund

Thomas Dang

Herr Thomas Dang bedankt sich für die Möglichkeit erneut die Positionen von BDA, Werkbund, AIV und Architektenkammer formulieren zu dürfen. Er führt aus, dass viele Punkte, die in den letzten Foren von den Landesorganisationen angesprochen wurden, durch das Gutachten bestätigt wurden. Hierzu gehören insbesondere die folgenden Punkte:

- Die Stadt muss ihre Planungshoheit wahrnehmen - ein Rahmenplan bzw. Masterplan für die Innenstadt wird benötigt;
- Es muss ein geeignetes Verfahren für den Stadtraum Ludwigsstraße gefunden werden, um diesen gestalterisch aufzuwerten und eine attraktive Stadtstraße zu schaffen;
- Zur weiteren Lösungsfindung müssen geeignete Wettbewerbsverfahren gewählt werden, die ein Höchstmaß an Transparenz und Öffentlichkeit sicherstellen

(z.B. Ideen- und Realisierungswettbewerb). Je nach Maßstab bzw. Aussagekraft können diese Verfahren städtebauliche bzw. architektonische Lösungsansätze aufzeigen, aus denen die Qualität der Bebauung und ihre gestalterischen Ansprüche abgeleitet werden.

Herr Dang betont abschließend, dass die Standesorganisationen weiterhin gerne bereit sind, dieses Projekt zu unterstützen.

(Die Stellungnahme der Standesorganisationen ist auf der Internetseite www.lufo.mainz.de unter Forum 5 zu finden.)

Frau Holz hält im Zwischenresümee der bisherigen Ausführungen fest, dass ein hohes Maß an Übereinstimmung zu den Prämissen der weiteren Planung erreicht wurde.

4.4 Rückfragen und Anregungen

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

Anregung: Der Betreiber eines Geschäftes in der Lotharstraße zeigt sich verwundert darüber, dass seitens der Gutachter die Lotharstraße nicht erwähnt wurde. Er berichtet über die Gründung einer Interessensgemeinschaft für die Bereiche Lotharstraße, Große Bleiche, Neubrunnenplatz, Neubrunnenstraße und Römerpassage. Man muss darüber nachdenken, wie diese Bereiche sinnvoll miteinander verbunden werden können, damit sie von der Entwicklung nicht ausgegrenzt werden.

Anregung: Es wird daran erinnert, dass die Mainzer Altstadt attraktiv ist und eine hohe Stadtidentität schafft. Die Altstadt sollte in die Planung einbezogen werden, zu vermeiden ist, dass die Ludwigsstraße eine Barriere für die Altstadt wird.

Anregung: Zu den Bereichen obere Ludwigsstraße, Münsterplatz und Große Langgasse (das Einfallstor zur Innenstadt) wird dringend angeregt, diese aufzuwerten. Die Probleme dieser Bereiche sind in der Stadt schon lange bekannt, dennoch ist nichts geschehen. Es besteht auch die Befürchtung, dass die Pavillons der oberen Ludwigsstraße, da sie nicht im direkten Planungsbereich liegen, weiterhin in der heutigen Form bestehen bleiben. Es sollte nicht nur geplant werden, was in den letzten Jahren gut und richtig getan wurde. Die Planungen sollten auch umgesetzt werden.

Anregung: Herr Behringer, Mitglied der SPD Mainz-Altstadt, stellt fest, dass die Einzelhandelsverbände, die Architektenverbände, der Gestaltungsbeirat, der Ortsbeirat sowie die Bürgerinitiative die bisherige Planung von ECE ungenügend finden. ECE muss seine Chance nutzen, etwas Neues vorzulegen.

Es wird die Frage gestellt, ob die ermittelten Verkaufsflächen für den Pol Ludwigsstraße nicht nur im Bereich Karstadt, sondern auch an der oberen Ludwigsstraße angesiedelt werden können.

Herr Behringer weist auf den historischen Verlauf der Hinteren Präsenzgasse hin. Diese wies einen Knick Richtung Ludwigsstraße auf, so dass automatisch eine Trennung der Baufelder zustande käme. Aus seiner Sicht muss es möglich sein, alle Läden im Erdgeschoss vom öffentlichen Raum zugänglich zu machen.

