

**Landeshauptstadt Mainz
Mainzer Regionalfenster – 'Soziale Stadt' Lerchenberg
Planungswerkstatt 'Einkaufszentrum'**

Stand Juni 2015

Impressum

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Mainz
Amt 51 – Amt für Jugend und Familie
Stadthaus, Lauteren-Flügel
Kaiserstraße 3-5
55116, Mainz

Jessica Mühlenbeck

Tel. 06131 - 124120

E-Mail: Jessica.Muehlenbeck@stadt.mainz.de

in Zusammenarbeit mit

Landeshauptstadt Mainz
Amt 61 – Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
55131, Mainz

Bernd Schmitt

Tel. 06131 - 123075

E-Mail: Bernd.Schmitt@stadt.mainz.de

Auftragnehmer:

Freischlad + Holz
Planung und Architektur

Spreestraße 3 a
64295 Darmstadt

Tel. 06151 / 33131

E-Mail: office@freischlad-holz.de

Brigitte Holz

Bearbeitung:

Lena Sandig

Darmstadt, Juni 2015

Inhalt

1	Ausgangssituation	4
1.1	Kontext im Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt'	4
1.2	Anlass und Ziele der Planungswerkstatt	4
2	Bearbeitungsgebiet	5
2.1	Lage, Struktur und Entstehung des Stadtteils	5
2.2	Planungsgebiet	6
2.3	Einkaufszentrum	7
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Lokale Ökonomie	9
3.2	Städtebauliche Stabilisierung.....	10
3.3	Gewerbe- und Eigentumssituation	11
3.4	Verkehr.....	11
3.5	Planung Mainzelbahn.....	13
3.6	Energetische Sanierung.....	13
4	Aufgabenstellung / Planungsanforderungen	14
5	Inhalt und Ablauf der Planungswerkstatt	15
5.1	1. Werkstatt-Termin Ablauf / Leistungen.....	15
5.2	2. Werkstatt-Termin Ablauf / Leistungen.....	15
6	Darstellungshinweise	16
7	Rückfragen	16
8	Abgabetermine	16
9	Verfahren	17
10	Überblick Termine	19
11	Honorierung, Urheberrecht und weiteres Verfahren	19
12	Übergebene Unterlagen	19
13	Fotos	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild Mainz-Lerchenberg, 2014 / Quelle: Bauamt der Landeshauptstadt Mainz, SG Geoinformationssystem und Kartografie	6
Abb. 2:	Rote Linie – Grenzen Planungsgebiet Einkaufszentrum und Umgebung Mainz-Lerchenberg / Rote Fläche – Grundstück Einkaufszentrum; Luftbild 2014 / Quelle: Bauamt der Landeshauptstadt Mainz, SG Geoinformationssystem und Kartografie.....	7

1 Ausgangssituation

1.1 Kontext im Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt'

Am 18. Dezember 2007 wurde das Regionalfenster 'Lerchenberg' durch das Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz in das Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt' aufgenommen. Im Stadtteil Lerchenberg gehören die Stadtbezirke Lerchenberg-Süd und Lerchenberg-Mitte zum Fördergebiet.

Die aktuelle 'Sozialraumanalyse Mainz 2012' (siehe Anlage 11) hat bestätigt, dass der Stadtteil weiterhin einer Förderung bedarf. In der Gebietstypisierung der Stadtbezirke wurde Lerchenberg-Mitte als ein Stadtteil mit hohen Belastungen in allen Entwicklungsbereichen klassifiziert. Wesentliche Indikatoren sind u.a. die hohe Konzentration an Migranten/innen sowie staatliche Transferhilfeempfänger/innen im Quartier Mitte, überforderte Nachbarschaften, die demographische Entwicklung, der Zustand des Quartierzentrums, fehlende Wohnumfeldqualitäten im Bereich der öffentlich geförderten Wohnbebauungen sowie unzureichende Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren.

Zur Behebung dieser Mängel wurde für das Regionalfenster 'Mainz-Lerchenberg' im Jahr 2009 ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)¹ (siehe Anlage 5) erarbeitet. Die Durchführung der 'Planungswerkstatt Einkaufszentrum' gilt als Schlüssel-Projekt. Im IEK wurden Ziele und Erwartungen an die Planungswerkstatt festgelegt, die sich in der Aufgabenstellung widerspiegeln.

Im Rahmen des o.g. Programms Soziale Stadt stehen für das Antragsjahr 2016 500.000,00 Euro an Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Stadt für Maßnahmen im öffentlichen Raum des Einkaufszentrums zur Verfügung. Bei Bedarf können ab 2017 ggf. weitere Fördermittel beantragt werden.

1.2 Anlass und Ziele der Planungswerkstatt

Wesentliches Ziel ist, im Rahmen des diskursiven Verfahrens ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums zu erarbeiten. Von besonderer Bedeutung sind die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, die Aufwertung der öffentlichen Bereiche sowie die Schaffung von Barrierefreiheit im Zentrum selbst wie in seiner Umgebung.

Im Mittelpunkt der Aufgabenstellung steht die stabilisierende Erweiterung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung eines Vollversorgers sowie nach Möglichkeit die zusätzliche Ansiedlung eines Discounters.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums sind seine städtebauliche Verflechtung mit der Umgebung sowie eine Adressbildung, eine Öffnung, ggf. auch eine Erweiterung in den Bereich der nördlichen Fahrbahnspur der Hindemithstraße (einschließlich Stellplätze) zu verfolgen. Da der Durchgangsverkehr in der Hindemithstraße im Zuge der Erschließung des Stadtteils mit der Straßenbahn (siehe Anlage 7) vollständig auf die südliche Fahrbahnspur gelegt werden kann, ist die Umnutzung der nördlichen Fahrbahn als reine Erschließungsfläche oder als 'Shared Space-Zone' denkbar. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten zur Erweiterung von wohnbaulichen und sozialen Nutzungen im Einkaufszentrum durch Aufstockung von Gebäuden zu untersuchen.

Die ggf. auf der südlichen Fahrbahnspur entfallenden Parkplätze wären wie die im Zuge des Straßenbahnbaus hier vorgesehenen Parkplätze zu ersetzen.

¹ Integriertes Entwicklungskonzept Mainzer Regionalfenster 'Soziale Stadt' Lerchenberg, Freischlad + Holz / Herwarth + Holz, im Auftrag des Amtes für Jugend und Familie und des Stadtplanungsamtes, Januar 2009

2 Bearbeitungsgebiet

2.1 Lage, Struktur und Entstehung des Stadtteils

Der Stadtteil Lerchenberg liegt in relativ isolierter Lage zur Kernstadt, etwa 7 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, am östlichen Rand des Ober-Olmer Waldes im Übergang zur Gemarkung Ober-Olm. Im Norden (zu Mainz-Drais gehörend) und im Südosten (zu Mainz-Marienborn gehörend) ist der Lerchenberg von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Mit der bevorzugten landschaftlichen Lage, 150 m über der Rheinebene, erhöht auf den Ausläufern des Rhein-Hessischen Hügellands ist ein imposanter Panoramablick vom Rheingau bis zur Skyline von Frankfurt verbunden. Über Punkthochhäuser und die Bauten des ZDF entfaltet der Stadtteil selbst eine deutliche Fernwirkung und eine markante Silhouette.

