

Fragen der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße an die Verwaltung zum Ludwigsstraßenforum 8 am 22. November 2013

1. Seit dem Zwischenergebnis vom Juni hat sich an den vorgelegten Dokumenten der Verwaltung nichts geändert, es ist lediglich das ‚Städtebauliche Konzept‘ der Firma ECE hinzugekommen. Warum wurde die Kritik der Ampel-Stadtratsfraktionen, die Kritik von Vertretern anderer Fraktionen nicht aufgenommen? Wieso wurde die breite öffentliche Diskussion strittiger Punkte und offenkundiger Widersprüche zwischen ‚Eckpunkten‘ und nicht verhandelbaren Leitlinien des Stadtrats nicht aufgegriffen und warum hat dies nicht zu weiteren Verhandlungen mit ECE geführt?

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. Die konkrete Ausgestaltung soll im Rahmen eines Architektenwettbewerbs geregelt werden. Die konsequente Öffnung der Wegpassagen lässt auch die einzelnen Teile des Zentrums besser hervortreten und wirkt einem monolithischen Eindruck entgegen. 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.“

An den aktuell veröffentlichten „Eckpunkten“, dem Verhandlungsergebnis vom Oktober, hat sich gegenüber den „Eckpunkten“ des Zwischenergebnisses vom Juni nichts geändert (s. Datum unter dem Papier). Die von ECE präsentierten Skizzen stehen in Teilen im Widerspruch zu den Aussagen des „Eckpunktepapiers“.

2. Warum wurde das Ziel aufgegeben, öffentliche Flächen zu schaffen und die Läden hierdurch zu erschließen? Folgte man der Begründung, hierdurch würde Ordnung und Sauberkeit in den Laufwegen sichergestellt, müsste die Stadt die gesamte Fußgängerzone in der City privatisieren und nachts absperren.

Hintergrund:

Gleich mehrere Leitlinien, die alle als nicht verhandelbar 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)
- Folie 19 der Präsentation von ECE im Lenkungsausschuss („Eingänge Erdgeschoss“) zeigt, dass lediglich an der Ludwigsstraße einige Eingänge zu gastronomischen Betrieben vom öffentlichen Straßenraum her vorgesehen sind. An den anderen *drei* 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. Das sind Merkmale der klassischen monolithischen Shopping-Mall.

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. 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. Schon in der Präambel der Leitlinien wird das Quartier wie folgt definiert: „Es soll eine urbane Mischnutzung von Einkaufen, Wohnen, Dienstleistungen, Sozialem und Kultur entwickelt werden.“

Eine der zentralen Leitlinien, die als nicht verhandelbar definiert wurde, konkretisiert dies:

- „Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist einer urbanen Mischnutzung Priorität einzuräumen, insbesondere durch Schaffung von Wohnraum.“ (Leitlinie 3.25)

Weitere Leitlinien ergänzen dies:

- „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)

4. Brandzentrum und Römerpassage sind bewusst als urbane Mischgebiete (Einkaufen, Wohnen, Arbeiten etc.) konzipiert – warum wird dieses erfolgreiche Konzept nun aufgegeben, obwohl die Leitlinien andere Vorgaben machen und das Gutachten von Junker und Kruse sowie unabhängige Städtebauexperten als Grundvoraussetzung für eine urbane Stadtentwicklung das Gegenteil fordern?

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.

5. 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).

6. Die Leitlinien legen verbindlich (,L') fest, dass 3.000 qm Verkaufsflächen als Entwicklungsreserve für den Bereich zwischen Weißliliegasse und Osteinerhof vorzuhalten sind. Ziel ist die Aufwertung und Weiterentwicklung der gesamten Ludwigsstraße zu einer attraktiven „Flaniermeile“ (,L'-Leitlinie 3.1). Diese Reserve wird nun der Einzelhandelsentwicklung entzogen. Warum will sich die Stadt von diesen Zielsetzungen verabschieden?

