

Stellungnahme der BI zum Gutachten von Junker und Kruse

Ich möchte vorweg sagen, dass es uns – die BI Mainzer Ludwigsstraße - schon sehr freut, dass heute ein unabhängiges 2. Gutachten vorgelegt wurde. Dies war vor ziemlich genau sechs Monaten eines unserer wichtigsten Ziele. Denn so wird es möglich, die zentralen Fragen der anstehenden Stadterneuerung und der Einzelhandelsentwicklung an der Ludwigsstraße und für die Stadt Mainz ohne Vermischung mit den geschäftlichen Interessen eines Investors breit und offen zu analysieren und zu diskutieren.

Besonders ist zu bemerken, dass über die Beiträge des Stadtplanungsamts, des Gestaltungsbeirats und der Verbände hinaus, ein weiterer qualifizierter Standpunkt zu den Fragen des Städtebaus und der Stadtentwicklung in Mainz hinzugekommen ist. Es geht im Kern darum, wie ein guter Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels geschaffen werden kann. Nicht nur die Bürger, auch die Einzelhändler brauchen eine lebendige, liebenswürdige und lebenswerte Stadt, sonst können alle nur verlieren. Und diese Urbanität in bester Tradition der europäischen Stadt gibt es in Mainz. Sie muss weiterentwickelt werden und sie darf nicht durch eine abgeschottete Stadt in der Stadt zugrunde gerichtet werden.

Ich möchte kurz einige aus unserer Sicht zentrale Punkte, in denen das Gutachten unsere Einschätzungen und Forderungen unterstützt, herausarbeiten.

Zu Stadtentwicklung

Was heißt das genauer? Es heißt, dass eher langfristigen qualitativen Abwägungen vor kurzfristigen quantitativen Wachstumsvorstellungen klarer Vorrang eingeräumt werden soll:

- eine introvertierte geschlossene Baumasse nach dem Prinzip der amerikanischen Shopping Mall – wie in den Plänen von ECE vorgesehen – ist auch für J&K unvorstellbar. Zitat Rolf Junker: „Die Mall schottet sich ab und richtet sich gegen die lebendige Stadt im Umfeld vom Dom“
- Eine offene Bebauung mit Durchwegungen, mit Ladenzugängen vom öffentlichen Straßenraum her und mit wirklichen Schaufenstern, wird dagegen – wie von der BI auch – empfohlen. Nur so kann die von J&K und der BI geforderte „Aufwertung des öffentlichen Raums“ am Pol Karstadt erreicht werden! Selbstverständlich zählt dazu auch eine anspruchsvolle Architektur („regionalen Materialien, Bezug zum Bestand, Höhenstaffelung“).
- Auch in der Frage der Privatisierung und der Nutzungsform öffentlichen Raums sehen wir uns durch J&K bestätigt: Fuststraße und Eppichmauergasse dürfen weder privatisiert noch überbaut werden, die Polizeiinspektion ist tabu. Mehr noch: die Fuststraße sollte als attraktive (öffentliche) Fußgängerstraße zum ebenfalls aufgewerteten Bischofsplatz gestaltet werden. Da wo ECE Tunnel durch ein Allerwelts-Shoppingparadies vorsieht, müssen ein freier Blick und ein freier Weg rund um die Uhr möglich sein.
- Die Planung muss darüber hinaus die Aufwertung der angrenzenden Straßen und Quartiere sowie der Wege zwischen den Polen anstreben, um ein Gleichgewicht sicher zu stellen.
- Die neue Bebauung muss sich integrieren (Gliederungen, Bauhöhen, Fassadenlängen, Wegeführungen). Es kommt daher nur eine ‚offene Bebauung‘, also mehrere Einzelbauwerke, in Frage. („Wiedereröffnung der Hinteren Präsenzgasse als Anbindung zwischen Ballplatz und Bischofsplatz“).