Lerchenberg gliedert sich in die Bezirke Lerchenberg-Nord, Lerchenberg-Süd und Lerchenberg-Mitte / ZDF. Die Bezirke Nord, Süd und Mitte wurden in den 60er Jahren als städtebauliches Modellprojekt² und Demonstrativvorhaben³ unter der Leitidee 'Wohnen im Grünen' auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen entwickelt, um der steigenden Nachfrage nach Wohneigentum sowie der damaligen Wohnungsnot gerecht zu werden. Der überwiegende Teil der Bebauung stammt aus den Jahren 1966 bis 1974. Sie entspricht städtebaulich und nutzungsstrukturell in idealtypischer Weise den damaligen Planungsleitbildern der 'Funktionstrennung' und der 'gegliederten und aufgelockerten Stadt'. In Lerchenberg-Süd und Nord entstanden auf Basis von Typengrundrissen teppichartige Reihenhaus-, Kettenhaus- und Einfamilienhausquartiere. Diese bilden sich in überschaubaren Wohngruppen ab.

Das zusammen mit den Erweiterungsflächen 104 ha große ZDF-Areal im Osten Lerchenbergs bestimmt die Außenwirkung des Stadtteils seit der Ansiedlung im Jahr 1967 auch überregional. Ursprünglich war hier in Entsprechung der Bebauung von Lerchenberg-Süd ein weiteres Wohnquartier (Lerchenberg Ost) geplant. Der Paradigmenwechsel fand bereits während der Planungsphase statt. Der zwischen 1998 und 2003 auf den 65 ha großen Erweiterungsflächen des ZDF im Norden des Areals geplante Medienpark wurde nicht realisiert.

Lerchenberg-Mitte wurde in Reaktion auf die Reduzierung der Siedlungsfläche (ZDF) um etwa ein Drittel dichter realisiert als ursprünglich geplant. Neben der für den Stadtteil notwendigen Infrastruktur wurden in diesem Quartier Mietwohnungen in Geschossbauweise sowie vier Wohnhochhäuser geschaffen. Das hier ansässige Einkaufszentrum wurde 1970 fertiggestellt.

In den 1980er Jahren erfolgte die Arrondierung des südlichen Gebietsrandes mit Büronutzungen sowie dem Bau einer Schule von überörtlicher Bedeutung. Westlich des Schulstandortes befinden sich ausgedehnte Sportflächen (Lortzingstraße). Die 'Gustav-Mahler-Siedlung' mit geförderten Wohnungen in Zeilenbauweise entstand östlich der Mitte im Jahr 1995. Sie bildet mit Ausnahme von kleinteiligen wohnbaulichen Erweiterungen am Südostrand von Lerchenberg-Süd (Tucholskystraße) den vorläufigen Abschluss der Siedlungsentwicklung.

Lerchenberg-Nord und -Süd sind als reine Wohngebiete zu charakterisieren. In Lerchenberg-Mitte / ZDF befinden sich zwar quantitativ die größten Wohnungsbestände, in der Summe ist die Wohnfunktion hier jedoch aufgrund vorhandener Bürostandorte, des Standortes des ZDF, dem in diesem Bereich liegenden Stadtteilzentrum und der Schulstandorte, weniger dominant.

Auf dem Lerchenberg mit einer Fläche von insgesamt 235,5 ha lebten Ende März 2008 6.247 Bewohner/innen, d.h. 3,1 % der Mainzer Bevölkerung. Die geringe Wohndichte (26,5 Bewohner/innen pro ha Siedlungsfläche) ist der fehlenden Wohnnutzung auf dem Gelände des ZDF und einer insgesamt eher aufgelockerten Bauweise zuzuschreiben, punktuell ist die Wohndichte in Mitte jedoch hoch.

² Basis: Ausführungsentwurf der Büros Fritz Jaspert / Karl Selg

³ Demonstrativbaumaßnahmen haben sich aus dem vom Bundesministerium für Wohnungswesen und Städtebau geförderten Programm der Versuchs- und Vergleichsbauten entwickelt. Hierbei wurden die Erkenntnisse der wissenschaftlichen Bauforschung übertragen auf die Wohnungsbaupraxis. Zielvorstellung war, durch die Umsetzung der Erkenntnisse aus Forschung und Entwicklung zu neuen Wegen im Wohnungsbau der Nachkriegszeit zu gelangen.



Abb. 1: Luftbild Mainz-Lerchenberg, 2014 / Quelle: Bauamt der Landeshauptstadt Mainz, SG Geoinformationssystem und Kartografie

2.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Punkthäuser, im Osten durch die Grundstücksgrenze des Punkthauses östlich des Parkdecks, im Süden durch den Fußgängerweg entlang der Hindemithstraße und im Westen durch das Schulgelände der Carl-Zuckmayer-Schule begrenzt (siehe Abb. 2).

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 35.000 m², davon sind 8.000 m² Flächen des Einkaufszentrums (siehe Abb. 2).

Das Grundstück des Einkaufszentrums ist ca. 200 m lang und 40 m breit (Bestandspläne von 1968 siehe Anlage 4). Bebaut ist eine Grundfläche von ca. 5.000 m². Die restlichen Flächen sind Verkehrs- und Erschließungsflächen.

Der innenliegende Fußgängerbereich ist ca. 9 m breit und ca. 160 m lang. Der im Osten liegende Parkplatz umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m².

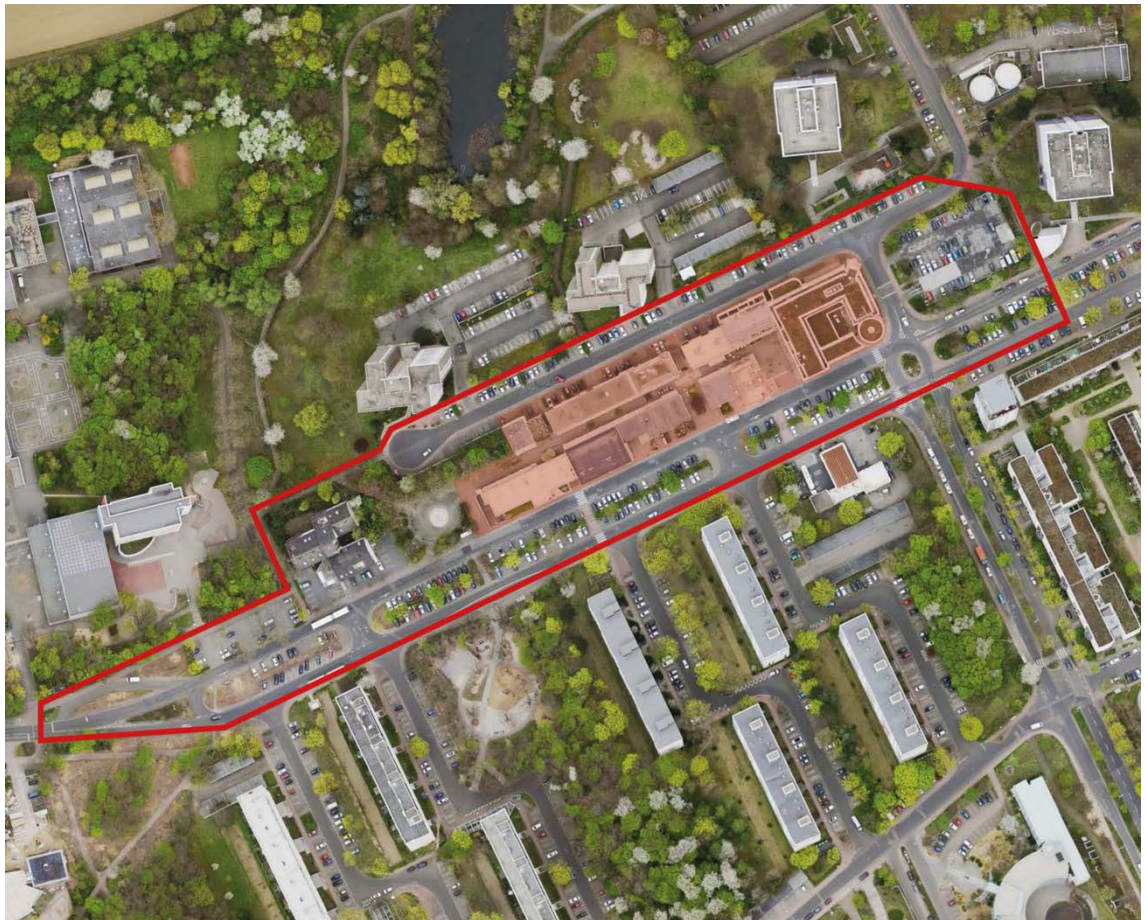


Abb. 2: Rote Linie – Grenzen Planungsgebiet Einkaufszentrum und Umgebung Mainz-Lerchenberg / Rote Fläche – Grundstück Einkaufszentrum; Luftbild 2014 / Quelle: Bauamt der Landeshauptstadt Mainz, SG Geoinformationssystem und Kartografie

