



Zur aktuellen Entwicklung an der Ludwigsstraße

Nun ist es also auch offiziell. Nach einem Besuch von ECE-Chef Otto in Mainz das Eingeständnis: ECE und Stadt stehen wieder da, wo sie vor mehr als vier Jahren standen. Es folgt natürlich wieder mal das „Bekenntnis zu Mainz“, über das sich der OB „freut“, mehr noch: Otto „verspricht zügige Lösung“. Zeit gewonnen, Gesicht gewahrt? Nach den vorangegangenen Erfahrungen darf man gespannt sein.

Nur wenige Tage bevor alle bisherigen Planungen umgestoßen wurden (Zufall?), hatte die BI mit Hilfe des Landesinformationsfreiheitsgesetzes (LIFG) die Herausgabe der Verhandlungsprotokolle der Stadt mit ECE seit dem Stadtratsbeschluss vom Dez. 2013 durchgesetzt. Die Protokolle bestätigen, was die BI seit Jahren vorhergesehen hat: Das Projekt musste in der Form, die ECE durchzusetzen versuchte, scheitern.

Jetzt gilt es die weitere Entwicklung genau zu beobachten und das Projekt weiterhin kritisch zu begleiten. Denn die aktuellen Presseveröffentlichungen werfen eine ganze Reihe von Fragen auf. Vor allem steht immer noch ein Koloss an der Ludwigsstraße zur Diskussion.

Was war vorangegangen, wie könnte es weitergehen?

- *Altes Konzept wäre politisch nicht vermittelbar gewesen - Die Stadt mit dem Rücken zur Wand*

Nachdem bereits spätestens im Sommer letzten Jahres klar wurde, dass das Projekt tot ist, hat sich die Verhandlungstroika der Stadt in eine ausweglose Situation vergaloppiert. Nun wird ein Weg gesucht, einen Gesicht wahren Ausstieg hinzubekommen.

Mai 2014: Der geplante Eingang zur Mall und zukünftige Standort von Karstadt, der Pavillon am Gutenbergplatz, steht nicht zur Verfügung, die Eigentümer haben sich gegen einen Verkauf entschieden.

August 2014: Der OB scheitert auch im zweiten (uns bekannten) Anlauf in den Verhandlungen mit ECE über die Änderungsanträge des Stadtrats: ECE verweigert jede Kooperation, wie wir den geheimen Protokollen entnommen haben: es soll alles so bleiben, wie ECE es haben will. Eine Lösung der in den Änderungsanträgen formulierten Forderungen der Mehrheitsfraktionen des Rats sei ein K.-O.-Kriterium, wie es in den Protokollen heißt. Der LOI kann nicht unterzeichnet werden. Ebling sagt daraufhin die weiteren Verhandlungen mit ECE ab. Die Fraktionen und die Gremien haben vom Scheitern der Verhandlungen und der Zurückweisung ihrer Anliegen durch ECE bis heute nichts erfahren.

Oktober 2014: das ‚Hiobs-Gutachten‘ liegt auf dem Tisch des OB. Die Auswirkungsanalyse (Bulwiengesa), über welche die Stadt nun seit 7 Monaten verfügt und die bis heute (auch vor dem Stadtrat) unter Verschluss gehalten wird, prognostiziert einen Umsatzverlust für den Einzelhandel von ca. 50 Millionen €. Fachleute errechnen daraus einen Arbeitsplatzverlust von ca. 400 Stellen (Berechnung nach "Angriff auf die City" S. 125). Ladenschließungen und Leerstände als unmittelbare oder mittelbare Folge wären zu erwarten, wie Erfahrungen in anderen Kommunen belegen.

