

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1222/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt B 262	Datum 04.09.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.09.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	17.09.2019	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	17.09.2019	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	17.09.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.09.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.09.2019	Ö

Betreff:
Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße
hier:

- Beschluss zum städtebaulichen Grundkonzept der Verwaltung
- Kenntnisnahme der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung inkl. Vermerk über die schriftlichen Anregungen
- Beschluss der Auslobungsinhalte des Wettbewerbs
- Beschluss über die Absichtserklärung (LOI) und zur weiteren Vorgehensweise

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.09.2019	Mainz, 06.09.2019
gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete	gez. M. Matz Manuela Matz Beigeordnete

Mainz, 10.09.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat Altstadt/ Bau- und Sanierungsausschuss/ Haupt- und Personalausschuss/ Wirtschaftsausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt

1. das von der Verwaltung ausgearbeitete städtebauliche Grundkonzept (bestehend aus den Teilplänen "Städtebauliche Struktur und Raumkanten"/ "Funktionelle Rahmenbedingungen") als Grundlage für den auszulobenden Wettbewerb inkl. städtebaulichem Ideenteil,
2. die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung; bestehend aus dem Bericht zur Bürgerbeteiligung, tabellarischer Übersicht der Anregungen, Vermerk zu den schriftlichen Anregungen,
3. den zwischen Vorhabenträgerin und Verwaltung abgestimmten Inhalt der Auslobung für den anstehenden Wettbewerb und
4. die von PG Weißliliengasse GmbH & Co.KG in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgearbeitete Absichtserklärung (LOI) vom 14.06.2019 zur weiteren Entwicklung des Einkaufsstandortes in der Ludwigsstraße.

1. Ausgangssituation/ Beschlusslage

Seit mehr als 20 Jahren ist es erklärtes Ziel der Stadt Mainz, den Einkaufsstandort an der Ludwigsstraße zu stärken und die Innenstadt auch vor dem Hintergrund eines sich ändernden Einkaufsverhaltens zukunftsfähig zu machen. Hierzu soll ein attraktives Angebot, eine hohe stadträumliche Qualität sowie eine Konzentration der "Einkaufsinnenstadt" auf den sogenannten TRIPOL zwischen Brand, Römerpassage und Ludwigsstraße umgesetzt werden.

Lange Zeit wurde das Projekt von der ECE Hamburg verfolgt, die ihr Konzept von mehr als 30.000 m² Verkaufsfläche in Mainz jedoch nicht umsetzen konnte. Nach dem Rückzug von ECE hat die Boulevard LU in 2016 das Kaufhaus inkl. Parkhaus sowie die Liegenschaft Deutsche Bank erworben und bereits im Jahre 2017 einen Rahmenplan vorgelegt, um aufbauend auf den Bestandsgebäuden einen funktionsfähigen Einkaufsstandort zu entwickeln.

Der Stadtrat hat im September 2017 diesem Konzept zugestimmt. Mit dem Rahmenplan 2019 wurde dieses Konzept dergestalt überarbeitet, dass die Verkaufsfläche in Abstimmung mit einem Hauptmieter (Karstadt) verringert wurde. Nach außen hin zeigt sich die Überarbeitung des Rahmenplans dahingehend, dass die vormals bis zum Straßenrand der Ludwigsstraße heranreichende Bebauung in weiten Teilen zurückspringt und ein Großteil der Flächen öffentlich nutzbar bleibt.

Der Stadtrat hat im April 2019 den geänderten Rahmenplan grundsätzlich befürwortet und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Basis schnellstmöglich eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

2. Änderungsantrag der CDU/ Ausarbeitung eines städtebaulichen Grundkonzeptes

Ausgehend vom Änderungsantrag 0800/2019 der CDU zur Drucksache 0718/2019 hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.04.2019 die Verwaltung beauftragt, ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Ludwigsstraße, vom Gutenbergplatz bis zum Schillerplatz reichend, aufzustellen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit hat die Verwaltung dieses Grundkonzept in zwei Teilpläne aufgeteilt, einmal als Teilplan "Städtebauliche Struktur und Raumkanten" und als Teilplan "Funktionale Rahmenbedingungen".

