

**Bündnis 90/DIE GRÜNEN**  
im Ortsbeirat Mainz-Altstadt

**Anfrage zur Ortsbeiratssitzung am 2. April 2014**  
**– Verhandlungen zu ECE –**

Am 10. August 2011 beschloss der Ortsbeirat (1317/2011), dass er in allen Ortsbeiratssitzungen bis zur Genehmigung des Bauantrags durch ECE regelmäßig über den Stand der Verhandlungen zu informieren sei. In einem Sachstandsbericht (1743/2011) am 23. November 2011 sicherte die Verwaltung zu, „eine ständige Informationsrunde, bestehend aus den baupolitischen Sprechern und Frau Ortsvorsteherin Brede-Hoffmann“ einzuberufen, „sobald wesentliche Neuerungen vorzustellen sind.“ Sie stellte auch fest, „die Befürchtung, die Verwaltung könne im Verlauf [...] ‚unumkehrbare Fakten schaffen‘, trifft nicht zu.“

Im Sitzungsprotokoll der ersten Verhandlung zwischen ECE und der Stadt Mainz nach Verabschiedung der Leitlinien (1. November 2012) ist zu lesen, dass die Stadt die Beratungs- und Verhandlungsstrukturen unter anderem wie folgt vorgestellt hat: „Die Aufgabe der Lenkungsgruppe dient der stadtinternen Beratung in strategischer Angelegenheiten, der politischen Absicherung und allgemeinen Information der direkt vom Vorhaben Betroffenen.“ „Der BSA [Bau- und Sanierungsausschuss] bzw. weitere tangierten Gremien [wie z.B. der Ortsbeirat Altstadt] sind während der Verhandlungsphase eher zurückhaltend zu informieren. Wichtig ist, dass die Gremien [...] eine Rückversicherung haben, dass sie über wichtige Sachverhalte der Verhandlungen stets informiert werden.“

Aus dem Protokoll des zweiten Verhandlungstags (14. November 2012) geht hervor, dass ECE einen Testentwurf präsentierte mit „4 Einzelbaukörper, die durch die Fuststraße, eine neue Hintere Präsenzgasse, sowie weitere Zäsuren voneinander getrennt sind. Die trennenden Elemente haben verschiedene Charaktere: Die Fuststraße ist als sogenannter ‚Kaltbereich‘ [...] dargestellt, die restlichen Verbindungselemente zwischen den Baukörpern sind als Ladenstraße bzw. im Mall-Charakter als ‚Warmbereiche‘ dargestellt.“ Weiter wird vermerkt, „Nicht vereinbar mit den Leitlinien ist nach Auffassung der Stadt insbesondere die Planung von ‚Warmbereichen‘, die letztendlich eine klassische Mall darstellen.“

Am nächsten Verhandlungstag (30. November 2012) legte ECE einen neuen Testentwurf vor. Aus dem Protokoll ist zu entnehmen: „Dargestellt sind 5 Baukörper, die mit unterschiedlichen Kalt- und Warmbereichen miteinander verbunden sind. Mit dieser Konfiguration sei lt. ECE eine Verkaufsfläche von ca. 28.000 qm möglich. [...] Knackpunkt bleibt weiterhin die Frage, wie weit der Komplex in seiner Baustruktur aufgelöst werden kann. Die Verbindungswege zwischen den Einzelbaukörpern sind bis auf die Fuststraße private Flächen, als Warmbereich, geplant. ECE legt im Prinzip ein modifiziertes Mallkonzept vor, bei dem in Vergleich zu anderen gebauten ECE-Objekten, die Baumassen stärker in Einzelbaukörper gegliedert sind. Die Verbindungselemente bleiben ‚mall-ähnlich‘, mit einem hohen Glasanteil. Das Prinzip der gesteuerten Kundenführung mit wenigen Ein- und Ausgängen wird beibehalten. Die Fuststraße wird als sogen. Kaltbereich (nur im EG!) dargestellt. Die innere

Haupterschließung für die Kunden, die senkrecht zur Ludwigsstraße verläuft, hat einen klassischen Mallcharakter; ebenso die ‚neue‘ Hintere Präsensgasse.“ Ferner wurden die Diskrepanzen zu den Leitlinien diskutiert, darunter auch zu Leitlinie 3.18. Hier hält das Protokoll fest: „zu Leitlinie 3.18) Wegfallende öffentliche Flächen (Pavillonzwischenräume): Thema ist offen und wird am 14.12. beraten werden. Aus Sicht der Stadt wird der Wegfall durch eine öffentliche Straße ‚Hintere Präsensgasse‘ kompensiert.“

Bei der folgenden Verhandlungsrunde (14. Dezember 2012) legte ECE ein Papier vor, in „dem zu 11 Punkten eine Modifikation der Leitlinien vorgeschlagen wird.“ Zu Leitlinie 3.16 wird festgehalten, „Jedes Geschäft im EG muss einen Eingang nach außen, in den öffentlichen Bereich haben.“ Zu Leitlinie 3.18 steht „Eine Lösung soll im Wettbewerb gefunden werden, z Bsp. i. S. von Verbesserung der städtebaulichen bzw. Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; eine denkbare Maßnahme wäre die Umgestaltung des heutigen öff. Parkplatzes an der Großen Langgasse, Nähe der Zimen-Messstation.“