2.3 Einkaufszentrum

Lage und Struktur

Das Einkaufszentrum liegt im ursprünglich als Stadtteil-Zentrum geplanten Bezirk Lerchenberg-Mitte, der die höchste Einwohnerdichte des Stadtteils aufweist. Westlich des Einkaufszentrums liegen die Stadtteil-Bezirke Süd und Nord und im Osten, zum Bezirk Mitte gehörend, das Firmengelände des ZDF.

Im Norden wird das Zentrum durch die Regerstraße begrenzt. Sie ist neben dem Einkaufszentrum durch von Grünflächen umgebene Hochhäuser geprägt. Im Straßenraum befinden sich öffentliche Parkplätze für Besucher/innen des Einkaufszentrums sowie Anwohner/innen.

Im Osten grenzt das Einkaufszentrum an die Brucknerstraße an, die auf die L426 führt. Das östlich angrenzende Parkdeck umfasst ca. 80 Stellplätze. Es wird u.a. von Besuchern des 'nahkaufs' genutzt. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Brucknerstraße.

Im Süden grenzt das Einkaufszentrum an die Hindemithstraße, die als Quartiersachse zwischen Lerchenberg-Nord, -Süd, -Mitte und Gustav-Mahler-Siedlung im Spannungsfeld von Verkehr und Aufenthaltsqualität zu profilieren ist. Die südlich des Zentrums gelegene Stellplatzfläche entlang der Hindemithstraße wird im südlichen Teil aufgegeben und zukünftig die Straßenbahntrasse der 'Mainzelbahn' aufnehmen.

Im Westen geht die Einkaufspassage in den 'Platz am Brunnen' über, der durch das Hotel 'Am Lerchenberg' gefasst wird. In diesem Bereich befindet sich die Bushaltestelle 'Hindemithstraße'. Weiter westlich wird zukünftig die Straßenbahn-Haltestelle 'Hindemithstraße' angeordnet.

Bestandsanalyse

Das ein- bis viergeschossige Zentrum weist zwei sich gegenüberliegende Ladenzeilen auf. Zwischen den Zeilen befindet sich der ca. 9 m breite Fußgängerbereich, der teilweise durch Vordächer und Markisen mit Beleuchtung überdacht ist. In der Erdgeschosszone befinden sich im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen, in den oberen Geschossen Dienstleistungen (Praxen und Büros etc.) und Wohnnutzungen. Teilweise befinden diese sich im Eigentum der Ladenbesitzer.

Das Einkaufszentrum fällt im Geländeverlauf von Westen nach Osten ab. Im Fußgängerbereich werden die Höhenunterschiede mit Treppen und steilen Rampen überwunden. Die Gebäude der Ladenzeilen sind insgesamt auf drei Niveaus angeordnet.

Das Einkaufszentrum zeigt sich, der Planungsphilosophie seiner Entstehungszeit folgend, introvertiert. Die geöffneten Fassaden sind auf den innenliegenden Fußgängerbereich ausgerichtet, der mit angrenzenden Cafés und Sitzbereichen bunt und belebt wirkt, während die nach außen gerichteten Fassaden wie Rückseiten wirken.

Im Westen wird das Einkaufszentrum über einen ebenerdigen Zugang von der Hindemithstraße sowie über Treppen vom 'Platz am Brunnen' erschlossen. Dieser Zugang wird nach Bau der Mainzelbahn aufgrund der nahegelegenen Haltestelle vermutlich an Bedeutung gewinnen. Im Osten wird die Fußgängerzone von der Hindemithstraße über eine 3-stufige Treppe und eine Rampe erschlossen. Hier befinden sich auch behindertengerechte Stellplätze. Der Zugang führt direkt zum 'nahkauf', dessen Eingang sich in Achse der Fußgängerzone befindet. Städtebaulich ist diese Erschließung als Hauptzugang zum Zentrum zu sehen. Ein weiter mittig gelegener ebenerdiger Zugang sowie eine über Treppen erreichbare Unterführung vervollständigen die Erschließung der Einkaufspassage von der Hindemithstraße.

Von der Regerstraße aus erreicht man den Fußgängerbereich über zwei in gleichen Abständen platzierte Treppen. Am Ende der Regerstraße führt eine steile, lange Rampe in Richtung Schulzentrum. Von dort führen weitere Treppen zum 'Platz am Brunnen' in das Zentrum.

Das Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren wird durch Flachdachbauten unterschiedlicher Höhe geprägt, die im Gesamterscheinungsbild heterogen wirken. Der unzureichende Gesamteindruck wird gefördert durch additiv umgesetzte Baumaßnahmen, die das Zentrum in den letzten Jahrzehnten veränderten.

Das im Osten gelegene, ursprünglich zweigeschossige Gebäude, in dem der Nahversorger untergebracht ist, wurde um zwei Geschosse erhöht, die im Wesentlichen Büronutzungen aufweisen. Aufgrund der neugestalteten Fassade und der Gebäudehöhe hebt es sich deutlich von den übrigen Gebäuden ab. Die westlich an das Bürogebäude angrenzende Bebauung im Norden wurde auf vier Geschosse aufgestockt. In den drei Obergeschossen befinden sich Wohnnutzungen. Die daran angrenzenden Baukörper sind zweigeschossig verblieben. Der südwestliche eingeschossige Riegel wird von einer Bank genutzt. Die daran angrenzenden Gebäude sind eingeschossig. Hier befinden sich Ladenlokale. Das östlich davon liegende solitär stehende Gebäude wird zurzeit für eine wohnbauliche Nutzung aufgestockt und zur Hindemithstraße erweitert.

Die Fassaden befinden sich weitestgehend im Zustand der Entstehungszeit. Die Zeilenbauten sind im Erdgeschoss des Fußgängerbereichs verputzt oder mit Verblendmauerwerk versehen. In den oberen Geschossen und an den Rückseiten sind die Bauten von einer vorgehängten, pyramidenförmigen Kunststofffassade geprägt, die teilweise einen sehr schlechten Zustand aufweist. Auch eine energetische Sanierung ist dringend notwendig, da die Gebäude nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lokale Ökonomie

Ein wesentlicher Schritt zur Stärkung der lokalen Ökonomie des Stadtteils ist die Instandsetzung und Erweiterung des Einkaufszentrums. In diesem Kontext wird die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers (Verkaufsflächenbedarf ca. 1.500 m²) sowie nach Möglichkeit die ergänzende Ansiedlung eines Discounters (Verkaufsflächenbedarf ca. 1.000 m²) durch Erschließung neuer Flächen oder durch Erweiterung des bestehenden Supermarktes verfolgt. Die Größe des heutigen 'nahkaufs' entspricht in etwa dem Flächenbedarf eines Discountmarktes. Die östlich der Brucknerstraße gelegene Parkplatzfläche wäre ideal für die Ansiedlung eines Vollversorgers. In diesem Kontext ist zu prüfen, ob es sinnvoll ist, die heutige Brucknerstraße zugunsten einer neuen Erschließung östlich der Parkplatzfläche aufzugeben. Eine Überbauung dieses Abschnitts der Brucknerstraße ist wegen des hier verlaufenden, dichten Leitungsbestandes jedoch nicht möglich.

