



Aktz.: 61 26 - Alt 262

Antwort zur Anfrage Nr. 1137/2020 der ÖDP-Stadtratsfraktion betr. Zukunft Innenstadt - Ludwigsstraße (ÖDP)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

- 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 erfordert 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?**

Die Verwaltung beachtet bei den Projekten der Innenstadtentwicklung das Zentrenkonzept Einzelhandel, das Tripol-Konzept, das Bestandteil des umfassenderen Rahmenplanes Innenstadt von Albert Speer & Partner ist, sowie hinsichtlich der Entwicklung der Ludwigsstraße bzw. des Ludwigsstraßenzentrums ("Karstadt-Immobilie") die Untersuchungen, die im Rahmen des LU-Forums erstellt wurden. Zuletzt sind auch die Ergebnisse des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes (IEK), das interaktiv unter breiter Beteiligung der (Fach-)Bevölkerung erstellt wurde, maßgebend. Die Verwaltung hält diese Untersuchungen und Planwerke als Grundlage für städtebauliche Entwicklungen für weiterhin aktuell und zutreffend. Sie beinhalten die langfristigen strukturellen städtebaulichen Rahmensetzungen.

Das Integrierte Entwicklungskonzept Innenstadt (IEK Innenstadt) definiert die Ziele und Handlungsfelder zur Stärkung und Entwicklung der Mainzer Innenstadt und beschreibt die dafür notwendigen Projekte und Maßnahmen. Das Tripol-Konzept ist das zentrale Gerüst der Mainzer Innenstadtentwicklung und ein langfristiges Konzept zur quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Einkaufs-/Versorgungsfunktion in der Mainzer Innenstadt. Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße ist eine der drei Säulen des Tripol-Konzepts. Befürchtungen der Immobilienwirtschaft sind kein Grund, um die auf ausführlichen Untersuchungen basierenden Konzepte und Leitbilder der Stadt/der Innenstadt plötzlich vollkommen in Frage zu stellen.

Die für die Zukunft notwendige Nutzungsdurchmischung entspricht zudem bereits dem Ziel des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße: Hier sollen vielfältige Nutzungen (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Wohnen) mit einem ausgewogenen Anteil angeboten werden. Die Flächen werden daher so strukturiert, dass diese multifunktional und flexibel auf künftige Anforderungen reagieren können. Dies ist auch im Interesse des Grundstückseigentümers. 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.

- 2. Karstadt als Ankermieter setzte Bedingungen. So wurden 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?**

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 der Karstadt als Ankermieter berücksichtigt wurde, wurde bereits hier - zugunsten eines attraktiveren Handelsmix - der Flächenbedarf für Karstadt auf ca. 6.400 m² (derzeit ca. 11.000 m²) 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 auch im Interesse des Grundstückseigentümers. Daher wird keine Notwendigkeit gesehen, die städtebauliche Figur aus dem Wettbewerb in Frage zu stellen. Insbesondere die Verknüpfung der Geschäfte mit der Pop-up-Halle dient dazu, potentielle Kundschaft in die Innenstadt zu "locken".

Die der Wettbewerbsauslobung zugrunde gelegte Rahmenplanung sowie das städtebauliche Konzept sehen eine deutlich reduzierte Inanspruchnahme an öffentliche 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 Eigentümer und Investor der "Karstadt-Immobilie" hat nach langen und sorgfältigen Untersuchungen und Planungen ein Nutzungskonzept für das Ludwigstraßenzentrum erstellt, das eine gewisse Flexibilität bei den typischen Innenstadt- bzw. Kerngebietsnutzungen im planungsrechtlichen Sinn beinhaltet. Dies betrifft insbesondere den nun angekündigten Rückzug des Karstadt-Warenhauses, der schon seit geraumer Zeit latent drohte.

Von der Corona-Krise mit dem Lockdown sind vor allem die publikumswirksamen Nutzungen, wie sie einem innerstädtischen Zentrum zu eigen sind, betroffen. In der jetzigen Situation erscheint es der Verwaltung jedoch unmöglich, eine seriöse langfristige Vorausplanung für die Zeit nach Corona zu erstellen, da niemand vorhersagen kann, wie sich Käufer, Nutzer und Besucher der Innenstadt dauerhaft orientieren und wie sich Angebot und Nachfrage der einzelnen Wirtschaftszweige einpendeln werden.

Die Corona-Krise kann den strukturellen Trend zum Onlinehandel langfristig verstärken, aber auch gegenteilig das Bedürfnis nach physischen Begegnungen und Erlebnissen in den Zentren der Städte aufleben lassen. Unabhängig davon, dass alle Akteure von der Corona-Krise überrascht wurden, ist es bestimmt noch zu früh, bei völliger Unsicherheit und unvollkommener Information den Versuch von langfristig wirkenden Planungen und Planänderungen vorzunehmen.

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

Mit dem Tripol-Konzept geht bereits eine planerische Konzentration der wesentlichen Innenstadtnutzungen auf einen definierten Kernbereich der City einher. Ob hier eine Änderung in Form einer weiteren Einengung städtebaulich sinnvoll ist, muss eine städtebaulich wirksame Marktentwicklung der nächsten Jahre zeigen.

Das Tripol-Konzept ist das zentrale Gerüst der Mainzer Innenstadtentwicklung und ein langfristiges Konzept zur quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Einkaufs-/Versorgungsfunktion in der Mainzer Innenstadt. Die Entwicklung einer kompakten Innenstadt ist hierbei ein wesentlicher Bestandteil: Im Rahmen der Analyse wurde seinerzeit festgestellt, dass die Einkaufslagen in Mainz zu weitläufig verteilt sind. Daher wurde seitens der Verfasser (Albert Speer & Partner) vorgeschlagen, den Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung in der Mainzer Innenstadt auf das Dreieck Brand - Ludwigsstraße - Römerpassage zu konzentrieren. Insofern entspricht das Tripol-Konzept der Intention der Anfrage und ist somit aktueller denn je.

