

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1185/2017/1
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt B 262	Datum 20.09.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.09.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	14.09.2017	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.09.2017	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	14.09.2017	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	14.09.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	27.09.2017	Ö

## Betreff:

Entwicklung des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße  
hier: Beschluss über die Absichtserklärung (LoI) und zur weiteren Vorgehensweise

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 21.09.2017

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 21.09.2017

gez.  
Christopher Sitte  
Beigeordneter

Mainz, 22.09.2017

gez.  
Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Ortsbeirat Altstadt/ Bau- und Sanierungsausschuss/ Wirtschaftsausschuss/ Haupt- und Personalausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt auf der Basis der von PG Weißliliengasse GmbH & Co.KG in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgearbeiteten Absichtserklärung (LOI) incl. der Inhalte der im Verlaufe der gemeinsamen Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Altstadt und der Ausschüsse am 14.09.2017 beschlossenen Änderungs- und Ergänzungsanträge der Fraktionen die weitere Entwicklung des Einkaufsstandortes in der Ludwigsstraße voranzutreiben.

Grundlage ist das im Rahmen des Antrages 0770/2016 vom Stadtrat am 25.05.2016 beschlossene 14-Punkte-Papier, die vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien und Empfehlungen i d. F. vom 4.12.2013 und der vom Investor vorgelegte Rahmenplan (Faerber Architekten, 17.08.2017) Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Absichtserklärung die nächsten Schritte wie Verträge, Wettbewerbe, Baurecht zu erarbeiten.

## **1. Problemstellung**

### **1.1 Zielsetzung**

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Mainz ist ein erklärtes Ziel der Stadt. Insbesondere der Innenstadt als ökonomischer und gesellschaftlicher Kristallisationsraum gilt die spezielle Aufmerksamkeit. Für Bewohner, Besucher und Kunden hinterlässt dieser Stadtraum die prägenden Bilder zur positiven Identifikation mit der Stadt im Ganzen. Dabei konzentriert sich das regional bedeutsame Einkaufsgeschehen in besonderer Weise nochmals auf einen inneren Kernbereich der City, den „TRIPOL“ zwischen „Brand“, Römerpassage“ und der „Ludwigsstraße“. Hier herrscht die höchste Besucherfrequenz, sind die 1A-Lagen vorhanden und ist die Geschäfteagglomeration mit regionaler Ausstrahlung ansässig. Nur wenn dieser Magnet seine Anziehungskraft steigert, kann Mainz angesichts der vielfältigen konkurrierenden Angebote im stationären und zunehmend im virtuellen Handel auch zukünftig seine historisch große Rolle als Marktplatz für die Region weiter spielen. Ein Schlüssel zur Modernisierung der Einkaufsstadt im Sinne der Zielsetzung ist die funktionale und städtebauliche Ertüchtigung des „Karstadt-Komplexes“. Hierfür setzt sich die Stadt schon seit vielen Jahren ein.

### **1.2 Ausgangssituation**

Im Jahre 2010 ist der ECE-Konzern mit der Absicht an die Stadt Mainz herangetreten, am Standort Karstadt in der Ludwigsstraße eine Shopping-Mall zu bauen. Das Karstadt-Kaufhaus war damals schon „in die Jahre gekommen“ und der Einzelhandelschwerpunkt Ludwigsstraße war und ist im Vergleich zu den beiden anderen Polen des TRIPOL-Konzeptes dadurch deutlich geschwächt. Trotz dieses Mankos war die Stadt nicht bereit, hier eine introvertierte „Shopping-Mall“ zu akzeptieren, die sich vom Rest der umgebenden Altstadt abwendet, sondern wünschte eine attraktive Aufwertung des Standortes.

### **1.3 LuFo**

Die wünschenswerte Entwicklung sollte zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern, dem Einzelhandel, dem Investor, den politischen Vertretern und den Interessenverbänden gemeinsam erarbeitet werden. Zu diesem Zweck wurde das LudwigsstraßenForum (LuFo) ins Leben gerufen. In mehreren öffentlichen Foren setzte man sich intensiv mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen, wie der städtebaulichen Einbindung in die Umgebung, der vertretbaren Verkaufsflächengröße, dem Verkehr etc. auseinander. Die Ergebnisse wurden vom Stadtrat im Dezember 2012 in Form von Leitlinien und Empfehlungen beschlossen und sollten anschließend im zugehörigen Bebauungsplanverfahren, in Architekturwettbewerben und städtebaulichen Verträgen umgesetzt werden.