Darüber hinaus wird die Profilierung des bestehenden Laden- und Dienstleistungsangebotes, seine Diversifizierung und Stabilisierung sowie die Erschließung neuer Kundengruppen angestrebt. Hierfür von Bedeutung sind der Zusammenschluss der Einzelhändler und die Verfolgung gemeinsamer Ziele.

Handel

Lerchenberg ist nach dem städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung als reines Wohngebiet konzipiert, dessen lokale Ökonomie sich im Wesentlichen auf die Nahversorgung beschränkt.

Im Stadtteil waren im Jahr 2003 etwa 1.300 m² an Einzelhandelsflächen vorhanden, die mit wenigen Ausnahmen auf das Einkaufszentrum 'Hindemithstraße' entfallen. Mit ca. 0,29 m² Einzelhandelsfläche pro Einwohner ist die Versorgung als gering zu bewerten. Etwas mehr als 3/4 der Ladenflächen sind auf den täglichen Bedarf an Lebensmitteln sowie auf Tabak, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel ausgerichtet. Die derzeitige Ankernutzung ist ein Supermarkt ('nahkauf') auf einer Fläche von ca. 700 m². Die bis auf den Supermarkt kleinteiligen Einzelhandelseinheiten werden vielfach seit Jahren von den gleichen Inhabern geführt.

Bei der Gestaltung der Läden und der Einkaufsstraße sind vielfach Elemente aus der Entstehungszeit (1970) erhalten. Das individuelle, unmodernisiert wirkende Erscheinungsbild des Einkaufszentrums hebt sich damit merklich von neu errichteten Einkaufszentren ab. Dennoch erscheint das Einkaufszentrum funktional stabil. Leerstände sind nur punktuell zu verzeichnen. Beliebte Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche sind der 'Platz am Brunnen' sowie die Außenbereiche der Gastronomie zwischen den Ladenzeilen.

Ein großes Risiko geht allerdings von der Einzelhandelsentwicklung im Umfeld des Stadtteils aus. Eine besondere Gefahr und tendenziell schädliche Wirkung diagnostiziert das Zentrenkonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Mainz (siehe Anlage 13), das nicht integrierte Super- oder Discountmärkte entlang der Landesstraße L 426, Essenheimer Straße auf Mainzer oder Ober-Olmer Seite⁴ konstatiert. Bereits gegenwärtig leiden die Gewerbetreibenden unter der Konkurrenz der Lebensmittelmärkte in Richtung Ober-Olm sowie im Nachbar-Stadtteil Drais.

Einer Abwanderung der Kaufkraft entgegenwirken könnte die Ansiedlung eines Vollversorgers an einem an das Stadtteilzentrum angebundenen Standort. Der 'modernen' Konkurrenz in der Nachbarschaft wird das Zentrum ohne eine entsprechende Intervention wahrscheinlich nicht gewachsen sein, da sowohl die motorisierte Kundschaft als auch eine auf zeitgemäße moderne Angebote orientierte jüngere Zielgruppe sich perspektivisch umorientieren werden.

Zur mittel- und langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgung sind als Ziele festzuhalten:

- die Stärkung des Einkaufszentrums an der Hindemithstraße
- die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums zu einem Treffpunkt und Quartierszentrum

⁴ Zentrenkonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Mainz; S.48, 2005

- die Förderung zielgruppengerechter Angebote.

Im Zentrenpass von 2014, für das Quartierszentrum Lerchenberg Hindemithstraße (siehe Anlage 6) sind die Basisdaten zum Einkaufszentrum zusammenfassend aufgeführt.

Kaufkraftpotenzial

Das Einkaufszentrum kann die im Stadtteil vorhandene Kaufkraft wahrscheinlich bereits heute nur zu einem Teil binden. Die einkommensstärkeren Bewohner/innengruppen in Lerchenberg-Süd und -Nord wohnen außerhalb des engeren fußläufigen Einzugsbereichs. Da auch aufgrund der Altersstruktur viele Einkäufe mit dem Auto erledigt werden, ist davon auszugehen, dass auch Einzelhandelsstandorte oder Discounter außerhalb Lerchenbergs angesteuert werden.

Die im unmittelbaren Umfeld des Einkaufszentrums lebenden Bewohner/innen weisen vielfach aufgrund ihrer sozialen Situation eine geringe Kaufkraft auf, wodurch die Basis der lokalen Ökonomie zusätzlich geschwächt wird. Die Kaufkraft⁵ pro Einwohner/in beträgt in Lerchenberg pro Jahr 21.139,00 EUR.

Eine Aufwertung des Einkaufszentrums könnte auch die Kaufkraft der Beschäftigten aus den umliegenden Unternehmen in Lerchenberg-Mitte und dem Gewerbestandort Marienborn auf der anderen Seite der L 426 stärker binden.

'Runder Tisch' Einkaufszentrum mit Eigentümern/innen und Gewerbetreibenden

Eigentümer/innen und Gewerbetreibende des Zentrums wurden im Kontext der Planungswerkstatt an einen Runden Tisch eingeladen.

Der erste Runde Tisch fand im März 2015 vor der 1. Planungswerkstatt statt. Er war der Analyse von Stärken und Schwächen des Einkaufszentrums sowie der Vorstellung der Aufgabenstellung der Planungswerkstatt gewidmet.

Zum zweiten Runden Tisch wird nach der 2. Planungswerkstatt eingeladen, um auf Grundlage des favorisierten Konzeptes gemeinsame Perspektiven für die Entwicklung des Einkaufszentrums abzustimmen und Projekte auf der städtebaulichen, baulichen und unternehmerischen Ebene abzustimmen. Ziel ist eine einvernehmliche Umsetzung der Ergebnisse der Planungswerkstatt zu erreichen.

Weiterführendes Ziel ist, aus dem 'Runden Tisch' einen dauerhaften Zusammenschluss der Einzelhändler bzw. Eigentümer der Gewerbeeinheiten in Form eines 'Zentrumsmanagements light' abzuleiten.

3.2 Städtebauliche Stabilisierung

Im Fördergebiet sind städtebauliche Problemlagen feststellbar, die einerseits auf Brüche in der Umsetzung der ursprünglichen Planung, andererseits auf notwendige strukturelle Anpassungsprozesse zurückzuführen sind. Gleichzeitig bietet der Stadtteil eine Fülle von Potenzialen zu einer zukunftsweisenden, nachhaltigen Entwicklung.

Die Mängel konzentrieren sich insbesondere im Bereich der Kristallisationsräume der lokalen Ökonomie (Einkaufszentrum), der Bildung (Kita Hindemithstraße 1-5 / Carl-Zuckmayer Schulzentrum / Ev. Gemeindezentrum) und des öffentlichen Lebens (Ortsverwaltung / Bürgerhaus mit Jugend- und Seniorencafé sowie weiteren sozialen Nutzungen). Darüber hinaus sind funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum (Hindemithstraße, Hebbelstraße / Lortzingstraße) sowie unbefriedigende Wegeverbindungen und ungeordnete bauliche Strukturen am nordöstlichen Rand der Mitte festzustellen. Vernetzungsdefizite bestehen zum umgebenden Landschaftsraum sowie zwischen einzelnen Quartieren und Einrichtungen.

Im Bereich des Einkaufszentrums, das zur Sicherung seiner Existenz auf aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel reagieren muss, wird der Abbau städtebaulicher Mängel mit Priorität verfolgt.

