ECE — Stadt Mainz Verhandlungsprotokolle 2012—2013

30.10.2012 / Ein Briefwechsel	Seite 2
01.11.2012 / 1. Verhandlungstag	Seite 5
14.11.2012 / 2. Verhandlungstag	Seite 28
30.11.2012 / 3. Verhandlungstag	Seite 44
14.12.2012 / 4. Verhandlungstag	Seite 88
14.01.2013 / 5. Verhandlungstag	Seite 97
22.03.2013 / 6. Verhandlungstag	Seite 120
31.05.2013 / 7. Verhandlungstag	Seite 128
06.08.2013 / 8. Verhandlungstag	Seite 144
29.08.2013 / 9. Verhandlungstag	Seite 157
20.09.2013 / 10. Verhandlungstag	Seite 166

30.10.2012

**Schreiben ECE-Wilhelmus an Amtsleiter Ingenthron
Seite 1
Bestätigung eines TO-Vorschlags
(Ingenthron, vorher, Dokument fehlt) durch
Wilhelmus.
Wilhelmus priorisiert:
1. Divergierende Punkte bei Leitlinien,
2. Planungsrecht vor Kommunalwahl,
3. Verträglichkeitsgutachten.**

**Antwort Ingenthron, Bezug auf Mail Wilhelmus an
OB, Mail fehlt, Seite 2**

Die Seitenzahlen beziehen sich auf die Datei «offengelegte-ece-akte-der-stadt-mainz.pdf», in der sich alle bisher von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellten Dokumente befinden.

15851

61 26 A4 R 262

Aktenzeichen:

[redacted]

30.10.2012 19:03

An [redacted]

Kopie

Blindkopie

Thema AW: 1. Verhandlungstag ECE / Stadt Mainz am 1.11.2012

Lieber Guenther,

Dein Agendavorschlag entspricht weitgestehend auch unseren Punkten, nur in anderer Reihenfolge. Gern wuerden wir den Schwerpunkt auf die Inhaltliche Diskussion der Leitlinien konzentrieren, und hier insbesondere die divergierenden Punkte aus der jeweiligen Sichtweise herausarbeiten. Wegen des engen Zeitrahmens bis zum gemeinsamen Zwischenziel "Planungsrecht vor der Kommunalwahl 2014", sollten wir vordringlich die Art und Aufgabenstellung des Wettbewerbs besprechen. Notwendige Voraussetzung waere eine Verstaendigung ueber das grundsaetzliche Zielkonzept.

Wichtig Ist uns auch moeglichst zeitnah die Rahmenbedingen fuer die Beauftragung des Vertraeglichkeitsgutachtens zu klaeren.

Ich freue mich auf unsere erste Runde am "heiligen" Feiertag, zumal ich mit Dr Deutsch einen "alten Bekannten" aus Ludwigshafener Verhandlungsrunden entdeckt habe.

Herzliche Gruesse

Gerd
Gerd Wilhelmus

ECE Development GmbH&Co. KG
Heegbarg 30
22391 Hamburg
[redacted]
Fax +49(0)40 60606 9137
[redacted]
ECE Development G.m.b.H. & Co. KG Geschäftsführung: Burkhard Hoffmann - Jens Jäpel - Dr. Jan Röttgers - Gerd Wilhelmus

Von: [redacted]
Gesendet: Tuesday, October 30, 2012 05:46 PM
An: Wilhelmus, Gerd
Cc: [redacted]
Betreff: 1. Verhandlungstag ECE / Stadt Mainz am 1.11.2012

AKTENEINSICHT

250

z.d.Akt 'cu!
31/10/12

Hallo Gerd

Das Büro OB hat mich gerade informiert, dass Du Vorschläge zur Agenda für den 1.11 vorgelegt hättest, die bereits im stadtinternen Papier enthalten sind. Der einfachheithalber malle ich Dir unsere Agenda.

Anbei auch ein allererster Vorschlag für einen Projektzeitplan.

Gruß
Günther

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Günther Ingenthron
Amtsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Gebäude A, Zimmer 106
[redacted]
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de

AKTENEINSICHT

01.11.2012
1. Verhandlungstag

1.1 Internes Briefing der Verhandlungsgruppe der Stadt, Seite 6
(Ebling, Sitte, Grosse, Ingenthron, Dr. Deutsch)
Definition und Funktion der verschiedenen Beratungsgruppen (Verhandlungsgruppe, Lenkungsgruppe, Arbeitsgruppe, Öffentlichkeit)
Externe fachliche Beratungsleistungen (juristische und wirtschaftliche Beratung)
Geplante Inhalte für 1. Verhandlungstag
Organisationsstruktur
Zeitachse, Zeitplanung, Tagungsrhythmus
Öffentlichkeitsarbeit / Presse
Beteiligung Stadtvorstand / LuCo / Gremien
Verhandlungsstruktur / Inhalte (grundsätzliche Abklärung)
Kostenbeteiligung ECE an Wettbewerben, Gutachtem usw.
Grundstücksfragen
Umgang mit Nachbarschaften

1.2 Protokoll Internes Briefing, Seite 17

1.3 Tagesordnung / Gesprächsergebnisse des 1. Verhandlungstages, Seite 3
(ECE: Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers, Stadt: Ebling, Sitte, Grosse, Ingenthron, Dr. Deutsch)
Anlagen:
Projektplanentwurf, Seite 13
Projektplan B, Seite 14
Projektablaufschema, Seite 12

1.4 Protokoll 1. Verhandlungstag, Seite 42

Folgekorrespondenz
Information Ingenthron an die Fachämter «…ECE möchte die Verhandlungen … bis vor Weihnachten 2012 mit der Stadt abgeschlossen haben …»
Seite 21

Die Seitenzahlen beziehen sich auf die Datei «offengelegte-ece-akte-der-stadt-mainz.pdf», in der sich alle bisher von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellten Dokumente befinden.

Akz.: 61 26 Alt B 262

TAGESORDNUNG - INTERNES BRIEFING

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 1 - interne Vorbesprechung
Thema

Rathaus, R 369 — 01.11.2012, 10.30 Uhr
Gesprächsort — Datum

Verhandlungsgruppe [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

PRIVATEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
1	**Definition und Funktion der verschiedenen Beratungsgruppen**	
1.1	**Verhandlungsgruppe:** OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Extern: Dr. Deutsch (Rechtsbeistand), NN Projektentwickler (wirtschaftlicher Berater). > Führung der Verhandlungsgespräche mit Investor ECE, Welche Rolle haben die Beteiligten? Welche Rolle kommt Herrn Dr. Deutsch zu? bzw. weiteren externen Beratern?	
1.2	**Lenkungsgruppe:** OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, BG Eder, AL Ingenthron, Fachämter (12, 80), OV Brede-Hoffmann, baupolitische Sprecher der Stadtratsfraktionen, Investorenleitstelle. > stadtinterne Beratung strategischer Angelegenheiten, politische Absicherung	
1.3	**Arbeitsgruppe:** Ämter 61, 12, 80, ILS, 60, juristische und wirtschaftliche Berater, ECE > Organisation und inhaltliche Vorbereitung/-beratung,	
1.4	**Öffentlichkeit:** BSA, LuCo, Presse > Regelmäßige Berichterstattung/Rückkopplung des Verhandlungsstandes; ⇨ Gemeinsames Auftreten ECE und Stadt nach außen.	
2	**Externe fachliche Beratungsleistungen**	