### **1.4 Verhandlungsphase und Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen**

Im Rahmen der anschließenden Verhandlungsphase ECE/ Stadt kam es zu Überarbeitungen und mit Stadtratsbeschluss vom 4.12.2013 zur Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen.

## 1.5 Rückzug ECE

Im Herbst 2016 hat sich der ECE-Konzern prinzipiell aus dem Projekt zurückgezogen und tritt nur noch als Vermieter der Karstadt-Liegenschaft auf. Karstadt besitzt einen langfristigen Mietvertrag. Es ist zu befürchten, dass am Einkaufsstandort Ludwigsstraße ein vollkommener Stillstand eintritt, der hier und auch in der gesamten Innenstadt zu einer Schwächung der Einzelhandelsfunktion führen kann.

## 2 Absichten der Firma Gemünden/ PGW

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt seit Anfang 2016 die Firma Gemünden (=PG Weißliliegasse GmbH & Co.KG [PGW]), die bereits im direkten Umfeld der Karstadt-Liegenschaft Grundbesitz (Deutsche Bank Areal) erworben hat, auch die Karstadt-Liegenschaft zu kaufen. Konkret besteht die Absicht, von der *KG PANTA 114 Grundstücksgesellschaft MAINZ m.b.H. & Co. KG*, die ihrerseits als Vermieterin der Karstadt-Liegenschaft fungiert, 90% der Anteile zu erwerben. Diesen Schritt wird PGW nur dann tätigen, wenn vorher der Stadtrat der aktuellen Absichtserklärung - sowie dem darin enthaltenen Rahmenplan -, die dieser Vorlage als Anlagen beigefügt sind, seine Zustimmung erteilt hat.

PGW beabsichtigt, vor dem Hintergrund laufender Mietverträge, in kleinen Schritten im Laufe der Zeit eine Verbesserung vor Ort umzusetzen. Stadtgestalterisch ist eine Bebauung entlang der Ludwigsstraße jedoch nur in einem Zug möglich, um eine fragmentarische Auflösung der Raumkante zu verhindern. Diese Entwicklung orientiert sich primär an dem Rahmenplan vom 17.08.2017, an den im Stadtratsantrag 0770/2016 vom 25.05.2016 fixierten 14 Eckpunkte, sowie an den Leitlinien und Empfehlungen i. d. F. vom 4.12.2013.

## 3 Gemeinsame Absichtserklärung

Bereits im Jahre 2016 wurde eine gemeinsame Absichtserklärung aller tangierten Grundstückseigentümer und Akteure

- Landeshauptstadt Mainz (Stadt),
- Bistum Mainz (Bistum),
- PG Weißliliegasse GmbH & Co KG [PGW],
- ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG (ECE),
- KG PANTA 114 Grundstücksgesellschaft MAINZ m.b.H. & Co. KG (Panta),

stadtintern abgestimmt, die nun in einer fortgeschriebenen Fassung (17.08.2017) dem Stadtrat zur Beschlussfassung bzw. Zustimmung vorgelegt wird (siehe Anlage 1).

Hier die Kerninhalte der Absichtserklärung in Kurzform:

- Städtebauliche Aufwertung durch eine standortgerechte urbane Funktionsmischung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen
- Gesamtverkaufsfläche<sup>1</sup> von 17.000 m<sup>2</sup>
- Erhaltung und ggf. Umbau des Karstadt-Kaufhauses
- Erhalt des Parkhauses

---

<sup>1</sup> Ohne die Verkaufsflächen des Pavillons Gutenbergplatz 2

- Das ehemalige Gebäude Karstadt Sport wird zusammen mit dem Grundbesitz des Bistums am Bischofsplatz zu einem Wohn- und Geschäftshaus entwickelt, inkl. gefördertem Wohnungsbau
- Die Stadt bringt ihre Flächen zwischen den Pavillons in die gemeinsame Entwicklung ein
- Die Stadt betreibt ein Bebauungsplanverfahren für den Bereich zwischen Gutenbergplatz und Weißlilienengasse, incl. des Pavillons Gutenbergplatz 2
- Im Zuge der Umsetzung werden Architekturwettbewerbe ausgelobt
- Die Entwicklung wird in städtebaulichen Verträgen fixiert
- Die Öffentlichkeit wird in geeigneter Form einbezogen
- Die weitere Planung soll auf dem vom Investor vorgelegten Rahmenplan (Faerber Architekten, 17.08.2017) sowie der o. a. Beschlusslage des Stadtrates aufbauen.