Aufgrund der Dimensionierung und gesamtstädtischen Wirkung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße ist eine städtebauliche Gesamtbetrachtung notwendig: Das in der Verwaltung erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept für die Ludwigsstraße umfasst den Bereich von Gutenbergplatz bis Schillerplatz und führt die erarbeiteten sowie fortgeführten Leitlinien aus den LudwigsstraßenForen (LuFo), die Inhalte des im April 2019 zur Kenntnis genommenen Rahmenplanes und fachlichen Kernpunkte aus der Stadtverwaltung zusammen. Dieses Gesamtkonzept wurde bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 26. Juni 2019 (Kurfürstliches Schloss) vorgestellt und wird Grundlage der direkt nachfolgenden Prozesse (Wettbewerbe, Baurecht) sein.

Die wesentlichen Inhalte des Grundkonzeptes werden nachstehend stichwortartig zusammengefasst:

- Die Bebauung entlang der Ludwigsstraße ersetzt die bestehende Pavillonstruktur aufgrund der speziellen Anforderungen (u.a. Raumhöhen) einer modernen Einzelhandelsnutzung.

- Der Verlust von öffentlichen Freiflächen entlang der Ludwigsstraße wurde im Vergleich zum Rahmenplan 2017 stark reduziert und nimmt nur noch geringfügig öffentlichen Raum in Anspruch. Im Vergleich zum Bestand werden ca. 300 m² öffentliche Flächen für die neuen Baukörper benötigt. Durch die geringfügige Inanspruchnahme dieser Flächen können neue Platzqualitäten im Erdgeschossbereich entstehen.
- Die zukünftigen Gebäudefluchten entlang der LU werden insgesamt auf die heutige Erdgeschossflucht zurückgenommen. So vergrößert sich der Lichtraum im Straßenprofil und dadurch entsteht ein offeneres Raumgefühl in der Ludwigsstraße.
- Hinzu kommt die planerische Neufassung des dreiecksförmigen Blockes "Vordere Präsenzgasse, Dr.-Gisela-Thews-Platz, Große Langgasse, Ludwigsstraße". Insbesondere die Seite zur Vorderen Präsenzgasse hat aktuell Hinterhofcharakter. Eine angemessene städtebauliche Raumkante unter Beachtung der Abstandsvorschriften ist wünschenswert. Vorgabe für die Gesamthöhe des stadträumlich integrierten Komplexes ist die Umgebungsbebauung.
- Die Gebäudehöhe entlang der LU wird gemäß Festlegung der LuFos auf 12,50 m (Ludwigsstraße, Ecke Weißliliengasse) bzw. durch die Topografie bedingt in Teilbereichen auf 13,20 m (Ludwigsstraße, Ecke Fuststraße) angehoben. Dies ermöglicht in diesem Teilbereich eine durchgängige Traufkante der vorgelagerten Baukörper.
- Die räumliche Geschlossenheit des Gutenbergplatzes wird gestärkt durch die Torsituationen in Richtung Höfchen und in Richtung Ludwigsstraße.
- Zum Höfchen hin sollen die beiden Pavillons auf die Höhenentwicklung im städtebaulichen Teil des Wettbewerbs überprüft werden. Aufstockungen oder Ersatz-Neubauten können denkbar sein.
- Die Trauf- und Firsthöhen des Pavillons, Gutenbergplatz 2, sollen im städtebaulichen Teil des Wettbewerbs ebenfalls überprüft werden. Denkbar kann auch hier eine Anpassung der Trauf- und Firsthöhe an das gegenüber liegende Gebäude " Gutenbergplatz 1 (WMF-Gebäude)" sein. Die Symmetrie dieser Protalsituation bietet sowohl einen angemessenen Abschluss des Gutenbergplatzes als auch eine neue Eingangssituation in die Ludwigsstraße.
- Aus dem Erhalt des Parkhauses ergeben sich weitere Rahmenbedingungen: Die Warenanlieferung und die Entsorgung des Abfalls verbleiben in der heute schon für diese Zwecke genutzten Gasse, die über die Fuststraße angefahren wird. Eine "himmelsoffene" Gasse ist auch aufgrund der Anbindung des Parkhauses an den Neubau nicht möglich.
- In diesem Bereich soll als neue Nutzung ein "City-Hub" angeboten werden, der natürlich fußläufig erreichbar sein muss. Diese Zuwegung muss unabhängig von der vorhandenen Gasse funktionieren.
- Die Vorfahrt für Hotelgäste, die mit dem PKW anreisen, erfolgt über das Parkhaus. Die Hauptabwicklung der Zu- und Abfahrt für Busse soll über eine geeignete Stelle in der Weißliliengasse erfolgen. Über den Bischofsplatz erfolgt keine Erschließung.