- J&K betonen insbesondere die Aufwertung der Ludwigsstraße als ‚Flaniermeile‘ und ‚richtiger Geschäftsstraße‘ zwischen Höfchen und Schillerplatz, die erforderliche städtebauliche Verbesserung am Gutenbergplatz (Gestaltungssatzung für die Fassaden! – Torsituation) und die Belebung des Bischofsplatzes. Hier wünschen wir uns als BI noch eine ausdrückliche, weitergehende Einbeziehung der Geschichtlichkeit dieser Orte in die Planung. Beide Plätze sind für die Identität von Mainz wichtige Erinnerungsorte. Das muss auch baulich zum Ausdruck kommen. Insofern gehen wir weiter als die Gutachter, die nur eine gestalterische Aufwertung fordern, ohne zu verdeutlichen, an was sich diese Aufwertung orientieren soll.
- Entsprechend empfehlen die Autoren eine Einzelhandelsansiedlung primär in den Baufeldern 1, 2 u. 3, also entlang der Ludwigsstraße. Das Baufeld 4, der heutige Standort der Tiefgarage, eignet sich nur bedingt für Einzelhandel, besonders hier liegt es nahe, auch neuen Wohnraum und andere Nutzungen zu planen, da eine Ausdehnung des Einzelhandels Richtung südliche Altstadt nicht wünschenswert ist. Auch diese Empfehlung passt in unsere Vorstellungen hinein, eine architektonisch anspruchsvolle Realisierung vorausgesetzt.
- Einigkeit besteht ebenfalls darin, grundsätzlich eine Mischung aus Wohnen, Einkaufen und anderen Nutzungsformen zu realisieren.
- Zur Nachhaltigkeit: Die Eignung für die spätere Zweitnutzung der Bauten ist in den Planungen zu berücksichtigen. Aus Geschäftshäusern müssen ggf. Wohn- oder Bürohäuser werden können, eine spätere kulturelle oder soziale Nutzung müssen ebenfalls problemlos möglich sein. Vor dem Hintergrund der bereits beobachtbaren Entwicklung dürfte heute Einkaufszentren keine Lebensdauer über zwei bis drei Generationen beschieden sein. Einkaufszentren, insbesondere Malls, sind bereits andernorts die Auslaufmodelle der Einzelhandelsformen. Es mehren sich die Leerstände, viele Zentren dümpeln vor sich hin, andere haben bereits geschlossen. Wir sollten nicht ernsthaft eine Investitionsruine im Herzen unserer Stadt planen. In dieser Hinsicht spricht das Gutachten von J&K eine deutliche Warnung aus, so wie es die BI auf dem Architektur-LuFo im Dezember ebenfalls getan hat.
- Die Bebauung bis an die Ludwigsstraße würde den Verkauf der öffentlichen Flächen zwischen den Pavillons bedeuten. Sollte dies eine Mehrheit finden und einer anspruchsvollen baulichen Gestaltung förderlich sein, könnte neuer öffentlicher Raum etwa als Gassen zwischen den Einzelgebäuden den Verzicht kompensieren. Dies wird von der BI vertreten, J&K stellen sich diese Frage nicht explizit.

Zu Einzelhandel

Im Zentrum der Betrachtungen zum Einzelhandel liegt die Aufwertung des ‚Pols Karstadt‘ im Rahmen des Tripolkonzepts. Allerdings mit dem Hinweis darauf, dass hier kein Übergewicht entstehen darf. Und die Ausführungen weisen ebenfalls ausdrücklich darauf hin, dass vor allem die Wege zwischen den Polen, die gesamte Ludwigsstraße und - im Falle Karstadt - das unmittelbare Umfeld aufgewertet werden müssen. Neuer Einzelhandel wäre dort anzusiedeln, Leerstände (die bei J&K eher kleingeredet werden) müssen bekämpft werden. Wir meinen auch: Zwischennutzungen, Pornogeschäfte und Spielhallen müssen einem nützlichen und qualitätvollen Einzelhandelsangebot weichen, einem Angebot, das das bestehende Sortiment ergänzt und nicht bereits vielfach vorhandene Filialisten und Franchisebetrieben weitere überflüssige Standorte eröffnet. Die Vielfalt macht die Attraktivität – nicht die Masse.

