

Ergänzungsantrag Ludwigsstraße (2007) (Herr Behringer)

1. Ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Gutenbergplatz und die gesamte Ludwigsstraße ist unverzichtbar. Vor der Baumaßnahme muss ein städtebaulich-architektonischer Wettbewerb stattfinden, dessen Bedingungen durch die politischen Gremien festgelegt werden müssen. Lediglich ein Fassadenwettbewerb ist nicht ausreichend.
2. Die Jahrhundertchance, den Gebäudekomplex aus den 60er Jahren in ein zur Altstadt passendes Quartier zu entwickeln, darf nicht verpasst werden. Das Areal ist durch öffentliche Gassen zu gliedern. Der Umgang der öffentlichen Flächen darf nicht sinken.
3. Die Zahl der Wohnungen im Areal darf gegenüber dem Istzustand nicht sinken, sondern muss deutlich steigen.

# 14-Punkte-Papier des Stadtrates vom 25.05.2016

Das nachfolgende 14 Punkte-Papier wurde als Änderungsantrag 0770/2016/2 von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP zum Antrag der CDU mehrheitlich beschlossen und trägt die Überschrift

*„Neugestaltung Ludwigsstraße unter neuen Bedingungen“*

Mainz, 24.05.2016

Antrag 0770/2016/2 zur Sitzung Stadtrat am

gem. Änderungsantrag (SPD, B90/GRÜNE, FDP) zu: Gestaltung Ludwigsstraße  
(CDU)

### ***Neugestaltung Ludwigsstraße unter neuen Bedingungen***

Eine attraktive Innenstadt nutzt Bewohnern und Besuchern der Stadt und trägt zur Attraktivität und Stärkung des Einkaufstandortes bei. Mit der Planvorstellung einer Neukonzeption für die Ludwigsstraße durch nunmehr drei Projektentwickler besteht eine realistische Chance, die Ludwigsstraße im Sinne der Leitlinien und Empfehlungen umzugestalten und einer nachhaltigen Entwicklung zu zuführen. Für ein hierzu notwendiges Bebauungsplanverfahren und für die Inhalte eines städtebaulichen Vertrages werden folgende Eckpunkte als Kriterien durch den Stadtrat gesetzt:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Das Plangebiet umfasst die Karstadt-Liegenschaften sowie das Areal der Deutschen Bank.
2. Der Charakter des Gebietes mit seinen Geschäftshäusern soll durch Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe und Wohnen geprägt sein.
3. Die zukünftige Raumkante entlang der Ludwigsstraße verläuft entlang der heutigen erdgeschossigen Gebäudeflucht der zu überplanenden Pavillons. Dies weicht vom bislang vorgesehenen Vorziehen der Vorderkante der Pavillons bis zur Ludwigstraße ab. Die Raumkante soll, über die Weißliliengasse, Richtung Schillerplatz fortgesetzt werden.
4. Die Einzelhandelsnutzung im Gebäude östlich der Fuststraße ist nur auf die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und ggfs. im ersten Obergeschoss zu gestatten; alle weiteren Geschossetagen sind einer Wohnnutzung vorbehalten.
5. In allen Gebäuden darf das Erdgeschoss (mit Ausnahme für das Bankgewerbe) nicht als Büros genutzt werden.

6. Ladengeschäfte sollen unmittelbar von den Straßen aus zugänglich sein. Die Haupteinschließung der Läden für den Kundenverkehr soll über die Ludwigstraße erfolgen.
7. Die Fuststraße bleibt als öffentliche Fläche erhalten und darf fortan nicht mehr überbaut werden.
8. Die Hintere Präsenzgasse zwischen den Geschäftshäusern und dem vorhandenen Parkhaus ist als öffentlicher Fußweg zwischen Bischofsplatz und Weißliliengasse zu öffnen.
9. Der Bischofsplatz bleibt in seinem Kernbereich weiterhin frei von Kfz-Verkehr. Eine Öffnung der Fuststraße für den motorisierten Individualverkehr zwischen Fuststraße und Weihergasse ist keine Option. Der Bischofsplatz steht als Anlieferungs-, Ver- und Entsorgungsweg nicht zur Verfügung.
10. Die Andienung der bestehenden und künftigen Geschäftshäuser erfolgt zentral über einen Punkt in der Weißliliengasse. Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig der Ludwigsstraße ist nicht vorgesehen.
11. Sofern das bestehende Parkhaus einer baulichen Veränderung unterliegen soll, greift eine Kapazitätsbeschränkung von max. 400 Stellplätzen, um eine Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt zu ermöglichen.
12. Auf die Ansiedlung eines schon in der Innenstadt vorhandenen Elektromarktes und schon vorhandener Bekleidungskaufhäuser ist zu verzichten, um das Tripolkonzept in der Innenstadt aufrechtzuerhalten.
13. Der Stadtrat präferiert einen Erhalt des Warenhauses Karstadt am Standort. Karstadt ist ein wichtiger Baustein für eine breite Versorgung auch über Mode und Elektronik hinaus. Deshalb appelliert der Stadtrat an den Investor ECE zum Erhalt dieses Versorgers und den Erhalt der Arbeitsplätze mit Karstadt zu verhandeln.
14. Des Weiteren ist im Zuge der Vorhaben der Errichtung von Geschäftshäusern folgendes sicherzustellen:
  - a. Es ist zur Gestaltung der Fassaden ein Wettbewerb durchzuführen, der auch bestehende Gebäude wie das Parkhaus einschließt, und in den die städtischen Gremien vor der Realisierung der Fassaden eingebunden sind.

- b. Ein Verkauf der zwei öffentlichen Flächen zwischen den heutigen Pavillons, die notwendig sind um die Geschäftshäuser entlang der Ludwigsstraße errichten zu können, erfolgt erst an die privaten Investoren, wenn der Satzungsbeschluss gefasst ist und weitere städtebaulich relevante Themen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt sind.
- c. Die gestaltete Fläche zwischen den Pavillons westlich der Weißliliengasse und in Richtung Schillerplatz bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten.
- d. Die städtischen Gremien und die Bürgerschaft werden im Verfahren frühzeitig eingebunden und regelmäßig informiert.

Dr. Eckart Lensch (SPD Stadtratsfraktion)

Sylvia Köbler-Gross (Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Walter Koppius (FDP-Stadtratsfraktion)

## Absichtserklärung

---

zwischen

Landeshauptstadt Mainz (Stadt)

einerseits,

und

Boulevard Lu GmbH & Co. KG

PG Weißliliegasse GmbH & Co. KG

Fuststraße Entwicklungs GmbH & Co-KG

andererseits.

Zwischen

Stand: 02.04.2019 – V2

der **Landeshauptstadt Mainz**, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz, vertreten durch den Oberbürgermeister

im folgenden „**Stadt**“,

sowie

1. **Boulevard Lu GmbH & Co. KG**, vertreten durch Rheinstraße 194b, 55218 Ingelheim am Rhein, diese vertreten durch die PGW Verwaltungs-GmbH diese vertreten durch die Geschäftsführung

Im folgenden „**Blvd**“

2. **PG Weißliliengasse GmbH & Co. KG**, Rheinstraße 194b, 55218 Ingelheim am Rhein, vertreten durch die PGW Verwaltungs-GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**PGW**“,

3. **Fuststraße Entwicklungs GmbH**, vertreten durch die Fuststraße Verwaltungs GmbH, Rheinstraße 194 b, 55218 Ingelheim am Rhein, diese vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**FEG**“,

alle gemeinsam „**Parteien**“ genannt, wird folgende

## **Absichtserklärung**

geschlossen:

## **Präambel**

PGW ist Eigentümerin des Deutsche Bank Gebäudes. Blvd ist Eigentümerin der Karstadt Immobilie nebst Parkhaus. FEG wird Eigentümerin der Grundstücke Karstadt Sport und des Gebäudes Fuststraße 2 werden. Die Teilflächen der PGW, der Blvd und der FEG sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan nachrichtlich dargestellt.

Die Beteiligten 1-3 beabsichtigen, das jeweils ihnen gehörige Areal im Rahmen des Gesamtkonzepts in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln. Nachfolgend soll hierzu ein gemeinsames Verständnis über die Entwicklung des Areals mit den Beteiligten festgehalten werden.

## **§ 1 Gegenstand**

1.1 Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen des Tripolkonzepts für die Mainzer Innenstadt den Einkaufsstandort Ludwigsstraße städtebaulich zu stärken und funktional weiterzuentwickeln. Wesentliche Grundlagen für den als Anlage 2 beigefügten „Rahmenplan (Stand 27.03.2019)“ sind die Leitlinien und Empfehlungen des Abschlussberichts „LudwigsstraßenForum“ vom September 2012 (Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 24.10.2012, in der Fassung der 1. Fortschreibung 10/2013, Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Mainz vom 4.12.2013) - im Folgenden: Leitlinien und Empfehlungen - sowie der Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 25.05.2016 zu TOP 33.2. Antrag 0770/2016/2 ‚Neugestaltung der Ludwigsstraße unter neuen Bedingungen‘.

