

zu TOP

Mainz, 19.06.2020

Anfrage 1137/2020 zur Sitzung am 01.07.2020

Zukunft Innenstadt - Ludwigsstraße (ÖDP)

Die Immobilienwirtschaft spürt bereits jetzt die Folgen der Ausbreitung von Covid-19. Hotels werden geschlossen. Der Einzelhandel rechnet mit bis zu 50.000 Insolvenzen in der Branche. Betroffen sind sowohl große Filialunternehmer als auch kleine Geschäfte. "Wir fürchten sehr, dass die Innenstädte nach der Krise nicht mehr so aussehen werden wie vor der Krise - und viele Läden fehlen", sagte der Hauptgeschäftsführer Handelsverbands Deutschland (HDE), Stefan Genth. Darüber hinaus ziehen sich viele Banken derzeit zunehmend aus Projektentwicklungen zurück.

Kaufhof/Karstadt hat die Schließung etwa der Hälfte seiner Warenhäuser angekündigt. Wir werden auch in Mainz mit der Schließung zumindest einem der Warenhäuser rechnen müssen.

Am 28.05.2020 berichtete der Wiesbadener Kurier über ein Moratorium bei der Neubebauung der ehemaligen City-Passage. Unter anderem sind dort Büros, ein Hotel sowie Wohnungen geplant. Als Begründung wurde die Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Vermarktung der Flächen, insbesondere im Bereich des Einzelhandels und in der Hotellerie, angeführt.

Nicht erst seit Corona stehen unsere Innenstädte vor einem großen Strukturwandel. In einer Zeitenwende bedingt durch Klimawandel, exorbitantem Ressourcenverbrauch, Digitalisierung aller Lebensbereiche, die nun durch Covid-19 als Katalysator eine rasante Beschleunigung erfährt, ist für ein zukunftsfähiges Innenstadtkonzept ein enormes Maß an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit und Widerstandsfähigkeit in Krisen gefragt.

Wir fragen an:

1. Da in Zukunft nicht mehr der Einzelhandel das Bild der Innenstädte prägen wird, ist eine stärkere Nutzungsmischung unabdingbar. Frei werdende Ladenlokale durch Onlinehandel, frei werdende Büroflächen durch Homeoffice, Videokonferenzen, Cloudworking - die Vermischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit erfordern neue Konzepte. Der vorliegende städtebauliche Entwurf für die Ludwigsstraße gründet dagegen auf der möglichen wirtschaftlichen Verwertung eines einzigen Investors. Welches strukturelle und funktionelle Zukunftskonzept über das IEK (Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt Mainz) hinaus hat die Verwaltung für die Innenstadt?

2. Karstadt als Ankermieter setzte Bedingungen. So wurde die Planung und der Bedarf an öffentlicher Fläche mit den Anforderungen des 'Ankermieters' Karstadt/Kaufhof begründet. Kaufhof/Karstadt hat die Schließung von 62 seiner Filialen angekündigt. Wir werden auch in Mainz mit der Schließung eines der Warenhäuser rechnen müssen.

Wenn eines der beiden Warenhäuser wegfällt, was passiert dann am anderen Standort? Gibt es einen Plan B?

Fällt Karstadt als Ankermieter aus, wie wird der Bedarf des Zukaufs an öffentlichem Grund und Boden begründet?

Fällt Karstadt als Ankermieter aus, sind für die Verwaltung Filialisten wie Decathlon oder Ikea als Mieter der großflächig geplanten Einzelhandelsimmobilie denkbar?

3. Künftig wird sich Einkaufen wahrscheinlich auf ein kleineres Zentrum konzentrieren, wo Online- und stationärer Handel zusammenspielen. Ist das Tripolkonzept unter den veränderten Bedingungen noch zukunftsfähig?

4. Eine stärkere Nutzungsmischung stärkt die Widerstandsfähigkeit in Krisenzeiten. In Siegen z. B. holt man zur Belebung und Verjüngung die Studierenden zurück in die Stadt, man baut überflüssige Räumlichkeiten einer Karstadt-Immobilie zu Hörsälen um. In Mainz z. B. werden aktuell Teile der Karstadt-Immobilie vom Theater genutzt.

Welchen Plan B hat die Verwaltung unter den sich schnell ändernden Voraussetzungen, sollte das geplante Projekt an der Ludwigsstraße eventuell zum Erliegen kommen?

Welche alternative und auch identitätsstiftende Nutzung neben Einzelhandel und Hotel/Gastronomie wäre am Standort Ludwigsstraße denkbar?

Welche alternative Nutzung wäre in den Räumlichkeiten umsetzbar, sollte die Immobilie nach der aktuellen Planung ausgeführt werden?

5. Umwelt/Klimawandel

Im Stadtratsbeschluss zum Klimanotstand ist zu lesen: „alle Vorlagen sollen künftig bezüglich der Auswirkungen auf Klimaschutz bewertet werden. Alternativen mit positiver oder zumindest der geringsten negativen Klimaauswirkung sollen bevorzugt geplant und umgesetzt werden.“

Welche der Wettbewerbsentwürfe hatten nach Auffassung des Umweltdezernats das beste Klimaschutzkonzept?

Gab es Lösungsvorschläge wie z. B. ressourcenschonende und wiederverwertbare Baumaterialien? Außenfassaden, die Energie produzieren und speichern, die Informationen verarbeiten und sich an wechselnde Bedingungen anpassen, und die darüber hinaus ökologisch abbaubar oder wiederverwertbar sind?

6. Klimafunktion für die Innenstadt:

Die Hitzebelastung in der Mainzer City ist bereits jetzt hoch. Die jetzt geplante Nachverdichtung wird durch ihre Zunahme an wärmeerzeugender und wärmespeichernder Baumasse sowie einen hohen Versiegelungsgrad die Situation noch verschärfen. Die gezeigten Pläne weisen außer einer partiellen Dachbegrünung keine wirksamen Lösungen zur Verbesserung der Situation auf. Im Gegenteil: Glas, das Sonneneinstrahlung auf den Asphalt reflektiert, Beton, der hervorragend Wärme für die Nacht speichert und ein Treibhauskonzept für eine sog. Markthalle. Jede der notwendigen Maßnahmen - Belüftung, Begrünung, Beschattung, Regenwassermanagement – der Umbau zur “Schwammstadt” - benötigt den entsprechenden Raum.

Wie oder durch welche Änderungen des Konzepts könnte den Anforderungen an die Klimaanpassung entsprochen werden?

Welche Konsequenzen werden für dieses Projekt mit Blick auf den Stadtratsbeschluss zum Klimanotstand gezogen?

Moseler, Claudius, Dr.