- Der Platz zwischen Ludwigsstraße 2-6, ehemals Foto Oehling, und dem Ballplatz wird heute als Mieterparkplatz genutzt. Der Investor, gleichzeitig Miteigentümer dieser Flächen, hat diesen Bereich zur Überplanung freigegeben. Ausgehend vom vorhandenen Baumbestand ist auch eine Freiflächennutzung z.B. als Kinderspielplatz sowie eine bauliche Ergänzung entlang der Weißliliengasse denkbar.
- Der öffentliche und mit Bäumen umsäumte Zwischenraum der Pavillons mit dem ehemaligen Foto-Oehling hat einen prägenden Charakter sowie eine besondere Aufenthaltsqualität. Daher soll im städtebaulichen Teil des Wettbewerbs die Höhenentwicklung der Vorbauten überprüft werden. Die räumliche Grundstruktur bleibt erhalten, die Gestaltung der Beete sowie des Mobiliars kann Aufgabenstellung des Wettbewerbs sein.

Das städtebauliche Grundkonzept, bestehend aus zwei Teilplänen und zugehörigem ausführlichem Erläuterungsbericht, ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt (siehe Anlage).

3. Ämterkoordinierung zu Rahmenplan und Grundkonzept 13.06.2019

Der überarbeitete Rahmenplan der Vorhabenträgerin und das städtebauliche Grundkonzept der Verwaltung waren Gegenstand einer Ämterkoordinierung am 13.06.2019. Die Planungen wurden grundsätzlich akzeptiert. Der ausführliche Vermerk zur Ämterkoordinierung ist dieser Vorlage angehängt (siehe Anlage).

4. Bürgerbeteiligung am 26.06.2019 und am 26.08.2019

Der Stadtrat hat am 17.04.2019 die von der Vorhabenträgerin vorgelegten geänderten Planungsabsichten zur Ludwigsstraße (Rahmenplan 2019 und Absichtserklärung) grundsätzlich befürwortet und die Verwaltung beauftragt auf dieser Basis eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Zusätzlich hat die Verwaltung das zwischenzeitlich ausgearbeitete städtebauliche Grundkonzept den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt.

Die Bürgerbeteiligung wurde in Form von zwei öffentlichen Abendveranstaltungen durchgeführt:

- Am 26.06.2019 fand die erste Veranstaltung im Kurfürstlichen Schloss statt. Ergänzend zu Präsentationen und Diskussionen im großen Saal wurde auch die Möglichkeit angeboten, im Forstersaal an den so genannten Thementischen die Diskussion im kleinen Kreis oder im direkten Gespräch mit Vertretern der Fachämter zu führen. Dazu wurden die insgesamt ca. 220 Besucher in zwei gleich große Gruppen aufgeteilt, die im Wechsel die Thementische und das Plenum besuchten. Durch dieses Format konnte sichergestellt werden, dass auch diejenigen Bürgerinnen und Bürger zu Wort kommen konnten, die sich im Plenum nicht geäußert hatten. Das vielfältige Angebot sich zu informieren, auszutauschen und Anregungen zu geben wurde ergänzt durch einen Fragebogen. All diese Angebote trugen dazu bei, ein objektives Meinungsbild abzuleiten. So wurde die gesamte Diskussion in der Bürgerbeteiligung nicht von nur wenigen Wortführern bestimmt.
- In der zweiten Veranstaltung am 26.08.2019 wurden zunächst die Ergebnisse der ersten Bürgerbeteiligung vorgestellt. Frau BG Grosse gab mit einer einleitenden Präsentation einen Überblick über den Umgang mit den Anregungen der ersten Bürgerbeteiligung. Anschließend wurden die in Plakatform aufbereiteten Ergebnisse der Fragebogenaktion in kleinen Gruppen von Mitarbeitern des beauftragten Moderationsbüros vorgestellt. Es be-

stand die Möglichkeit weitere Anregungen vorzubringen. Für Bürgerinnen und Bürgern, die an der Veranstaltung am 26.06.2019 nicht teilnehmen konnten, bestand zusätzlich das Angebot, sich an mehreren von Fachleuten der Verwaltung betreuten Schautafeln umfassend zu informieren und ihrerseits Vorschläge vorzutragen. Auch diese Veranstaltung wurde dokumentiert und ist als Anlage beigelegt.