1.2 Für den Bereich und das Umfeld des Karstadt Kaufhauses (südlich der Ludwigsstraße, beginnend ab Gutenbergplatz 2 bis Ludwigsstraße 8-10 „Deutsche Bank“,) strebt die Stadt eine Aufwertung der städtebaulichen Situation an der Ludwigsstraße, am Bischofsplatz, an der Hinteren Präsenzgasse und an der Fuststraße durch eine

standortgerechte, urbane Funktionsmischung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen an. Die Gesamtverkaufsfläche / Retailfläche (gemäß beiliegender Liste zur Flächenberechnung) in diesem Bereich soll gemäß der aktuellen Konzeption eine Größenordnung von 15.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (ohne Pavillon Gutenbergplatz 2)

- 1.3 PGW und Blvd beabsichtigen, das Karstadt-Kaufhaus an der Ludwigsstraße und das Deutsche Bank Gebäude auf Basis des Rahmenplans (Anlage 2) zu entwickeln, wobei neben Neubaumaßnahmen auch ein Umbau des Bestandes in Betracht kommt. Das Deutsche Bank Gebäude soll in der Weise durch Neubau- und Umbaumaßnahmen verändert werden, dass außer einer gewerblichen Nutzung auch Handels- und Gastronomienutzungen ermöglicht werden
- 1.4 FEG beabsichtigt, auf ihrer Teilfläche auf Basis des Rahmenplans (Anlage 2) ein gemischt genutztes Objekt zu errichten, das die Nutzungsarten Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und ggf. Kultur abbildet.
- 1.5 Die Verwirklichung der Vorhaben setzt nach derzeitigem Kenntnisstand die Inanspruchnahme städtischer Grundstücke voraus. Die Stadt ist dem Grunde nach bereit, die erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Nach aktuellen Erkenntnissen ist von einem Flächendarf von ca. 300 m<sup>2</sup> auszugehen. Ausgangsbasis der Preisfindung für die städtischen Flächen ist der durch ein Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Mainz unter Berücksichtigung der besonderen Zwangspunkte und örtlichen Gegebenheiten zu bestimmende Verkehrswert.

## **§ 2 Geschäftsgrundlage**

Die Parteien legen dem weiteren Vorgehen als gemeinsame Geschäftsgrundlage zugrunde:

- a. Lageplan mit Teilflächen (Anlage 1)
- b. Rahmenplan, Stand 27.03.2019 (Anlage 2)
- c. den Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 25.05.2016, Antrag 0770/2016/2 (Anlage 3).
- d. die Leitlinien und Empfehlungen 2012 in der in der Fassung der 1. Fortschreibung 10/2013 vom 4.12.2013 (Anlage 4).

Bei Widersprüchen in den Unterlagen ergibt sich die Rangfolge aus der Reihenfolge b), c) und d), wobei die Grundkonzeption des Rahmenplans die wesentliche Grundlage dieser Vereinbarung darstellt.

### **§ 3 Weitere Schritte**

- 3.1 Die Parteien sind sich einig, dass die Öffentlichkeit im Nachgang zu dem erfolgreich abgeschlossenen Partizipationsverfahrens "Ludwigsstraßen Forum" auch über den aktuellen Prozess und die Planungen in geeigneter Art und Weise zu informieren ist. Die gesetzlichen Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bleiben davon unberührt.
- 3.2 Die Parteien sind sich einig, dass für die Umsetzung der Fassaden der beiden Objekte Karstadt und Deutsche Bank Ludwigsstraße 8- 12a Gestaltungswettbewerbe durchgeführt werden sollen. Die bauliche Veränderung der Maßnahmen Karstadt und Deutsche Bank, sollen, unbeschadet der vorgezogenen Umbaumaßnahmen im Bestand der Deutschen Bank, in einem durchgängigen zeitlichen Zusammenhang erfolgen. Die Bebauung nordöstlich der Fuststraße stellt sich nach Maßgabe des Rahmenplans (Anlage 2) als eigenständige Teilmaßnahme dar, für die ein gesonderter Realisierungswettbewerb (Einladungswettbewerb) durchgeführt werden soll.

- 3.3 Die Stadt beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Gutenbergplatz bis Weißliliengasse“, umfassend den Bereich Ludwigsstrasse, Weißliliengasse, Eppichmauergasse, Bischofsplatz, Fuststrasse, unter Einschluss der Immobilien Pavillon Gutenbergplatz 2, Karstadt Sport und Bischofsplatz Nr. 12 (Bistum), aufzustellen, der die Realisierung des Rahmenplanes und der Wettbewerbsergebnisse ermöglichen soll. Das Recht der Beteiligten, Bauvorhaben zur Umsetzung des Rahmenplans auf der Grundlage des derzeit geltenden Baurechts zu errichten, bleibt unberührt.
- 3.4 Die Stadt und die übrigen Parteien werden Verhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu den Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aufnehmen. Den Parteien ist bekannt, dass der Beschluss des Stadtrats (**Anlage 3**) und die Leitlinien und Empfehlungen (**Anlage 4**), die vertraglich regelungsbedürftigen Fragen nicht abschließend aufführen. Ihnen ist weiter bekannt, dass der Abschluss zusätzlicher städtebaulicher Verträge mit anderen Beteiligten in Frage kommen kann.
- 3.5 Die Parteien werden Verhandlungen über die erforderlichen Grundstücksgeschäfte aufnehmen.
- 3.6 Die Parteien verpflichten sich, den Entwicklungsprozess konstruktiv zu begleiten und nach besten Kräften zu fördern.

#### **§ 4 Bindungen**

- 4.1 Den Parteien ist bekannt, dass die Entscheidungen der Stadt über die Aufstellung der Bauleitpläne und über deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und dass die Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat.
- Ansprüche der übrigen Parteien gegen die Stadt auf Aufstellung der Bauleitpläne und/oder eine Bindung der Stadt hinsichtlich bestimmter

Inhalte dieser Bauleitpläne werden durch diese Absichtserklärung nicht begründet. Das Recht der Stadt, von der Aufstellung eines Bebauungsplans abzusehen oder ein Bebauungsplanverfahren einzustellen, wird durch diese Absichtserklärung ebenfalls nicht eingeschränkt.

- 4.2 Aus dieser Absichtserklärung ergeben sich keine wechselseitigen Ansprüche der Parteien auf den Abschluss von städtebaulichen oder grundstücksbezogenen Verträgen.
- 4.3 Diese Absichtserklärung begründet keine Verpflichtung der Parteien, das Entwicklungskonzept fortzuführen oder umzusetzen. Bis zum Abschluss verbindlicher Verträge ist jede Partei berechtigt, von dieser Absichtserklärung ohne Angabe von Gründen Abstand zu nehmen. Eine entsprechende Erklärung bedarf der Schriftform.

## **§ 5 Vertraulichkeit**

- 5.1 Die Parteien haben in den bisherigen Verhandlungen und werden im Verlauf der weiteren Zusammenarbeit in körperlicher, elektronischer und mündlicher Form Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse und vertrauliche Informationen austauschen. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sowie vertrauliche Informationen jeder Partei sind geheim zu halten. Sie dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Parteien ganz oder teilweise Dritten mitgeteilt oder in anderer Weise zugänglich gemacht werden. Die Parteien sind sich einig, dass diese Vertraulichkeit auch bei weiteren Verhandlungen über Planung und Realisierung des Entwicklungskonzepts und über den Abschluss von grundstücksbezogenen und städtebaulichen Verträgen zu wahren ist. Dies gilt nicht, wenn und soweit sich der Informationsanspruch der Mitglieder des Stadtrats auch auf Informationen erstreckt, die nach Maßgabe dieser Vereinbarung vertraulich zu behandeln sind.

5.2 Die Geheimhaltungsverpflichtung nach diesem § 5 findet keine Anwendung, sofern und soweit die Stadt verpflichtet ist, derartige Informationen an Aufsichtsbehörden und vergleichbare Dritte weiterzugeben. Das gleiche gilt, soweit die Stadt den Bestimmungen des Landestransparenzgesetzes (LTranspG) oder vergleichbarer Bestimmungen unterliegt.

## § 6 Sonstiges/ Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam oder undurchführbar sein, oder sollte die Absichtserklärung eine Lücke enthalten, bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Im Falle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder im Fall einer Lücke gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem am nächsten kommt, was die Parteien beabsichtigt haben und vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, die Undurchführbarkeit oder die Lücke gekannt hätten.

Mainz, den

Mainz den

Mainz, den

Mainz den

Mainz, den

Mainz den

## Absichtserklärung

---

zwischen

Landeshauptstadt Mainz (Stadt)

einerseits,

und

Boulevard Lu GmbH & Co. KG

PG Weißliliengasse GmbH & Co. KG

Fuststraße Entwicklungs GmbH & Co-KG

andererseits.

Zwischen

Stand: 02.04.2019 – V2

der **Landeshauptstadt Mainz**, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz, vertreten durch den Oberbürgermeister

im folgenden „**Stadt**“,

sowie

1. **Boulevard Lu GmbH & Co. KG**, vertreten durch Rheinstraße 194b, 55218 Ingelheim am Rhein, diese vertreten durch die PGW Verwaltungs-GmbH diese vertreten durch die Geschäftsführung

Im folgenden „**Blvd**“

2. **PG Weißliliengasse GmbH & Co. KG**, Rheinstraße 194b, 55218 Ingelheim am Rhein, vertreten durch die PGW Verwaltungs-GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**PGW**“,

3. **Fuststraße Entwicklungs GmbH**, vertreten durch die Fuststraße Verwaltungs GmbH, Rheinstraße 194 b, 55218 Ingelheim am Rhein, diese vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**FEG**“,

alle gemeinsam „**Parteien**“ genannt, wird folgende

## **Absichtserklärung**

geschlossen:

## **Präambel**

PGW ist Eigentümerin des Deutsche Bank Gebäudes. Blvd ist Eigentümerin der Karstadt Immobilie nebst Parkhaus. FEG wird Eigentümerin der Grundstücke Karstadt Sport und des Gebäudes Fuststraße 2 werden. Die Teilflächen der PGW, der Blvd und der FEG sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan nachrichtlich dargestellt.

Die Beteiligten 1-3 beabsichtigen, das jeweils ihnen gehörige Areal im Rahmen des Gesamtkonzepts in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln. Nachfolgend soll hierzu ein gemeinsames Verständnis über die Entwicklung des Areals mit den Beteiligten festgehalten werden.