2.1	Juristische Beratung Dr. Markus Deutsch, Dolde Mayen & Partner, Bonn	
2.2	Wirtschaftliche Beratung Externes Büro (z.B. Dr. Volker Poier, 2P excellence Retail Real Estate, Stuttgart) noch offen; weiterer Input von Herrn Junker.	
3	**Geplante Inhalte für Verhandlungstag 1** Ziel: Strukturierung der Verhandlungsphase zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße und Beginn der Diskussion von Inhalten *(s. TO)*	
3.1	Organisationsstruktur: Definition Geschäftsführung (Organisation, Ansprechpartner, Protokoll, Beteiligte)	
3.2	Zeitachse, Zeitplanung, Tagungsrhythmus: *(s. Pos.-Paper Zeitplanung, intern)* 1. Für die Verhandlungen selbst 2. Städtebaulicher Wettbewerb 3. Bebauungsplanverfahren 4. Grundstücksfragen 5. Beauftragung von Gutachten (2. Teil BulwienGesa, Verkehrsgutachten, Umweltbericht, geologische Gutachten, Archäologische Grabungen etc. 6. Städtebaulicher Vertrag 7. Innenstadtkonzept 8. Weiteres	
3.3	Öffentlichkeitsarbeit/Presse	
3.4	Beteiligung Stadtvorstand/LuCo/ Gremien	
3.5	Verhandlungsstruktur / Inhalte (Grundsätzliche Abklärung)	
	Leitlinien und Empfehlungen; zu erst K.O.-Punkte abklären: 1. Überbauung Eppichmauergasse, 2. Überplanung Polizeiinspektion 1, 3. Festlegung der Größe: Verkaufsfläche, Gastronomiefläche, Dienstleister, Parkraumangebot etc 4. Einzelne Baukörper etc. 5. Behandlung der Fuststraße Dann alle weiteren Punkte, thematisch sortiert	
3.6	Kostenbeteiligung ECE an Wettbewerb, Gutachten usw.	
3.7	Grundstücksfragen: [redacted]	
3.8	Umgang mit Nachbarschaften	

AKTENEINSICHT

	[redacted]	
4	Weiteres	

Mainz, 30.10.2012
61-Stadtplanungsamt

AKTENEINSICHT

Aktz.: 61 26 Alt B 262

P R O T O K O L L - INTERNES BRIEFING

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 1 - interne Vorbesprechung Verhandlungsgruppe
Thema

Rathaus, R 369 — 01.11.2012, 10.30 Uhr
Gesprächsort — Datum

Verhandlungsgruppe [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Gesprächsergebnisse	zuständig
1.	**Definition und Funktion der verschiedenen Beratungsgruppen** Die 3 Ebenen der Beratungsgruppen werden bestätigt und den jeweiligen Stufen die speziellen Aufgaben und Funktionen zugewiesen. Die Verhandlungsgruppe und die Lenkungsgruppe werden unmittelbar von Herrn OB Ebling geleitet bzw. das operative Geschäft läuft über Büro OB. Innerhalb der Arbeitsgruppe liegt die Federführung bei Herrn Ingenthron; Herr Ingenthron bereitet inhaltlich auch die Termine der Verhandlungsgruppe und der Lenkungsgruppe federführend vor.	alle
1.1	**Verhandlungsgruppe** OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Extern: Dr. Deutsch (Rechtsbeistand), NN Projektentwickler (wirtschaftlicher Berater). Herr Dr. Deutsch stellt sich vor; gemeinsam wird das Arbeitsspektrum von Herrn Dr. Deutsch besprochen: Teilnahme an den Sitzungen der Verhandlungsgruppe und ggfls. Arbeitsgruppe; juristische/ strategische Beratung während der Verhandlungsführung; Schaffung der Voraussetzung zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages, Zuarbeit zu den Grundstücksverhandlungen, Beratung bei der Schaffung von Baurecht, Zuarbeit und Überprüfung der Ausschreibungsunterlagen. Es wird als sinnvoll angesehen, neben der juristischen, externen Beratung auch eine externe Beratung zu wirtschaftlichen Fragen zu beauftragen. Herr BG Sitte sagt zu, dass er kurzfristig geeignete Unternehmen Herrn Ingenthron vorschlägt.	BG Sitte

1.2	**Lenkungsgruppe** OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, BG Eder, AL Ingenthron, Fachämter (12, 80, 80-Investorenleitstelle), OV Brede-Hoffmann, baupolitische Sprecher der Stadtratsfraktionen,. Die Aufgabe der Lenkungsgruppe dient der stadtinterne Beratung in strategischer Angelegenheiten, der politischen Absicherung und allgemeinen Information der direkt vom Vorhaben Betroffenen. Im nächsten BSA wird über die Zusammensetzung und Aufgaben der verschieden Gruppen berichtet werden.	BG Grosse
1.3	**Arbeitsgruppe** Ämter 61, 12, 60, 80, 80-ILS (Investorenleitstelle, Herr Dirk Schmitt), externe juristische und wirtschaftliche Berater, ECE. Die Arbeitsgruppe tagt kurzfristig, ggfls. adhoc auf Amtsebene - mit und ohne ECE - zur Vertiefung der Arbeitsinhalte und Zuarbeit zu den Terminen der Lenkungs- und Verhandlungsgruppe; ihr obliegt die Organisation und inhaltliche Vorbereitung/-beratung für die Besprechungen auf höherer Ebene.	61.0
1.4	**Öffentlichkeit:** BSA, LuCo, Presse Der BSA bzw. weitere tangierten Gremien sind während der Verhandlungsphase eher zurückhaltend zu informieren. Wichtig ist, dass die Gremien die organisatorische Strüktur und die Beteiligten der Verhandlungsphase kennen und somit eine Rückversicherung haben, dass sie über wichtige Sachverhalte der Verhandlungen stets informiert werden. Die Berichterstattung in der öffentlichen Presse soll während der Verhandlungsphase äußerst zurückhaltend erfolgen; sie sollte in erster Linie in einem gemeinsamen Auftreten ECE und Stadt nach außen geschehen. Das LudwigsstraßenConsilium (LuCo) sollte erst nach Abschluss der Verhandlungen aktiviert werden.	alle
2	**Externe fachliche Beratungsleistungen**	
2.1	Juristische Beratung Die stadtinterne Verhandlungsgruppe hat sich im Vorfeld, nach Rücksprache mit dem Rechtsamt und nach Kontaktaufnahme mit der Stadt Ludwigshafen für Herrn Dr. Markus Deutsch, Dolde Mayen & Partner, Bonn, entschieden.	
2.2	Wirtschaftliche Beratung Die Entscheidung ist noch offen: z.B. Dr. Volker Poier, 2P excellence Retail Real Estate, Stuttgart; Von Herrn Junker (Junker & Kruse) wur-	