Im Verlauf der gemeinsamen Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Altstadt und der Ausschüsse am 14.09.2017 wurden folgende Punkte aus dem Änderungs- und Ergänzungsantrag der CDU-Stadtratsfraktion zur Vorlage 1185/2017 einstimmig beschlossen und in diese Absichtserklärung aufgenommen:

- Zu § 1 Gegenstand – Punkt 1.5: Von dem Kaufpreis der städtischen Flächen werden 25 Prozent der Einnahmen für die Neueinrichtung bzw. Aufwertung öffentlicher Plätze in der Altstadt verwendet.
- Zu § 5 Vertraulichkeit: Der Informationsanspruch der Mitglieder des Stadtrates erstreckt sich auch auf Informationen, die nach der Vereinbarung vertraulich zu behandeln sind.

Der angestrebte Entwicklungsprozess ist in einem abstrahierten Ablaufschema zusammengefasst, das der Vorlage als Anlage beigefügt ist (siehe Anlage 2)

#### 4 Rahmenplan

PGW hat der Stadt Mainz eine Rahmenplanung mit ihren Zielen vorgelegt (siehe Anlage 1, LoI)

Die wesentlichen Inhalte dieses Rahmenplanes sind:

- Das ehemalige Deutsche Bank Gebäude wird im Bestand weitergenutzt; die Deutsche Bank selbst bleibt als Mieter auf einem stark reduzierten Flächenanteil vor Ort. Weitere Büroflächen sind an Dritte vermietet.
- Das Karstadt-Kaufhaus und das Parkhaus werden erhalten, insofern ist davon auszugehen, dass auch die über mehrere Etagen bestehende bauliche Verbindung zwischen beiden Gebäuden weiterhin bestehen bleibt. Eine mögliche Verbindung über die "Hintere Präsenzgasse" wäre unter diesen Rahmenbedingungen somit himmelsoffen nicht möglich.
- Die bestehende Andienung soll nach den aktuellen Vorstellungen des Vorhabenträgers erhalten bleiben – die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer ist daher im weiteren Planungsprozess zu prüfen.
- Die Pavillons entlang der LU werden auf die abgestimmte Höhe von 12,50 m gebracht. Die Pavillonzwischenräume sollen wie in den bisherigen planerischen Vorstellungen bebaut werden – sobald die Stadt hier ihre Grundstücke eingebracht hat. Eine Bebauung zwischen Fuststraße und Weißlilienengasse bzw. nordöstlich der Fuststraße darf nur in einem Zug realisiert werden; eine bauliche Veränderung lediglich einzelner Pavillons ist nicht zulässig.
- Die bestehende Überbauung der Fuststraße wird weggenommen.

- Das ehemalige Gebäude Karstadt Sport wird zusammen mit dem Grundbesitz des Bistums am Bischofsplatz zu einem Wohn- und Geschäftshaus inkl. geförderten Wohnungsbaus entwickelt.
- Der Pavillon Gutenbergplatz 2 wird aktuell nicht Teil der Planung der PGW sein können – befindet sich jedoch im räumlichen Geltungsbereich eines zukünftigen Bebauungsplanes.

Im Verlauf der gemeinsamen Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Altstadt und der Ausschüsse am 14.09.2017 wurde der gemeinsame Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktionen der SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Vorlage 1185/2017 mehrheitlich beschlossen und folgende Punkte in diese Ergänzungsvorlage aufgenommen:

- In einem weiteren, späteren Schritt soll die Aufenthaltsqualität am Bischofsplatz und an der Hinteren Präsenzgasse gestärkt werden. Hierfür ist zu ermitteln, wie hoch der Stellplatzbedarf im Quartier mittel- und langfristig sein wird und inwiefern die oberen Ebenen des Parkhauses verzichtbar sein könnten. Daher soll im Rahmen der weiteren Planungen diskutiert werden, unter welchen Bedingungen der Bebauungsplan an der Stelle des Parkhauses neben der Funktion Parken auch weitere Funktionen wie Handel und Gastronomie (im Erdgeschoss auf Höhe des Bischofsplatzes) und Wohnen (in den Obergeschossen) zulassen kann.
- Neben der städtebaulichen Aufwertung des Quartiers ist die Stärkung des Warenhausstandortes von herausragender Bedeutung für das gesamte Bauprojekt. Daher soll auch diskutiert werden, inwiefern der Bebauungsplan eine stärkere Öffnung des Warenhauses zum Bischofsplatz und zur Hinteren Präsenzgasse sowie eine Aufwertung dieser Flächen ermöglichen kann. Ziel ist perspektivisch eine attraktive Öffnung der Hinteren Präsenzgasse im Bereich des Warenhauses. Eine enge Abstimmung mit Warenhaus zur Realisierung dieser gemeinsamen Ziele ist sinnvoll.