## **§ 1 Gegenstand**

1.1 Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen des Tripolkonzepts für die Mainzer Innenstadt den Einkaufsstandort Ludwigsstraße städtebaulich zu stärken und funktional weiterzuentwickeln. Wesentliche Grundlagen für den als Anlage 2 beigefügten „Rahmenplan (Stand 27.03.2019)“ sind die Leitlinien und Empfehlungen des Abschlussberichts „LudwigsstraßenForum“ vom September 2012 (Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 24.10.2012, in der Fassung der 1. Fortschreibung 10/2013, Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Mainz vom 4.12.2013) - im Folgenden: Leitlinien und Empfehlungen - sowie der Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 25.05.2016 zu TOP 33.2. Antrag 0770/2016/2 ‚Neugestaltung der Ludwigsstraße unter neuen Bedingungen‘.

1.2 Für den Bereich und das Umfeld des Karstadt Kaufhauses (südlich der Ludwigsstraße, beginnend ab Gutenbergplatz 2 bis Ludwigsstraße 8-10 „Deutsche Bank“,) strebt die Stadt eine Aufwertung der städtebaulichen Situation an der Ludwigsstraße, am Bischofsplatz, an der Hinteren Präsenzgasse und an der Fuststraße durch eine

standortgerechte, urbane Funktionsmischung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen an. Die Gesamtverkaufsfläche / Retailfläche (gemäß beiliegender Liste zur Flächenberechnung) in diesem Bereich soll gemäß der aktuellen Konzeption eine Größenordnung von 15.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (ohne Pavillon Gutenbergplatz 2)

- 1.3 PGW und Blvd beabsichtigen, das Karstadt-Kaufhaus an der Ludwigsstraße und das Deutsche Bank Gebäude auf Basis des Rahmenplans (Anlage 2) zu entwickeln, wobei neben Neubaumaßnahmen auch ein Umbau des Bestandes in Betracht kommt. Das Deutsche Bank Gebäude soll in der Weise durch Neubau- und Umbaumaßnahmen verändert werden, dass außer einer gewerblichen Nutzung auch Handels- und Gastronomienutzungen ermöglicht werden
- 1.4 FEG beabsichtigt, auf ihrer Teilfläche auf Basis des Rahmenplans (Anlage 2) ein gemischt genutztes Objekt zu errichten, das die Nutzungsarten Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und ggf. Kultur abbildet.
- 1.5 Die Verwirklichung der Vorhaben setzt nach derzeitigem Kenntnisstand die Inanspruchnahme städtischer Grundstücke voraus. Die Stadt ist dem Grunde nach bereit, die erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Nach aktuellen Erkenntnissen ist von einem Flächendarf von ca. 300 m<sup>2</sup> auszugehen. Ausgangsbasis der Preisfindung für die städtischen Flächen ist der durch ein Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Mainz unter Berücksichtigung der besonderen Zwangspunkte und örtlichen Gegebenheiten zu bestimmende Verkehrswert.

## **§ 2 Geschäftsgrundlage**

Die Parteien legen dem weiteren Vorgehen als gemeinsame Geschäftsgrundlage zugrunde:

- a. Lageplan mit Teilflächen (Anlage 1)
- b. Rahmenplan, Stand 27.03.2019 (Anlage 2)
- c. den Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 25.05.2016, Antrag 0770/2016/2 (Anlage 3).
- d. die Leitlinien und Empfehlungen 2012 in der in der Fassung der 1. Fortschreibung 10/2013 vom 4.12.2013 (Anlage 4).

Bei Widersprüchen in den Unterlagen ergibt sich die Rangfolge aus der Reihenfolge b), c) und d), wobei die Grundkonzeption des Rahmenplans die wesentliche Grundlage dieser Vereinbarung darstellt.

### **§ 3 Weitere Schritte**

- 3.1 Die Parteien sind sich einig, dass die Öffentlichkeit im Nachgang zu dem erfolgreich abgeschlossenen Partizipationsverfahrens "Ludwigsstraßen Forum" auch über den aktuellen Prozess und die Planungen in geeigneter Art und Weise zu informieren ist. Die gesetzlichen Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bleiben davon unberührt.
- 3.2 Die Parteien sind sich einig, dass für die Umsetzung der Fassaden der beiden Objekte Karstadt und Deutsche Bank Ludwigsstraße 8- 12a Gestaltungswettbewerbe durchgeführt werden sollen. Die bauliche Veränderung der Maßnahmen Karstadt und Deutsche Bank, sollen, unbeschadet der vorgezogenen Umbaumaßnahmen im Bestand der Deutschen Bank, in einem durchgängigen zeitlichen Zusammenhang erfolgen. Die Bebauung nordöstlich der Fuststraße stellt sich nach Maßgabe des Rahmenplans (Anlage 2) als eigenständige Teilmaßnahme dar, für die ein gesonderter Realisierungswettbewerb (Einladungswettbewerb) durchgeführt werden soll.

- 3.3 Die Stadt beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Gutenbergplatz bis Weißliliengasse“, umfassend den Bereich Ludwigsstrasse, Weißliliengasse, Eppichmauergasse, Bischofsplatz, Fuststrasse, unter Einschluss der Immobilien Pavillon Gutenbergplatz 2, Karstadt Sport und Bischofsplatz Nr. 12 (Bistum), aufzustellen, der die Realisierung des Rahmenplanes und der Wettbewerbsergebnisse ermöglichen soll. Das Recht der Beteiligten, Bauvorhaben zur Umsetzung des Rahmenplans auf der Grundlage des derzeit geltenden Baurechts zu errichten, bleibt unberührt.
- 3.4 Die Stadt und die übrigen Parteien werden Verhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu den Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aufnehmen. Den Parteien ist bekannt, dass der Beschluss des Stadtrats (**Anlage 3**) und die Leitlinien und Empfehlungen (**Anlage 4**), die vertraglich regelungsbedürftigen Fragen nicht abschließend aufführen. Ihnen ist weiter bekannt, dass der Abschluss zusätzlicher städtebaulicher Verträge mit anderen Beteiligten in Frage kommen kann.
- 3.5 Die Parteien werden Verhandlungen über die erforderlichen Grundstücksgeschäfte aufnehmen.
- 3.6 Die Parteien verpflichten sich, den Entwicklungsprozess konstruktiv zu begleiten und nach besten Kräften zu fördern.

#### **§ 4 Bindungen**

- 4.1 Den Parteien ist bekannt, dass die Entscheidungen der Stadt über die Aufstellung der Bauleitpläne und über deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und dass die Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat.
- Ansprüche der übrigen Parteien gegen die Stadt auf Aufstellung der Bauleitpläne und/oder eine Bindung der Stadt hinsichtlich bestimmter

Inhalte dieser Bauleitpläne werden durch diese Absichtserklärung nicht begründet. Das Recht der Stadt, von der Aufstellung eines Bebauungsplans abzusehen oder ein Bebauungsplanverfahren einzustellen, wird durch diese Absichtserklärung ebenfalls nicht eingeschränkt.

- 4.2 Aus dieser Absichtserklärung ergeben sich keine wechselseitigen Ansprüche der Parteien auf den Abschluss von städtebaulichen oder grundstücksbezogenen Verträgen.
- 4.3 Diese Absichtserklärung begründet keine Verpflichtung der Parteien, das Entwicklungskonzept fortzuführen oder umzusetzen. Bis zum Abschluss verbindlicher Verträge ist jede Partei berechtigt, von dieser Absichtserklärung ohne Angabe von Gründen Abstand zu nehmen. Eine entsprechende Erklärung bedarf der Schriftform.

## **§ 5 Vertraulichkeit**

- 5.1 Die Parteien haben in den bisherigen Verhandlungen und werden im Verlauf der weiteren Zusammenarbeit in körperlicher, elektronischer und mündlicher Form Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse und vertrauliche Informationen austauschen. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sowie vertrauliche Informationen jeder Partei sind geheim zu halten. Sie dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Parteien ganz oder teilweise Dritten mitgeteilt oder in anderer Weise zugänglich gemacht werden. Die Parteien sind sich einig, dass diese Vertraulichkeit auch bei weiteren Verhandlungen über Planung und Realisierung des Entwicklungskonzepts und über den Abschluss von grundstücksbezogenen und städtebaulichen Verträgen zu wahren ist. Dies gilt nicht, wenn und soweit sich der Informationsanspruch der Mitglieder des Stadtrats auch auf Informationen erstreckt, die nach Maßgabe dieser Vereinbarung vertraulich zu behandeln sind.

5.2 Die Geheimhaltungsverpflichtung nach diesem § 5 findet keine Anwendung, sofern und soweit die Stadt verpflichtet ist, derartige Informationen an Aufsichtsbehörden und vergleichbare Dritte weiterzugeben. Das gleiche gilt, soweit die Stadt den Bestimmungen des Landestransparenzgesetzes (LTranspG) oder vergleichbarer Bestimmungen unterliegt.

## **§ 6 Sonstiges/ Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam oder undurchführbar sein, oder sollte die Absichtserklärung eine Lücke enthalten, bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Im Falle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder im Fall einer Lücke gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem am nächsten kommt, was die Parteien beabsichtigt haben und vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, die Undurchführbarkeit oder die Lücke gekannt hätten.

Mainz, den

Mainz den

Mainz, den

Mainz den

Mainz, den

Mainz den

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0718/2019/1
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt 262	Datum 17.04.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.04.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

## Betreff:

Entwicklung des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße  
hier: Kenntnissnahme der überarbeiteten Rahmenplanung, der angepassten Absichtserklärung  
und Beschluss der weiteren Vorgehensweise

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 17.04.2019

gez. Marianne Grosse

gez. M. Matz

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Manuela Matz  
Beigeordnete

Mainz, 17. April 2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Ortsbeirat Altstadt/ Bau- und Sanierungsausschuss/ Wirtschaftsausschuss/ Haupt- und Personalausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen seiner Beschlussfassung vom 27.09.2017 (Vorlage 1185/2017/1) die Unterzeichnung der angepassten Absichtserklärung erfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage sowie unter Beachtung des als Anlage beigefügten Ergänzungsantrages vom 16.04.2019 das LudwigsstraßenConsilium einzuberufen und die nächsten Schritte wie die Ausarbeitung der Verträge, die Auslobung der Wettbewerbe und die Schaffung von Baurecht einzuleiten.