Dies gilt zunächst einmal für die Realisierung der noch von der Stadtspitze 2013 als alternativlos dargestellte Lösung von 26.500 qm VKF. Der OB wollte da noch dem Wunsch von ECE entsprechen und 28.000 qm zulassen (immer zzgl. Dienstleistungen, Gastronomie und Nebenflächen). Aber die Effekte der Umsatzumverteilung in dieser Größenordnung und die Arbeitsplatzverluste wären vermutlich politisch nicht vermittelbar gewesen (ECE

hätte etwa gleich viele Arbeitsplätze eingerichtet, allerdings wären dies vorwiegend prekäre Beschäftigungsverhältnisse gewesen und die vorhandenen Arbeitsplätze bei Karstadt wären darin bereits eingeschlossen).

Das Gutachten zeigt auch, dass es keine positiven Effekte für den bestehenden Einzelhandel gegeben hätte, es wäre – wie vielfach auch andernorts – lediglich zur Umsatzumverteilung innerhalb von Mainz gekommen (Indikator: Die Umsatzeinbußen im Umland wären vernachlässigbar, ein Zufluss von außen somit sehr gering; von einer „höchste(n) Ausstrahlungskraft auf das Umland“, die von Bulwiengesa in der ‚Potentialanalyse‘ dieser Größe des EKZ unterstellt worden ist, kann also nun nach der ‚Auswirkungsanalyse‘ der selben Autoren nicht mehr die Rede sein.).

Es ist bemerkenswert, dass nach Einschätzung der *Potentialanalyse* von Bulwiengesa für Mainz (2011) der Umsatz-Umverteilungseffekt zunehmen würde, je kleiner das EKZ würde¹⁾. Das bedeutet, dass mit den jetzt zur Diskussion stehenden 16.000 qm VKF die Umsätze des Centers noch stärker zu Lasten des vorhandenen Innenstadt-Einzelhandels gingen – auch wenn sie vielleicht in absoluten Zahlen etwas geringer ausfallen würden. Dem stehen allerdings die Einschätzungen der Auswirkungsanalyse entgegen.

Über ein Jahr lang passiert nichts, ECE geht auf Tauchstation. Schließlich fordert der OB im April 2015 ECE unter Hinweis auf den wachsenden öffentlichen Druck (offene Briefe der BI an OB und die Fraktionen, Pressearbeit der BI, Anfragen von Fraktionen im Stadtrat, unangenehme Presseberichterstattung) zur Klärung der Situation auf. ECE erneuert daraufhin routinemäßig sein „Bekanntnis zu Mainz“; man werde einen Gesprächstermin vorschlagen.

Nachdem die BI im Mai die Herausgabe der Verhandlungsprotokolle zwischen der Stadt und ECE für den Zeitraum nach dem Ratsbeschluss vom Dez. 2013 erwirkt hatte, stand nun fest, dass unangenehme Informationen an die Öffentlichkeit, vor allem aber an den Stadtrat und die Gremien gelangen würden. Der OB hatte die Existenz und die schlimmen Befunde des 2. Gutachtens und das Scheitern der Verhandlungen im August des letzten Jahres verheimlicht.

Die Stadtspitze ergreift die Flucht nach vorn - unterstützt von Alexander Otto. ECE plant nun nur noch mit dem Karstadt-Bau, so wurde es der erstaunten Öffentlichkeit jetzt mitgeteilt. Allerdings soll trotzdem eine Mall entstehen, jetzt mit 16.000 qm VKF (in den Protokollen wird übrigens nichts mehr beschönigt, es ist konsequent die Rede von ‚der Mall‘). Dazu werde das Grundstück zwischen den Pavillons benötigt. Das Parkhaus hinter dem Karstadt-Gebäude soll als Parkhaus erhalten bleiben, auf die geplanten Untergeschosse soll verzichtet werden - das wäre wohl auch aufgrund der hydrogeologischen und archäologischen Problematik an diesem Ort kaum wirtschaftlich finanzierbar gewesen,.

