

Bürgerinitiative
Mainzer Ludwigsstraße e.V.
www.bi-lu.de
info@bi-lu.de

c/o
Hartwig Daniels
Martin-Luther-Straße 24
55131 Mainz
06131-7206695
01522-9217232

Sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Stadtrats,

der aktuelle Stand der Verhandlungen zwischen der Stadt Mainz und ECE über die Frage, wie die Leitlinien des Stadtrats nach Wunsch der Verhandlungsführer umgesetzt werden sollen, ist uns in Teilen bekannt gemacht worden und für die Bürger auf die LuFo-Seiten der Stadt gestellt worden. Eine vollständige Offenlegung der vorliegenden Planungen von ECE wäre sicherlich hilfreich gewesen, wurde uns jedoch zunächst von der Stadt verwehrt.

Am Freitag wird ein Gespräch mit OB Ebling und Beigeordneter Grosse stattfinden. Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen haben wir zentrale Fragen, die wir zur Einschätzung und Bewertung des Verhandlungsergebnisses für wichtig halten, zusammengestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Inge Blitz

Inke Ried-Neumann

Hartwig Daniels

Dr. Gerhard Heck

Sprecher der Bürgerinitiative Ludwigsstraße

1. Was hat sich seit dem Zwischenergebnis vom Juni geändert? Wurde die Kritik der Ampel-Stadtratsfraktionen und von Vertretern anderer Fraktionen aufgenommen?

Hintergrund:

In der gemeinsamen Pressemitteilung der Stadtratsfraktionen von SPD, Grüne und FDP vom 4. Juli 2013 über das „Zwischenergebnis“ wurde kritisiert und gefordert:

„Es gibt jedoch noch einige Punkte, die in den weiteren Verhandlungsrunden besprochen werden müssen. Hierzu gehört insbesondere das Thema öffentlicher Raum. Um ein lebendiges Einkaufs-quartier mit der Altstadt zu verflechten, darf sich das neue Zentrum auf keine Weise von seiner Umgebung abschotten. Es soll sich als neuer Teil in die vorhandene Struktur einbetten. Wir möchten, dass das städtische Verhandlungsteam in den Gesprächen mit ECE sich weiterhin mit aller Kraft für die Inhalte der vom Stadtrat beinahe einstimmig verabschiedeten Leitlinien stark macht.“

Die „Eckpunkte“ sind jedoch unverändert: die Juni-Version ist wortwörtlich identisch mit der Oktober-Version beide tragen sogar das Juni-Datum. - Gab es keinen Verhandlungsfortschritt in diesen vier Monaten?

2. Warum wurde das Ziel aufgegeben, öffentliche Flächen zu schaffen und die Läden hierdurch zu erschließen?

Hintergrund:

Gleich mehrere Leitlinien, die alle als unverhandelbar gekennzeichnet sind (L = „Festlegungen der Stadt Mainz“), werden dadurch aufgegeben:

- „Der Zugang zu den Geschäften im EG (Straßenebene) hat prinzipiell über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen.“ (Leitlinie 3.16)
- „Wegfallende öffentliche Flächen sind an anderer Stelle im Quartier mit gleichwertiger öffentlicher Nutzung zu ersetzen.“ (Leitlinie 3.18)
- „Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können“ (Leitlinie 3.15)

Die Bedeutung gerade dieser Leitlinien wird unterstrichen, indem sie sogar in der Präambel betont werden: „Wir wollen ein Stadtquartier [das eine] als offenen Stadtraum erlebbare und nutzbare innere Erschließung hat.“

3. Wieso wird auf etwa 300 m Länge (Bischofsplatz, Eppichmauergasse und Weißliliengasse) nur ein einziger Zugang platziert?

Folie 19 der Präsentation von ECE im Lenkungsausschuss („Eingänge Erdgeschoss“) zeigt, dass lediglich an der Ludwigsstraße und Fuststraße einige Eingänge zu Läden vom öffentlichen Straßenraum her vorgesehen sind. An den anderen Seiten des Blocks ist lediglich *ein* Zugang vom öffentlichen Raum geplant. Alle anderen Zugänge erfolgen über bis zu vier Geschosse vom Inneren des Blocks ausschließlich über *private, nachts verschlossene* Laufwege, interne Gänge und Rolltreppen. Das könnte auf über 90 der 100 geplanten Läden zutreffen. Dies sind Merkmale der klassischen monolithischen Shopping-Mall.

4. Ist die Medienberichterstattung korrekt, wonach über Wohnungen, Kindergarten u.a. gar nicht verhandelt wurde? Wenn ja, warum?