## 1 Ausgangslage

Erklärtes Ziel der Stadt Mainz ist es, den Einkaufsstandort 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.

Während die Pole Römerpassage und Brand gut funktionieren, leidet der dritte Pol, das Karstadt-Areal, an funktionalen und städtebaulichen Mängeln. In den vergangenen Jahren wurden viele Anstrengungen unternommen, diesen Bereich aufzuwerten und in ein modernes Einkaufsquartier zu überführen. Die Rahmenbedingungen hierfür wurden in einem sehr aufwändigen Partizipationsprozess, dem LudwigsstraßenForum (LuFo) ausgearbeitet und vom Stadtrat einstimmig verabschiedet.

Wurde der Prozess anfangs noch mit ECE beschriftet, übernahm Anfang 2016 die Firma Gemünden (=PG Weißliliegasse GmbH & Co.KG [PGW]) die Federführung der Projektentwicklung, nachdem bereits zuvor das Gebäude der Deutschen Bank erworben werden konnte. Vom neuen Vorhabenträger wurde die Idee geboren, die Gebäude nicht komplett abzureißen, sondern den Gebäudebestand weiter zu entwickeln und zum Beispiel das Parkhaus und das Gebäude der Deutschen Bank entlang der Weißliliegasse zu erhalten. Eine diesbezügliche Rahmenplanung wurde vom Stadtrat am 27.09.2017 verabschiedet.

## 2 Überarbeitete Rahmenplanung

Die PGW bzw. die von Molitor und Rhein Nahe Immobilien gegründete Boulevard Lu GmbH & Co. KG hat der Stadt Mainz eine im Vergleich zur Beschlussfassung im Jahre 2017 überarbeitete Rahmenplanung vorgelegt (siehe Anlage). Dieser Rahmenplan verfolgt insgesamt das Ziel, sich trotz der Bestandserhaltung mehr als bisher vorgesehen in Richtung Ludwigsstraße zu öffnen und bestehende öffentliche Freiflächen im Vergleich zu den bisherigen Planungsvorstellungen weitestgehend zu erhalten.

Die wesentlichen Kernaussagen dieses Rahmenplanes sind:

- Der Rahmenplan umfasst weiterhin das gesamte Areal zwischen Deutsche Bank und ehem. Karstadt Sport.
- Der Pavillon Gutenbergplatz 2 wird aktuell nicht Teil der Planung des Vorhabenträgers sein können – befindet sich jedoch im räumlichen Geltungsbereich des Rahmenplanes und eines zukünftigen Bebauungsplanes.
- Entgegen der bisherigen Planung (Stand 2017) sieht der Rahmenplan keine durchgehende Gebäudekante entlang der Ludwigsstraße vor, sondern springt in zwei Bereichen zurück und erhält so öffentliche Plätze. Hierdurch beansprucht das Konzept lediglich ca. 300 m<sup>2</sup> zusätzliche, derzeit öffentliche Fläche.
- Im Bereich des heutigen Hauptzugangs von Karstadt wird eine große Markthalle mit großzügigem Portal entstehen. Der Luftraum erstreckt sich über drei Geschosse und wird mit temporären Ladeneinheiten (Pop-up-Stores) für lokale Publikumsliebhaber (Local Heroes) bespielt. Eine große Freitreppe in der Markthalle soll auch als Kulturbühne genutzt werden.
- Bis auf die Freitreppe wird die Erschließung (Rolltreppen/Aufzüge) innerhalb der Nutzungseinheiten erfolgen und nicht über die Markthalle.

- Das Karstadt Warenhaus ist Bestandteil der Konzeption. Die überarbeitete Rahmenplanung sieht Karstadt im Bereich entlang der Fuststraße und an der Ludwigsstraße.
- Aufgrund der Tatsache, dass Karstadt drei Verkaufsgeschosse benötigt, wird das Gebäude an der Ludwigsstraße geringfügig von 12,5 m auf ca. 13 m angehoben. Der Domblick aus Richtung Schillerplatz wird hiervon nicht beeinträchtigt.
- Es sollen unter Beachtung des erforderlichen Lärmschutzes Dachterrassen entstehen, die teilweise gastronomisch, teilweise aber auch ohne Verzehrzwang genutzt werden können.
- In den oberen Geschossen, auch über dem Parkhaus, soll ein Hotel mit ca. 150 Zimmern entstehen.
- Im Bereich des Parkhauses soll City Hub (Logistik-Drehscheibe) entstehen, die es ermöglichen soll, Einkäufe bequem liefern zu lassen und abzuholen.
- Im alten Tresorraum unter der Ludwigsstraße soll ein (Tanz-)Club entstehen.
- Das ehemalige Deutsche Bank Gebäude soll weiterhin im Bestand weitergenutzt werden; die Deutsche Bank selbst bleibt als Mieter auf einem stark reduzierten Flächenanteil vor Ort. Weitere Büroflächen sind an Dritte vermietet. Im Bereich des heutigen Pavillons der Deutschen Bank entsteht eine Einzelhandelseinheit.
- Die Verbindungen zwischen Karstadt und dem Parkhaus bleiben wie im bisherigen Rahmenplan erhalten, womit eine mögliche Verbindung über die "Hintere Präsenzgasse" nicht himmelsoffen möglich ist.
- Die bestehende Andienung soll nach den aktuellen Vorstellungen des Vorhabenträgers erhalten bleiben – die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist daher nicht möglich.
- Die bestehende Überbauung der Fuststraße wird wie im bisherigen Rahmenplan weggenommen. Es entsteht ein himmelsoffener Straßenraum.
- Das ehemalige Gebäude Karstadt Sport wird zusammen mit dem Grundbesitz des Bistums am Bischofsplatz zu einem Wohn- und Geschäftshaus inkl. Wohnungsbaus entwickelt.
- Innerhalb des Einkaufsquartiers soll auch kulturelle Nutzung etabliert werden.

### 3 Bewertung des Bebauungsvorschlags

Bereits die Rahmenplanung aus dem Jahr 2017 wurde, unter Würdigung der Bestandserhaltung und damit nicht möglichen kleinteiligen Gliederung in Einzelbaukörper, insgesamt positiv bewertet. Die nun vorliegende Rahmenplanung greift in Ergänzung mehrere Punkte auf, die in der Vergangenheit kritisch diskutiert wurden, und bietet Verbesserungen an. Hierzu zählt insbesondere die Erhaltung von öffentlichem Raum durch Schaffung von Plätzen zwischen den neuen Gebäuden; lediglich ca. 300 m<sup>2</sup> des derzeit öffentlichen Raums werden durch das Projekt belegt; der Rest der Freifläche bleibt wie heute öffentlich. Die Dachterrassen, die teilweise auch ohne Verzehrzwang genutzt werden können, werden den Besucherinnen und Besuchern einen Blick auf die Stadt ermöglichen. Durch die Gliederung mit Vor- und Rücksprünge wird es einfacher sein, die monolithische Gebäudestruktur aufzulösen. Die großzügige Markthalle wird zwar nicht ganztägig geöffnet sein, wird jedoch durch ihren halböffentlichen Charakter zusätzliche Aufenthaltsfläche anbieten. Der Bischofsplatz soll weiterhin ein ruhiger Platz bleiben; die Gastronomie orientiert sich Richtung Ludwigsstraße bzw. soll in den Dachgeschossen angeboten werden. Auch wenn die Logistik weiterhin über den Bereich zwischen Parkhaus und Karstadt abgewickelt werden soll, wird der aktuell unattraktive Bereich durch den Hotelantritt und den geplanten City-Hub aufgewertet. Eine Durchwegung der "Hinteren Präsenzgasse" für Fußgänger und Radfahrer ist vor dem Hintergrund, dass von hier die Andienung des Einkaufsquartiers erfolgen soll, qualitativ nicht umzusetzen.

Die Möglichkeit, im ehemaligen Tresorraum einen Club zu etablieren, ist ein weiterer Bestandteil des vielschichtigen Nutzungskonzepts.

Wichtig ist es, dass im Rahmen der anstehenden Wettbewerbsverfahren auf Grundlage der Rahmenplanung die für den Ort angemessene Gestaltung gefunden wird. Der Fokus muss hier auf einer differenzierten Fassade, einer großzügigen Markthalle und hochwertigen öffentlichen Räumen gerichtet werden.

#### **4 Anpassung Absichtserklärung**

Am 27.09.2017 wurde vom Stadtrat eine Absichtserklärung verabschiedet. Auch wenn diese gemeinsame Absichtserklärung in den überwiegenden Punkten unverändert bleiben kann, muss sie redaktionell an die neue Rahmenplanung angepasst werden.

Die sonstigen Anlagen zum Lol (14-Punkte-Papier vom 25.05.2016 und die Fortschreibung der Leitlinien 10/2013) werden in der Fassung von 2017 beibehalten. Auch wenn der Rahmenplan in der nun vorliegenden Version Vorrang hat, bleiben so wichtige Forderungen aus dem bisherigen Planungsprozess erhalten.

Zu diesen Anpassungen gehören folgende Punkte:

- Die Projektbeteiligten werden hinsichtlich neu gegründeter Gesellschaften angepasst,
- die Gesamtverkaufsfläche<sup>1</sup> wird von 17.000 m<sup>2</sup> auf 15.000 m<sup>2</sup> reduziert,
- die der Absichtserklärung beigefügte Rahmenplanung wird durch die überarbeitete Version ersetzt,
- es wurde der Bedarf an ca. 300 m<sup>2</sup> öffentlicher Fläche aufgenommen,
- der Verkauf städtischer Flächen erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage eines Wertgutachtens und nicht, wie bisher, zum Bodenrichtwert,
- das Recht, Bauvorhaben im Sinne der Rahmenplanung auf Grundlage des bestehenden Baurechts zu realisieren, bleibt durch die beabsichtigte Bauleitplanung unberührt

Nach Kenntnisnahme durch den Stadtrat wird die angepasste Absichtserklärung von allen Projektbeteiligten unterzeichnet.