Für J&K gilt für den Einzelhandel – wie für den Städtebau – eine ganzheitliche Entwicklung für die City und auch für die Innenstadt. Das entspricht exakt der Sichtweise der BI.

Zwei vieldiskutierte Aspekte möchte ich zum Abschluss noch ansprechen. Zentralität und Zuwachs an Verkaufsflächen.

Nach Jones Lang Lassalle: „Retail City Guide Rhein-Main 2012“ „...weist Mainz eine sehr gute Einzelhandelszentralität auf, die mehr als 12 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt...“, in Zahlen gleicht sie der Zentralität von Frankfurt bis in die Nachkommastellen. J&K kommen zu einer anderen Zahl, die allerdings die Verkaufsflächenzuwächse, mit denen wir bereits fest rechnen können, noch nicht berücksichtigt: Möbel Martin und die Fachmarktzentren in Bretzenheim und in Hechtsheim und die möglicherweise anstehenden Veränderungen im Gutenbergcenter und den zwei weiteren Real-Großmärkten in Mainz unter der neuen Führung von ECE. Und wie wird sich die Ansiedlung eines EKZ in Rüsselsheim (60.000 Einwohner) mit 30.000 qm auswirken?

Alle diese Kennzahlen zur Zentralität sind - abhängig von ihren Berechnungsvoraussetzungen – in irgendeiner Hinsicht mehr oder minder aussagekräftig, allerdings bringen sie im Hinblick auf qualitative Aspekte wenig. Wichtig ist aus unserer Sicht die Betrachtung der Sortimentsgruppen und Wertigkeit des Angebots. Ich glaube, das ist auch eine der Ebenen (neben der Städtebaulichen), wo planerisch im Rahmen des Möglichen nachgesteuert werden sollte: die Verbesserung oder Ergänzung des Angebotes.

Für den Standort Ludwigsstraße werden von Junker und Kruse maximal 25.000 bis 27.000 qm zusätzliche Verkaufsflächen für vertretbar gehalten. Und dabei wird davon ausgegangen, dass die Umsatzsteigerungen durch Käufer aus dem Umland zustande kommen müssen. Diese Rechnungen sind gewagt, wenn man die absehbaren Verkaufsflächenzuwächse in Mainz und die hohe Zahl auch sehr großer Einkaufszentren im Rhein-Main-Gebiet und den absehbaren Zuwachs in den anderen Nachbarstädten in die Betrachtung einbezieht.

27.000 qm reine VKF sind aus unserer Sicht definitiv zu viel. Auch wenn der jetzige Karstadt einbezogen ist. Und wenn wir uns mit kleineren Zahlen anfreunden sollen, so muss klar sein, dass Wohnen in der Innenstadt geschützt und weiter entwickelt werden muss. Flächenangaben sollten immer Verkaufsflächen und auch alle weiteren Flächen etwa für Dienstleistungen, Gastronomie, Personalräume etc. enthalten. Im Gutachten wird das Gebäude Bischofsplatz 12, in dem sich jetzt 20 Wohnungen befinden, in die Planung einbezogen. Diese Wohnungen müssen am Ort bleiben und es sollten weitere dazu kommen.

Hier ist also für uns noch ein erheblicher Diskussionsbedarf.

Zusammenfassung

Uns liegt ein Gutachten vor, das in den jeweils zentralen Punkten unsere Einschätzungen und Forderungen untermauert. Es steht auch mit den Ausführungen der Baudezernentin und des Stadtplanungsamtes auf dem Architektur-LuFo vom 20. Dezember, mit den Leitlinien/Anregungen des Planungs- und Gestaltungsbeirats sowie mit den Empfehlungen der Landesorganisationen und dem Beschluss des Ortsbeirats Altstadt vom November im Einklang.