ANSICHT

	den Unternehmen/ Namen genannt, die auf der Ebene der Arbeitsgruppe noch zu überprüfen sind.	61.0
3	**Geplante Inhalte für Verhandlungstag 1** Ziel: Strukturierung der Verhandlungsphase zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße und Beginn der Diskussion von Inhalten und K. O.-Faktoren	
3.1	**Organisationsstruktur:** Definition Geschäftsführung (Organisation, Ansprechpartner, Protokoll, Beteiligte) Unter 1) sind bereits die grundsätzlichen Festlegungen getroffen. Protokoll führt der Unterzeichner.	
3.2	**Zeitplanung** Der Unterzeichner legt einen Projektzeitplan, mit den Hauptaufgaben 1. bis 7. vor: 1. Verhandlungen 2. Städtebaulicher Wettbewerb 3. Bebauungsplanverfahren 4. Grundstücksfragen 5. Externe Gutachten: Beauftragung von Gutachten (2. Teil BulwienGesa, Verkehrsgutachten, Umweltbericht, geologische Gutachten, Archäologische Grabungen etc. 6. Städtebaulicher Vertrag 7. Innenstadtkonzept Als Basis für die anstehenden Verhandlungen dient der Projektzeitplan 'B', der im Vergleich zu 'A' von einem einstufigen Planungswettbewerb ausgeht. Mit dieser Modifikation, die im Dissens zu den Leitlinien 4.4 steht, kann der Zeitaufwand um mindesten 3 Monate verringert werden. Den Beteiligten ist klar, dass der Zeitbedarf für die Verhandlungsphase alle weiteren Termine bis zur Schaffung von Baurecht bestimmt. Verschiedene Aufgaben von 1 - 7 können parallel erfolgen; die eigentliche Arbeitsphase kann jedoch erst starten, wenn über Grundsatzfragen (Meilensteine) während der Verhandlungsphase eine Einigung erzielt ist.	alle
3.3	**Verhandlungsstruktur / Inhalte** (Grundsätzliche Abklärung) Es wird vereinbart zuerst über Leitlinien und Empfehlungen und hier als erstes über K.O. - Punkte zu diskutieren: 1. Überbauung Eppichmauergasse, 2. Überplanung Polizeiinspektion 1, 3. Festlegung der Größe: Verkaufsfläche, Gastronomiefläche, Dienstleister, Parkraumangebot etc 4. Einzelne Baukörper etc. 5. Behandlung der Fuststraße	alle

	Danach sollen alle weiteren Punkte, thematisch sortiert, durchgearbeitet werden.	
3.4	**Kostenbeteiligung ECE an Wettbewerb, Gutachten usw.** Aus städtischer Sicht, soll nach dem Verursacherprinzip, ECE die Kosten für Wettbewerb (Vorbereitung und Durchführung) sowie für alle Gutachten tragen. Die externen juristischen und wirtschaftlichen Beratungsleistungen werden über den Ansatz 'Aktive Stadtzentren' oder andere HH-Stellen getragen - also allein durch die Stadt Mainz.	ECE Stadt
3.5	**Grundstücksfragen:** [redacted] Diese Punkte können lediglich andiskutiert werden und sollen im weiteren Verfahren vertieft werden.	BG Sitte
3.6	**Umgang mit Nachbarschaften** [redacted] 4. Andienungs- uns Erschließungsfragen Diese Punkte können lediglich andiskutiert werden und sollen im weiteren Verfahren vertieft werden.	alle

AKTENEINSICHT

Mainz, 61-Stadtplanungsamt 06.11.2012

G. Ingenthron

Verteiler: Bitte Vertraulich behandeln!

I	Büro OB z. K.
II.	BG Sitte z. K.
III	BG Grosse z. K.
IV.	Dr. Deutsch z . K
V.	Dr. Kerbeck, Amt 12 z. K.
VI.	Herrn Brünnendorf, Amt 80 z. K.
VII	80-ILS Herrn Schmitt z. K.
VIII.	Herrn Brod, Amt 60 z. K.
IX.	61.2. z. K sodann lfd. A
X.	Frau Müller, 61.2.3.1-z. K.
XI.	HA 61.0

06. NOV. 2012

Aktz.: 61 26 Alt B 262

TAGESORDNUNG

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 1
Thema

Rathaus, R 369 — 01.11.2012, 13.00 Uhr
Gesprächsort — Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

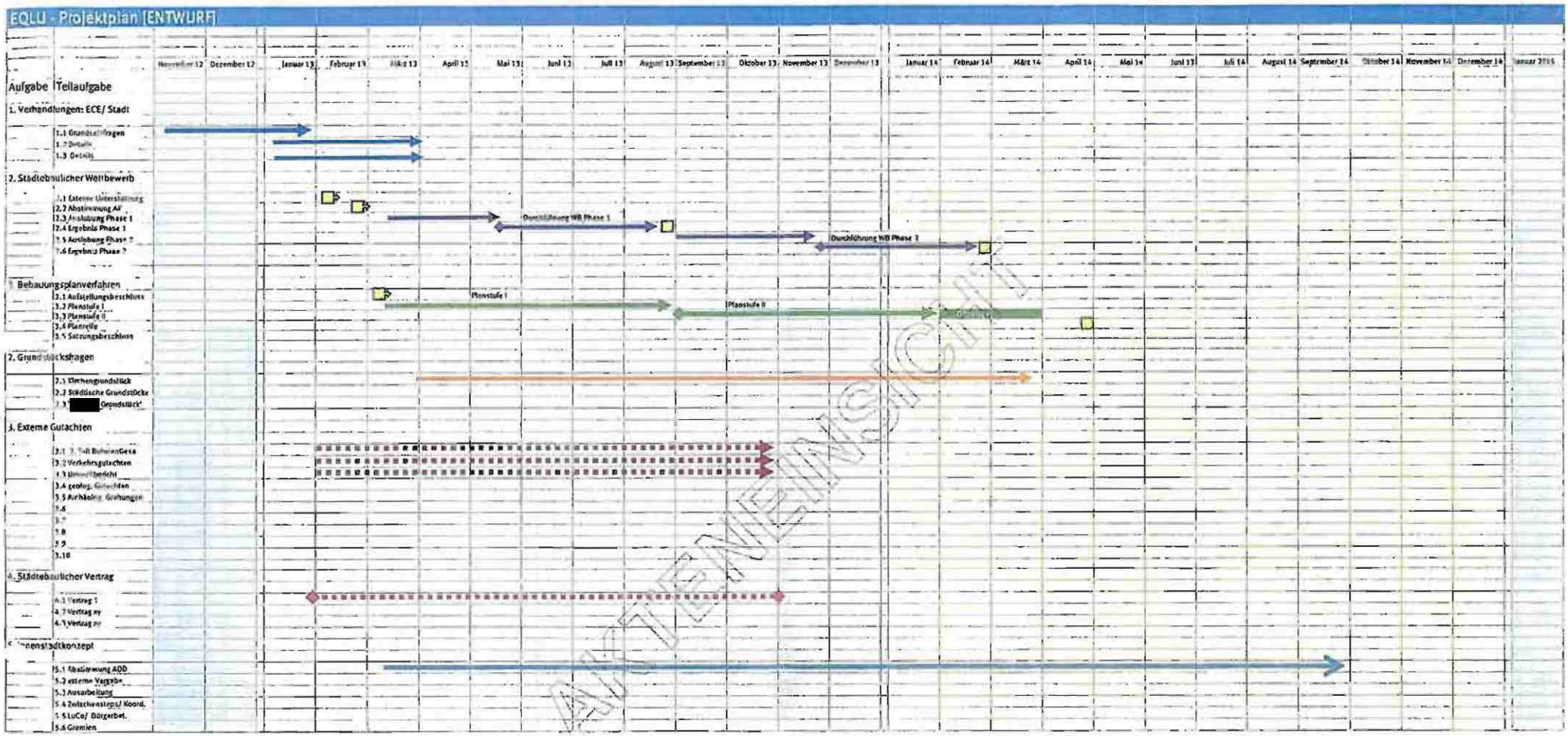
ARBEITSEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Strukturierung der Verhandlungsphase zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße und Beginn der inhaltlichen Diskussion	
1	**Organisationsstruktur der Verhandlungen**	
1.1	Definition Geschäftsführung (Organisation, Protokoll, Beteiligte, Ansprechpartner, Verhandlungsort etc.)	
1.2	Zeitachse, Zeitplanung (s. Dok. EQLU- Zeitplanung) 1. Für die Verhandlungen selbst 2. Städtebaulicher Wettbewerb 3. Bebauungsplanverfahren 4. Grundstücksfragen 5. Beauftragung von Gutachten (2. Teil BulwienGesa, Verkehrsgutachten, Umweltbericht, geologische Gutachten, Archäologische Grabungen etc. 6. Städtebaulicher Vertrag 7. Innenstadtkonzept 8. Weiteres	
1.3	Tagungsrhythmus,	
1.4	Öffentlichkeitsarbeit/Presse	
1.5	Beteiligung Stadtvorstand/ LuCo	