## 5 Bewertung des Bebauungsvorschlags

Die Projektentwicklung in einer Hand – in der Hand eines regionalen und bekannten Projektentwicklers - bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen. Der zeitnahe Vorteil für die Stadt besteht darin, dass die städtebaulich unattraktive Überbauung der Fuststraße entfällt und die Chance besteht, durch eine 12,50 m hohe Neubebauung entlang der Ludwigsstraße insgesamt eine Aufwertung der „Flaniermeile“ erreichen zu können. Diese „Flaniermeile“ kann nur in einem Zug gebaut werden; die städtebauliche Gestalt soll im Rahmen eines Wettbewerbes gefunden werden. Der Einzelhandelsstandort wird gestärkt, indem zusätzliche Ladenflächen entlang der LU und im Bereich des Deutsche Bank-Gebäudes geschaffen werden können.

Die Tatsache, dass entgegen bisheriger Vorstellungen am Gebäudebestand festgehalten wird, führt dazu, dass einzelne bisher ins Auge gefasste städtebauliche Zielsetzungen nicht umgesetzt werden können. Insbesondere wird es nicht möglich sein, den Gebäudekomplex Karstadt / Deutsche Bank in einzelne Gebäude kleinmaßstäbliche zu gliedern. Der Erhalt des vorhandenen Parkhauses und der Andienungszone lassen eine Entwicklung nur in den heute bereits vorhandenen Kubaturen zu.

Im nächsten Schritt wäre festzulegen, wie der weitere Planungsprozess zwischen Stadt Mainz und PGW ablaufen sollte: Durchführen von Wettbewerben, Regelungen in Verträgen, Inhalte von Baurecht, Beteiligung der Öffentlichkeit. Aus Sicht der Stadt Mainz muss über die genannten Instrumente insbesondere die städtebauliche Qualität und Funktionalität gesichert werden.

Es wird die Aufgabe des weiteren Planungsprozesses sein, aus den "Einzelbausteinen" ein sinnvolles "Ganzes" zu schaffen und für ein städtebaulich architektonisches Gesamtensemble einzutreten. Voraussetzung hierfür ist, dass die jeweiligen Baufelder (ehem. Karstadt-Sport, Karstadt / Deutsche Bank) zu einem gemeinsamen Zeitpunkt realisiert werden und die Gebäudekante entlang der Ludwigsstraße jeweils in einem "Guss" errichtet wird.

## 6 Weitere Vorgehensweise

Sofern die Gremien den beigefügten Dokumenten im Grundsatz zustimmen, wird die Verwaltung gemeinsam mit dem Vorhabenträger PGW die städtebaulichen Rahmenparameter weiter detaillieren und in einem der nächsten Schritte entsprechende Qualifizierungsverfahren vorbereiten. Des Weiteren muss im Detail die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgearbeitet werden; das Format der LudwigsstraßenForen gilt hingegen als abgeschlossen.

Einem Wettbewerb schließt sich dann ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung des erforderlichen Baurechts an; parallel wird ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der wichtige Aspekte in Ergänzung zum Bebauungsplan regeln wird (Architekturqualität, Fassadengestalt, Materialität, Maßstäblichkeit, Verkaufsflächengröße, Erstvermietung, etc.).

Vor den nächsten Schritten werden die zuständigen Gremien jeweils erneut eingebunden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Absichtserklärung (LoI) vom 28.08.2017 (ergänzt um die Inhalte des Änderungsantrages der CDU-Stadtratsfraktion zur Vorlage 1185/2017) mit Rahmenplan PGW vom 17.08.2017, 14-Punkte-Papier des Stadtrates vom 25.05.2016 sowie Leitlinien und Empfehlungen i. d. F. vom 4.12.2013*
- Anlage 2: Ablaufschema Planungs- und Entwicklungsprozess*