Beide Bürgerbeteiligungen wurden umfangreich dokumentiert. Vom beauftragten Moderationsbüro wurde ein Bericht zur Bürgerbeteiligung ausgearbeitet und eine ausführliche Auswertung der Beteiligung vom 26.06.2019 vorgenommen. Herausgefiltert wurden diejenigen Beiträge der Bürgerinnen und Bürger, die in die Auslobungsunterlagen zum Wettbewerb einfließen werden/können. Zusätzlich wurde eine tabellarische Übersicht sämtlicher Anregungen und Beiträge sowie deren Umsetzbarkeit erstellt, die bei den Themeninseln im Gespräch mit den Fachleuten der Stadtverwaltung vorgetragen wurden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungsphase sind auch eine Reihe schriftlicher Stellungnahmen eingegangen. Soweit es zeitlich möglich war, wurden diese von der Verwaltung bereits beantwortet. Gleichwohl sind alle Schreiben mit der jeweils zugehörigen Antwort in einem Vermerk zusammengefasst, der als Anlage beigelegt ist. Die Beiträge aus beiden Bürgerbeteiligungsveranstaltungen (26.06. und 26.08.2019) wurden in einem Bericht zusammengefasst und dokumentiert.

5. Auslobungstext zum Wettbewerb

Der Wettbewerb wird gemäß Beschluss des Stadtrates vom 17.04.2019 als einphasiger RPW-konformer Wettbewerb vom Eigentümer der Teilflächen durchgeführt. Der städtebauliche Ideenteil reicht vom Schillerplatz bis zum Gutenbergplatz und ist identisch mit dem räumlichen Zuschnitt des städtebaulichen Grundkonzeptes der Stadt Mainz. Eingebettet in den städtebaulichen Ideenteil sind der Bereich nordöstlich der Fuststraße (ehem. Karstadt-Sport und Gebäude Bistum Mainz), der als Realisierungswettbewerb und der Komplex Karstadt - Deutsche Bank, der als Realisierungswettbewerb mit dem Schwerpunkt der Fassadengestaltung vertiefend bearbeitet werden soll.

Das städtebauliche Grundkonzept bildet die Basis für die Wettbewerbsauslobung. Als zweiter Baustein fließen die herausgearbeiteten Anregungen seitens der Bürgerinnen und Bürger in die Auslobung ein.

Die im Rahmen des Berichts über die Bürgerbeteiligung vorgestellten Anregungen wurden fachlich diskutiert und untereinander sowie mit den Konzepten/Satzungen der Stadt Mainz abgeglichen. Wenige Anregungen können nicht in die Auslobung aufgenommen werden, da diese verschiedenen Konzepten/Satzungen (z. B. Tripol-Konzept, LuFo-Leitlinien, Stellplatzsatzung, etc.) widersprechen oder erst zum späteren Zeitpunkt (Bauleitplanung, Umsetzung) relevant sind und damit für die weitere Bearbeitung aufgenommen werden. Der überwiegende Teil der Anregungen werden aber in die Auslobung mit aufgenommen. Für die Wettbewerbsauslobung lassen sich die Empfehlungen der Bürgerinnen und Bürger folgendermaßen zusammenfassen:

- Es gibt keine eindeutigen Aussagen zur Stilrichtung der architektonischen Entwicklung. Allerdings sollte der Charakter der Umgestaltung möglichst offen, transparent und inspirierend sein. Die Fassaden sollten Grün und Sandstein kombinieren.
- Eine einheitliche Höhe der Pavillons und Vorbauten entlang der Ludwigsstraße ist nicht notwendig. Innerhalb von städtebaulichen Einheiten (Portal Ost Gutenbergplatz, Portal

West Gutenbergplatz, Vorbauten des Karstadt-Areals zur Ludwigsstraße, Platzsituation Ludwigsstraße 2-6) sollte eine einheitliche Gebäudehöhe geschaffen werden.