⁵ nicht einzelhandelsbezogen

Besondere Potenziale für die weitere Stadtteilentwicklung sind mit der Anpassung der Wohnungsbaubestände der Modellsiedlungsphase (Lerchenberg-Nord / Lerchenberg-Süd) an heutige Anforderungen, mit möglichen wohnbaulichen Arrondierungen sowie vollzogenen und vorzunehmenden Image bildenden Sanierungen (Teile der Wohnhochhäuser) verbunden. Auch die Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur (Kinderbetreuung / Stadtteilbibliothek / Vereinsleben) liefert wie die Aufwertung öffentlicher und wohnungsbezogener Freiräume wichtige Ansatzpunkte zur Aufwertung des gesamten Stadtteils.

Im Rahmen der Entwicklung des Einkaufszentrums stehen folgende Aufgaben im Vordergrund:

- der Ausbau des Zentrums zur stabilisierenden Erweiterung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung eines Vollversorgers sowie die ggf. zusätzliche Ansiedlung eines Discountermarktes
- die Attraktivierung des Erscheinungsbildes der vorhandenen Läden
- die Aufwertung des Fußgängerbereichs einschließlich des Platzes am Brunnen
- die evtl. Öffnung der Ladenlokale zur Hindemithstraße als Quartiersachse
- die Herstellung von Barrierefreiheit
- die verbesserte Integration des Zentrums in sein Umfeld.

Vor dem Hintergrund der Entstehungsgeschichte des Lerchenbergs kommt dem behutsamen Umgang mit den 70er-Jahre-Elementen des Zentrums besondere Bedeutung zu.

3.3 Gewerbe- und Eigentumssituation

Die Ladenlokale im Fördergebiet sind ausschließlich im Einkaufszentrum an der Hindemithstraße verortet. Die Eigentümer- und Nutzerstruktur ist kleinteilig. Die 25 Ladenlokale des ersten Bauabschnitts des Einkaufszentrums Hindemithstraße verteilen sich auf 21 unterschiedliche Eigentümer. Diese sind bei den Geschäftsbauten auf der Nordseite zur Regerstraße zu meist auch Eigentümer der darüber liegenden Wohnungen. Teilweise sind die Eigentümer auch Betreiber der Ladenlokale im Erdgeschoss. Ein weiterer Teil der Ladenlokale, insbesondere der Franchisenehmer und Einzelhandelsketten, sind fremd vermietet. Die Sparkasse und die Mainzer Volksbank sind Eigentümerinnen ihrer Filialen. Das östliche viergeschossige Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude befindet sich im Eigentum der Mainzer Volksbank, der Wohnbau Mainz GmbH, der Zimolith Grundstücksverwaltung, einer dänischen Firma sowie einer privaten Eigentümerin (siehe Anlage 6).

Die Parkplatzfläche im Osten des Planungsgebiets befindet sich im Eigentum von drei verschiedenen Firmen.

3.4 Verkehr

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt bislang über die Buslinien 54 über Drais, 68 über ZDF und Essenheimer Straße oder 70 über Marienborn. Die Linien verkehren jeweils im 20-Minuten-Takt. Von der Hindemithstraße ins Stadtzentrum benötigen Fahrgäste zwischen 16 und 21 Minuten. Ab 23:00 Uhr besteht ein Nachtbusverkehr auf der Linie 90. Die Anbindung an die benachbarten Stadtteile und Umlandgemeinden ist über den Busverkehr ebenfalls gewährleistet.

Die ÖPNV-Anbindung ist insgesamt gut, allerdings aufgrund der Verteilung auf drei Linien mit unterschiedlichen Verläufen und Taktzeiten nur bedingt übersichtlich.

Die beiden wichtigsten, von den Hauptlinien angefahrenen Haltestellen sind 'Hindemithstraße' in Höhe Smetanastraße und 'Hebbelstraße' an der Ecke Büchnerallee. Der Haltestellenabstand beträgt ca. 800 Meter. Die nicht mehr auf Mainzer Stadtgebiet liegende Haltestelle 'Forsthaus' ist für den südwestlichen Siedlungsbereich relevant, jedoch vom Tucholskyweg bzw. von der

Wedekindstraße fußläufig nicht gut angebunden und aufgrund der Tarifgrenze der MVG für die Nutzer/innen teurer.

In den nächsten Jahren wird die neue Straßenbahnlinie zwischen Mainz-Innenstadt und Mainz-Lerchenberg fertiggestellt. Die gegenwärtigen Busverbindungen werden teilweise durch die Straßenbahn ersetzt. Ein verbindliches Konzept hierfür liegt noch nicht vor. Die Baumaßnahmen für die 'Mainzelbahn' (siehe Kapitel 3.5 / Anlage 7) haben 2014 begonnen.

Fußgänger / Radfahrer

In der Siedlung besteht ein im Wesentlichen vom Straßenverkehr getrenntes Fuß- und Radwegenetz. Im Ergebnis der Trennung der Verkehrswege bilden sich die Straßenräume, u.a. Hebbelstraße / Hindemithstraße bislang nur unzureichend als frequentierte öffentliche Räume ab.

Punktuell fehlen ausgebaute Verbindungen. Die Bürger/innen wünschen sich bessere Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Stadtteil-Quartieren, insbesondere eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung von Lerchenberg-Nord über das Schulzentrum zur Regerstraße und zum Einkaufszentrum. Handlungsbedarf besteht auch in der Einbindung des Wegenetzes in das überörtliche Netz. Attraktive Wegeverbindungen zum ZDF, zur Draiser Senke und in den Ober-Olmer-Wald fehlen.

Ein nahezu flächendeckend vorhandenes Problem ist der Zustand vieler Fuß- und Radwege, bei denen sich Beläge, Beleuchtung, Möblierung und Begleitgrün in einem unzureichend unterhaltenen Zustand zeigen.

Nördlich des Einkaufszentrums werden auf der Grünfläche westlich der Regerstraße bzw. nördlich des bestehenden Hochhauses aktuell altersgerechte Wohnungen realisiert. Ihre barrierefreie Anbindung an das Einkaufszentrum ist dringend erforderlich.

Stellplatzversorgung

Die Stellplatzversorgung des Stadtteils ist aus planerischer Sicht angemessen. In Lerchenberg-Nord und -Süd ist der Bedarf durch wohnungsnaher Stellplätze und Garagenhöfe gedeckt. In Lerchenberg-Mitte sind für die Geschossbauten Parkhäuser und Stellplätze im Straßenraum eingerichtet.

Im Zuge der Baumaßnahmen 'Mainzelbahn' wird die südliche Stellplatzfläche entlang der Hindemithstraße für den Schienenverkehr genutzt und bebaut. Die entfallenden Parkflächen werden weitestgehend neu verortet. Die nördlich liegenden Stellflächen bleiben weitestgehend erhalten. Zurzeit stehen den Besucher/innen 213 Stellplätze am Einkaufszentrum zur Verfügung. Die Parkraumplanung sieht nach dem Bau der 'Mainzelbahn' im Umfeld des Einkaufszentrums 193 Stellplätze vor. Hierzu werden un- bzw. untergenutzte Flächen (siehe Anlage 7) herangezogen. Im Fall einer Bebauung des im Osten gelegenen Parkdecks müssen die entfallenden Stellplätze ebenfalls anderweitig angeordnet werden.