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 evtl. 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?

Im Vergleich zu vielen Groß- und Mittelstädten in Deutschland ist die Mainzer Innenstadt schon immer durch ein hohes Maß an Funktionsmischung geprägt. Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße hat daher zum Ziel, vielfältige Nutzungen (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Wohnen) mit einem ausgewogenen Anteil anzubieten. Wie oben erwähnt, wird der Grundstückseigentümer vor der realen Belegung im Rahmen einer Marktanalyse untersuchen, welche Geschäfte zum Zeitpunkt der Vermietung nachgefragt werden. Planungsrechtlich ist im Rahmen des Bebauungsplanes "A 262" vorgesehen, ein breites Spektrum an "alternativen und identitätsstiftenden Nutzungen" zu ermöglichen.

Seitens der Verwaltung wird nicht davon ausgegangen, dass das geplante Projekt zum Erliegen kommt, sondern, wie o. a., durch die Einbeziehung alternativer Nutzer weiter verfolgt werden kann.

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 Umweltdezernates 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?

Eine Jury - mit Experten aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung sowie Vertretern des Vorhabenträgers und der Stadt Mainz - hat den Wettbewerb prämiert. Ziel des Wettbewerbes war ein Entwurf 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. Die Auswahl des prämierten Beitrages durch eine Jury umfasst daher eine Vielzahl von Beurteilungskriterien.

Da sich der Wettbewerb bisher auf der Maßstabsebene 1 : 1.000 und 1 : 500 bewegte, sind detaillierte Aussagen zum Klimaschutz noch nicht möglich. In der Wettbewerbsauslobung wurde bereits festgehalten, dass ein nachhaltiges Energiekonzept (u. a. Fernwärme, Photovoltaik etc.) und eine Erhöhung des Grünanteils vorgesehen sind. Die klimagerechte Bauweise ist auch Gegenstand des weiteren Bebauungsplanverfahrens: Im Rahmen des Verfahrens wird ein Energiekonzept erarbeitet, und es werden Maßnahmen getroffen, um einer weiteren Aufheizung entgegenzuwirken. Insbesondere für Letzteres ist ein Vorher-Nachher-Vergleich zu erstellen. Die im Konzept vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung hat einen positiven klimatischen Einfluss. Wie vom Preisgericht empfohlen, wird bereits eine Erweiterung der Fassadenbegrünung untersucht.

Die Belange der Umwelt haben in den Auslobungsunterlagen des Wettbewerbsverfahrens einen breiten Raum eingenommen. Ziel war es u. a., die mikroklimatische Situation zu verbessern. In Bezug auf die Grünsubstanz geht es hierbei um den Erhalt und ggf. die Ergänzung von Baumstandorten im öffentlichen Raum sowie um die Erhöhung der Grünsubstanz an und auf dem Gebäude durch eine intensive Fassadenbegrünung und durch eine extensive bzw. intensive Dachbegrünung. Der Aspekt Umwelt stand im Wettbewerb gleichrangig neben anderen geforderten Kriterien und Funktionen, d. h. es wurde ihm kein größeres, aber auch kein geringeres Gewicht beigemessen. Der Sieger des Wettbewerbes ermöglicht in Bezug auf die Wettbewerbskriterien die beste Umsetzung; er ist gleichzeitig ebenfalls geeignet, die mikroklimatische Situation im Bereich Ludwigstraße zu verbessern.

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 sogenannte Markthalle. Jede der notwendigen Maßnahmen - Belüftung, Begrünung, Beschattung, Regenwassermanagement, der Umbau zur "Schwammstadt" - benötigt den entsprechenden Raum.

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

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

Zu den bereits getroffenen Aussagen in der Beantwortung zu Frage 5 kann Folgendes ergänzt werden:

Alle Flachdächer sind im Sinne der bestehenden Dachbegrünungssatzung zu begrünen. Der Standard nach der Dachbegrünungssatzung ist eine extensive Dachbegrünung. Inwieweit im Zusammenhang mit dem Regenwassermanagement hier auf eine intensive Dachbegrünung zurückgegriffen werden muss, wird das weitere Bebauungsplanverfahren zeigen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Wie vom Preisgericht empfohlen, wird zudem bereits eine Erweiterung der Fassadenbegrünung untersucht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird zu prüfen sein, ob die Grünsubstanz im Bereich der öffentlichen Flächen, an den geplanten Gebäuden und auf den geplanten Gebäuden erhöht werden kann. Dies kann durch die Pflanzung von Bäumen, durch die Vergrößerung der Flächen Fassadenbegrünung, durch die Vergrößerung der Flächen für Dachbegrünung oder durch die Intensivierung der Dachbegrünung erfolgen. Das Ergebnis ist sodann im Bebauungsplan festzusetzen oder im städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich zu regeln.

Das in der Preisgerichtssitzung für beide Realisierungsteile prämierte Konzept von FAERBER ARCHITEKTEN liefert eine Grundlage für den weiteren Planungsprozess: Nach einem Wettbewerbsverfahren wird üblicherweise das prämierte Konzept überarbeitet. Diese Überarbeitung bildet dann die Basis für das Bauleitplan- sowie das Baugenehmigungsverfahren. Fragen der Klimagerechtigkeit wie Energieversorgung sowie Dach- und Fassadenbegrünung werden hierbei selbstverständlich geregelt.

Mainz, 2020

Marianne Grosse
Beigeordnete