Anregung: Es wird Freude darüber zum Ausdruck gebracht, dass die vorgetragenen Vorstellungen von Mal zu Mal mehr Berücksichtigung fanden. Grundsätzlich wurde eine Kleingliedrigkeit der Entwicklung des Centers gefordert, da so die Altstadt gut angebunden werden kann. Es wird angeregt, mehrere kleinere Bauwerke mit Gässchen dazwischen zuschaffen und die Läden von allen Seiten zugänglich zu machen. Es soll-

ten wenigstens Eingänge in der Fuststraße geschaffen werden. Der Investor sollte Gebäude planen, die zu Mainz passen.

Antwort: Herr Junker stellt zu den Anmerkung zur Innenstadt klar, dass die Innenstadt mit dem Fokus auf das spezielle Vorhaben an der Ludwigsstraße untersucht wurde. Er bittet daher um Verständnis, dass einige Straßen nicht benannt wurden. Er geht jedoch davon aus, dass die Altstadt durch das neue Einkaufsquartier besser angebunden sowie die Bereiche nördlich des neuen Quartiers durch diese Entwicklung gefördert werden können.

Bezogen auf die Frage, wie kleinteilig man werden kann, erläutert Herr Junker, dass durch das Gutachten zunächst Strukturen bzw. wichtige Eckpunkte fixiert wurden. Es kommt nun darauf an, diese Vorgaben im Zusammenwirken mit dem Investor umzusetzen.

Herr Kruse geht auf die Frage zur Verteilung der Verkaufsflächenpotenziale an der Ludwigsstraße ein. Er betont, dass es darum geht, die oberzentrale und die regionale Ausstrahlung zu steigern. Dies kann mit neuen Angebotsformen, mit Betriebskonzepten, mit Branchen, die in Mainz noch nicht vorhanden sind, erfolgen. Das Einkaufszentrum, das hier zur Diskussion steht, ist eine neue Form, die eine regionale Ausstrahlung erzielen könnte. Dies wäre auch an einem anderen Standort als an der Ludwigsstraße möglich. Herr Kruse betont jedoch, dass in Mainz das städtebauliche Leitbild der Tripolarität besteht. Daher ist der hier vorgesehene Standort im Bereich des vorhandenen Karstadthauses genau richtig.

Anregung: Ein Mitglied der Bürgerinitiative lobt die Qualität des 2. Gutachtens Herrn Beigeordneter Sitte wird um eine Positionierung zu den neuen Ergebnissen gebeten. Es besteht die Befürchtung, dass die Stadt sich trotz der Ergebnisse des Gutachtens von ECE erpressen lassen könnte. ECE wird daran erinnert, dass ihr Pressesprecher betonte, dass das Areal unabhängig von der Nutzung wertvoll sei. Um eine Aussage zu den bisherigen Ergebnissen wird gebeten.

Moderation:

Frau Holz weist darauf hin, dass man sich nach dem 2. Forum darauf verständigt hat, im Rahmen der weiteren Veranstaltungen nicht in den Dialog mit ECE zutreten. Die Vertreterinnen und Vertreter des Unternehmens nehmen mit großem Interesse als Zuhörer an den Veranstaltungen teil mit dem Ziel, das was gemeinsam erarbeitet wird, aufzunehmen, zu bewerten und in die weitere Planung zu integrieren.

Zu den vorliegenden Einzelhandelsgutachten hält Frau Holz fest, dass ein Vorteil des 2. Gutachtens ist, dass die wichtigen Handlungsfelder "Handel" und "Städtebau" integriert betrachtet wurden.

Anregung: Es wird nachgefragt, ob der Wochenmarkt in Mainz mit in die Berechnung der Verkaufsflächen einbezogen wurde. Falls nein, könnte sich die berechnete Fläche dadurch noch verringern? Es wird darauf hingewiesen, dass das Einkaufszentrum von ECE in Saarbrücken nicht als Vorbild für die Einfügung in ein vorhandenes Stadtbild anzusehen ist, da dort und in der Stadt bereits die ersten Läden leer stehen.

Anregung: Zu den von Herrn Kruse vorgestellten Zentralitätswerten wird nachgefragt, inwiefern die Dichte von Mainz und Umgebung (Wiesbaden, Darmstadt, Frankfurt) mit eingeflossen ist und ob dies für die Zentralität ausschlaggebend ist.

An Herrn Junker richtet sich die Frage, ob es Projekte gibt, die die geforderte städtebauliche Eingliederung (Körnigkeit, Struktur) geschafft haben.

Antwort: Herr Kruse erläutert, dass die zugrunde gelegte Kaufkraft, die sogenannte institutionalisierte Einzelhandelskaufkraft ist, somit die Einzelhandelskaufkraft, die in den

Ladeneinzelhandel fließt. Das bedeutet, dass Wochenmärkte und e-Commerce nicht berücksichtigt werden. Die daraus ermittelte Verkaufsfläche lässt sich daher nicht durch Berücksichtigung des Wochenmarktes reduzieren.

Zur Zentralität erläutert Herr Kruse, dass der Einzugsbereich in östlicher, nordöstlicher und südöstlicher Richtung des Oberzentrums Mainz bzw. der Innenstadt von Mainz stark von den umgebenden Städten begrenzt wird. Mainz hat eine oberzentrale Versorgungsfunktion, jedoch ist sie mit einer Kennziffer von 1.06 nicht besonders hoch. Die im Gutachten benannte Zielgröße ist eine belastbare Zahl, die Mainz als Oberzentrum erfüllen muss. Der Entwicklungsspielraum ist durchaus realistisch.

Herr Junker macht deutlich, dass die städtebauliche Eingliederung der geplanten Entwicklung ein Hauptkonfliktpunkt mit dem Investor sein wird. Denn dieser sucht meist nach durchgängigen Auflagen in ungestörten Situationen. Andere Center-Formen sind noch relativ selten, da sie schwieriger zu betreiben sind und evtl. weniger Rendite abwerfen. Als Beispiele nennt Herr Junker die Stubengasse in Münster, das Entre Deux in Maastricht, den Maasboulevard in Venlo. Diese Tatsache sollte aus seiner Sicht nicht den Mut nehmen, da die Zeiten sich ändern. Die ersten Entwürfe von ECE deuten bereits eine gewisse Bereitschaft an auf erarbeiteten Ziele einzugehen, wenn auch noch nicht sehr aussagekräftig.

Herr Prof. Fingerhuth ergänzt, dass die gebauten Beispiele in der Regel seit ihrer Planung 10 Jahre alt sind. Wenn man zurzeit schaut, was in der Planung passiert, erlebt man nach seiner Auffassung eine ganz andere Welt. In zwei Prozessen, in Bamberg und Jena, die Herr Prof. Fingerhuth geleitet hat, wurden Projekte entwickelt, über die es gelingt die kleinmaßstäbliche Struktur der Innenstadt aufzunehmen. Der Trend geht in diese Richtung, aber wird einige Jahre dauern bis dieser umgesetzt und gebaut ist.

Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass beide Gutachten, begründet durch die Grenzen der Beauftragung, gewisse Mängel aufweisen. So wurde im Gutachten von Junker und Kruse der Blick über die Grenzen der Stadt Mainz hinaus vermisst. Es fehlt zudem die Beantwortung der Frage, was geschieht, wenn nichts gemacht wird. Es wird befürchtet, dass Mainz stärker an Bedeutung bzw. an Zentralität verlieren könnte als man annimmt. Daher muss man einen Investor mit 200 Millionen Euro mit in die Planung einbeziehen. Da Mainz eine Großstadt ist, kann man durchaus den Standpunkt vertreten, dass der Impuls kräftiger sein muss, um die umliegenden Gebiete mitzunehmen.

Anregung: Es wird auf die Bedeutung des Begriffs "Urbanität" aufmerksam gemacht. Dieser ist nicht gleichzusetzen mit Kommerz, sondern mit der Art und Weise, wie Menschen untereinander und miteinander umgehen, wie sie zu ihrer religiösen und kulturellen Substanz stehen und wie sie ihr Gemeinwesen weiterentwickeln wollen. Es wird aufgezeigt, dass Urbanität etwas mit "Handeln" und nicht ohne weiteres mit "Handel" zu tun hat. Man muss aufpassen, dass durch das Einkaufszentrum nicht die Substanz dieser Stadt verschleudert wird.