Hintergrund:

- Das Gutachten von Junker und Kruse empfiehlt die Konzentration der Einzelhandelsentwicklung entlang der Ludwigsstraße und die Ansiedlung von Wohnungen und andere Nutzungsarten in Richtung südliche Altstadt (,L'-Leitlinie 1.4).
- Eine „verstärkte Konzentration auf Filialisten und Franchisebetriebe“ ist lt. Leitlinien (1.14) nicht erwünscht. Der Zuschlag der Reserveflächen zu ECE führt aufgrund der Miethöhen in ECEs zu einer ohnehin durch die Mall bereits stark steigenden weiteren Konzentration dieser Betriebsarten.

7. 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.

8. Wie wird ausgeschlossen, dass diese übermäßigen Flächen für Gastronomie, Lager-, Dienstleistungs- oder Verkehrsflächen 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!

9. 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 Vollzeitarbeitsstellen. 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“.

10. Wie soll der Forderung der Leitlinien nach einer architektonisch in der baukulturellen Tradition der Stadt stehenden Neugestaltung am Gutenbergplatz und der gesamten Ludwigsstraße entsprochen werden?

Hintergrund:

- Die vorliegenden Pläne und die Änderungen der Leitlinien (das schließt die ‚textlichen Konkretisierungen‘ ein) lassen darauf schließen, dass weder in den Volumina der Baukörper noch in der Gliederung in 2 Gebäude diese Forderung eingelöst werden kann.
- Hinzu kommt, dass ECE lediglich die Gestaltung der Fassaden des Blocks in einem Wettbewerb ausschreiben lassen will. Damit können die hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüche der Vorgaben in den Leitlinien vom Okt. 2012 nicht eingelöst werden.

11. Dem vorgesehenen städtebaulichen Rahmenplan für die Planung an der Ludwigsstraße wird mit dem ‚Städtebaulichen Konzept von ECE‘ vorgegriffen.

Dem Vernehmen nach soll die öffentliche Aufgabe der städtebaulichen Neuordnung an der Ludwigsstraße unter Einschluss von Grundstücken in Nachbarschaft zur Liegenschaft von ECE von dem in Arbeit befindlichen ‚Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt Mainz‘ (IEK) ausgenommen werden, obwohl diese Planungsaufgabe gerade der Anlass für die Bewilligung der Landesmittel für den Rahmenplan war und das Vorhaben zudem als eines der wichtigsten städtebaulichen Projekte der Nachkriegszeit gelten muss. Statt einer umfassenden Planung unter Berücksichtigung des weiteren Umfelds der gesamten City und sämtlicher Planungsziele einer integrierten Stadtentwicklungspolitik soll ausschließlich das ‚städtebauliche Konzept‘ von ECE gelten.

Aus Sicht der Bürgerinitiative begibt sich die Stadt Mainz ihres hoheitlichen Rechts auf unabhängige Planung ihrer Stadt. Wie ist dies zu begründen?

Hintergrund:

- Damit würden für die Planung nicht nur allein Zielsetzungen einer Nutzung als Handelsstandort gegenüber allen anderen im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung abzuwägenden Nutzungsaspekte Vorrang bekommen.
- Es würde darüber hinaus exklusiv das von einem Unternehmen, von ECE, vertretene Konzept einer nach innen gekehrten, letztlich aus einem Gebäudekomplex, nach außen abgeschlossenen Einkaufs-Mall umgesetzt. Alternative städtebauliche Konzepte von Einzelhandelsansiedlungen finden keine Berücksichtigung.
- Die Empfehlungen unabhängiger Experten zur zeitgemäßen Entwicklung von Handelsquartieren in Stadtzentren werden ignoriert, dazu zählen auch die Aussagen des zweiten Gutachtens von Junker und Kruse. Nicht einmal die Mindeststandards eines ‚Offenen Einkaufszentrums‘ wie es etwa den Empfehlungen des DIfU entspricht, sollen erfüllt werden.
- In der Ausschreibung zum IEK wird als eine der für die Planung maßgeblichen Unterlagen ausdrücklich auf die Leitlinien des Stadtrats vom Okt. 2012 verwiesen. Sie stehen jedoch in praktisch allen zentralen Aussagen in Widerspruch zum Realisierungsvorschlag von ECE.