2	**Inhalte**	
2.1	Leitlinien und Empfehlungen; zu erst K.O.-Punkte abklären: 1. Überbauung Eppichmauergasse, 2. Überplanung Polizeiinspektion I, 3. Festlegung der Größe: Verkaufsfläche, Gastronomiefläche, Dienstleister, Parkraumangebot etc. 4. Einzelne Baukörper versus Mall-Konzept etc. 5. Behandlung der Fuststraße Dann alle weiteren Punkte, thematisch sortiert	
2.2	Kostenbeteiligung ECE an Wettbewerb und Gutachten usw.	
2.3	Grundstücksfragen: [redacted]	
2.4	Umgang mit Nachbarschaft [redacted]	
3	**Weiteres**	
4	**Nächster Termin**	

Mainz, 30.10.2012
61-Stadtplanungsamt

AKTENANSICHT

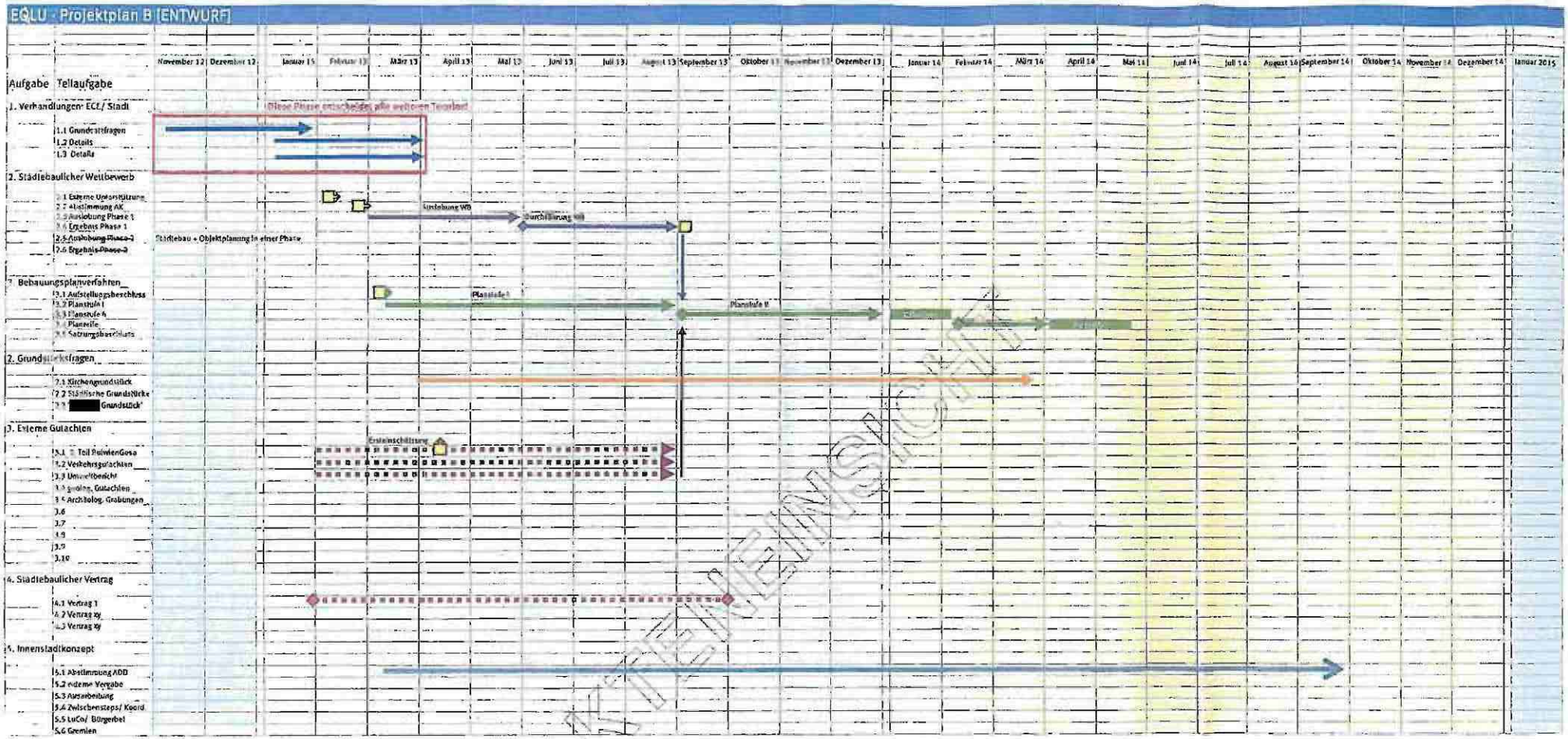

EQLU - Projektplan [ENTWURF]
Aufgabe
Teilaufgabe
1. Verhandlungen: ECE/ Stadt
1.1 Grundsatzfragen
1.2 Details
1.3 Details
2. Städtebaulicher Wettbewerb
2.1 Externe Unterstützung
2.2 Abstimmung AF
2.3 Auslobung Phase 1
2.4 Ergebnis Phase 1
2.5 Auslobung Phase 2
2.6 Ergebnis Phase 2
Durchführung WB Phase 1
Durchführung WB Phase 2
3. Bebauungsplanverfahren
3.1 Aufstellungsbeschluss
3.2 Planstufe I
3.3 Planstufe II
3.4 Planreife
3.5 Satzungsbeschluss
Planstufe I
Planstufe II
2. Grundstücksfragen
2.1 Kirchengrundstück
2.2 Städtische Grundstücke
2.3 [redacted] Grundstück'
3. Externe Gutachten
3.1 2. Teil BehörenGesa
3.2 Verkehrsgutachten
3.3 Umweltbericht
3.4 geolog. Gutachten
3.5 Archäolog. Grabungen
3.6
3.7
3.8
3.9
3.10
4. Städtebaulicher Vertrag
4.1 Vertrag 1
4.2 Vertrag xy
4.3 Vertrag xy
5. Innenstadtkonzept
5.1 Abstimmung ADD
5.2 externe Vergabe
5.3 Ausarbeitung
5.4 Zwischensteps/ Koord.
5.5 LuCo/ Bürgerbet.
5.6 Gremien
November 12
Dezember 12
Januar 13
Februar 13
März 13
April 13
Mai 13
Juni 13
Juli 13
August 13
September 13
Oktober 13
November 13
Dezember 13
Januar 14
Februar 14
März 14
April 14
Mai 14
Juni 14
Juli 14
August 14
September 14
Oktober 14
November 14
Dezember 14
Januar 2015
AKTENEINSICHT

2/1/12

z.d. Akt.

