



Aktz.: 61 26 - Alt 262

**Antwort zur Anfrage Nr. 0998/2020 von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ortsbeirat Mainz-Altstadt betr. Zukunft von Karstadt und Einfluss auf die Planungen Ludwigsstraße (Grüne)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Das in der Preisgerichtssitzung für beide Realisierungsteile prämierte Konzept von FAERBER ARCHITEKTEN liefert eine sehr gute Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Der Stadtrat hat mit der Beschlussvorlage am 01.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des Beitrages von FAERBER ARCHITEKTEN auszuarbeiten. Eine erste Ämterkoordinierung ist bereits erfolgt. Das Ergebnis dieser ist Teil der - für Wettbewerbsverfahren üblichen - Überarbeitung. Das überarbeitete Konzept bildet dann die Basis für das Bauleitplan- sowie das Baugenehmigungsverfahren.

Das Wettbewerbsergebnis wird somit im gesamten Planungsprozess weiterentwickelt und konkretisiert. Auf jeder Ebene des Planungsprozesses kann nur der jeweilige für das Planungsstadium relevante und erforderliche Stand diskutiert werden. Alle Planungsabschnitte und insbesondere das Bauleitplanverfahren sind iterative Prozesse mit vielen verschiedenen Beteiligten unterschiedlicher Fachdisziplinen (Fachämter, Träger öffentlicher Belange, Berater, Fachplaner etc.). Die Bürgerinnen und Bürger werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen im Bauleitplanverfahren weiter beteiligt.

Ein Projekt wird sich immer und permanent entwickeln und dabei auch verändern. Die Verwaltung wird darauf achten, dass sich das heute vorliegende Wettbewerbsergebnis und die enthaltenen Qualitäten möglichst weitgehend im Bauleitplanverfahren und im städtebaulichen Vertrag sowie im Bauantragsverfahren wiederfinden. Eine 1:1-Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist aber nicht realistisch.

**1. Inwieweit spielt der Erhalt des Standortes Karstadt als Kaufhaus bei der Ausarbeitung des Entwurfes für den Bebauungsplan "A 262" eine Rolle?**

Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße ist von wesentlicher Bedeutung für das Tripol-Konzept. Bei dem Bebauungsplan "A 262" handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, in dem die Art der Nutzung, jedoch keine Nutzer oder Grundrisse festgesetzt wird. Somit ergibt sich auf der Ebene des Bauplanungsrechts eine Flexibilität für verändernde Nutzergruppen.

Die Auslobung des architektonischen Wettbewerbes erfolgte in enger Abstimmung mit dem Ankermieter Karstadt. Der Realisierungsteil des Siegerentwurfes nimmt die Bedürfnisse des Karstadt-Warenhauses auf und bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des o. g. Bebauungsplanes.

**2. Mit welcher Begründung würde die Verwaltung für eine Änderung der Grundstücksverhältnisse (Abgabe öffentlicher Fläche an eine Privatfirma) plädieren, wenn kein Betreiber mehr für einen Kaufhausstandort an dieser Stelle bereitstünde?**

Die der Wettbewerbsauslobung zugrunde gelegte Rahmenplanung sowie das städtebauliche Konzept sehen eine deutlich reduzierte Inanspruchnahme öffentlicher Freiflächen im Vergleich zum Rahmenplan 2017 vor. Der Preisträger für die Realisierungsteile nimmt geringfügige städtebauliche Verschiebungen der Raumkanten vor. Neben den zusätzlich entstehenden halböffentlichen Freiräumen wie der Markthalle und der Dachterrasse ist es Ziel, die bisher wenig qualitativen Räume vor der Ludwigsstraße als öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Der Grundstückseigentümer wird vor der realen Belegung im Rahmen einer Marktanalyse untersuchen, welche Geschäfte zum Zeitpunkt der Vermietung nachgefragt werden. Dementsprechend werden die Räumlichkeiten vermarktet. Die genaue Geschäftsstruktur wird demnach erst im Lauf der Zeit absehbar sein. In der Auslobung wurde daher festgehalten, dass die bislang von Karstadt beanspruchte Fläche im Gebäude erheblich zugunsten eines attraktiveren Handelsmix reduziert wird. Dies setzt der prämierte Wettbewerbsbeitrag um. Die flexible und multifunktionale Ausgestaltung der Grundrisse für zukünftige Nutzungsänderungen liegt im Interesse des Grundstückseigentümers.

Mit Stadtratsbeschluss vom 08.12.2010 wurde die Verwaltung bereits grundsätzlich ermächtigt, die städtischen Flächen, die von einem potentiellen Projekt Karstadt/Ludwigsstraße tangiert sind, an eine stadtnahe Gesellschaft bzw. eine mit der Realisierung des Projektes befasste Besitzgesellschaft zu veräußern. Hintergrund war die geplante Errichtung eines neuen Einkaufszentrums mit dem Warenhaus Karstadt als Ankermieter.