#### **5 Weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger PGW die städtebaulichen Rahmenparameter weiter detaillieren und in einem der nächsten Schritte entsprechende Qualifizierungsverfahren vorbereiten. Des Weiteren soll in einem nächsten Schritt das Ludwigsstraßen-Consilium einberufen werden und die Öffentlichkeit hierdurch eingebunden werden.

---

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

Parallel zu den vereinbarten Wettbewerbsverfahren (Fassadenwettbewerb für die Kernfläche, Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb für das Geschäfts- und Wohnhaus) können die ersten Schritte des Bauleitplanverfahren zur Schaffung des erforderlichen Baurechts vorbereitet werden; auch 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:           Angepasste Absichtserklärung – Lol (Stand 02.04.2019) inklusive der überarbeiteten Rahmenplanung (Stand 27.03.2019), dem 14-Punkte-Papier (25.05.2016) sowie der Fortschreibung der Leitlinien (10/2013) sowie Ergänzungsantrag vom 16.04.2019*

## Leitlinien und Empfehlungen – Fortschreibung 10/2013

Die nachfolgende tabellarische Aufstellung der Leitlinien und Empfehlungen

– Gegenüberstellung Stand: Stadtratsbeschluss 24.10.2012 und Fortschreibung 10/ 2013 –  
wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 04.12.2013 beschlossen.

- Beschlussvorlage vom 31.10.2013
- Drucksache 1722/2013

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<i>Einzelhandel</i>		
1.1	L	Eine attraktive Innenstadt nutzt Bewohnern und Besuchern der Stadt und trägt zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufsstandortes bei. Diese Attraktivität kann ein Einkaufsquartier fördern, falls dadurch das Einzelhandelsangebot in Mainz verbessert und das Quartier Ludwigsstraße/Gutenbergplatz städtebaulich aufgewertet wird. Mainz braucht Angebote mit einer in die Region ausstrahlenden Magnetwirkung.		
1.2	L	Eine in die Region ausstrahlende Magnetwirkung des Einkaufsquartiers lässt sich nur erwarten, wenn dieses Quartier als ein Mainzer Alleinstellungsmerkmal wahrgenommen wird. Die gewünschte Anziehungskraft des Einkaufsquartiers bedingt darüber hinaus eine Mindestgröße. Seine Obergrenze findet der Verkaufsflächenumfang in der Forderung, die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt nicht		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		zu schädigen.		
1.3	L	Über die Größe der Verkaufsfläche muss unter Abwägung der städtebaulichen Belange, der verkehrlichen und strukturellen Verträglichkeit, der Kompatibilität mit den einschlägigen Vorgaben städtebaulicher Rahmenpläne sowie der wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Erfordernisse entschieden werden.		
1.4	L	Den Orientierungsrahmen geben die von BulwienGesa sowie Junker und Kruse ermittelten Verkaufsflächenpotentiale und als sinnvoll empfohlenen Größenordnungen vor. Sie liegt zwischen dem Umfang der beiden anderen Pole des Tripols und demnach bei 25.000 qm bis 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche im Bereich des gesamten Stadtquartiers Ludwigsstraße; eine Erweiterung auf bis zu 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche ist denkbar im Hinblick auf eine Einbeziehung des Bereichs zwischen Weißliliengasse und Osteiner Hof; die Flä-	Die Verkaufsfläche für das neue Einkaufsquartier innerhalb des durch Ludwigstraße, Gutenbergplatz, Epichmauergasse und Weißliliengasse umgrenzten Bereichs wird eine Größe von 28.000 m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Realisierbarkeit von Verkaufsflächen dieser Größenordnung hängt von der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper ab. Die Verträglichkeit für den Mainzer Einzelhandel ist auch unter Berücksichtigung der Randlagen gutachterlich nachzuweisen.	

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<p>chenangaben verstehen sich einschließlich des Flächenbedarfs für Karstadt aber ohne die Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie. Die Realisierbarkeit von Verkaufsf lächen dieser Größenordnung hängt von der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper ab. Die Verträglichkeit für den Mainzer Einzelhandel ist auch unter Berücksichtigung der Randlagen gutachterlich nachzuweisen.</p>		
1.5	L	<p>Zur Entfaltung größtmöglicher positiver Wechselwirkungen zwischen dem Einkaufsquartier und der City/den angrenzenden Einkaufslagen ist ein Höchstmaß an architektonischer Einfügung, Außenorientierung, Öffnung und Durchlässigkeit erforderlich.</p>		
1.6	L	<p>Zur gegenseitigen angebotsorientierten Stärkung von Einkaufsquartier und Innenstadt/City muss der Branchen-, Betriebsarten-, Betriebsgrößen- und Sortimentsmix auf eine Füllung von Angebotslücken zur Ergänzung des Innenstadt-</p>		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		angebotes ausgerichtet werden. Insbesondere soll auf eine Arbeitsteilung zwischen den drei Polen des Tripols (Brand, Römerpassage, Ludwigsstraße) hingewirkt werden.		
1.7	L	Das Karstadt-Warenhaus hat Bestandteil der Baumaßnahme zu sein (unter Beachtung der weiteren Entwicklung des Unternehmens).		
1.8	L	Ein Lebensmittelmarkt (integriert im Warenhaus oder eigenständig) ist zwingender Bestandteil der Baumaßnahme.		
1.9	E	Eine Ergänzung der jungen, trendigen Angebotskonzepte und das Anbieten gefragter Marken werden empfohlen. Darüber hinaus sollen im Einkaufsquartier auch regionale und fair gehandelte Produkte angeboten werden.		
1.10	L	Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen ist abzusehen.	Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen soll abgesehen werden. Leitlinie 1.11 (Änderungen) bleibt unberührt. Einzelheiten werden im weiteren	