PKW-Verkehr

Seit Mitte der 1980er Jahre setzte sich zunehmend die verkehrsplanerische Philosophie durch, die zulässige Höchstgeschwindigkeit von ehemals durchgängig 50 km/h in Wohngebieten außerhalb der Haupteinfahrstraßen flächenhaft zu reduzieren. In der Anfangszeit wurde untersucht, ob eine Begrenzung auf 30 km/h oder auf 40 km/h die zweckmäßigste Variante darstellt. In Mainz wurden hierzu verschiedene Pilotprojekte durchgeführt. Im Stadtteil selbst wurde die Wirkung von Tempo 40-Zonen erprobt. Im Frühjahr 2014 wurden die entsprechenden Bereiche in eine Tempo 30-Zone umgewandelt. Um die Fahrzeitverluste für Busse der MVG zu begrenzen blieb die Vorfahrtsregelung entlang der ÖPNV-Achse Brucknerstraße / Hindemithstraße / Hebbelstraße / Büchnerallee / Rubensallee erhalten. Ebenfalls nicht in Frage gestellt wurde die signalisierte Fußgängerquerung auf Höhe der Realschule Plus und des Ev. Kindergartens. Die Fußgängerüberwege am kleinen Kreisverkehrsplatz Hindemithstraße / Brucknerstraße sowie in der Hindemithstraße blieben vorläufig unverändert, da sie mit der Pla-

nung der Mainzelbahn voraussichtlich ohnehin in signalisierte Querungen umgewandelt werden.

Nach Ausbau der Straßenbahntrasse wäre es möglich, den Durchgangsverkehr in der Hindemithstraße zukünftig zweispurig auf der südlichen Fahrbahnspur zu führen. Die nördliche Fahrbahnspur könnte dem Einkaufszentrum zugeordnet werden.

Um eine sinnvolle Verkehrsführung sicherzustellen wird eine Umstrukturierung der Hindemithstraße nicht nur im Bereich des EKZ erfolgen, sondern sich vom Knotenpunkt Brucknerstraße bis zum Carl-Zuckmayer-Schulzentrum erstrecken. Eine Verlegung des Abschnitts der Brucknerstraße zwischen Hindemithstraße und Regerstraße nach Osten in den Bereich des heutigen Parkdecks ist denkbar. In diesem Zusammenhang könnte die heutige Straßenverkehrsfläche in eine interne, von außen jedoch jederzeit zugängliche Erschließung eines räumlich erweiterten Einkaufszentrums umgewandelt werden.

Eine Überbauung des (kurzen) Straßenabschnitts der heutigen Brucknerstraße ist jedoch aufgrund des hier verlaufenden, dichten Leitungsbestandes nicht möglich. Die im Straßenraum der Brucknerstraße (nördliche Fahrspuren) liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal / Wasser / Strom / Fernmeldekabel) können nicht überbaut, jedoch beispielsweise an den südlichen Rand der heutigen Stellplatzflächen verlegt werden. Hierfür ist eine durchgehende Fläche von mindestens 3,00 m Breite (siehe Anlage 9) einschließlich der entsprechenden Sicherheitsabstände zu berücksichtigen.

3.5 Planung Mainzelbahn

Bei der 'Mainzelbahn' handelt es sich um den Ausbau des Mainzer Straßenbahnnetzes zwischen Hauptbahnhof-West über Bretzenheim und Marienborn zum Lerchenberg (siehe Anlage 7). Die Strecke wurde auf Basis des festgelegten Korridors des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz von 2000 entwickelt. Sie erstreckt sich auf 9,2 km Doppelgleis und umfasst 16 Haltestellen.

Hauptziel des Projektes ist, den Nutzern/innen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eine verbesserte und attraktivere Anbindung der Standorte Universität, Fachhochschule, Stadion sowie der Medien und Gewerbestandorte am Lerchenberg zu ermöglichen.

Am Lerchenberg werden zwei Straßenbahn-Haltestellen verortet. Zum einen die Haltestelle 'Brucknerstraße', zum anderen die 432 m entfernte Haltestelle 'Hindemithstraße' am Einkaufszentrum, die zugleich letzte Haltestelle der Gesamtstrecke ist. Die Wendeschleife befindet sich westlich in unmittelbarem Anschluss.

Für die Trasse aufgegeben wird die südliche Stellplatzfläche entlang der Hindemithstraße. Hier entsteht ein Doppelgleis, ausgeführt als Rasengleis mit einer Gesamtbreite von 5,45 m. Die Haltestelle 'Hindemithstraße' befindet sich gegenüber des Parkplatzes am 'Hotel am Lerchenberg'. Die nördliche Parkreihe mit dem südlich angrenzenden Grünstreifen bleibt weitestgehend erhalten und wird lediglich durch Übergänge unterbrochen. In der Hindemithstraße werden insgesamt sieben barrierefreie Gleisübergänge geschaffen. Die Übergänge mit Bezug zum Einkaufszentrum werden in Z-Form ausgeführt. Die Gestaltung der Haltestellen entlang der gesamten Strecke ist einheitlich. Es entstehen gegenüberliegende Bahnsteige, die jeweils eine Breite von 2,50 m aufweisen. (siehe Anlage 7).

3.6 Energetische Sanierung

Seit Mitte März 2014 bis Oktober 2016 ist im Stadtteil ein Sanierungsmanagement des Grün- und Umweltamts im Rahmen des KfW-Programms 'Energetische Stadtsanierung' tätig, dass Hauseigentümer und Mieter vor Ort zur energetischen Sanierung auf Basis des im Vorfeld erarbeiteten energetischen Quartierskonzeptes berät (siehe Anlage 8). Hiermit sollen Hauseigentümer zu wirtschaftlichen und ökologischen Sanierungsmaßnahmen motiviert werden. Das Beratungsangebot richtet sich an Gebäude- und Wohnungseigentümer, aber auch an Mieter, an Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsbaugesellschaften und Unternehmen.

4 Aufgabenstellung / Planungsanforderungen

Im Rahmen der Planungswerkstatt soll ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums erarbeitet werden.

Wesentliche Zielvorgaben wurden bereits 2009 im Integrierten Entwicklungskonzept (siehe Anlage 5) nach Beteiligung der Fachämter, Stadtteil-Akteure, Bürgerinnen und Bürger zur Vorbereitung des Programms Soziale Stadt formuliert. Zur Vorbereitung der Planungswerkstatt wurden die Zielvorgaben in erneuten Beteiligungsrunden auf ihre Aktualität überprüft und ergänzt.

Die verfolgten Ziele bilden sich in der Zusammenschau wie folgt ab:

- Abbau städtebaulicher, baulicher und funktionaler Mängel
- Herstellung von Barrierefreiheit im gesamten Bereich
- Attraktivierung des Zentrums in seinem inneren (Fußgängerzone) und äußeren (Hindemithstraße) Erscheinungsbild
- Aufwertung des Fußgängerbereichs durch Begrünung, Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung etc.
- Aufwertung der öffentlichen Bereiche, Gestaltung von attraktiven Begegnungs- und Veranstaltungsorten (z.B. 'Platz am Brunnen')
- Erhöhung der generationsübergreifenden Aufenthaltsqualität
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer
- Erhalt der Baumbestände im öffentlichen Raum
- Verbesserung der Einbindung des Zentrums in sein Umfeld
- Ausbau des Zentrums zur stabilisierenden Erweiterung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung eines Vollversorgers sowie ggf. die zusätzliche Ansiedlung eines Discountermarktes
- Sanierung der vorhandenen Läden
- Energetische Gebäudesanierung auf Basis der Energetischen Stadtsanierung (siehe Quartierskonzept Mainz-Lerchenberg⁶ Anlage 8)
- Schaffung barrierefreier Toiletten
- Ergänzung von Wohnnutzungen
- Ergänzung von sozialen Nutzungen
- Behutsamer Umgang mit der 70er-Jahre Architektur

Für den Ausbau des Zentrums wäre die Nutzung der Fläche des Parkdecks östlich der Brucknerstraße denkbar. Eigentümer der Fläche sind drei Firmen. Der Verkauf dieser Fläche müsste nach Vorliegen eines entsprechenden planerischen Vorschlags verhandelt werden. Für die entfallenden Stellplätze wäre adäquater Ersatz zu schaffen. In diesem Kontext sind die Abstandsflächen zur angrenzenden Wohnbebauung zu beachten.