Der gegenseitige Kannibalismus der Städte wird insbesondere auch aus regional-planerischer Sicht äußerst kritisch gesehen. ER muss verhindert werden. Darüber hinaus wird auf den ökologischen Aspekt des Waren- und Güterverkehrs, der das Umland passiert aufmerksam gemacht.

Anregung: Herr Behringer, Mitglied der SPD Mainz-Altstadt, wendet sich nochmals an Herrn Kruse, der ihn aus seiner Sicht falsch verstanden hat. Er präzisiert die Frage, ob ein Teil der Verkaufsflächenpotentiale auch in Richtung Große Langgasse, Kronberger Hof verlagert werden könnte und ob damit derselbe Effekt erzielt werden würde. Herr Behringer macht auch darauf aufmerksam, dass neben der Einzelhandelsverkaufsfläche auch die Flächen für Gastronomie und sonstige Dienstleistungen, wie Fri-



seure, Banken, Büros etc. definiert werden müssen. Er macht auch deutlich, dass keine weiteren Büros sondern dringend Wohnungen benötigt werden.

Anregung: Die Ergebnisse des Gutachtens werden grundsätzlich und insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Forderungen, die Struktur der Innenstadt aufzunehmen begrüßt., die Fuststraße offen zu halten und die Hintere Präsenzgasse wieder zu öffnen. Es wird einpassgenau auf das Projekt ausgerichtetes Wettbewerbsverfahren zur Verwirklichung der Ziele und der städtebaulichen Qualitäten gefordert. Es wird auch darauf hingewiesen, dass auf die Flexibilität der baulichen Struktur aus Gründen der Nachhaltigkeit besonderer Wert gelegt werden muss.

Moderation:

Frau Holz hält erneut die breite Übereinstimmung der Anwesenden fest und übergibt das Wort an die Beigeordneten Herr Sitte und Frau Grosse, mit Bitte um ein Resümee der Beiträge des heutigen Forums sowie des bisherigen Prozesses.

5. Abschluss

5.1 **Resümee - Fokusthema: Teilgutachten Einzelhandel** **Beigeordnete Christopher Sitte**

Herr Beigeordneter Christopher Sitte bedankt sich bei Herrn Junker und Herrn Kruse für die Präsentation ihres Gutachtens. Er betrachte die Ergebnisse als eine sehr gute Grundlage für den weiteren Arbeitsprozess.

Er hält fest, dass die Entscheidung zur Beauftragung eines weiteren Gutachtens nach der 2. Veranstaltung sehr schnell getroffen wurde. Er begrüßt, dass in diesem Kontext die Auseinandersetzung mit städtebaulichen Fragestellungen zum Leistungsbild gehörte. Wichtig war sicherlich auch, dass das Büro Junker und Kruse als ein sehr renommiertes Büro auch von der Bürgerinitiative mitgetragen wurde.

Herr Sitte fasst die Ergebnisse der beiden nun vorliegenden Gutachten vergleichend zusammen:

Zum Thema Einzelhandelszentralität sagen beide Gutachten klar aus, dass Mainz in der Vergangenheit an das Umland verloren hat und dass Nachholbedarf besteht. Mainz wies vor längerer Zeit eine Einzelhandelszentralität von 115, im Jahr 2010 von 111 und aktuell von 106 auf. Dies, so betont Herr Sitte, ist für ein Oberzentrum ein relativ geringer Wert. Es besteht daher die Aufgabe, wieder an Attraktivität zu gewinnen und entsprechend höhere Einzelhandelszentralitätswerte zu erreichen.

Beide Gutachter kommen zu einem annähernd gleichen Ergebnis hinsichtlich der für die Gesamtstadt zu verfolgenden zusätzlichen Verkaufsfläche: Junker und Kruse haben 32.000 m² und BulwienGesa 32.400 m² ermittelt.

Das Verkaufsflächenpotenzial für das Einkaufsquartier Ludwigsstraße wird von Junker und Kruse auf 25.000 - 27.000 m² beziffert, BulwienGesa schlug 26.000 - 28.000 m² vor. Damit liegen die Kernaussagen der beiden Gutachten zum Thema Handel relativ dicht beieinander.