Hintergrund:

Das Quartier bekäme als reines Einzelhandelsobjekt einen völlig anderen Charakter als es Bürgerbeteiligung und Stadtrat gefordert haben:

- Sogar die Präambel der Leitlinien definiert das Quartier wie folgt: „Es soll eine urbane Mischnutzung von Einkaufen, Wohnen, Dienstleistungen, Sozialem und Kultur entwickelt werden.“
- „Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist einer urbanen Mischnutzung Priorität einzuräumen, insbesondere durch Schaffung von Wohnraum.“ (Leitlinie 3.25 - unverhandelbar)
- „Dachflächen können auch als Standort für ergänzende Wohnnutzung verwendet werden.“ (Leitlinie 3.26)
- „Es ist zu prüfen, auf welche Weise sich eine öffentliche Kindertagesstätte in das Quartier integrieren lässt.“ (Leitlinie 3.28)

5. Brandzentrum und Römerpassage sind bewusst als urbane Mischgebiete (Einkaufen, Wohnen, Arbeiten etc.) konzipiert – warum wird dieses erfolgreiche Konzept nun aufgegeben?

Hintergrund:

- Die Römerpassage (gebaut in den 1990er Jahren) hat bei 10.000 qm Verkaufsfläche (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) exakt 40 Wohnungen (plus Museum u.a.).
- Das Brandzentrum (gebaut in den 1970er Jahren) hat bei 22.000 qm Verkaufsfläche (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) weit mehr als 100 Wohnungen.
- Das neue ECE (das sogar in Zeiten großer Wohnungsnot gebaut werden soll) soll bei mindestens 32.000 qm Verkaufsfläche (28.000 qm Einzelhandel, 3.000 qm Gastronomie, mindestens 1.000 qm Dienstleistungen) keine einzige Wohnung beinhalten. Es sollen sogar 12 Wohnungen (günstiger Wohnraum!) abgerissen werden.

6. Warum kann eine ECE-Einzelhandelsansiedlung in anderen Städten mit Wohnungen und Kindergärten kombiniert werden, in Mainz jedoch trotz Leitlinien nicht?

Hintergrund:

- Beispiel Stuttgart: Das u.a. von ECE geplante „Milaneo“ soll neben 43.000 qm Verkaufsfläche für Einzelhandel 415 (!) Wohnungen enthalten. (www.milaneo.com)
- Beispiel Jena: ECE bewirbt sich auch hier mit einem Konzept, das Einzelhandel und Wohnungen kombiniert.
- Beispiel Hamburg: ECE wirbt beim „Elbe-Einkaufszentrum“ seit 2010 mit einer Kindertagesstätte.
- Auch mehrere ECE-Konkurrenten haben öffentliche Kindertagesstätten auf überzeugende Weise integrieren können (katholischer Kindergarten im Forum Duisburg, evangelischer Kindergarten in der Centrum Galerie in Dresden).

7. Wird das Ziel aufgegeben, die *gesamte* Ludwigsstraße als Flaniermeile zu stärken? Wie soll dieses Ziel noch umgesetzt werden, wenn alle Verkaufsflächen-Erweiterungspotenziale dem ECE-Center zugeschlagen werden und keine mehr für die Umgebung verbleiben?

Hintergrund:

- Das Gutachten von Junker+Kruse empfiehlt ausdrücklich auf Seite 40: „Bezüglich des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials für den Pol Ludwigsstraße ist es jedoch von besonderer Bedeutung, dass dieses nicht ausschließlich für das geplante Einkaufszentrum verwendet werden sollte.“ 1.700 bis 3.300 qm Verkaufsfläche sollen im Pol Ludwigsstraße unterkommen, aber nicht im Einkaufszentrum.
- Die Leitlinien haben eine solche Entwicklungsreserve (3.000 qm) ausdrücklich aufgenommen, und zwar für den Bereich zwischen Weißliliegasse und Osteiner Hof (Leitlinie 1.4 - unverhandelbar).

Diese Entwicklungsreserve von 3.000 qm wird nun komplett dem ECE-Center zugeschlagen.