Der Brunnen ist für die Bürger/innen von besonderer Bedeutung. Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Mainz kann der Brunnen gemäß Stadtratsbeschluss jedoch mittelfristig nur mit Einsatz von Spendengeldern betrieben werden. Ein technischer Um- oder Neubau des Brunnens zur Senkung der Betriebskosten wird nach Kosten-Nutzen-Schätzung als nicht sinnvoll bewertet. Zu überlegen wären Alternativen wie etwa ein Wasser-Spiel oder der Einsatz einer Wasserpumpe.

Eine ergänzende Bebauung des Zentrums darf gemäß dem Wunsch der Bürger/innen nicht zu einer Verschattung der insbesondere bei schönem Wetter stark frequentierten Außenbereiche führen.

⁶ Energetische Stadtsanierung – Quartierskonzept Mainz-Lerchenberg, IWU 2014; Konzept wird umgesetzt durch das Sanierungsmanagement für private Wohnhäuser

Das Verfahren ist darauf ausgerichtet, das Einkaufszentrum in einer engen Kooperation mit Eigentümern/innen und Gewerbetreibenden sowie städtischen Akteuren zukunftsfähig und imagebildend für den Stadtteil zu entwickeln.

In diesem Kontext ist es nicht nur als Nahversorgungs- und Wohnstandort, sondern auch als Ort der Begegnung und des Austausches im Sinne eines attraktiven Quartierszentrums zu profilieren.

5 Inhalt und Ablauf der Planungswerkstatt

5.1 1. Werkstatt-Termin Ablauf / Leistungen

Im 1. Werkstatt-Termin, zu dem öffentlich eingeladen wird, sind durch die eingeladenen Büros Ideen zur Neugestaltung des Einkaufszentrums im Sinne einer grundsätzlichen städtebaulichen und baulichen Konzeption skizzenhaft zu präsentieren und zur Diskussion zu stellen. Die Diskussion der vorgestellten Konzepte erfolgt im Kreis der eingeladenen Teilnehmer/innen des Werkstattverfahrens. Anwesende Bürger/innen haben die Möglichkeit als Zuschauer/innen im Publikum der Veranstaltung zu folgen und schriftliche Anregungen zu geben, die im Rahmen des Protokolls des 1. Werkstatttermins ausgewertet und kommuniziert werden.

Der Termin dient der Konkretisierung und Eingrenzung des möglichen Lösungsspektrums.

Planungsleistungen 1. Werkstatt-Termin:

- Konzeptorientierte Analyse des Zentrums und seines Umfelds M 1:1.000
- Skizzenhafte Darstellung der Planungsideen zum städtebaulichen, freiraumplanerischen, architektonischen Konzept (ohne Maßstab)
- Erläuterungen, 1 Seite DIN A4
- CD aller relevanten Unterlagen, Format dwg oder dxf / doc / pdf
- Powerpoint-Präsentation.

5.2 2. Werkstatt-Termin Ablauf / Leistungen

Im 2. Werkstatt-Termin, der ebenfalls öffentlich stattfinden wird, sind die ausgearbeiteten Vorentwürfe zur Neugestaltung des 'Einkaufszentrums' einschließlich seiner Übergangsbereiche vorzustellen.

Planungsleistungen 2. Werkstatt-Termin:

- Schwarzplan M 1:1.000
- Lageplan (markierter Ausschnitt siehe Anlage 1) mit Darstellung des städtebaulichen, freiraumplanerischen, architektonischen Konzeptes inklusive Aussagen zum ruhenden Verkehr mit Einbeziehung der Umgebung M 1:500
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten relevanter Bereiche zum Verständnis des Konzeptes M 1:500
- Erläuternde skizzenhafte perspektivische Darstellungen (ohne Maßstab)
- Erläuterungsbericht max. 2 Seiten DIN A4
- CD (Pläne im Format dwg. oder dxf. sowie pdf / Text im Format doc)
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Powerpoint-Präsentation.

Die Vorentwürfe werden im Plenum diskutiert. Durch ausgewählte Vertreter/innen werden im Anschluss in einem Auswahlgremium Empfehlungen zur Auswahl eines favorisierten Konzeptes ausgesprochen.

Die Auftraggeberin behält sich Änderungen des Ablaufs und des Inhalts der Planungswerkstatt vor.

6 Darstellungshinweise

Das Konzept ist zwingend in der übergebenen digitalen Grundkarte im vorgegebenen Planformat darzustellen. Eine gute Erkennbarkeit der Plandarstellung ist zu gewährleisten.

Um die Vergleichbarkeit der einzelnen Vorentwürfe zu gewährleisten und die Dokumentation zu erleichtern, sind die folgenden Darstellungshinweise einzuhalten:

- Vorgegeben ist das Blattformat A1, liegend
- Insgesamt stehen max. 3 Pläne zur Verfügung
- Am oberen Planrand, Höhe 1 cm, ist folgender Text anzuordnen: Landeshauptstadt Mainz – Planungswerkstatt 'Einkaufszentrum' Mainz-Lerchenberg
- Am unteren Planrand, Höhe 1 cm, ist der Büroname sowie die Plannummer anzugeben.

Zur Erleichterung der Präsentation der Konzepte sind Verkleinerungen der Planunterlagen und Skizzen im Maßstab DIN A3 zu übergeben, d.h., bei der Darstellung der Pläne ist zu berücksichtigen, dass diese auch verkleinert lesbar sein müssen.

Zur Präsentation der Beiträge sind die Pläne in gerollter Form zu übergeben. Für die Vorprüfung ist eine weitere Fassung einzureichen. Um eine plakative Darstellung der Konzepte im Plenum zu gewährleisten, sind Powerpoint-Präsentationen vorzubereiten. Die entsprechenden Geräte werden gestellt. Die Powerpoint-Präsentation ist in einer Ausfertigung zu übergeben.

7 Rückfragen

Rückfragen der beauftragten Büros können bis zum 11.09.2015 um 14.00 Uhr schriftlich, per E-mail an Freischlad + Holz, lena.sandig@freischlad-holz.de, gestellt werden.

Die Antworten werden nach Abstimmung mit der Landeshauptstadt Mainz am 21.09.2015 per E-mail übersandt.

8 Abgabetermine

Die Powerpoint-Präsentationen sind in digitaler Ausfertigung jeweils mit einem Vorlauf von zwei Tagen vor den Planungswerkstätten bis 18.00 Uhr an das Büro Freischlad + Holz zu übergeben. Gleiches gilt für die Verkleinerungen der Planunterlagen und Skizzen im Maßstab DIN A3, die in den jeweiligen Werkstätten präsentiert werden.

Die einzureichenden Abgabepläne sind im Vorfeld der 2. Planungswerkstatt zwecks Vorprüfung bis zum 30.11.2015, 14.00 Uhr im Stadtplanungsamt Mainz, Zitadelle Bau A, 55131 Mainz abzugeben.

Bei Versand mit der Post oder der Bahn gilt der Tagesstempel unabhängig von der Uhrzeit.