- *Städtebauliche Problematik*

Wir sehen in dem, was jetzt angekündigt wurde, eine städtebaulich hoch problematische Situation entstehen. OB Ebling hat im Frühjahr in der Presse ECE aufgefordert, Planungen vorzulegen. Dabei hat er nachdrücklich gegenüber ECE darauf hingewiesen, dass die Stadt nach wie vor auf der Kleinteiligkeit der Bebauung bestehen würde. Es werde nicht hingenommen - so der OB, ebenfalls vor wenigen Wochen, an ECE gerichtet -, wenn der bestehende Klotz Karstadt durch einen anderen Klotz ersetzt werden soll. Genau dies scheint aber jetzt angestrebt zu werden. Und der neue Klotz würde noch erheblich klotziger. Diese ‚kleine Lösung‘ ist keine Lösung.

Als im Sommer letzten Jahres bekannt wurde, dass der Pavillon am Gutenbergplatz, das Schlüsselgrundstück des Projekts, nicht zum Verkauf steht, hat der OB sofort die Problematik, die sich städtebaulich daraus ergibt, erkannt und in der Presse angesprochen. Es sei schwer vorstellbar, so Ebling, das am Gutenbergplatz mit der ‚Kammbebauung‘, mit Pavillons, begonnen würde, diese Struktur dann an der Ludwigsstraße durch ein hohes, die Pavillons überragendes, breites Gebäude unterbrochen und im Anschluss bis zum Schillerplatz wieder die Pavillonstruktur der 60er Jahre folgen würde. Er hat sicher recht, das wäre eine unerträgliche städtebauliche Beliebigkeit, ein Flickenteppich wie an den Hauptstraßen in texanischen Kleinstädten. An die Stelle der städtebaulich schlüssigen ‚Kammbebauung‘ würde eine ‚Zahnlückenbebauung‘ treten. Aber bleibt das auch OB Eblings Standpunkt? Wir haben mittlerweile Zweifel. Immerhin wird in den Äußerungen des OB wie selbstverständlich davon ausgegangen, dass ein städtisches Grundstück zwischen den Pavillons vor dem

Karstadteingang ECE zur Verfügung gestellt werde. Eine einsame Entscheidung der Stadtspitze, der Rat, die Gremien und die Mainzerinnen und Mainzer sollen wieder außen vor bleiben.

Die aktuellen Leitlinien des Stadtrats gehen - wie alle vorangegangenen Planungen und städtebaulichen Wettbewerbe zur Ludwigsstraße seit den 90er Jahren - von einer durchgehenden städtebaulichen Neuordnung der Ludwigsstraße zwischen Gutenbergplatz und Schillerplatz aus. Nur so kann man zu einem überzeugenden Ergebnis kommen, das sich in die Umgebung einfügt und einem städtebaulich hohen Anspruch gerecht wird.

- *Planungsversagen der Stadt*

Der ärgerliche Zeitverlust hätte vermieden werden können und müssen. Die Stadt hat nie zeitliche Vorgaben zu Projektfortschritten gemacht, zu denen sie dann auch gestanden hätte. Sie hat letztlich alles schleifen lassen und immer ECE die Initiative überlassen – die dann aber ausblieb. ECE hat das genutzt und die Stadt und den Rat am Nasenring durch die Manege geführt. Das hatte zuweilen den Charakter offener Erpressung, wie es sich aus den Protokollen beider Sitzungsperioden der Verhandlungen zw. Dez. 2013 und heute ablesen lässt.

Es ist fraglich, ob ECE den Koloss überhaupt bauen wollte, sie hatten doch jahrelang eine Kaufoption auf das Deutsche Bank-Gebäude. Sie haben diese allerdings auslaufen lassen und damit u.a. auf eine massive Stärkung ihrer Verhandlungsmacht gegenüber der Stadt verzichtet. Aber diese Stärkung haben sie ja auch nicht gebraucht!

ECE hat sich bereits in anderen Orten aus solchen Planungen zurückgezogen; das Mall-Konzept ist tot, wie sie es selber sogar in den Verhandlungen eingestehen. Bestehende Projekte sind gefährdet, ECE hat zunehmend Probleme, Mieter zu finden. Otto hat sich indes lange schon neu orientiert und ist bereits einer der größten Online-Händler weltweit.

