

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0955/2020
Amt/Aktenzeichen 61/26 A 262	Datum 27.05.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02.06.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	17.06.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.06.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.07.2020	Ö

## Betreff:

"Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße"  
Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes mit städtebaulichem Ideenteil und weitere  
Vorgehensweise

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 27. Mai 2020

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 02.06.2020

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürworten, der **Stadtrat** beschließt

den Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" auf der Grundlage der jeweils mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwürfe für die Realisierungsteile "Karstadt" und "Fuststraße" der Arbeitsgemeinschaft FAERBER ARCHITEKTEN GbR Mainz mit Jestaedt + Partner Stadtplaner, Mainz & BIERBAUM.AICHELE Landschaftsarchitekten, auszuarbeiten und ins Verfahren zu bringen

## **1. Ausgangssituation/ Beschlusslage**

Seit vielen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Mainz jedoch nicht umsetzen konnte. Nach dem Rückzug von ECE hat die Boulevard LU GmbH&CO.KG 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 am 17.04.2019 den geänderten Rahmenplan grundsätzlich befürwortet.

## **2. Städtebauliches Grundkonzept**

Aufgrund der Dimensionierung und gesamtstädtischen Wirkung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße ist eine städtebauliche Gesamtbetrachtung mit den angrenzenden Bereichen notwendig: Das von der Verwaltung erarbeitete städtebauliche Grundkonzept für die Ludwigsstraße umfasst den Bereich vom Gutenbergplatz bis zum 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 beiden Bürgerbeteiligungen ausführlich diskutiert und ist anschließend in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs eingeflossen.

## **3. 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 am 26.06.2019 und am 26.08.2019 durchgeführt:

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 Bei-

träge der Bürgerinnen und Bürger, die anschließend in die Auslobungsunterlagen zum Wettbewerb eingeflossen sind.

#### **4. Auslobungstext zum Wettbewerb**

Die vor dem o.a. Hintergrund gemeinsam mit der Vorhabenträgerin erarbeitete Wettbewerbsauslobung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25. September 2019 beschlossen. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Entwurf zu erhalten für eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung, die eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität bietet, den vielfältigen Nutzungen wie Einkauf, Gastronomie, Kultur, Hotel und Wohnen gerecht wird und sich in die Umgebung einfügt. Der Wettbewerb wurde vom Eigentümer der Teilflächen ausgelobt.

#### **5. Wettbewerbsverfahren**

Mitte Oktober wurde die Auslobung an die acht teilnehmenden Bürogemeinschaften, die interdisziplinär (Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur) aufgestellt und regional, national bzw. international tätig sind, versendet. Sieben Büros haben Ende Februar ihre Entwürfe eingereicht.

Der städtebauliche bzw. architektonische Wettbewerb wurde als einphasiger Wettbewerb durchgeführt und bestand aus drei Teilen: Der städtebauliche Ideenteil vom Gutenbergplatz bis zum Schillerplatz dient als Grundlage für die künftige Entwicklung in der Ludwigsstraße und als Basis für die jeweiligen Realisierungsteile. Hier werden generelle Vorschläge zu Baukörpern, Gebäudehöhen, Freiflächen, Wegeverbindungen und erste Aussagen zur Fassade vorgestellt. Der Realisierungsteil "Fuststraße" umfasst den Rückbau und Neuentwicklung des Gebäudekomplexes. Das Gebäude auf dem Grundstück Gutenbergplatz 2 wurde als Ideenteil bearbeitet und in die Gesamtkonzeption integriert. Der Realisierungsteil "Karstadt" besteht aus dem ehemaligen Karstadt-Areal von Ludwigsstraße bis Eppichmauergasse. Basierend auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept werden in den Realisierungsteilen mit Lageplänen, Ansichten und Visualisierungen detaillierte Aussagen u. a. zu Gebäudehöhen, Grundrissen, Fassaden, Freiraumgestaltungen sowie zum Erschließungskonzept getroffen.