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
			Verfahren unter Berücksichtigung der Einzelhandelsgutachten geregelt.	
1.11	L	Auf die Ansiedlung eines schon vorhandenen Elektrofachmarktes und schon vorhandener Bekleidungskaufhäuser in der Innenstadt ist zu verzichten, um die Ankermieter anderer Innenstadtpole nicht zu gefährden.	Auf eine Verlagerung von C&A, P&C, SATURN und Sinn Leffers wird bei der Erstvermietung verzichtet. Ein Mietverhältnis über eine erstmalige Vermietung hat in der Regel eine Mietzeit von 10 Jahren ab Eröffnung.	
1.12	E	Kulturellen und sozialen Einrichtungen/Veranstaltungen sollte Raum geboten werden.		
1.13*	L	Mit Entwickler/Investor/Betreiber werden verbindliche öffentlich-rechtliche und/oder privat-rechtliche Vereinbarungen über die in den Leitlinien und Empfehlungen genannten Art und Umfang, innere Struktur und äußere Gestaltung des Einkaufsquartiers getroffen, soweit Steuerungsmöglichkeiten über einen längeren Zeitraum gegeben, rechtlich zulässig und verhandelbar sind.		
1.14	E	Eine verstärkte Konzentration auf		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Filialisten und Franchisebetriebe ist nicht erwünscht. Inhabergeführter Einzelhandel ist zu bevorzugen; Gründungen sind zu fördern.		
		<i>Verkehr</i>		
		<i>Verkehr: MIV/Parken</i>		
2.1	L	Die Verkehrsführung in der Innenstadt bzw. in der Altstadt wird so optimiert, dass ein Ausbau der Altstadttangente nicht notwendig ist. Die Entwicklung ist zu beobachten. In diesem Zusammenhang werden Zu- und Abfahrtsströme der Kunden zu den vorhandenen Parkhäusern in der Innenstadt optimiert entsprechend der Fachgutachten nach 2.17.		
2.2	L	Zur leistungsfähigen Abwicklung von Kfz-Strömen an vorhandenen Knoten sind diese ggf. baulich und/oder lichtsignaltechnisch zu optimieren. Es sind Maßnahmen zu treffen, die einen übermäßigen Parksuchverkehr im Umfeld begrenzen.		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
2.3	L	Eine flächige Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt Mainz führt zu einer beabsichtigten, gleichmäßigen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.		
2.4	L	Um eine unerwünschte Sogwirkung zu vermeiden, unterliegt das Center-Parkhaus einer Kapazitätsbeschränkung von max. 400 Stellplätzen. Diese Vorgabe ist eine Prämisse zur flächigen Verteilung von Kunden und Kundenverkehren im motorisierten Individualverkehr.		
2.5	L	Der Bischofsplatz soll in seinem Kernbereich auch weiterhin frei von Kfz-Verkehr bleiben. Eine Öffnung für den MIV zwischen Fuststraße und Weihergarten stellt insofern keine Option dar.		
		<i>Verkehr: ÖPNV</i>		
2.6	L	Die Buslinienführungen über die Ludwigsstraße werden beibehalten. Damit bleibt die Ludwigsstraße auch weiterhin die zentrale ÖPNV-Erschließungsachse in der Mainzer In-		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		nenstadt.		
2.7	L	Die Lage der Haltestelle 'Höfchen' wird als geographisches Zentrum des Tripols unverändert beibehalten. Weitere Haltestellen zwischen Höfchen und Schillerplatz sind entlang der Ludwigsstraße nicht vorgesehen.		
		<i>Verkehr: Fuß- und Radverkehr</i>		
2.8	L	Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Fuß- und Radverkehrsachsen. Deren ganz tägige Verfügbarkeit ist zu gewährleisten. Die Sicherheit der Fußgänger hat Vorrang.		
2.9	L	Im Rahmen der Realisierung des Projekts sind insgesamt 250 bis 300 zusätzliche Fahrradabstellplätze im näheren Umfeld des Einkaufs quartiers zu errichten. Deren Anordnung soll dezentral in der Nähe der Eingänge erfolgen.		Es besteht Einigkeit, dass in der Zahl von 250 bis 300 Fahrradabstellplätze die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze enthalten sind. Die Stellplätze können auch im öffentlichen Raum errichtet werden.
		Verkehr: Mobilitätseingeschränkte		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Personengruppen		
2.10	L	Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Hierzu gehören insbesondere: Eingänge mit Orientierungsfeldern, Blinden-Sehbehinderten-Leitsystem in den Passagen und gegebenenfalls auf dem Gutenbergplatz, taktil erfassbare Orientierungspläne, barrierefreie Aufzüge mindestens nach DIN, Behindertentoiletten, geeignete Umkleidekabinen, akustisches und optisches Brandwarnsystem, kraftverstärkte Brandschutztüren. Auch bei den planerischen Überlegungen zum Verkehr bedarf es eines fortlaufenden Abgleichs mit diesem Grundsatz. Auf kontrastreiche Gestaltung für sehbehinderte Menschen ist zu achten.		
2.11	L	In unmittelbarer Nähe des heutigen Karstadt- Komplexes existieren heute frei zugängliche Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Diese sind zu erhalten bzw. in adä-		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		quater Qualität im öffentlichen Raum ersatzweise vorzuhalten.		
		<i>Verkehr: Andienungsverkehr</i>		
2.12	L	Die Andienung der Anlieger muss weiterhin gewährleistet sein.		
2.13	L	Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig über die Ludwigsstraße ist nicht vorgesehen.		
2.14	L	Der Johannisstraße kommt im Gefüge der Mainzer Altstadt eine besondere Bedeutung für die Erreichbarkeit von Wohn- und Geschäftshäusern sowie öffentlichen Einrichtungen zu. Die Erschließungsfunktion der Johannisstraße ist in den anstehenden Planungen daher vertieft zu untersuchen. Der Anlieger- und Taxiverkehr ist in der gleichwertigen Form zu gewährleisten.		
2.15	L	Die Andienung des Einkaufs- quartiers erfolgt zentral über einen Punkt an der Weißliliengasse.		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Grundrissplanung und Funktionsabläufe des neuen Einkaufsquartiers sind an dieser Vorgabe auszurichten. Für die Andienung ist genügend Fläche außerhalb des fließenden Verkehrs zu schaffen.		
2.16	L	Andienung, Ver- und Entsorgung müssen den Anforderungen an moderne Inhouse-Logistik gerecht werden, auch dahingehend, dass ggf. weitere Anlieger, auch außerhalb des Centers, über diesen Punkt ebenfalls ver-/entsorgt werden können.		Andienung, Ver- und Entsorgung müssen den Anforderungen an moderne Inhouse-Logistik gerecht werden, auch dahingehend, dass ggf. weitere Anlieger, auch außerhalb des Centers, über diesen Punkt ebenfalls ver-/entsorgt werden können, wenn das zu realisierende städtebauliche Konzept eine Befahrung der Fuststraße ausschließt.
2.17	L	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens muss ein Fachgutachten Verkehr erstellt werden, das Auskünfte zur Verkehrserzeugung, Verkehrsverteilung (fließender und ruhender Verkehr), der verkehrstechnischen Abwicklung sowie flankierenden organisatorischen Verkehrsmaßnahmen enthält. Darin sind alle tangierten Verkehrsarten zu berücksichtigen.		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
2.18	E	Die Stadt Mainz fördert die Verkehrsmittel im Umweltverbund (Bus, Bahn, Rad, Fuß). Nachhaltige Mobilitätskonzepte wie eMobilität und Carsharing sind als Bausteine der städtischen Verkehrsstrategie weiterhin zu etablieren bzw. auszuweiten. Im Rahmen des Projekts eines neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sollen diese strategischen Vorgaben bestmöglich umgesetzt werden. Es ist auch zu prüfen, ob ein Jobticket für im Quartier Angestellte möglich ist.		
		<i>Städtebau</i>		
		<i>Städtebau: Platzfolge und Flaniermeile</i>		
3.1	L	Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die historische Platzfolge Schillerplatz – Gutenbergplatz – Höfchen und weiter in Richtung Domplätze herauszuarbeiten und so einen spannungsvollen Kontrast zwischen Enge und Weite und somit einer Steigerung der räumlichen Er-		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		lebbarkeit zu erreichen. In Kombination mit der vorhandenen Baumallee wird dadurch auch die gewünschte Funktion als „Flaniermeile“ gestärkt werden.		
3.2	L	Die „Portalsituation“ am Übergang von Gutenbergplatz in die Ludwigsstraße kommt eine besondere Bedeutung zu; sie ist entsprechend auszugestalten. Das Vorrücken der Gebäudefront bei einer gleichzeitigen Aufnahme der Gebäudehöhe des direkten Gegenübers, Gutenbergplatz 1, muss im Sinne des denkmalpflegerisch geschützten Stadtgrundrisses als Ansatzpunkt zu einer stärkeren räumlichen Fassung der Südwestecke des Gutenbergplatzes aufgegriffen werden.		
	E	Ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 hat auf das historische „Napoleonhaus“ Gutenbergplatz 1 so zu reagieren, dass die ursprüngliche Idee der Axialsymmetrie des Platzes erkennbar wird		
3.3	L	Gutenbergplatz und Ludwigsstraße		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		sind als eine städtebauliche Einheit zu behandeln. Sie sind als „kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild“ bzw. als „kennzeichnender Grundriss“ geschützt. Bei der städtebaulichen Konzeption und der architektonischen Ausführung müsse der Gutenbergplatz, die gesamte Ludwigsstraße und deren Querstraßen berücksichtigt werden.		
3.4	L	Der Platzfolge Ballplatz - Bischofsplatz - Leichhof kommt als wichtige Verbindung besondere Bedeutung zu. Diese ist in ihrer heutigen Dimensionierung zu erhalten und städtebaulich aufzuwerten.		
		<i>Städtebau: Verträgliche Gebäudehöhen</i>		
3.5	L	Die im städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahre 1996 erarbeiteten Gebäudehöhen von 12,50 m entlang der Ludwigsstraße, jetzige Vorderkante der Pavillons, ist zwingend. Sie gewährleistet eine stadträumlich wirksame Fassung der zukünftigen Flaniermeile Ludwigsstraße und		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		stellt die wichtigen Blickbeziehungen zum Dom aus Richtung Schillerplatz sicher.		
3.6	L	In der zweiten zurückversetzten Bauflucht der jetzigen „Rückgratbebauung“ ist eine Gebäudehöhe von 18,00 m möglich.		
3.7	L	Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss auf die vorhandenen, an den Platz angrenzenden Gebäudehöhen reagieren und muss sich in der Größenordnung zwischen 10 bis 12,50 m bewegen. Weiter zurückgesetzt kann eine Angleichung an die vorher genannten 18 m Gebäudehöhe erfolgen.		
		<i>Städtebau: Domblick/Blickbeziehungen</i>		
3.8	L	Der Dom hat als Merkzeichen und Orientierungspunkt im Stadtgefüge einen hohen Stellenwert. Der Domblick ist ein Identität stiftendes Merkmal der Mainzer Innenstadt. Durch die zwingend vorgegebene Gebäudehöhe entlang der Ludwigs-		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		straße ist die wichtige Blickbeziehung aus Richtung Schillerplatz sicherzustellen. Die vorhandenen Platanen sind regelmäßig zurück zu schneiden.		
3.9	L	Nicht minder wichtig ist die Blickbeziehung aus Richtung Eppichmauergasse/Ecke Weißliliengasse. Eine Störung dieser Blickbeziehung durch unangepasste Gebäudehöhen, Überbauungen, Stege etc. hat zu unterbleiben.		
3.10	L	Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.		Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen. Eine Unterbauung der Fuststraße ist zulässig.
		<i>Städtebau: Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum</i>		
3.11	L	Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort groß-		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		flächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.		
3.12	L	Die Qualitäten der Ludwigsstraße (Gestaltung/Baumreihen) sind zu erhalten.		
3.13	L	Die Fuststraße ist in Ihrer Funktion als wichtige Wegeverbindung zwischen Hauptlagen als attraktive Fußgängerzone auszubilden und durch begleitende Ladennutzungen zu stärken.		
3.14	L	Der öffentliche Raum ist so zu gestalten, dass keine Angsträume entstehen.		
3.15	L	Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.		Geeignete öffentliche Plätze und Orte für den Aufenthalt von Jugendlichen sollen im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt werden. Die Entwicklung dieser Plätze und Orte ist keine Rechtspflicht des Entwicklers/Investors/Betreibers.
		<i>Städtebau: Offene Strukturen/Wegebeziehungen/Eingänge</i>		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.16	L	<p>Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen anknüpft. Der Zugang zu den Geschäften im EG (Straßenebene) hat prinzipiell über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen. Große gewerbliche Einheiten (insbesondere das Warenhaus) haben sich durch Zugänge zu allen angrenzenden öffentlichen Flächen zu öffnen.</p>	<p>Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen anknüpft. Der Zugang zu Geschäften im EG (Straßenebene) soll in dem im städtebaulichen Konzept (Anlage 1 zum LOI) definierten Bereich über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) erfolgen. Große gewerbliche Einheiten (insbesondere das Warenhaus) haben sich durch Zugänge zu mindestens einer angrenzenden öffentlichen Fläche zu öffnen. Eingänge und Annoncierung sind schwerpunktmäßig im Bereich Ludwigstraße und Teilbereichen der Fuststraße sinnvoll (s. städtebauliches Konzept). Von der Schaffung von Zugängen über öffentliche Flächen kann in begrenzten Ausnahmefällen abgesehen werden (Soll-Pflicht). Die Schaffung weiterer Zugänge außerhalb dieser Bereiche ist wünschenswert und soll unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation (Bischofsplatz) er-</p>	