- *Zahlenspiele und Mogelpackungen*

Wir wundern uns, dass nun ein Einkaufszentrum mit 16.000 qm VKF entstehen soll. Karstadt belegt davon bereits 12.500 qm, über die sie einen lang laufenden Mietvertrag haben. Der Zuwachs durch neue Läden und Gastronomie würde sich damit gerade mal auf **3.500** qm belaufen. Dafür Abriss und Neubau?

ECE und Stadt haben in der Vergangenheit immer wieder betont, ein Einkaufszentrum müsse angeblich mindestens 28.000 qm Verkaufsflächen zzgl. Gastronomie (3.000 qm), Dienstleistungen und Nebenflächen haben, um „funktionieren“ zu können. Das erste „Potentialgutachten“ ging sogar, wie die Baudezernentin Grosse 2011, von 30.000 qm ++ aus. Nur so könne es die „Magnetfunktion“ erfüllen und nur so würde es von den Kunden akzeptiert. ‚Alternativlos‘. Im Februar letzten Jahres, also mitten in den Verhandlungen der Stadt mit ECE, hat sich ECE aus einem Projekt zurückgezogen, weil ihnen nach einem Raumordnungsverfahren nur 16.500 qm VKF zugestanden wurden. Der Grund: zu klein, „die Vermietungssituation habe sich durch die Flächenbegrenzung entsprechend verschlechtert“. Es bestätigt sich auch hier ein allgemeiner Trend: für die Kettenläden rechnet sich die hohe Miete in den Malls nicht mehr.

- *Fazit: Sackgasse und alles offen - oder politisches Spiel mit neuen Akteuren?*

Man darf also gespannt sein, mit welchen Vorschlägen ECE kommen wird, ob sie ernst gemeint sind und ob sie ggf. auch politisch durchsetzbar und baulich realisierbar wären. Wenn sie denn überhaupt Vorschläge machen. Vielleicht haben sie ganz andere Pläne, etwa den Verkauf des Karstadt-Gebäudes. Es soll vielleicht nur noch der Preis hochgetrieben werden und der richtige Käufer müsste wohl noch gefunden werden. In diesem Fall wären die aktuellen Ankündigungen wieder nur eine neue Variante der bekannten Hinhaltemanöver von ECE und Stadt.

Falls ECE doch noch bauen möchte: Ist Karstadt noch eingeplant oder wird auf eine Schließung gehofft oder gar darüber verhandelt? Soll eine Schließung herbeigeführt werden, indem man weiterhin das Gebäude verkommen lässt? (Die ersten Arbeitsplätze sind bereits verloren). Wo sollen die 16.000 qm untergebracht werden? Wird man Druck auf die Stadt ausüben, um ein höheres Gebäude genehmigt zu bekommen? Ist die Stadtspitze aktiv an solchen Überlegungen von ECE beteiligt? (ECE: „Entwicklung läuft in enger Abstimmung mit der Stadt“)

Im Hintergrund laufen offenbar noch ganz andere Kontakte, Gespräche und Planungen. Nur zum Teil wird die Öffentlichkeit von der Stadt oder von den beteiligten Akteuren dazu informiert, es ist mehr so ein Spiel der gezielt lancierten Gerüchte, eine Art Desinformation. Allerdings sind die Ziele nicht ersichtlich. Eine Baufirma, die in Mainz schon sehr lange bestens mit Politik und Ämtern ‚kooperiert‘ - die Ingelheimer Firma Gemünden/Molitor - hat rund um Karstadt bereits andere Liegenschaften gekauft. Nun heißt es, man wolle auch die Deutsche Bank-Immobilie kaufen und dort Einzelhandel ansiedeln. Mit der Hamburger HBB (ein Projektentwickler wie ECE nur kleiner) hat man ein EKZ gebaut, die ‚Neue Mitte Ingelheim‘; nun könnte man doch die Expertise des Konsortiums auch der geplagten Stadt Mainz zugutekommen lassen. HBB hat Interesse.