Damit ist eine sehr gute Ausgangslage für die anstehende weitere Arbeit des Baudezernats und des Stadtplanungsamtes, ebenso wie für Ausschreibungen und Wettbewerbe gegeben. Die ebenfalls notwendige politische Bewertung und Auseinandersetzung in den kommenden Monaten verfügt nun

über eine umfassende, qualifizierte Informationsbasis, die es erleichtert, verantwortungsvoll mit diesem großen Projekt umzugehen.

In dem allgemeinen Einerlei der unsäglichen Einkaufszentren und ihren immer gleichen Läden und Angeboten und ihrer von Gutachter Rolf Junker attestierten Halbwertzeit von max. 20 Jahren werden es letztlich die Alleinstellungsmerkmale einer Stadt sein, die entscheidend für ihre Entwicklung und die Prosperität des Einzelhandels sind. Mainz hat diese Urbanität und die historischen Erinnerungsorte in der Tradition der europäischen Stadt. Sie gilt es zu schützen und weiter zu entwickeln.

Wir haben es nicht mit Fragestellungen zu tun, die Experten für uns lösen können. Wir müssen selber entscheiden, wie Mainz für die nächsten 50 oder 60 Jahre aussieht und wie die Mainzer in ihrer Stadt leben.

Rolf Junker sagte es treffend: „Kinder haften für ihre Eltern“.