EQLU - Projektplan [ENTWURF]

Aufgabe	Teilaufgabe	November 12	Dezember 12	Januar 13	Februar 13	März 13	April 13	Mai 13	Juni 13	Juli 13	Augus 13	September 13	Oktober 13	November 13	Dezember 13	Januar 14	Februar 14	März 14	April 14	Mai 14	Juni 14	Juli 14	Augus 14	September 14	Oktober 14	November 14	Dezember 14	Januar 15
1. Verhandlungen ECE/Stadt																											
	1.1 Grundsatzfragen																										
	1.2 Details																										
	1.3 Details																										
2. Städtebaulicher Wettbewerb																											
	2.1 Externe Unterstützung																										
	2.2 Abstimmung AK																										
	2.3 Auslobung Phase 1								Durchführung WB Phase 1																		
	2.4 Ergebnis Phase 1																										
	2.5 Auslobung Phase 2														Durchführung WB Phase 2												
	2.6 Ergebnis Phase 2																										
3. Bebauungsplanverfahren																											
	3.1 Aufstellungsbeschluss																										
	3.2 Planstufe I						Planstufe I																				
	3.3 Planstufe II												Planstufe II														
	3.4 Planreife																Offenlegung										
	3.5 Satzungsbeschluss																										
2. Grundstücksfragen																											
	2.1 Kirchengrundstück																										
	2.2 Städtische Grundstücke																										
	2.3 [redacted] Grundstück'																										
3. Externe Gutachten																											
	3.1 2. Teil BulvienGesa																										
	3.2 Verkehrsgutachten																										
	3.3 Umweltbericht																										
	3.4 geolog. Gutachten																										
	3.5 Archäolog. Grabungen																										
	3.6																										
	3.7																										
	3.8																										
	3.9																										
	3.10																										
4. Städtebaulicher Vertrag																											
	4.1 Vertrag 1																										
	4.2 Vertrag xy																										
	4.3 Vertrag xy																										
5. Innenstadtkonzept																											
	5.1 Abstimmung ADD																										
	5.2 externe Vergabe																										
	5.3 Ausarbeitung																										
	5.3 Zwischensteps/Koord																										
	5.4 LuCo/Bürgerbet																										
	5.6 Gremien																										