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
			folgen.	
3.17	L	Im Erdgeschoss haben sich die Ladeneinheiten durch gestaltete Schaufenster zu präsentieren. Durchblicke in den Laden sind zur Verstärkung der Offenheit sicherzustellen. Baulich geschlossene „blinde“ Erdgeschosszonen sind grundsätzlich zu vermeiden. Eine Büronutzung wird im Erdgeschoss entlang der Ludwigstrasse ausgeschlossen.		
3.18	L	Wegfallende öffentliche Flächen sind an anderer Stelle im Quartier mit gleichwertiger öffentlicher Nutzung zu ersetzen.		Wegfallende öffentliche Flächen sollen durch eine Nutzungsverdichtung und Qualitätserhöhung anderer öffentlicher Flächen ausgeglichen werden. Entsprechende Lösungen sind im städtebaulichen Wettbewerb zu erarbeiten. Eine Rechtspflicht des Entwicklers/Investors/Betreibers zur Schaffung anderweitiger öffentlicher Flächen besteht nicht.
3.19	E	Die historische Hintere Präsenzgasse (heutige Andienung von Karstadt) ist als Wegebeziehung wieder herzustellen.		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.20	E	Das Einkaufsquartier ist zu durchgrünen und mit Verweil- und Ruhezonen zu gestalten.		
		<i>Städtebau: Nutzungsverteilung</i>		
3:21	L	Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss eindeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost-Richtung bezogen sein.		Im Schwerpunkt sind Annoncierung/Zugänge über die Ludwigsstraße vorgesehen, allerdings auch vom Bischofsplatz und durch Ladeneingänge im Erdgeschoss. Die Stadt geht davon aus, dass mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept (siehe Anlage 1 zum LOI) die Leitlinie 3.21 erfüllt ist.
3.22	L	Der abseits gelegen Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank ist heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufsquartier geeignet. Die Eppichmauergasse stellt die südliche Grenze des Einkaufsquartiers dar.		
3.23	L	Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Diese Funktion ist in erster Linie den umliegenden Quartieren zuzuordnen. Vergleichbar mit	Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf eine Mietfläche von 3.000 m <sup>2</sup> (ohne Nebenflächen) zu begrenzen. Unabhängig davon ist diese Funktion in erster Linie den	

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		der Größenbegrenzung der Verkaufsflächen ist zur Reglementierung der Gastronomieflächen im weiteren Verfahren eine Obergrenze zu definieren. Die jetzige Situation ist Orientierungsgröße. Bestehenden gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt und Altstadt sollen nicht gefährdet werden.	umliegenden Quartieren zuzuordnen. Bestehende gastronomische Einrichtungen in der Innenstadt und Altstadt sollen nicht gefährdet werden. Es besteht Einigkeit, dass ECE die DEHOGA in die Vermietungsgespräche einbezieht, um den Gastronomen aus Mainz und der Region die Abgabe von Angeboten zu ermöglichen.	
3.24	L	Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist weitgehend innerhalb des Planungsgebietes adäquater Ersatz zu schaffen.		Falls für das Projekt Ersatzwohnraum zu schaffen ist, kann dieser auch im näheren Umfeld nachgewiesen werden.
3.25	L	Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist einer urbanen Mischnutzung Priorität einzuräumen, insbesondere durch Schaffung von Wohnraum.		Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist eine urbane Mischnutzung anzustreben, sofern die bauliche Dichte das zulässt.
3.26	L	Das Einkaufsquartier ist so zu gestalten, dass es flexibel auf Veränderungen der Nutzungen reagieren kann.		
3.27	E	Es sollte versucht werden, auch nicht-kommerzielle Nutzungen an-		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

**Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013**

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		zusiedeln. Hierbei sollten alle Altersgruppen berücksichtigt werden. Themen könnten im gesundheitlichen, kulturellen und sozialen Bereich liegen. Auch Spielmöglichkeiten für Kinder sollten geschaffen werden.		
3.28	E	Es ist zu prüfen, auf welche Weise sich eine öffentliche Kindertagesstätte in das Quartier integrieren lässt.		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<i>Städtebau: Grün im öffentlichen Raum</i>		
3.29	L	Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigsstraße sind zu erhalten; sie sind wesentlicher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße und tragen ganz wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der zukünftigen Flaniermeile bei.		
3.30	L	Der Baumbestand im übrigen Plangebiet (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig und an gleicher Stelle zu ersetzen.		Der Baumbestand im übrigen Plangebiet (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig zu ersetzen.
		<i>Städtebau: Gebäude und Architektur</i>		
3.31	L	Erwartet wird eine „Mainz typische Lösung“, die sich nicht als Monolith versteht und nicht als Dominante in gestalterische Konkurrenz zu den benachbarten Dominanten wie Dom, Staatstheater und Johanniskirche		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		tritt.		
3.32	L	Maßstab, Materialität und Körnigkeit der umgebenden Bebauung sind zu akzeptieren und aufzunehmen. Eine architektonische Gliederung der Großform in kleinere erfassbare Module ist zu gewährleisten. Nicht ein Gebäude, sondern eine Ansammlung einzelner Gebäude. Die Gesamtfläche und Kubatur des Einkaufsquartiers ist im weiteren Verfahren räumlich zu visualisieren und entsprechend dem Fortgang der Diskussion anzupassen, dies vorzugsweise durch ein Massenmodell oder digitale Darstellung.		
3.33	L	Echte Schaufenster dort, wo sich Kundenströme bewegen, gestatten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes der Flaniermeile bei. Auch in Richtung Weißliliegasse hat sich das Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.34	L	Erhöhte Gestaltanforderungen aufgrund der Einsehbarkeit von exponierten Orten im Stadtgebiet gelten auch für die Dächer als „fünfte Fassade“. Die Dachform muss sich harmonisch in die umgebende Stadtstruktur einfügen. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ermittelt. Parkplätze in Dachzonen sind ausgeschlossen.		
3.35	L	Es ist eine Architektur zu wählen, welche die notwendige Einfügung der Fassaden in die Umgebung gewährleistet. Ausreichend breite Gassen sollen möglichst viel Tageslicht ins Innere der Gebäude bringen.		
3.36	L	Mit Werbeanlagen ist zurückhaltend umzugehen, insbesondere im Umfeld denkmal-geschützter Gebäude. Es ist im Rahmen eines Werbekonzeptes eine hochwertige Lösung durch einer Werbeanlagensatzung (keine schrille Werbeanlagen) umzusetzen.		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.37	E	Das historische Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais soll geeignet präsentiert werden.		
3.38	L	Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sind beim Bau und Betrieb höchste aktuelle ökologische Standards anzuwenden. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren. Die Baumaßnahme hat unter Rücksichtnahme auf das Stadtklima zu erfolgen. Es soll ein Katalog von Maßnahmen erstellt werden, wie z.B. Begrünung der Dächer und Fassaden, natürliche Belüftung der Gebäude etc.	Bei Gebäudeplanung bzw. -technik sowie beim Bau und Betrieb soll eine möglichst hochwertige Zertifizierung für ein nachhaltiges Konzept erfolgen. ECE strebt ein Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) in Gold als ökologischen Standard an. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren. Die Baumaßnahme hat unter Rücksichtnahme auf das Stadtklima zu erfolgen. Der Entwickler/Investor/Betreiber arbeitet nach dem Kriterien-/Maßnahmenkatalog des DGNB. ECE führt vor Baubeginn eine Vorzertifizierung durch.	
3.39	E	Im Gebäude sollen Schließfächer für Einkäufe vorgesehen werden.		
3.40	L	Dachflächen sollen zur Gewinnung von alternativer Energie verwendet		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		werden, wenn dem gestalterische Notwendigkeiten nicht entgegen- stehen. Gleiches gilt für eine et- waige Dachbegrünung.		
3.41	E	Dachflächen können auch als Standort für ergänzende Wohn- nutzung verwendet werden.		
		<i>Städtebau: Umfeld</i>		
3.42	L	Die Fuststraße ist im Sinne des Tri- polkonzeptes aufzuwerten, um einen gleichwertigen Schenkel des Tripols zu schaffen.		
3.43	L	Johannisstraße und Heiliggrabgasse sind zur besseren Anbindung der Altstadt/Augustiner-gasse aufzu- werten.		
3.44	E	Die Bereiche im Umfeld des neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigs- straße sowie die Randlage des Tri- pols sind aufzuwerten. Eine finan- zielle Unterstützung durch geeignete Förderprogramme sollte angestrebt werden. Die entsprechenden Maß- nahmen sollen in einem Innenstadt-		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		konzept (Teil des Masterplans) zusammengeführt werden. Bereits bestehende Konzepte sind hierbei zu berücksichtigen.		
3.45	E	Der Baublock „Ludwigsstraße West“ zwischen Weißliliengasse und Schillerplatz sollte aufgewertet werden. Im Zuge der Umgestaltung des Einkaufsquartiers kann somit auch der Bereich Weißliliengasse bis Osteiner Hof einbezogen werden. Bei Erhalt des Domblicks ist ein „Mehr“ an Baumasse vorstellbar. Für den öffentlichen Raum dort ist adäquater Ersatz mit gleicher Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu schaffen. Hierzu sind konkrete Entwicklungs- und Planungs-vorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Funktion, Nutzung und Erschließung zu entwickeln.		
		<i>Sonstiges</i>		
		<i>Sonstiges: Wettbewerbsverfahren</i>		
4.1	L	Zur Umsetzung der festgelegten Leitlinien sind im Zuge der weiteren		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Verfeinerung des Projektes zwingend Qualifizierungsverfahren (Architektenwettbewerb) notwendig.		
4.2	L	Die Inhalte der Auslobung und die Besetzung der Jury sind einvernehmlich zwischen Stadt und Investor festzulegen. Grundlage für die Auslobung sind die Leitlinien und Empfehlungen dieses Abschlussberichtes.		
4.3	L	Die Stadt sowie die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates müssen im Qualifizierungsverfahren bzw. in der Vorprüfung und Jury mit hinreichendem Gewicht vertreten sein.		
4.4	L	Es soll ein anonymer zweiphasiger Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil gemäß VOF und RPW durchgeführt werden (1. Phase Ideenteil mit städtebaulicher Einbindung, 2. Phase Objektplanung). Die Durchführung des Wettbewerbes richtet sich nach den entsprechenden Ausführungen im Kapitel 6 Standpunkt der Architektenkammer.	Aus Gründen der Beschleunigung wird ein einphasiger RPW-konformer Wettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil (Verflechtung des Hochbaukonzepts mit Wegen und Plätzen, Einbindung in Stadtstruktur, Erschließung, Andienung) und einem objektbezogenen Realisierungsteil (äußere Gestaltung des Hochbauteils dieser auf der Basis	