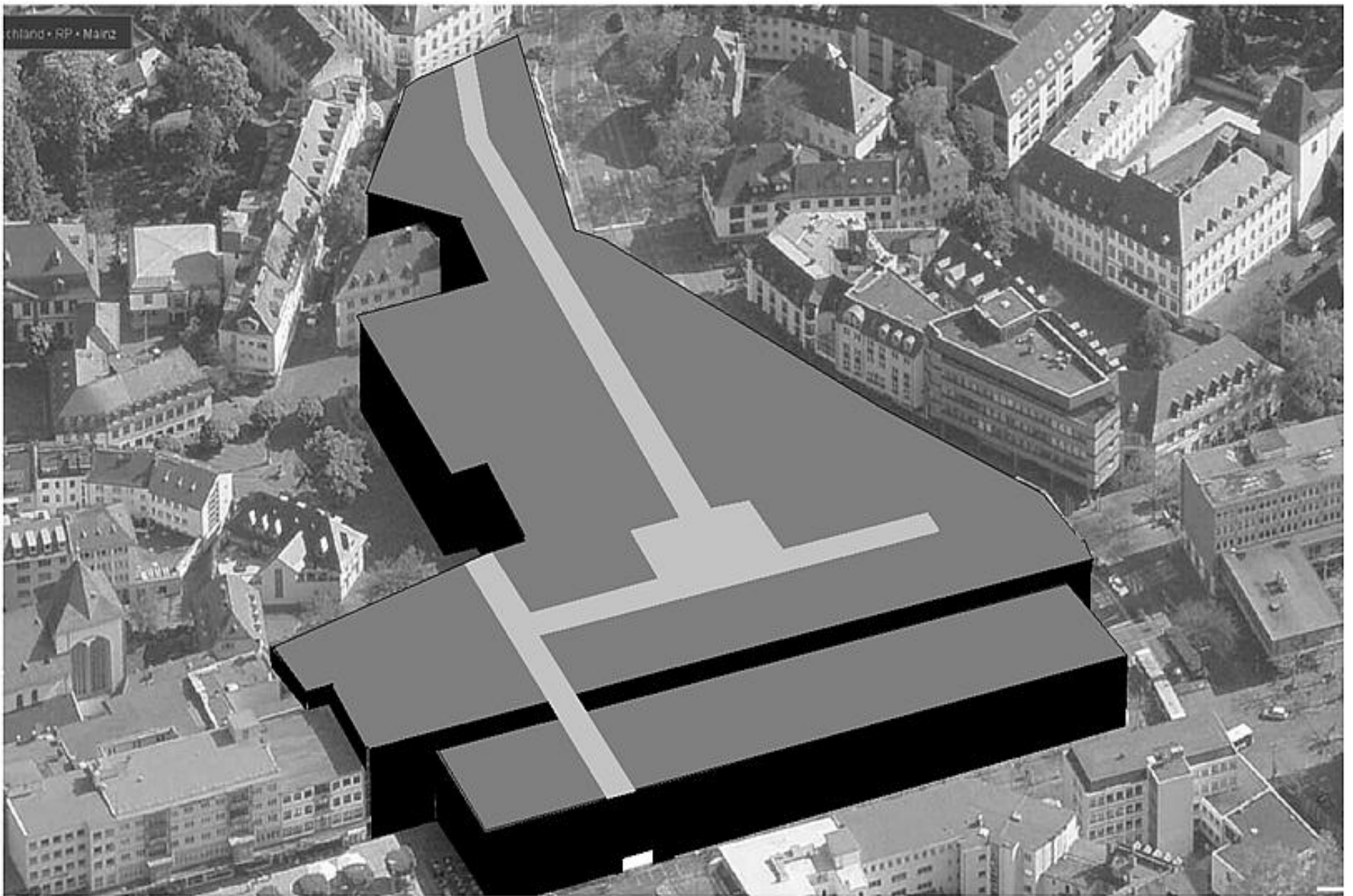
Als Sprecher der BI

8. März 2012 – Hartwig Daniels

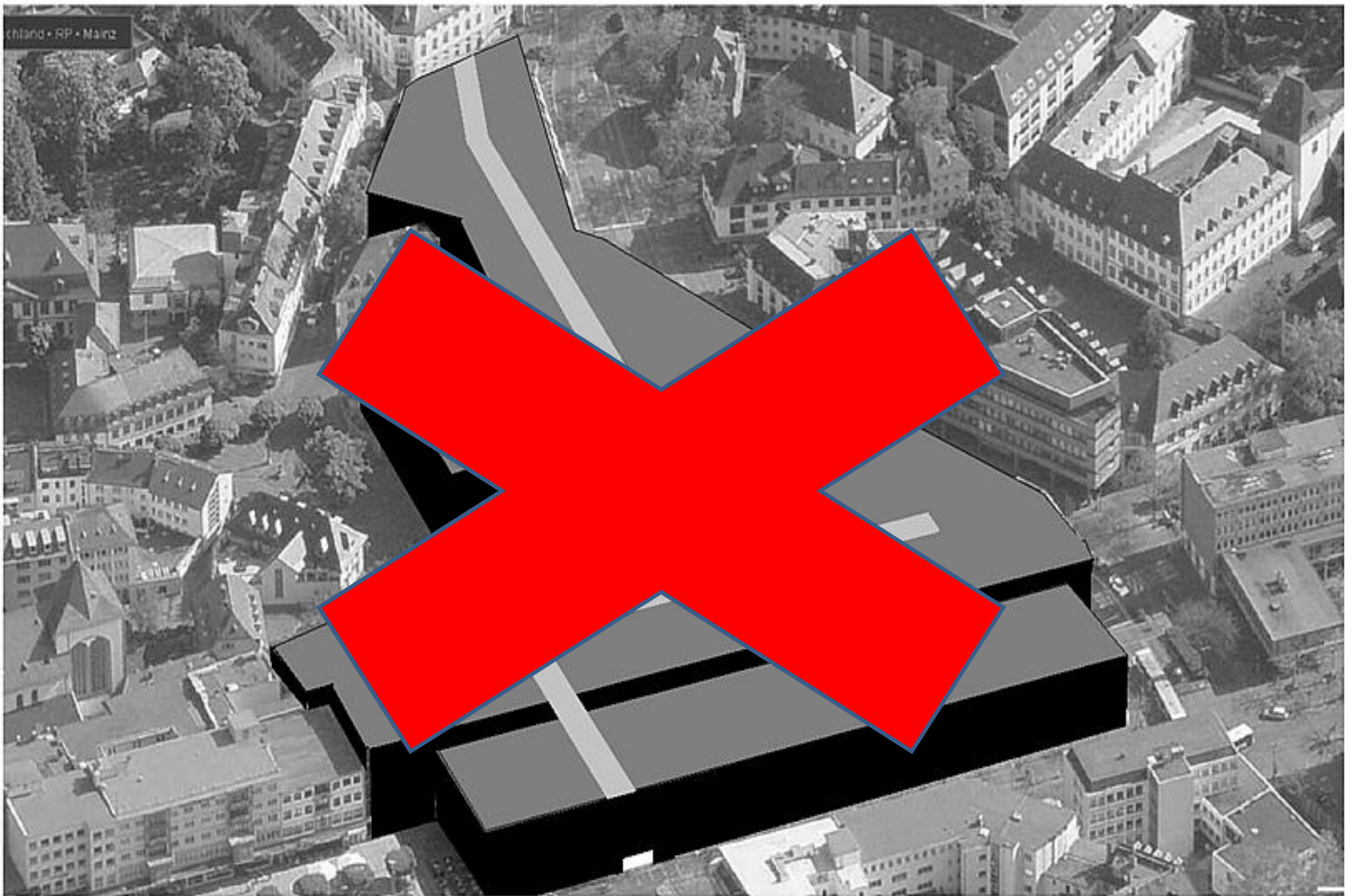
5. Ludwigsstraßenforum: Handel und Städtebau, Gutachten Junker und Kruse