Jetzt - wo wieder alles stillsteht - würde der OB vermutlich allem zustimmen, um aus der selbstverschuldeten Lage wieder herauszukommen, bzw. drohende Imageschäden zu mindern. Die Grundstückskäufe von Gemünden laufen schon über zwei Jahre; die Stadt ist - nach eigenem Bekunden - bereits „seit längerem“ mit Gemünden „im Gespräch“.

Wieso steht aber der Deutsche Bank-Komplex plötzlich zum Verkauf? ECE konnte angeblich die Liegenschaft nicht erwerben... Ist es etwa ein abgekartetes Spiel zwischen Stadt, Gemünden und ECE? Soll auf diesem Wege doch die „Maximal-Mall“ realisiert werden? Es ist ja bereits die Rede davon, dass man „später“ die Mall, ausgehend vom Karstadtgebäude erweitern könne.

Und hier stellt sich auch die Frage: Ist die aktuelle Wirkungsanalyse jetzt bedeutungslos, da ECE keine 26.500 qm VKF wird bauen können? Der Bebauungsplan bezieht die benachbarten Grundstücke ein, die Gesamflächen an zusätzlichem Einzelhandel wurden im Stadtratsbeschluss inkl. des Abschnitts von der Weißliliegasse bis Schillerplatz, des Pavillons am Gutenbergplatz und des Gebäudes des Ordinariats festgelegt. Wenn die Deutsche Bank-Liegenschaft für Einzelhandel genutzt werden sollte und die Eigentümer der Nachbargrundstücke ihr Recht auf Einzelhandelsnutzung ausüben würden, kämen ohne weiteres 30.000 qm VKF, vermutlich mehr, zusammen. Und damit bleiben die Zahlen des Gutachtens auch für die Zukunft relevant.

Die Öffentlichkeit und auch die gewählten Ratsmitglieder können – wie wir sehen – nur spekulieren. In diesem Stadtentwicklungsprojekt konnte Transparenz immer nur mit dem LIFG erzwungen werden. Leider werden die Bürger wohl auch weiterhin auf dieses Instrument angewiesen sein, um Licht in die Hintergründe und in das Geflecht aus Interessen und Beziehungen in dieser Stadt zu bringen. Die Entwicklung einer ‚Beteiligungskultur‘, wie sie sich in vielen Städten seit längerem etabliert hat, bekommt in Mainz keine Chance.

Die Arbeit der BI hat sicherlich einen wichtigen Beitrag zum Scheitern des Mega-Mall-Projekts in dieser Größenordnung geleistet (die Stadtspitze hat übrigens – entgegen der derzeitigen Bekundungen des OB - die ‚ganz große Lösung‘ immer favorisiert). Andererseits hätte ein Erfolg darin bestanden, dass an der Ludwigsstraße wirklich eine städtebaulich anspruchsvolle Neuordnung überhaupt möglich und absehbar wird. Diesem Anspruch will man augenscheinlich nicht gerecht werden. So gesehen waren wir – noch – nicht erfolgreich. Wir bleiben dran. Auch mit neuen Ideen zu einem wirklich offenen Quartier.

.....
¹⁾ (s.S. 89 der Potentialanalyse:

[http://www.mainz.de/C1256D6E003D3E93/vwLookuPlImagesforLoad/LuFoll2.2.BulwienGesaPotentialanalyse.pdf/\\$FILE/LuFoll2.2.BulwienGesaPotentialanalyse.pdf](http://www.mainz.de/C1256D6E003D3E93/vwLookuPlImagesforLoad/LuFoll2.2.BulwienGesaPotentialanalyse.pdf/$FILE/LuFoll2.2.BulwienGesaPotentialanalyse.pdf)).