8. Warum darf die Verkaufsfläche für die Gastronomie nun mehr als fünfmal größer sein als in den Leitlinien vorgegeben?

Hintergrund:

- Die Leitlinien sehen vor, dass die Verkaufsfläche für Gastronomie beschränkt wird: „Die jetzige Situation ist Orientierungsgröße.“ (Leitlinie 3.23 – unverhandelbar)
- Aktuell sind dort 570 qm Verkaufsflächen für Gastronomie untergebracht (Quelle: Antwort zur Anfrage Nr. 0150/2012 der SPD-Ortsbeiratsfraktion betreffend Flächenbilanz , gezeichnet Beigeordneter Sitte am 25.01.2011)
- Die Eckpunkte sollen nun 3.000 qm Verkaufsfläche für Gastronomie erlauben, das ist das 5,3-fache der Leitlinien.
- In der Verkaufsfläche sind nur die Gasträume eingerechnet. Ein durchschnittlicher Gastrobetrieb in einem Einkaufszentrum hat 50-80 qm Verkaufsfläche. Somit sind 40-50 Gastrobetriebe wahrscheinlich – ein so genannter „Food Court“ (oder „Fressgass“) war von ECE jedoch immer ausgeschlossen worden.

9. Wie wird ausgeschlossen, dass diese übermäßigen Flächen für Gastronomie nachträglich der Verkaufsfläche für den Einzelhandel zugeschlagen wird? Warum ist die Verkaufsfläche für die Dienstleistungen noch nicht definiert?

Hintergrund:

- Die Begrenzung der Leitlinien für das Einzelhandelsvolumen wird nun durch die Eckpunkte an zahlreichen Stellen ausgehebelt:
- Die Leitlinien sehen vor, die Verkaufsfläche auf dem Areal zwischen Gutenbergplatz und Weißliliegasse auf 25.000 qm für Einzelhandel zu begrenzen. Laut *Eckpunkten* sollen es nun 28.000 qm werden.
- Die Leitlinien sehen vor, dass die 25.000 qm nur zugelassen sind, wenn die „städtebauliche Verträglichkeit“ sowie die „Verträglichkeit für den Mainzer Einzelhandel auch unter Berücksichtigung der Randlagen“ nachgewiesen werden. Letzteres ist sogar gutachterlich nachzuweisen. (Leitlinie 1.4 – unverhandelbar) - Die *Eckpunkte* erwähnen beides nicht mehr.
- Die übermäßige Verkaufsfläche für Gastronomie (3.000 qm) könnte ebenfalls in Einzelhandelsfläche umgewandelt werden.
- Die Verkaufsfläche für Dienstleistungen (Friseure, Reisebüros, Banken, Versicherungen etc.) ist immer noch nicht definiert worden.

- ECE hat immer angekündigt 32.000 bis 33.000 qm Verkaufsfläche anzustreben (30.000 qm für Einzelhandel und 2.000 bis 3.000 für Gastronomie und Dienstleistungen). Mit den in den Eckpunkten genannten 28.000 qm für Einzelhandel und 3.000 qm für Gastronomie sowie weiteren mindestens 1.000 qm Dienstleistungen hätte ECE sein ursprüngliches Ziel voll erreicht.

Mainz wäre die erste und einzige Stadt, in der ECE seine übermäßigen Verkaufsflächenwünsche vollständig in den Verhandlungen hätte durchsetzen können!

10. Der Block, der in den Projektskizzen von ECE für die Ansiedlung von Karstadt vorgesehen ist, umfasst knapp ein Fünftel des gesamten Areals. Bei einer Verkaufsfläche von 32.000 qm (28.000 qm Einzelhandel + 3.000 qm Gastronomie + 1.000 qm Dienstleistungen) bliebe nur eine Verkaufsfläche von gut 6.000 qm für Karstadt. Dies wäre eine Halbierung des Karstadt Warenhauses mit einem entsprechenden Verlust an versicherungspflichtigen Vollzeitstellen. Vorgesehen war eine Erweiterung auf 15.000 qm. Wie ist diese Neuplanung begründet?

Hintergrund:

- Geschäftsgrundlage der Verhandlungen mit ECE war die „Stärkung des Warenhausstandorts“ (s. Leitlinien: „Leitbild“) und Leitlinie 1.7 „Das Karstadt-Kaufhaus hat Bestandteil der Baumaßnahme zu sein“.

11. Welche Rolle spielt der vorgesehene städtebauliche Rahmenplan für die Planung an der Ludwigsstraße? In den Vorschlägen wird doch bereits diesem Rahmenplan vorgegriffen? Was wird Gegenstand eines Architektenwettbewerbs sein?

12. Wie soll der Forderung der Leitlinien nach einer architektonisch in der baukulturellen Tradition der Stadt stehenden Neugestaltung der am Gutenbergplatz betroffenen Flächen entsprochen werden?