Einkaufsstandort Ludwigsstraße

Einschätzung des Gutachtens von Junker und Kruse



ECE: Planung für die Ludwigsstraße – der Verlauf des inneren Laufwegs (Mall), von hier kommt man in die Läden



ECE: Planung für die Ludwigsstraße – der Verlauf des inneren Laufwegs (Mall), von hier kommt man in die Läden

5. Ludwigsstraßenforum: Handel und Städtebau, Gutachten Junker und Kruse

- Integrierte Stadtentwicklungsplanung!
- Keine geschlossene, introvertierte Shopping-Mall
- Keine Privatisierung oder Überbauung von Fuststraße und Eppichmauergasse
- Polizeiinspektion ist tabu
- Offene Bebauung, Durchwegungen (Wiedereröffnung Hintere Präsenzgasse),
- Zugang zu Läden vom öffentlichen Straßenraum, ‚echte‘ Schaufenster, wenig Reklame

5. Ludwigsstraßenforum: Handel und Städtebau, Gutachten Junker und Kruse

- Aufwertung der Umgebung, auch der Verbindungen zwischen den Polen
- Ludwigsstraße als ‚Flaniermeile‘ und ‚echte Geschäftsstraße‘ vom Höfchen bis zum Schillerplatz
- Städtebauliche Verbesserung am Gutenbergplatz
- Integration durch hochwertige ‚Mainz-gerechte‘ Architektur
- Mischnutzung: Wohnen, Einkaufen, Arbeiten und Kultur gehören zusammen!
- Nachhaltigkeit: Zweitverwertung sichern

5. Ludwigsstraßenforum: Handel und Städtebau, Gutachten Junker und Kruse

- Moderate Flächenzuwächse, Sortimentsergänzung
- Gleichgewicht der Pole sicherstellen
- Einzelhandel entlang der Ludwigsstraße, keine Erweiterung in Richtung südliche Altstadt
- Verbesserung der Situation in benachteiligten Lagen: Leerstände bekämpfen

5. Ludwigsstraßenforum: Handel und Städtebau, Gutachten Junker und Kruse

Fazit:

- Das Gutachten steht im Einklang mit allen wichtigen Einschätzungen und Forderungen der BI-LU, Klärungsbedarf bei Flächenzuwachs und -Nutzung
- Gute Grundlage für die weiteren Planungen und für verantwortungsvolle politische Entscheidungen

Dabei einbeziehen:

- Ausarbeitungen des Stadtplanungsamts
- Leitlinien des Planungs- und Gestaltungsbeirats
- Empfehlungen der Landesorganisationen
- Beschluss des Ortsbeirats Altstadt
- Die Ergebnisse der Wettbewerbe `92 und `96