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
			der Funktionalplanung der ECE – und des direkten Umfelds, nicht nur als Fassadenwettbewerb) durchgeführt. Die Durchführung des Wettbewerbes richtet sich nach den entsprechenden Ausführungen im Kapitel 6 Standpunkt der Architektenkammer.	
		<i>Sonstiges: Baurecht</i>		
4.5	L	Die Stadt Mainz wird erst dann bestehende Baurechte ändern, wenn im Vorfeld Einigkeit über die Auswirkungen des Projektes mit dem Investor hergestellt ist (Größe, Gestalt, Einbindung in die Nachbarschaft etc.).		
4.6	L	Das Baurecht kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn die Ergebnisse aus dem Qualifizierungsverfahren vorliegen.		
4.7	L	Neben der Schaffung neuen Baurechts ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, um wichtige Themen wie: Festlegung des Erstbesatzes mit Geschäften, Durchführung der		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Qualitätssicherung, Größe der Parkierungsanlagen etc. zu vereinbaren.		
4.8	E	Mit ersten formellen Verfahrensschritten (z.B. landesplanerische Stellungnahme) kann bereits parallel zum Qualifizierungsverfahren begonnen werden.		
		<i>Sonstiges: Gründung eines LudwigstraßenConsiliums (LuCo)</i>		
4.9	L	Sobald in den städtischen Gremien erneut eine Grundsatzentscheidung gefallen ist, im Bereich der Ludwigstraße ein neues Einkaufsquartier zu bauen, ist nach einer schlanken Organisationsform zu suchen, um den Planungs- und Entscheidungsprozeß zu unterstützen. Neben den zuständigen Gremien wie Stadtvorstand, Bau- und Sanierungsausschuss, Wirtschaftsausschuss, Park- und Verkehrsausschuss oder Stadtrat erscheint es deshalb ratsam, eine neue informelle Diskussionsebene einzuführen, um die Vielzahl von kleineren Entschei-		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigstraßenForum):

**Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013**

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<p>dungen für die städtischen Gremien vorzubereiten. Die Zusammensetzung könnte folgendermaßen aussehen: Stadt Mainz (alle Stadtratsfraktionen und Verwaltung) betroffene und beteiligte Akteure, die bereits während der LudwigsstraßenForen ein großes Engagement gezeigt haben, wie Einzelhandelsverband, Standesorganisationen, Bürger-initiative, Planungs- und Gestaltungsbeirat etc. sowie der Ortsbeirat und die Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt, Vertreter des Investors. Aufgabe dieses Consilium wäre es unter anderem, die Vielzahl von alternativen stadtplanerischen Vorgehensweisen zu strukturieren, Materialbemusterungen wie Bodenbeläge, Fassaden, Grünstrukturen etc. vorzubereiten und somit ein Meinungsbild an die politisch Verantwortlichen abzugeben. Durch das LudwigsstraßenConsilium (LuCo) sollte keineswegs die Kompetenz der verschiedenen Ausschüsse der Stadt Mainz beschnitten werden. Vielmehr soll das LuCo dazu dienen, transparente Pla-</p>		

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		nungsprozesse zwischen dem zukünftigen Investor und der Stadt Mainz abzubilden. Durch den informellen Charakter könnten Termine flexibler gehandhabt werden und der Sachverstand der direkt Betroffenen könnte umgehend in Entscheidungsprozesse eingebracht werden. Die Sitzungen finden grundsätzlich öffentlich statt.		
		<i>Sonstiges: Weitere</i>		
4.10	L	Der Investor soll sich verpflichten, keine Videoüberwachung auf öffentlichen Flächen oder solche mit einer gleichwertigen Nutzung (Leitlinie 3.18) durchzuführen.		
4.11	E	Der Investor wird sich verpflichten, bei der Auftragsvergabe Regelungen einzuhalten, die dem rheinland-pfälzischen Tariftreuegesetz entsprechen.		
4.12	L	Investor, Stadt und Landesarchäologie haben sich frühzeitig auf ein Grabungskonzept zu einigen. Sollten bedeutsame Funde gemacht		Investor/Entwickler/Betreiber, Stadt und Landesarchäologie haben sich frühzeitig auf ein Grabungskonzept zu einigen. Die Notwendigkeit einer

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

## Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art <sup>1</sup>	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		werden, sind diese der Öffentlichkeit vor Ort zugänglich zu machen (analog zur Römerpassage). Investor und Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde in angemessener Weise auf Dauer gewährleisten.		Präsentation, Konservierung/Sicherung und/oder Bergung bedeutsamer Funde erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und der Landesarchäologie. Im Falle einer Präsentation bedeutsamer Funde sind diese der Öffentlichkeit vor Ort zugänglich zu machen (analog zur Römerpassage). Investor/Entwickler/Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde in angemessener Weise auf Dauer gewährleisten

\* Die Beteiligten sind sich einig, dass die Begriffe „Investor“, „Entwickler“, „Betreiber“ unabhängig davon, ob sie einzeln oder gemeinsam aufgeführt werden, sich im Sinne des LOI stets auf „Investor/Entwickler/Betreiber“ gemeinsam beziehen. Sie sind sich einig, dass es in den städtebaulichen oder sonstigen Verträgen erforderlich werden kann, unterschiedliche Rechte und Pflichten für den Investor, den Entwickler und den Betreiber zu begründen.

<sup>1</sup> L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):



- Karstadt
- Einzelhandel
- Hotel
- Gastronomie
- Deutsche Bank
- Parkhaus
- Kultur
- Wohnen

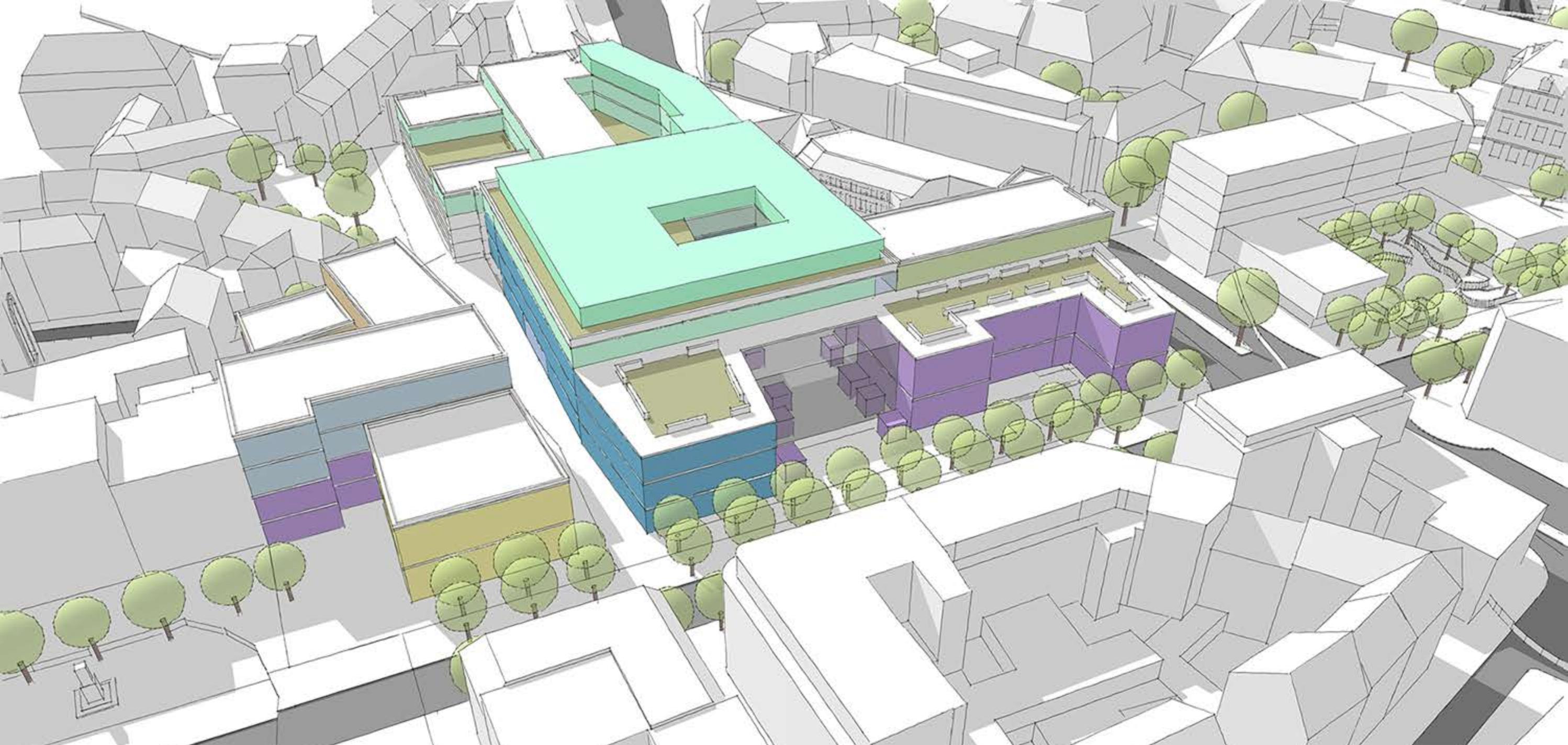














-  **Karstadt**
-  **Einzelhandel**
-  **Hotel**
-  **Gastronomie**
-  **Deutsche Bank**
-  **Parkhaus**
-  **Kultur**
-  **Wohnen**