#### **6. Wettbewerbsergebnisse**

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs konnte ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung des Karstadt-Areals zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße erreicht werden. Es wurde eine hohe Bandbreite an ausgezeichneten Gestaltungsideen für das künftige Einkaufsquartier Ludwigsstraße aufgezeigt. In der Preisgerichtssitzung am 15. Mai 2020 wurden die Wettbewerbsarbeiten von einer Jury aus Fachleuten sowie Vertretern der Stadt Mainz und des Vorhabenträgers bewertet und prämiert. Beurteilt wurden u. a. die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität, die Einhaltung des städtebaulichen Grundkonzepts, die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit sowie die Vereinbarkeit mit den Empfehlungen aus der Bürgerbeteiligung. Im Zuge der Beurteilung zeichneten sich klare Sieger ab, die herausragende Lösungen für die komplexe Gestaltung entlang der Ludwigsstraße entwickelt haben.

## 6.1 Städtebauliches Gesamtkonzept - Ideenteil

Der erste Preis für den Bereich „Städtebauliches Gesamtkonzept - Ideenteil“ ging an AS+P, Albert Speer & Partner, Frankfurt, Dieser Ideenteil dient als Diskussionsgrundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung entlang der Ludwigsstraße – soweit sie nicht schon im räumlichen Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes "A 262" liegt. Seine wesentlichen Inhalte, die Ausbildung von Portalsituationen an beiden Zugängen zum Gutenbergplatz, die Verbreiterung der vorderen Präsenzgasse zum Dr. Gisela-Thews-Platz hin und die Aufweitung des sog. Oehling-Blocks in Richtung Schillerplatz können bei Bedarf auch per Bebauungsplan gesichert werden, falls künftige Bauanträge nach § 34 BauGB den Wettbewerbsideen entgegenstehen sollten. Der Wettbewerbsbeitrag ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

## 6.2 Realisierungsbereiche „Karstadt“ und „Fuststraße“.

Die ersten Preise für die Realisierungsbereiche „Karstadt“ und „Fuststraße“ gingen an die Arbeitsgemeinschaft FAERBER ARCHITEKTEN GbR Mainz mit Jestaedt + Partner Stadtplaner, Mainz & BIERBAUM.AICHELE Landschaftsarchitekten, ebenfalls Mainz.

Das Preisgericht hat die Empfehlung ausgesprochen, die mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge zu den beiden Realisierungsbereichen der weiteren städtebaulichen Entwicklung und somit auch den Inhalten des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der "Ludwigsstraße (A 262)" zugrunde zu legen. Eine vorgezogene Teilrealisierung im Bereich Fuststraße kann nach dem alten Baurecht des "A 233" und des "A 233/1.Ä" erfolgen; einer entsprechenden Bauvoranfrage hat der Bau- und Sanierungsausschuss bereits zugestimmt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "A 262" wurde bereits im Jahre 2013 gefasst. Auf dieser Beschlusslage kann weiterhin aufgebaut werden.

## 7. Weiteres Verfahren

Nach Beschluss in den Gremien soll auf der Basis der bisher vorliegenden Planunterlagen zunächst eine stadtinterne Ämterkoordinierung durchgeführt werden, um fachlichen Überarbeitungsbedarf an den Wettbewerbsentwürfen festzustellen und zusammen mit dem Preisträger einzuarbeiten.

Danach wird der Rechtsplan im Entwurf erstellt und dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Beschlussfassung der Planstufe I sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt. Nach Abschluss und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung und nach Vorliegen der notwendigen Fachgutachten kann der Bebauungsplanentwurf dann zum Offenlagebeschluss vorgelegt werden. Parallel zu diesem Prozess wird der städtebauliche Vertrag mit Inhalten gefüllt werden, die in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können.

## 8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

Im Rahmen der öffentlichen Diskussion im Vorfeld des Wettbewerbs und im Wettbewerb selbst wurden keine Anregungen oder Fragen zu geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht.

## 9. Kosten

Die Kosten der baulichen Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse liegen beim privaten Vorhabenträger. Darüber hinaus können im beabsichtigten städtebaulichen Vertrag, der die Umsetzung des Vorhabens regeln soll, auch die Kostenübernahme für die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens üblichen Gutachten durch den Vorhabenträger festgeschrieben werden

### *Anlagen*

- *Erster Preis für den Bereich „Städtebauliches Gesamtkonzept - Ideenteil“ von AS+P, Albert Speer & Partner, Frankfurt,*
- *Erster Preisträger für die Realisierungsteile "Karstadt" und "Fuststraße" aus dem städtebaulichen Wettbewerb Ludwigsstraße als Grundlage für den Bebauungsplan A 262*