- Das umgestaltete Einkaufsquartier Ludwigsstraße sollte grüner sein als heute. Dies kann sowohl durch Begrünung von Plätzen als auch durch Fassadenbegrünung erreicht werden.
- Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sollte verbessert werden. Dafür müssten u. a. viele konsumfreie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Verzehrzwang geboten werden.
- Ein Brunnen oder öffentliches Wasser in anderer Form wäre wünschenswert.
- Die Umgestaltung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße sollte so erfolgen, dass Angsträume verringert werden und dies gleichzeitig nicht zu Lasten abwechslungsreicher Gestaltung oder von Freiräumen geht.
- Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße sollte planerisch so gestaltet werden, dass neben den Interessen des Einzelhandels gleichwertig auch weitere Nutzungen des öffentlichen Raums für Aufenthalt, Kunst, Gastronomie und Kultur ihren Raum finden könnten. Feste sollten auf den Plätzen weiterhin stattfinden können, allerdings sind diese nachrangig gegenüber der alltäglichen Nutzbarkeit.
- Das Nutzungskonzept soll kleinere, inhabergeführte und hochwertige Geschäfte ermöglichen.
- Spezielle Nutzungen (Dachterrasse nach Geschäftsschluss, Nutzbarkeit der Markthalle als Veranstaltungsort, City Hub) sind gewünscht.
- Das Quartier braucht ein schlüssiges Verkehrskonzept für unterschiedliche Mobilitätsformen.
- Die Erschließung des Hotels mit Bus und PKW darf nicht über den Bischofsplatz erfolgen.

6. Absichtserklärung

Im Nachgang zur Stadtratssitzung am 17.04.2019 wurde die Absichtserklärung im Kapitel 3.2 mit Stand 14.06.2019 wie folgt überarbeitet. : Zitat Anfang:

"Die Parteien sind sich einig, dass für die Umsetzung ein einphasiger RPW-konformer Wettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil (Verflechtung des Hochbaukonzepts mit Wegen und Plätzen, Einbindung in Stadtstruktur Erschließung, Andienung und einem objektbezogenem Realisierungsteil (äußere Gestaltung des Hochbauteils auf Basis der Funktionalplanung und des direkten Umfelds, nicht nur als Fassadenwettbewerb) durchgeführt werden soll". Zitat Ende.

Diese Formulierung entspricht auch dem Wortlaut des Änderungsantrages 0800/2019 der CDU, der vom Stadtrat am 17.04.2019 beschlossen wurde. Die Absichtserklärung soll in dieser angepassten Version erneut beschlossen werden; sie ist als Anlage beigefügt.

7. Weitere Vorgehensweise

Nach Zustimmung/ Beschluss der Gremien zu den Auslobungsinhalten soll der städtebauliche Wettbewerb nach Vorstellung des Projektträgers Anfang Oktober 2019 ausgelobt werden. Nach dem Willen der Stadt soll auch in diesem Wettbewerb, analog der Verfahrensweise im Wettbewerbsverfahren zur GFZ-Kaserne, eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Die Möglichkeit der Durchführung einer Bürgerbeteiligung vor der Jurysitzung befindet sich in Abstimmung mit der Architektenkammer.

8. Weitere Vorgehensweise

Für den Wettbewerb entstehen keine Kosten für die Stadt Mainz. Erkenntnisse zu Kosten ergeben sich im weiteren Verfahren.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebauliches Grundkonzept der Verwaltung (bestehend aus den Teilplänen "Städtebauliche Struktur und Raumkanten"/ "Funktionelle Rahmenbedingungen")*
- Anlage 2: Vermerk über die Ämterkoordinierung zu Grundkonzept und Rahmenplan Investorin*
- Anlage 3: Bericht über die beiden Bürgerbeteiligungen vom 26.06.2019 und 26.08.2019, inkl. Tabelle der eingegangenen Anregungen*
- Anlage 4: Vermerk über die im Rahmen der Bürgerbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen.*
- Anlage 5: Die zwischen Verwaltung und Vorhabenträgerin abgestimmten Auslobungsinhalte zum Wettbewerb*
- Anlage 6: Entwurf einer Absichtserklärung (LoI) vom 14.06.2019*