Schon damals war vorgesehen, dass bei Konkretisierung des Projektes und sobald die benötigten städtischen Flächen genau feststehen, eine erneute Befassung der städtischen Gremien mit der Angelegenheit erfolgt.

Sollte es keinen Betreiber für einen Kaufhausstandort mehr geben, wären die Verkaufsangelegenheit und die davon betroffene Grundstückssituation von den Vertragsbeteiligten unter Berücksichtigung des bereits gefassten Grundsatzbeschlusses neu zu bewerten.

**3. Wie bewertet die Verwaltung den Verzicht auf Wohnraum zwischen Fuststraße und Weißliengasse, falls der Erhalt des Kaufhausstandortes nicht davon abhängt?**

Gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan "A 233" ist im Bereich des Karstadt-Komplexes ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Demnach ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße hat zum Ziel, vielfältige Nutzungen (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Wohnen) mit einem ausgewogenen Anteil anzubieten. Allerdings ist die Erschließung für Einzelhandel strukturell nicht mit Wohnraum in Einklang zu bringen. Daher wird im ehemaligen Karstadt-Gebäude eine Einzelhandelsnutzung mit Parkhaus und Hotel kombiniert. Auf der östlichen Seite der Fuststraße ist Wohnraum geplant. Neu entstehender Wohnraum hat gegenüber der beabsichtigten Nutzung auch ein höheres Schutzbedürfnis, das in einer belebten und urbanen Innenstadt zu berücksichtigen ist.

**4. Sollte der Karstadt-Standort erhalten werden (vielleicht gerade, weil die bauliche Modernisierung in absehbarer Zeit geplant ist) und stattdessen der Kaufhof-Standort aufgegeben werden, wie bewertet die Verwaltung den Leerstand der Kaufhof-Immobilie?**

Am 19.06.2020 hat Galeria Karstadt Kaufhof GmbH das Schließen des Karstadt-Standortes kommuniziert. Ein Leerstand des Kaufhof-Standortes ist aktuell nicht absehbar.

**5. Bestehen innerhalb der Verwaltung Überlegungen für den Fall, dass einer der beiden Kaufhausstandorte nicht erhalten wird? Falls ja, welche? Falls nein, warum nicht? Sieht die Verwaltung die häufig beschworene architektonische Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen im Siegerentwurf für das Karstadt-Gelände ausreichend berücksichtigt?**

Mittlerweile steht fest, dass auch der Standort Karstadt-Mainz an der Ludwigsstraße von der Schließung betroffen ist. Nach den derzeit vorliegenden Informationen wird an dem Standort Galeria Kaufhof in Mainz festgehalten.

Auch wenn in der Auslobung zum Wettbewerb Karstadt als Ankermieter berücksichtigt wurde, wurde bereits hier - zugunsten eines attraktiveren Handelsmix - der Flächenbedarf für Karstadt auf ca. 6.400 m<sup>2</sup> (derzeit ca. 11.000 m<sup>2</sup>) erheblich reduziert. Zudem war eine multifunktionale und flexible Strukturierung der Flächen wesentlicher Bestandteil der Auslobung. Dies setzt der prämierte Wettbewerbsbeitrag um: Der Entwurf ist so robust, dass die Verkaufsfläche auch für einen anderen Ankermieter verwendet oder auch ggf. in kleinere, für sich funktionierende Verkaufseinheiten aufgeteilt werden könnte. Der Vorhabenträger ist bereits auf der Suche nach Anschlussnutzungen. Die flexible und multifunktionale Ausgestaltung der Grundrisse für zukünftige Nutzungsänderungen liegt im Interesse des Grundstückseigentümers. Dieser wird vor der realen Belegung im Rahmen einer Marktanalyse untersuchen, welche Geschäfte zum Zeitpunkt der Vermietung nachgefragt werden. Dementsprechend werden die Räumlichkeiten vermarktet. Die genaue Geschäftsstruktur wird demnach erst im Laufe der Zeit absehbar sein.

Die Verwaltung ist bestrebt, einen Leerstand schnellstmöglich zu füllen. Die Landeshauptstadt Mainz steht den Eigentümerinnen und Eigentümern, sofern gewünscht, bei der Vermarktung der Einzelhandelsfläche(n) zur Seite.

**6. Ist die Verwaltung der Aufforderung des Stadtrates gefolgt und hat sich zeitnah in Verbindung mit der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH gesetzt? Falls ja, mit welchen Ergebnissen? Falls nein, warum nicht? Inwieweit wird der Ortsvorsteher über den Verlauf dieser Gespräche informiert?**

Es fanden persönliche Gespräche sowohl mit den Filialleitungen als auch mit den Betriebsräten statt. Darüber hinaus haben sich Oberbürgermeister Michael Ebling und Wirtschaftsdezernentin Manuela Matz in gemeinsamen Schreiben an den Konzern gewandt und sich für den Erhalt der beiden Mainzer Standorte eingesetzt. Diese wurden zur Kenntnis genommen.

Mainz, 23.07.2020

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete