

Auswertung der geheimen Protokolle zu den Verhandlungen zwischen der Stadt und ECE – ein Überblick

Städtebauliches Leitbild als Verhandlungsgrundlage mit ECE

Zwischen Juni 2011 und Oktober 2012 haben sechs Bürgerforen, die ‚Ludwigsstraßenforen‘, stattgefunden, die sich mit der städtebaulichen Neuordnung an der Ludwigsstraße befassten, einer der bedeutendsten Bauaufgaben der Stadt nach dem Kriege. Das Ergebnis waren 87 Leitlinien, über die ein beispielloser Konsens zwischen Politik, Verwaltung, Bürgerschaft und Verbänden hergestellt werden konnte. Mit dem Ratsbeschluss vom Oktober 2012 wurden so die baurechtlichen Vorgaben geschaffen, über deren Umsetzung die Stadt mit dem Investor ECE verhandeln sollte. Die wichtigsten Leitlinien wurden als „nicht verhandelbar“ aus dem städtebaulichen Leitbild des Dokuments abgeleitet.

Die Verhandlungen dauerten fast ein Jahr, im Oktober 2013 wurde das Endergebnis präsentiert. Es zeigte sich, dass ECE keine Kompromisse eingegangen ist und sich in allen wichtigen Punkten durchgesetzt hat.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 4. Dezember 2013 stimmte der Rat dem Verhandlungsergebnis mit ECE zu. Beschlossen wurde ein ‚Eckpunktepapier‘, eine ‚Fortschreibung der Leitlinien‘ und ein ‚städtebauliches Konzept‘ von ECE. Die Verhandlungsführer beider Seiten eliminieren in ihren Papieren sämtliche zentralen stadtgestalterischen und stadtplanerischen Ziele und die Vorgaben des vorangegangenen Ratsbeschlusses.

Wie konnte es dazu kommen? Wie waren die Verhandlungen verlaufen?

Bezug nehmend auf das Landesinformationsfreiheitsgesetz und mit der Unterstützung des Rechtsamts der Stadt wurde die Herausgabe der geheimen Verhandlungsprotokolle der Stadt mit ECE gegen den Widerstand der Stadt durchgesetzt und der Einblick in den Verhandlungsverlauf möglich gemacht.

ECE macht keine Kompromisse

Die Analyse der Protokolle durch die BI zeigt: Schon im Januar 2013, kurz nach Beginn der Verhandlungen, standen die Ergebnisse fest. ECE legt am 14. Januar eine Tabelle mit ihren Wünschen zur Änderung von elf Leitlinien vor.¹⁾ Sie stehen den seit Juli 2010 von ECE verfolgten Plänen einer konventionellen, introvertierten Shopping-Mall entgegen oder schränken die maximale räumliche Ausnutzung des Areals und damit die Umsatzerwartungen aus dem Weiterverkauf durch ECE ein.

Selbst das städtebauliche Leitbild („Es soll eine urbane Mischnutzung von Einkaufen, Wohnen, Dienstleistungen, Sozialem und Kultur entwickelt werden...“), die Präambel der Leitlinien, fällt den „Modifikationen“ von ECE zum Opfer, es taucht daher in den Abschlussdokumenten der Stadt auch nicht mehr auf.

Die Stadt akzeptiert den von ECE vorgelegten Wunschkatalog (Anlage 2 z. Protokoll v. 14.1.2013) und gibt ihrem externen Rechtsberater Dr. Deutsch die Anweisung, die Texte von ECE zu redigieren und in die Verhandlungsergebnisse zu übernehmen²⁾. Dr. Deutsch übernimmt alle Änderungswünsche, in den wichtigsten Punkten werden die ECE-Formulierungen sogar wörtlich kopiert und zusätzlich um juristische Absicherungen im Sinne von ECE ergänzt³⁾. Auch die Kommentare von ECE werden inhaltlich in die Beschlüsse der Verhandlungsergebnisse eingearbeitet, sie erscheinen vielfach in den ‚Textlichen Konkretisierungen‘, mit deren Hilfe die Stadt Vorgaben von nicht verhandelbaren Leitlinien z.T. in ihr glattes Gegenteil verkehrt oder nach den Wünschen von ECE ‚entschärft‘ – ohne dies jedoch als ‚Änderung‘ kenntlich zu machen.

Leitlinien zu Gunsten einer klassischen Mall geopfert

ECE setzt gegen die Leitlinien durch:

- Keine Kleinteiligkeit, sondern ein geschlossener Komplex aus einem großen und einem kleineren Gebäudeteil, unterirdisch verbunden, innere Laufgänge, außerhalb der Geschäftszeiten geschlossene Eingänge, Hausrecht (ECE: „Kein unnötiger Aufenthalt“), s. auch Stellungnahme der Architektenkammer
- keine Mischnutzung aus Einkaufen, Wohnen, Sozialem und Kultur
- kein genereller Zugang zu den Geschäften ebenerdig vom öffentlichen Straßenraum her, sondern Beschränkung auf Eingänge in die gastronomischen Betriebe an der Ludwigsstraße und die drei Mall-Eingänge. Stattdessen ausschließlich vertikale Erschließung der Läden von inneren Laufgängen her

- kein Ersatz für einen möglichen Verkauf der öffentlichen Flächen zwischen den Pavillons an ECE durch die Schaffung öffentlicher Gassen zwischen Einzelgebäuden (damit Möglichkeit einer geschlossenen Mall mit ausschließlich privaten Innengängen)
- kein Wohnraum im Baufeld
- zunächst 28.000 m² Verkaufsfläche statt 25.000 (Leitlinie), später: 26.500. Die VK-Flächenreserven, die für die Aufwertung des Umfelds an der Ludwigsstraße zwischen Weißliliengasse und Schillerplatz vorgesehen sind, werden ohne Begründung komplett dem ECE-Projekt zugeschlagen
- keine Begrenzung der Nebenflächen und der Verkaufsflächen für Dienstleistungen
- drastische Erweiterung der Gastronomieflächen auf das 5-fache dessen, was die Leitlinien vorschreiben, plus ‚Nebenflächen‘
- Doppelungen und Verlagerungen etablierter Angebotsformen nun doch möglich...
- kein Platz für Jugendliche, kein Kindergarten ... und anderes mehr

Die angefügte Synopse der BI veranschaulicht den Umgang der Verhandlungsführer mit dem Verhandlungsauftrag des Stadtrats in übersichtlicher Form.

Gab es Kompromisse in den Verhandlungen?

Das kann man kaum so nennen. ECE erklärt es z.B. zum „Verhandlungserfolg der Stadt“, dass man einer „Gestaltung des Einkaufsquartiers mit hoher Nutzungsflexibilität“ zustimmt. Ein weiteres ‚Zugeständnis‘ an die Stadt: ECE will keine „Videoüberwachung auf öffentlichen Flächen“ vornehmen. Bemerkenswert auch, dass ECE mit der Erhaltung der Baumreihen entlang der Ludwigsstraße einverstanden ist. Dann noch einiges mehr mit ähnlichem Stellenwert, etwa Schließfächer in der Mall – alles, so ECE, „gegen ECE durchgesetzte Verhandlungserfolge der Stadt“. Und nicht zu vergessen „Ein Karstadt-Warenhaus wird integriert“ (bei einem langfristigen Mietvertrag dann doch überraschend).⁴⁾

Die Stadt hingegen ist ohne ersichtliche Gründe in allen wichtigen Punkten auf die Wünsche von ECE eingegangen, ohne von ihrer Verhandlungsmacht erkennbar Gebrauch zu machen. Die ‚Kompromisse‘ lagen also nahezu ausschließlich auf Seiten der Stadt. Selbst bei der Frage der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzabläse ist die Stadt bereit, ECE über eine „Verzichtssatzung“ entgegen zu kommen⁵⁾. Der Preis für die Stadtkasse: eine Einbuße von bis zu 9,4 Millionen Euro, einem Drittel des Verkehrsetats im Doppelhaushalt für 2015/16. (siehe Kapitel Stellplatzabläse in dieser Mappe)

Chancen für angemessene städtebauliche Erneuerung vertan

Am 22. 3. 2013, dem 6. Verhandlungstag, stellt die Stadt fest, dass ECE erneut Pläne für „ein klassisches Einkaufszentrum mit Mall und wenigen Eingangsbereichen präsentiert, so wie es von ECE seit über 20 Jahren bekannt ist“⁶⁾. Die Stadt kritisiert die vorgestellte Lösung stark, stellt fest, dass sie nicht mit den Leitlinien vereinbar ist („Für die Stadt stellt ... die Realisierung einer Mall-Lösung einen KO-Faktor dar.“⁷⁾) und sie „somit auch nicht als Grundlage für die weitere Beratung anerkannt“ wird.⁸⁾ Die Stadt verzichtet auf eine weitere Zeitplanung und auf einen Folgetermin.