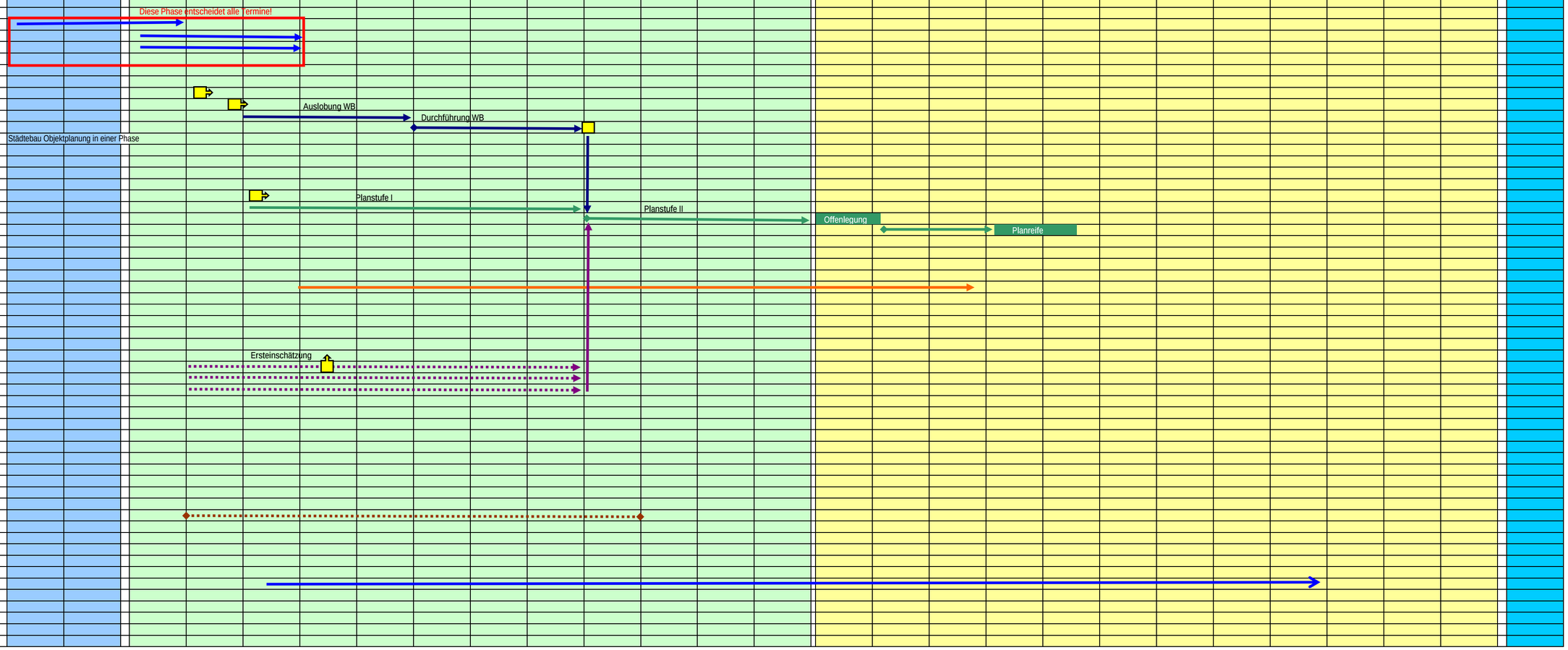


AKTENEINSICHT

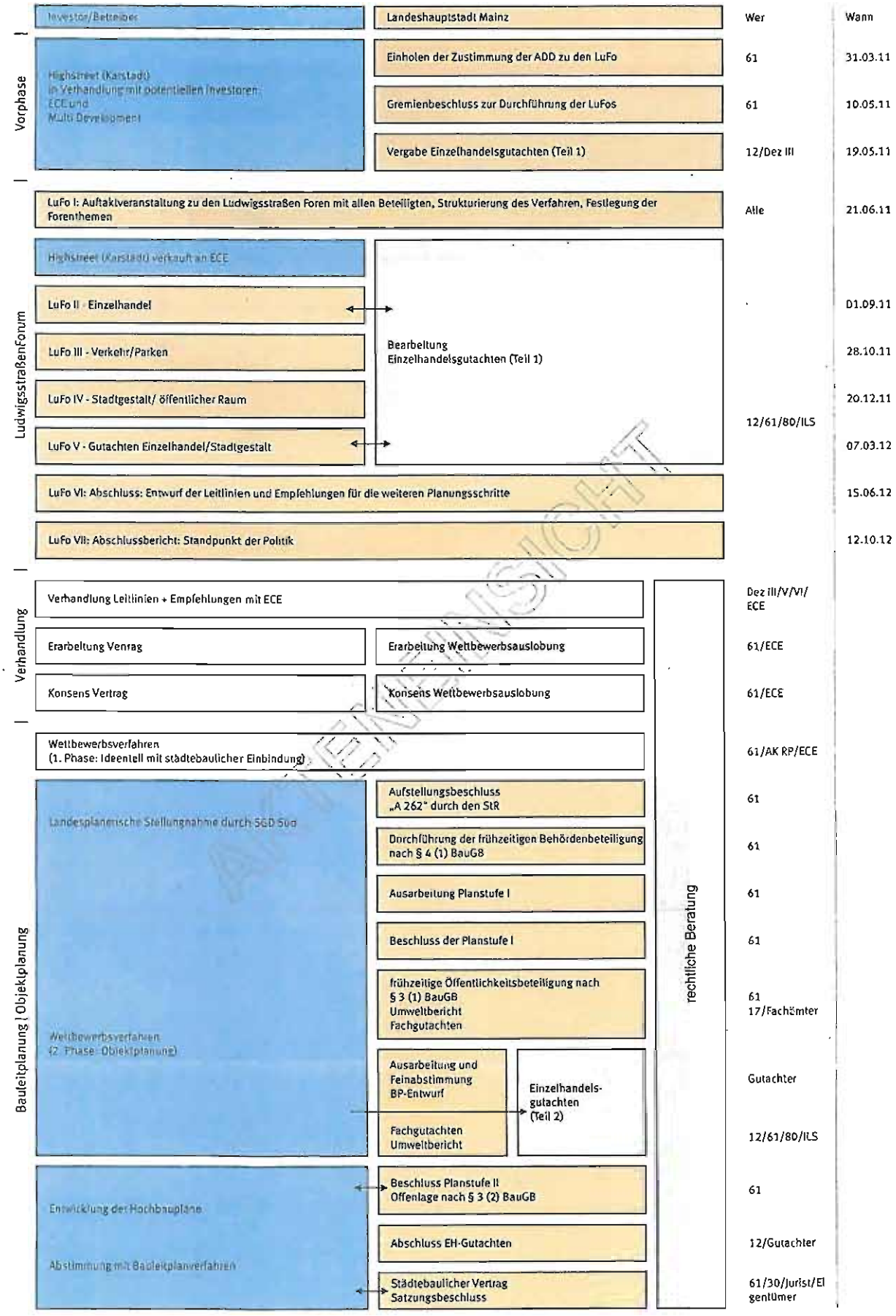
Stand: 03.11.2012

EQLU - Projektplan [ENTWURF]

Aufgabe	Teilaufgabe	November 12	Dezember 12	Januar 13	Februar 13	März 13	April 13	Mai 13	Juni 13	Juli 13	Augus 13	September 13	Oktober 13	November 13	Dezember 13	Januar 14	Februar 14	März 14	April 14	Mai 14	Juni 14	Juli 14	Augus 14	September 14	Oktober 14	November 14	Dezember 14	Januar 15
1. Verhandlungen ECE/Stadt																											
	1.1 Grundsatzfragen																										
	1.2 Details																										
	1.3 Details																										
2. Städtebaulicher Wettbewerb																											
	2.1 Externe Unterstützung																										
	2.2 Abstimmung AK																										
	2.3 Auslobung Phase 1																										
	2.4 Ergebnis Phase 1																										
	2.5 Auslobung Phase 2																										
	2.6 Ergebnis Phase 2																										
3. Bebauungsplanverfahren																											
	3.1 Aufstellungsbeschluss																										
	3.2 Planstufe I																										
	3.3 Planstufe II																										
	3.4 Planreife																										
	3.5 Satzungsbeschluss																										
2. Grundstücksfragen																											
	2.1 Kirchengrundstück																										
	2.2 Städtische Grundstücke																										
	2.3 [redacted] Grundstück'																										
3. Externe Gutachten																											
	3.1 2. Teil BulvienGesa																										
	3.2 Verkehrsgutachten																										
	3.3 Umweltbericht																										
	3.4 geolog. Gutachten																										
	3.5 Archäolog. Grabungen																										
	3.6																										
	3.7																										
	3.8																										
	3.9																										
	3.10																										
4. Städtebaulicher Vertrag																											
	4.1 Vertrag 1																										
	4.2 Vertrag xy																										
	4.3 Vertrag xy																										
5. Innenstadtkonzept																											
	5.1 Abstimmung ADD																										
	5.2 externe Vergabe																										
	5.3 Ausarbeitung																										
	5.3 Zwischensteps/Koord																										
	5.4 LuCo/Bürgerbet																										
	5.6 Gremien																										



Entwicklung Einkaufsquartier Ludwigsstraße
Projektablaufschema



ARBEITSANSICHT

Aktz.: 61 26 Alt B 262

P R O T O K O L L - 1. V E R H A N D L U N G S T A G

B I T T E V E R T R A U L I C H B E H A N D E L N !

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 1
Thema

Rathaus, R 369 — 01.11.2012, 13.00 - 17.15 Uhr
Gesprächsort — Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Kennenlernen, Strukturierung der Verhandlungsphase zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße und Beginn der inhaltlichen Diskussion	
1	Organisationsstruktur der Verhandlungen Definition Geschäftsführung (Organisation, Protokoll, Beteiligte, Ansprechpartner, Verhandlungsort etc.)	
1.1	Herr OB Ebling begrüßt und führt in die Verhandlungsrunde ein. Funktion und Aufgaben der Vertreter der Stadt Mainz werden vorgestellt. Die stadtinterne Organisation: Verhandlungsgruppe, Lenkungsgruppe, Arbeitsgruppe werden vom ihm erklärt. Herr OB erläutert, dass die Ausgangsposition für die anstehenden Verhandlungen sehr gut zu bewerten sei, da sich der Stadtrat - bis auf 2 Stimmen von 60 Stadträten - mit überwältigender Mehrheit für die Entwicklung eines neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße ausgesprochen hat. Die Leitlinien und Empfehlungen, die aus der breit angelegten Partizipation 'LudwigsstraßenForen' entstanden sind, stellen für die städtischen Vertreter einen klaren Handlungsauftrag gegenüber ECE des Stadtrates dar.	OB Ebling

96

	Herr Wilhelmus stellt die Verhandlungspartner von ECE vor: • Herr Andreas Fuchs: Stadtplaner und Architekt; • Herr Arne Nachtigahl: Development Manager, Architekt; direkter Ansprechpartner für Stadt Mainz. • Herr Dr. Jan Röttgers: Project Director (Projektverantwortlich bis zur Eröffnung, repräsentiert divers Fachebenen wie Vermietung, Centermanagement, Bauen Technik etc.) Herr Wilhelmus begrüßt die klare Aufstellung der Stadt Mainz und teilt mit, dass ECE an einer sehr kompakten Zeitplanung interessiert sei.	Herr Wilhelmus
1.2	Tagungsrhythmus Es wird ein 14-tägiger Tagungsrhythmus der ***Verhandlungsgruppe*** vereinbart: Ort Rathaus, R 369: 2. Termin: 14.11.2012, 14:00 bis 18:00 Uhr, 3. Termin: 30.11.2012, 9:00 bis 13:00 Uhr; 4. Termin: 14.12.2012, 9:00 bis 13:00 Uhr; Die ***Arbeitsgruppe*** tagt erstmalig am 14.11.2012, 9:00 bis 13:00 Uhr. Ort: Zitadelle, Schönbornsaal; Inhalte des Arbeitsgruppentermins: 1. Erläuterung der Leitlinien und Empfehlungen durch Stadt 2. Abklärung, Wo hat ECE Hauptkritikpunkte zu L & E 3. Abklärung Wettbewerbsfragen (hierzu ist die Architektenkammer RLP eingeladen) bzw. endgültige Festlegung des Verfahrens und der Inhalte. 4. Umgriff/ Bearbeitungsbereich Wettbewerb festlegen.	alle
1.3	Protokoll Die Ergebnisse der Verhandlungsrunden werden in einem Protokoll festgehalten. Protokollführer ist Herr Ingenthron. Im Protokoll sollen lediglich die Eckpunkte der Besprechung festgehalten werden. Vertraulichkeit auf beiden Seiten ist zu gewährleisten. Der Adressatenkreis des Protokolls ist zu minimieren: Teilnehmer der Verhandlungsrunde und ggfls. Arbeitsgruppe; keine Vorlage des Protokolls in Gremien. Das fertige Protokoll ist zwischen beiden Partnern abzustimmen und von beiden Seiten zu unterzeichnen. (Unterzeichner: Herr Nachtigahl, Herr Ingenthron).	Nachtigahl/ Ingenthron
1.4	Öffentlichkeitsarbeit/Presse Es wird Vertraulichkeit vereinbart. Die Berichterstattung in der	