9 Verfahren

Teilnehmer/innen der Planungswerkstatt:

Bearbeiter	MESS GbR, Mobile Einsatztruppe Stadt und Stil, Kaiserslautern / Mannheim Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH, Mannheim SYRA_Schoyerer Architekten BDA, Mainz
Beigeordnete	Marianne Grosse, Dezernat Bauen, Denkmalpflege und Kultur Katrín Eder, Dezernat V Umwelt, Grün, Energie und Verkehr Christopher Sitte, Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften und Ordnungswesen Kurt Merkator, Dezernat Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
Ortsvorsteherin	Sissi Westrich
Ortsbeirat	Prof. Dr. Detlef Baum, SPD Jörg Lohmann, CDU Christoph Schladt, Bündnis 90 / Die Grünen Dr. Dirk-Michael Rexrodt, FDP Karl-Heinz Schimpf, ÖDP
Verwaltung	Günther Ingenthron, Stadtplanungsamt Werner Acker, Amt für Jugend und Familie Dr. Stephan Kerbeck, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen Jan Jahns, Grün- und Umweltamt Bernd Schmitt, Stadtplanungsamt Ralf Groh, Stadtplanungsamt Manuela Klein, Stadtplanungsamt, Verkehrswesen Oliver Werner, Stadtplanungsamt, Verkehrsplanung Hans Schiller, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Ökonomische Fragen der Stadtentwicklung Dirk Schneider, Grün- und Umweltamt Bernd Quick, Jugendhilfe- und Sozialplanung
Eigentümer/innen	Gabriele Ebling Jens Wiegand
Gewerbetreibende	Gülcan Gücyetmez Edmund Bott
Anwohner/innen	Schiwa Yagunov Paul Laib
Forum Soziale Stadt	Elif Özgüler Markus Gillenberger
Quartiermanagement	Jessica Mühlenbeck
Gutachter	Rolf Junker, Dipl. Ing. Städtebau, Junker + Kruse

Mainz 'Soziale Stadt' Lerchenberg

Planungswerkstatt Einkaufszentrum

Moderation /	Brigitte Holz, Freischlad + Holz
Organisation	Lena Sandig, Freischlad + Holz

Dem Auswahlgremium gehören an:

Stimmberechtigte Teilnehmer/innen:

Beigeordnete	Marianne Grosse, Dezernat Bauen, Denkmalpflege und Kultur Katrín Eder, Dezernat Umwelt, Grün, Energie und Verkehr Kurt Merkator, Dezernat Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit Christopher Sitte, Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften und Ordnungswesen
Verwaltung	Günther Ingenthron, Stadtplanungsamt Werner Acker, Amt für Jugend und Familie Dr. Stephan Kerbeck, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen Jan Jahns, Grün- und Umweltamt
Ortsvorsteherin	Sissi Westrich
Ortsbeirat	Prof. Dr. Detlef Baum, SPD Jörg Lohmann, CDU Christoph Schladt, Bündnis 90 / Die Grünen Dr. Dirk-Michael Rexrodt, FDP Karl-Heinz Schimpf, ÖDP

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer/innen:

Verwaltung	Bernd Schmitt, Stadtplanungsamt Ralf Groh, Stadtplanungsamt Manuela Klein, Stadtplanungsamt, Verkehrswesen Oliver Werner, Stadtplanungsamt, Verkehrsplanung Hans Schiller, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Ökonomische Fragen der Stadtentwicklung Dirk Schneider, Grün- und Umweltamt Bernd Quick, Jugendhilfe- und Sozialplanung
Eigentümer/innen	Gabriele Ebling Jens Wiegand
Gewerbetreibende	Gülcan Gücyetmez Edmund Bott
Anwohner/innen	Schiwa Yagunov Paul Laib
Forum Soziale Stadt	Elif Özgüler Markus Gillenberger
Quartiermanagement	Jessica Mühlenbeck
Gutachter/in	Rolf Junker, Dipl. Ing. Städtebau, Junker + Kruse

Moderation/	Brigitte Holz, Freischlad + Holz (Moderation)
Organisation	Lena Sandig, Freischlad + Holz (Protokoll)

10 Überblick Termine

Stadtteil-Forum / Präsentation Aufgabenstellung, Auftakt Beteiligung	02.02.2015
1. Runder Tisch EKZ	18.03.2015
Beauftragung der Büros	24.07.2015
Ausgabe der Aufgabenstellung / Materialien	31.08.2015
Schriftliche Rückfragen der Büros	11.09.2015
Beantwortung der Fragen	21.09.2015
1. Planungswerkstatt	14.10.2015
14.00 Uhr – ca. 18.00 Uhr	
Weitere Bearbeitung durch die Büros	Ab 14.10.2015
Versand des Protokolls	16.10.2015
Abgabe der Vorentwürfe an das Stadtplanungsamt	30.11.2015
Vorprüfung der Unterlagen	Ab 30.11.2015
2. Planungswerkstatt mit Sitzung des Auswahlgremiums	14.12.2015
14.00 Uhr – ca. 19.00 Uhr	
Versand des Protokolls	16.12.2015
2. Runder Tisch EKZ / Ergebnisse und weiteres Vorgehen	Februar 2016

11 Honorierung, Urheberrecht und weiteres Verfahren

Für die Bearbeitung des Vorentwurfs, zu der drei Büros aufgefordert sind, wird je prüffähiger Arbeit ein Bearbeitungshonorar von pauschal 7.500,00 EUR netto zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer vergütet.

Die Nutzungsrechte gehen in vollem Umfang auf die Auftraggeberin über. Die Landeshauptstadt Mainz hat das Recht zur gebührenfreien Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Verfasser/innen und ihrer Mitarbeiter/innen; sie behält sich das Recht der Erstveröffentlichung vor.

12 Übergebene Unterlagen

Als Grundlagen der Bearbeitung werden den Büros auf einer CD neben dieser Aufgabenstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Aufgabenstellung
- Anlage 1: Auszug Katasterkarte als dwg-Datei, pdf-Datei, M 1:1000 (Gesamtplan)
- Anlage 2: Luftbild Einkaufszentrum
- Anlage 3: Fotos Einkaufszentrum und Umgebung
- Anlage 4: Bestandspläne Einkaufszentrum
- Anlage 5: Mainzer Regionalfenster 'Soziale Stadt' Lerchenberg Integriertes Entwicklungskonzept, 2009
- Anlage 6: Eigentümerliste / Ladenlokale / Zentrenpass 2014
- Anlage 7: Unterlagen Planung Mainzelbahn
- Anlage 8: Energetische Stadtsanierung – Integriertes Quartierskonzept Mainz-Lerchenberg, Institut für Wohnen und Umwelt, 2014

Mainz 'Soziale Stadt' Lerchenberg

Planungswerkstatt Einkaufszentrum

- Anlage 9: Bestandsleitungen
- Anlage 10: Trassenumlegung Fernwärme (im Zuge des Trassenausbaus Mainzelbahn)
- Anlage 11: Fortschreibung der Sozialraumanalyse Mainz, Berlin, 2012, empirica
- Anlage 12: Wohnraumversorgungskonzept
- Anlage 13: Zentrenkonzept Einzelhandel, Landeshauptstadt Mainz, 2005.
- Anlage 14: Weitere Unterlagen.

Die Verwendung des beigefügten Bild- und Planmaterials ist außerhalb des Gutachterverfahrens aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet.

13 Fotos

*Zugang
Fußgängerbereich
östliche
Hindemithstraße /
Haupteingang*



*Fassade nördliche
Brucknerstraße*



*Ansicht
Regerstraße in
Richtung
Süd-Westen*





*Ansicht Regerstraße
in Richtung Süd-
Osten*



*Ansicht Richtung
Westen / 'Platz am
Brunnen'*



*Ansicht
Hindemithstraße
Richtung Nord-
Westen*

*Ansicht Zentrum in
Richtung Westen /
'Platz am Brunnen'*



*Ansicht des
Zentrums Blick
Richtung Osten /
'nahkauf'*



*Zugang mittig
Hindemithstraße*



Mainz 'Soziale Stadt' Lerchenberg

Planungswerkstatt Einkaufszentrum



*Westlicher Zugang /
Unterführung
Hindemithstraße*



*Zugang westlich aus
Hindemithstraße*



*Östlicher Zugang zur
Regerstraße*



*Östlicher Zugang
Regerstraße*



*Übergang zum
Brunnenplatz
'Richtung Platz am
Brunnen'*



*'Platz am Brunnen'
Richtung
Hindemithstraße*