Die Verhandlungen stehen so mindestens dreimal vor dem Scheitern, sie werden einmal sogar faktisch abgebrochen – werden dann aber, ohne dass ECE in einem Punkt Entgegenkommen gezeigt hätte, wieder aufgenommen. Am Ende sitzt ECE die Verhandlungen erfolgreich aus. Der Wahlkampf zur Kommunalwahl naht. Vergleicht man den Entwurf von ECE-Mall aus dem Jahre 2010, fällt es zunächst schwer, Unterschiede zu erkennen.

Im Protokoll des vorletzten Treffens vor Bekanntgabe der Zwischen-/Endergebnisse im Juni lesen wir: „Ansatzweise wird diskutiert, ob über Scheinfassaden, potemkinsche Dörfer, oder so genannte ‚fakes‘ die große Baumasse, insbesondere entlang der Fuststraße gegliedert bzw. optisch verharmlost werden könnte.“⁹⁾ Sieht man sich die Verhandlungsergebnisse an, so lassen sie sich mit diesen Formulierungen zutreffend charakterisieren.

Es ist an keinem Punkt erkennbar, dass die Stadt versucht hätte, ihre ‚Trümpfe‘ auszuspielen, um ECE zum Entgegenkommen und zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes des Ratsbeschlusses zumindest in Teilen zu bewegen.

Die Stadt verfügt über das Baurecht, über die Grundstücke zwischen den Pavillons und vor allem über einen Rückhalt im Stadtrat und einen beispiellosen Konsens zwischen Politik, Bürgern und Verbänden – einen Konsens, um den sie von anderen Kommunen im Zusammenhang mit Großprojekten beneidet werden kann.

Dennoch verspielt sie nicht nur diesen Konsens, entwertet die LuForen und stellt Bürgerbeteiligung in Mainz für die Zukunft grundsätzlich infrage. Sie verspielt zunächst auch noch die Chance einer angemessenen städtebaulichen Erneuerung im Herzen der Mainzer Altstadt.

Der Stadtratsbeschluss vom Dezember 2013 ging – wie die Pläne von ECE – wie wir heute wissen von Voraussetzungen aus, die nie gegeben waren und die wohl auch nie gegeben sein werden. Die Verfügung über sämtliche Grundstücke wurde einfach unterstellt, es wurde über die Köpfe der Eigentümer hinweg geplant. Damit wurde erneut viel Zeit für eine Stadterneuerung an der Ludwigsstraße verloren. Allerdings eröffnet sich damit auch die Chance zu einer Lösung, die wirklich zu Mainz passt und den Leitlinien von 2012 in den wesentlichen Punkten entspricht.

Wie das Fachblatt Immobilien Zeitung berichtet, spricht ECE selbst bereits davon, dass ihre Malls keine Zukunft mehr haben. Wir sollten uns nicht um des Mitnahmeeffekts willen eine Investitionsruine mitten in die Altstadt hinein bauen lassen. Der hochattraktive Standort Karstadt findet auch andere Interessenten.

Nähere Ausführungen und die Protokolle finden Sie auf der Internetseite der Bürgerinitiative bi-lu.de Bitte beachten Sie auch die Anlage „Synopsis“, sie enthält einen Wortvergleich zwischen Leitlinien, Änderungen durch ECE und Verhandlungsergebnis.

.....

Die **Textverweise** beziehen sich auf die übersichtliche Zusammenstellung von Originalunterlagen aus den Protokollen, die auf unbedeutende Texte, Werbung oder PR und doppelte Dokumente verzichtet und damit die Erschließung erleichtert.

Diese Zusammenstellung ist - ebenso wie die komplette Version - auf der Internetseite der Bürgerinitiative unter folgendem Link zu finden:

<http://www.bi-lu.de/?seite=protokolle>

Kurzversion: <http://www.bi-lu.de/ece/geheim/protokolle/ece-verhandlungsprotokolle-kurzfassung.pdf>

¹⁾ S. 105 f

²⁾ S. 101 f, Punkte 2.2, 4 (1. u. 2.)

³⁾ s. auch Anlage der BI: ‚Synopsis‘

⁴⁾ S. 58 ff

⁵⁾ S. 56 (2.2 [zu 5]), 86 (Stellungnahme von Bauamt/Bauaufsicht), 124, 131 (Punkt 6), 135, (Pkt 4), 148 (Pkt 7)

⁶⁾ S. 122

⁷⁾ S. 23

⁸⁾ S. 122

⁹⁾ S. 122