AKTENEINSICHT

	öffentlichen Presse soll während der Verhandlungsphase äußerst zurückhaltend erfolgen; sie sollte in erster Linie in einem gemeinsamen Auftreten ECE und Stadt nach außen geschehen. Ansprechpartner sind Herr Nachtigahl sowie die städtische Pressestelle (Herr Biagioni Tel 12-2218).	alle
1.5	**Beteiligung Stadtvorstand/BSA (Gremien)/ LuCo** Der BSA bzw. weitere tangierten Gremien sind während der Verhandlungsphase eher zurückhaltend zu informieren. Wichtig ist, dass die Gremien die organisatorische Struktur und die Beteiligten der Verhandlungsphase kennen und somit eine Rückversicherung haben, dass sie über wichtige Sachverhalte der Verhandlungen stets informiert werden. Das LudwigsstraßenConsilium (LuCo) sollte erst nach Abschluss der Verhandlungen aktiviert werden.	Stadt
2	Inhalte	
2.1	**Zeitplanung** Von städtischer Seite wird ein grafischer Projektzeitplan, mit den Hauptaufgaben 1. bis 7. vorgelegt: 1. Verhandlungen 2. Städtebaulicher Wettbewerb 3. Bebauungsplanverfahren 4. Grundstücksfragen 5. Externe Gutachten: Beauftragung von Gutachten (2. Teil BulwienGesa, Verkehrsgutachten, Umweltbericht, geologische Gutachten, Archäologische Grabungen etc. 6. Städtebaulicher Vertrag 7. Innenstadtkonzept (Anmerkung: der Projektzeitplan sollte dem Protokoll als Anlage beiliegen) Als Basis für das Gespräch dient der Projektzeitplan 'B', der im Vergleich zu 'A' von einem einstufigen Planungswettbewerb ausgeht. Mit dieser Modifikation, die im Dissens zu den Leitlinien 4.4 steht, kann der Zeitaufwand um mindesten 3 Monate verringert werden. Den Beteiligten ist klar, dass der Zeitbedarf für die Verhandlungsphase alle weiteren Termine bis zur Schaffung von Baurecht bestimmt. Verschiedene Aufgaben von 1- 7 können parallel erfolgen; die eigentliche Arbeitsphase kann jedoch erst starten, wenn über Grundsatzfragen (Meilensteine) während der Verhandlungsphase eine Einigung erzielt ist. Von Seiten ECE wird auf eine interne Zeitplanung verwiesen, nach der spätestens vor der Kommunalwahl in Mainz Baurecht vorhanden sein sollte. Der Begriff 'Baurecht' wird mit der Erläute-	alle

NUR ZUR EINSICHT

	rung 'Planreife' klargestellt. ECE wünscht eine kompakte Durchführung der Verhandlungsphase - Dieser Wunsch wird von städtischer Seite geteilt.	
2.2	Leitlinien und Empfehlungen- Abklärung der K.O. - Punkte Die Stadt betont den bindenden Charakter der Leitlinien und Empfehlungen. Als besonders wichtige Punkte hebt sie hervor: 1. Überbauung Eppichmauergasse, 2. Überplanung Polizeiinspektion 1, 3. Festlegung der Größe: Verkaufsfläche, Gastronomiefläche, Dienstleister, 4. Einzelne Baukörper 5. Behandlung/ Umgang mit der Fuststraße. Über diese Punkte wird im Folgenden intensiv diskutiert. Die speziellen Anforderungen des Hauses Karstadt und die damit verbundene Problematik für die Projektentwicklung sowie die damit verbundenen Anforderungen an Fläche, Gebäudemaße, Erschließungsfunktionen werden durch ECE dargelegt. Abschließend können die Konflikte, die ECE bei Umsetzung der Leitlinien sieht, nicht ausgeräumt werden. Für die Stadt Mainz stellt die Überbauung der Eppichmauergasse ebenso wie die Realisierung einer Mall-Lösung einen K.O. - Faktor dar. Für ECE ist eine funktionale zusammenhängende Erschließung des Einkaufsquartiers auch über mehrere Handelsebenen unabdingbar. Aus der Diskussion heraus entwickelt ECE eine Systemskizze mit 3 Einzelbaukörpern, einer 'neuen' Hintere Präsensgasse, die 2 Einzelbaukörper voneinander trennt, die Eppichmauergasse stellt die südliche Grenze des Einkaufquartiers dar und wird nicht überbaut. Diese Skizze stellt nach Auffassung der Stadt Mainz eine Grundlage für eine weitere Planung dar. Sie entspricht nach einer ersten Einschätzung zentralen Anforderungen der Leitlinien. Es wird vereinbart, dass ECE hierzu einen Testentwurf erstellen wird, der in der 2. Verhandlungsrunde vorgestellt und diskutiert werden soll. ECE stellt klar, dass dieses Konzept lediglich die diskutierten Aspekte visualisiert. ECE hält weiter an den zentralen Forderungen nach Größe, Funktionalität und an dem Überspringen der Eppichmauergasse fest.	
2.3	Wettbewerb Der Wettbewerb soll als RPW-konformes Verfahren, das die Zustimmung der Architektenkammer Rheinland-Pfalz erhält, durchgeführt werden. Die Wettbewerbsform ist einstufig, jedoch mit massstäblich unterschiedlichen Ausarbeitungsschwerpunkten:	

VERTRAULICH

04

	a) Ideenteil, der den städtebaulichen Umgriff um das eigentlich Hochbauprojekt beplant, mit Aussagen zur Verflechtung mit den Wegen und Plätzen der Nachbarschaft, Einbindung in die angrenzende Stadtstruktur, funktionale Aussagen zur Erschließung und Andienung etc. b) Reallsierungsteil: Äußere Gestaltung des Hochbauprojektes sowie des direkten Umfeldes, nicht nur als reiner Fassadenwettbewerb zu verstehen. ECE gibt dabei die Funktionalplanung der Hochbauplanung vor, da im Hause ECE das entsprechende Know-how vorhanden ist. Das Wettbewerbsverfahren ist durch ein externes Büro zu unterstützen Zum Wettbewerbsverfahren und -inhalt konnten nicht alle Details abgeklärt werden. Eine Vertiefung des Themas findet am 14.11.2012 im Rahme der Tagung der Arbeitsgruppe mit Vertretern der Architektenkammer und ECE statt. Die Besetzung der Jury ist noch offen.	alle
2.4	Baurecht Baurecht soll in Form eines Angebotsbebauungsplans geschaffen werden - kein VEP-Verfahren. Die Bebauungsplaninhalte sollten relativ abstrakt und offen gehalten werden. Die Details und speziellen Festlegungen erfolgen innerhalb eines städtebaulichen Vertrages. Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Mainz erstellt. Die notwendigen Gutachten werden nach einvernehmlicher Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt von ECE beauftragt und finanziert.	61, Dr. Deutsch
2.5	Kostenbeteiligung ECE an Wettbewerb und Gutachten usw. Es wird einvernehmlich vereinbart, dass ECE nach dem Verursacherprinzip, die Kosten für Wettbewerb (Vorbereitung und Durchführung) sowie für alle Gutachten trägt. Die extern beauftragten juristischen und wirtschaftlichen Beratungsleistungen der Stadt Mainz werden über den städtischen Ansatz 'Aktive Stadtzentren' oder andere städtische HH-Stellen getragen - also allein durch die Stadt Mainz.	ECE, Stadt
2.6	BulwienGesa Gutachten, 2 Teil ECE wird zeitnah nach Einigung auf ein grundsätzlich umsetzbares Konzept die geplante Struktur des Einzelhandelsbesatzes der Stadt vorlegen, damit diese dann den 2. Teil des BulwienGesa-Gutachtens beauftragt. Bei der Flächendefinition durch ECE ist von einer leitlinien-konformen Flächenangabe und keiner 'worst-case' - Betrachtung auszugehen.	ECE

ABSTIMMUNGSENTWURF

x7

3	**Grundstücksfragen, Umgang mit Nachbarschaften** Diese Punkte konnten lediglich andiskutiert werden und sollen im weiteren Verfahren vertieft werden.	