Diese Thematik wurde bei der nächsten Verhandlungsrunde (14. Januar 2013) nicht behandelt, und bei der übernächsten Verhandlungsrunde präsentierte ECE eine weitere Variante, diesmal wieder mit nur vier Baukörpern. Hierzu hält das Protokoll fest: „Vonseiten der städtischen Verhandlungsrunden wird das vorgelegte Konzept sehr stark kritisiert, keine Übereinstimmung mit den Leitlinien [...] gesehen und somit auch nicht als Grundlage für die weitere Beratung anerkannt. Vonseiten ECE wird mitgeteilt, [...] dass eine Rückkehr zur kleinteiligen Struktur [...] ausgeschlossen sei. Ansatzweise wird diskutiert, ob über Scheinfassaden, potemkinsche Dörfer, oder sogenannte ‚fakes‘ die große Baumasse, insbesondere entlang der Fuststraße gegliedert bzw. optisch verharmlost werden könnte. Dies wird von städtischer Seite äußerst kritisch angesehen. [...] Aufgrund der großen Gegensätze wurde darauf verzichtet, einen weiteren Besprechungstermin anzusetzen.“

Die darauf folgende Verhandlungsrunde fand am 31. Mai 2013 statt, nur eine Woche bevor die Zwischenergebnisse dem Lenkungsausschuss und am Folgetag der Presse vorgestellt wurden. Zwischen dem dort behandelten Konzept und dem Konzept, das Gegenstand der Beratungen am 27. November 2013 auf der Tagesordnung stand, sind nur minimale Änderungen (zB Platzsituation an der Ecke Ludwigsstraße / Fuststraße) zu erkennen, jedoch keine große Abweichungen, was die Erschließung der Läden im Inneren des Areals betrifft.

Wir fragen die Verwaltung:

- 1) Mit wem war die Informationspolitik, nach der die tangierten Gremien „zurückhaltend zu informieren“ sei, abgestimmt? Wie ist diese Entscheidung der Verwaltung mit dem Tenor des Ortsbeiratsbeschlusses vom 10. August 2011 und dem Sachstandsbericht vom 23. November 2011 zu vereinbaren?
- 2) Da die Planungen, die am 19. November 2013 im Ortsbeirat vorgestellt wurden, offenbar Warmbereiche enthalten, und die Verwaltung selbst zurecht festgestellt hat, dass diese Warmbereiche „Nicht vereinbar mit den Leitlinien“ seien, hat sich die Verwaltung auf ein Konzept eingelassen, das sich vom Verhandlungsauftrag unterschied. Mit welchem Gremium und in welcher

- Sitzung war diese Strategieänderung abgesprochen?
- 3) Diese Strategieänderung erfolgte, den Protokollen nach zu beurteilen, zwischen der März-Verhandlung und der Mai-Verhandlung. Wie kam die Verwaltung dazu, diese Änderung zu vollziehen, obwohl der Lenkungsausschuss erst am 6. Juni 2013 zusammenkam?
  - 4) Gab es Mitglieder des Lenkungsausschusses, die in der Sitzung am 6. Juni 2013 auf die Erschließung von Läden im Inneren des Areals über nichtöffentliche Flächen hingewiesen haben und darauf aufmerksam gemacht haben, dass dies nicht leitlinienkonform sei? Wie hat die Verwaltung auf diese Hinweise reagiert, bzw. welche Konsequenzen hatten sie?
  - 5) Wie weit spielte die Beratung des Lenkungsausschusses bzw. die Beschlussfassung im Ortsbeirat eine Rolle bei der „stadtinternen Beratung in strategischer Angelegenheiten“?
  - 6) Stellt im Jahr 2014 die Planung von Warmbereichen nicht mehr, wie noch im November 2012, eine „klassische Mall“ dar? Wenn nein, was hat sich seit November 2012 geändert? Wenn doch, warum interessiert das die Stadt offenbar nicht mehr?
  - 7) Ist das Konzept, was November 2013 vorgestellt wurde, in gleicher Weise „mall-ähnlich“, wie das Konzept aus 5 Baukörpern, das am 30. November 2012 in Diskussion war? Wenn nein, welche Unterschiede zwischen den Konzepten liegen dieser Einschätzung zugrunde?
  - 8) Welche Unterschiede gibt es in der inneren Haupteinschließung, die quer zur Ludwigsstraße verläuft, zwischen dem Konzept von 2012 und dem Konzept von 2013? Welche Änderungen verringern den damals festgestellten Effekt einer „gesteuerten Kundenführung“?
  - 9) Hat sich an der Sicht der Stadt zu Leitlinie 3.18 seit dem 30. November 2012 (damals sollte laut Verhandlungsprotokoll der Wegfall öffentlicher Flächen zwischen den Pavillons durch öffentliche Fläche in der Hinteren Präsenzgasse kompensiert werden) etwas geändert? Falls nein, warum ließ die Stadt sich auf die von ECE formulierte Änderung dieser Leitlinie bei den Verhandlungen ab Dezember 2012 ein? Falls doch, wie wurde diese Meinungsbildung innerhalb der Verwaltung vollzogen, da kein tangiertes Gremium (weder Bauausschuss noch Ortsbeirat noch Lenkungsausschuss) mit dieser Frage befasst wurde?
  - 10) Ab wann und warum verließ die Stadt die Verhandlungsposition, die am 14. Dezember 2012 noch vertreten wurde, dass Läden einen Eingang nach außen in den öffentlichen Bereich haben müssten?
  - 11) Inwieweit führen die Eckpunkte, die sich mit Fassadengestaltung und Bodenbelag befassen, dazu, dass der Mallcharakter (wie im Verhandlungsprotokoll vom Januar 2013 formuliert) kaschiert wird, und es zu „potemkischen Dörfern“ und einer optischen Verharmlosung kommt?

Für die Fraktion

Brian Huck