Herr Sitte sieht in den Gutachten eine sehr gute Grundlage für die anstehenden Diskussionen in den städtischen Gremien, in den Fraktionen sowie im Stadtrat. Auf Basis der LudwigsstraßenForen sowie der Gutachten sollten nun Entscheidungen und Beschlüsse getroffen werden, mit dem Ziel auf dieser Grundlage konkrete Gespräche bzw. Verhandlungen mit dem Investor ECE zu führen. Er zeigt auf, dass in den kommenden Wochen und Monaten an der Präzisierung der entsprechenden Leitlinien daran gearbeitet wird und dass die Ergebnisse im nächsten LuFo nochmals zur Diskussion gestellt werden.

5.2 **Resümee - Fokusthema: Teilgutachten Städtebau** **Beigeordnete Marianne Grosse**

Frau Beigeordnete Marianne Grosse freut sich, dass soviel Übereinstimmung zu-

stellen ist. Aus planerischer Sicht führt sie noch einige Punkte, die in der Diskussion angesprochen wurden aus.

Zum geforderten Wettbewerb erläutert sie, dass dieser selbstverständlich ausgelobt wird und über eine reine Fassadengestaltung hinausgehen wird. Wie der Wettbewerb genau aussehen wird, ist noch zu besprechen und zu diskutieren. Frau Grosse geht davon aus, dass hierzu ein guter Weg gefunden werden wird.

Frau Grosse stellt klar, dass es entscheidend war, die große Chance zu nutzen, mit einem 2. Gutachten auch die Untersuchung städtebaulicher Aspekte beauftragen zu können. Über das Gutachten bestand die Möglichkeit das geplante Einkaufsquartier und sein Umfeld analysieren zu lassen. Dies war auch mit Blick auf einen städtebaulichen Masterplan, der immer wieder gefordert und auch von Seiten der Stadt angestrebt wurde wichtig, da dieser aus finanziellen Gründen bislang noch nicht entwickelt werden konnte. Es geht aus ihrer Sicht nicht nur darum, wie das geplante Einkaufsquartier aussehen kann, sondern wie dadurch die Altstadt beeinflusst wird, wie eine Entwicklung gegebenenfalls entlang der gesamten Ludwigsstraße zu realisieren ist und wie zum Beispiel auch die Große Langgasse davon profitieren kann. Frau Grosse macht deutlich, dass man in Mainz gemeinsam etwas schaffen möchte, das den neusten Ansprüchen und Standards entspricht.

Sie erläutert, dass es aus planerischer Sicht sehr wichtig war, von unterschiedlichen Seiten zu hören, dass die Fuststraße nicht nur frei bleiben, sondern zurückgebaut werden muss und dass die Eppichmauergasse aus unterschiedlichsten Gründen nicht überbaut und die Polizeiinspektion nicht für das Einkaufsquartier genutzt werden kann. Sie stellt klar, dass die Größenvorstellungen des Investors aus ihrer Sicht für Mainz zu groß sind, jedoch eine reine Diskussion um die Größe zu kurz greifen würde. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind dabei ein entscheidender Faktor.

Frau Grosse sieht das LudwigsstraßenForum als gemeinsamen Lernprozess. Sie erläutert, dass sie selbst völlig anders in die Foren hinein gegangen ist als sie diese nach dem heutigen Abend verlässt. Sie hofft, den weiteren Weg ebenfalls gemeinsam zu beschreiten und bedankt sich für die anregende Diskussion.

5.3 Verabschiedung

Frau Holz bedankt sich bei Herrn Sitte und Frau Grosse für ihr jeweiliges Resümee. Sie erinnert daran, dass wie immer die Möglichkeit besteht, per Fax, per Email oder über die bekannten Adressen weitere Anregungen in das Verfahren einzubringen.

Die nächste Veranstaltung, die als AbschlussForum zu verstehen ist, findet am 15. Juni im Gutenbergsaal der Rheingoldhalle statt. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Arbeitsergebnisse durch die Verwaltung in Form einer Abschlussdokumentation mit sektoralen Leitlinien für den weiteren Prozess aufgearbeitet.

Zum Abschluss dankt Frau Holz allen Anwesenden für die sehr konstruktive Diskussion. Sie hält fest, dass über die Veranstaltungen, hier insbesondere den heutigen Abend gemeinsam inhaltlich eine breite Übereinstimmung erreicht wurde, die als eine gute planerische aber auch politische Plattform für die weitere Arbeit zu sehen ist. Sie schließt die Veranstaltung um 20.30 Uhr.