Mainz, 15.11.2012

61-Stadtplanungsamt
gez. Günther Ingenthron

Hamburg, 15.11.2012

ECE
gez. Arne Nachtigahl

AKTENEINSICHT

Anlage: Projektzeitplan: Der Zeitplan zeigt die Entwicklung der Projektplanung, 'C' stellt den aktuellem Stand dar.

II. Den Teilnehmern z. K.
III. Z. d. lfd. Akten
IV. Z. d. Handakten 61.2.3.1

A2:6126 K2621B 15851

Guenther
Ingenthron/Amt61/Mainz

07.11.2012 15:02

An [redacted]

Kopie

Blindkopie

Thema Einkaufsquartier Ludwigsstraße EQLU: Zuarbeit zum Städtebaulichen Vertrag bzw zum Projekt

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Zeit laufen mit Hochdruck die Verhandlungen zwischen ECE und der Stadt Mainz zur Ansiedlung eines Einkaufszentrum an der Ludwigsstraße. Der erste Verhandlungstermin hat am 01.11.2012 stattgefunden. Die Stadt Mainz hat zur Organisation der Verhandlungsführung eine **Verhandlungsgruppe** gebildet. Sie besteht aus Herrn Oberbürgermeister Ebling, den Beigeordneten Grosse und Sitte, dem Rechtsanwalt Dr. Deutsch sowie Herrn Ingenthron. Neben der Verhandlungsgruppe wurde eine **Lenkungsgruppe** geschaffen, um die stadtinterne Beratung und die Information der politisch Verantwortlichen zu gewährleisten. Diese Lenkungsgruppe besteht aus OB Ebling, den Beigeordneten Eder, Grosse, Sitte, den Fachämtern 12, 80, der Ortsvorsteherin Brede-Hoffmann, den baupolitischen Sprechern der Stadtratsfraktionen sowie Herrn Ingenthron.

Das operative Geschäft bzw. die Detailabstimmungen laufen in einer **Arbeitsgruppe**. Diese Arbeitsgruppe besteht dauerhaft aus den Ämtern 80, 60, 12, 61 sowie der Investorenleitstelle sowie der Verhandlungsgruppe von ECE und wird federführend von Herrn Ingenthron geleitet. Die ECE-Verhandlungsgruppe besteht aus Herrn Wilhelmus als Leiter der Gruppe, Herrn Nachtigall als direkter Ansprechpartner für die Stadt Mainz, Herrn Fuchs, Architekt und Stadtplaner, sowie Herrn Dr. Röttgers als Projektmanager.

ECE möchte die Verhandlungen im Grundsatz bis vor Weihnachten 2012 mit

255

der Stadt abgeschlossen haben. Das bedeutet, dass zu diesem Zeitpunkt auch die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrages neben der Ausformulierung des Projektes im Allgemeinen gefunden werden muss.

An die Fachämter ergeht deshalb die Bitte, möglichst umgehend und zeitnah (bis Ende November 2012) Textbausteine an Frau Antje Müller im Stadtplanungsamt zu mailen, damit diese Informationen entweder in der Arbeitsgruppe oder direkt in der Verhandlungsgruppe als Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag besprochen werden können.

Für Rückfragen steht im Stadtplanungsamt Frau Antje Müller und Herr Strobach sowie der Unterzeichner zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Günther Ingenthron

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Günther Ingenthron
Amtsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Gebäude A, Zimmer 106
[redacted]
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de

AKTENEINSICHT

14.11.2012
2. Verhandlungstag

2.1 Information Ingenthron über Veränderungswünsche von ECE Seite 24 (Bezug: Mail ECE v. 13.11.2012, Mail, Seite 28)

2.2 Tagesordnung Arbeitsgruppe und Protokoll Arbeitsgruppe Seiten 32 bis 38

2.3 Protokoll 2. Verhandlungstag Seite 62

Anlagen:
'Divergenzliste' von ECE, 16.11., Seite 57
E-Mail Ingenthron: Stadt führt eigene Protokolle fort, ECE meldet sich nach Streit nicht mehr zu den Protokollen, Seite 60

A262

Guenther
Ingenthron/Amt61/Mainz

13.11.2012 13:13

An [redacted]

Kopie

Blindkopie

Thema

Sehr geehrte Damen und Herren

anbei erhalten Sie die Tagesordnung für die morgige Verhandlungsrunde.

EQLU_14.11.2012_Tagesordnung.pdf

Zum Protokoll vom 1.11.2012:

Mit Mail vom 13.11.2012 hat ECE Änderungswünsche zum Protokoll zur 1. Verhandlungsrunde vorgebracht. Einige Änderungen habe ich direkt übernommen. Auf bekannten Dissens zwischen Stadt MZ und ECE ist in Fettdruck hingewiesen.

Auf 2 Problempunkte möchte ich jedoch hinweisen:

a) zu 2.1 'planreife' oder 'Satzungsbeschluss' möchte ich anmerken, dass auf meine konkrete Frage am 1.11.2012, wie Baurecht zu definieren sei, einvernehmlich 'planreife' festgelegt wurde. Es ist mehr als eine Stilfrage, den Begriff 'planreife' im Protokoll zu löschen und durch 'Satzungsbeschluß' durch ECE zu ergänzen.

b) letzter Absatz 2.2: Die Ergänzung/ Textänderung durch ECE kann ich nicht übernehmen, da die Diskussion m E. anders geführt wurde.

Vorschlag: Ich wollte eigentlich vermeiden, protokollarische Abstimmungen zu Beginn der 2. Runde durchzuführen. Aufgrund der späten Eingabe – aber auch wegen der unterschiedlichen Inhalte, sehe ich nun keine Möglichkeit, als morgen darüber in der Verhandlungsrunde zu sprechen.

Gruß
Günther Ingenthron

AKTENEINSICHT

256

s. a. elektr. AM 14/11/12

Aktz.: 61 26 Alt B 262

PROTOKOLL - 1. SITZUNG ARBEITSGRUPPE

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

1. Sitzung Arbeitsgruppe
Thema

Zitadelle, Schönbornsaal	14.11.2012, 9.00 Uhr/ab 10.00 Uhr mit ECE und AK RP
Gesprächsort	Datum

Arbeitsgruppe [12, 60, 80, ILS, AL Ingenthron, ECE] Gast: Architektenkammer RP
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Gesprächsergebnisse	zuständig
0	**Information über die Verhandlungsstruktur, Zeitachse, Beteiligte**	Ingenthron
0.1	**Definition und Funktion der verschiedenen Beratungsgruppen** **Verhandlungsgruppe:** OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, BG Eder, AL Ingenthron, Dr. Deutsch (Rechtsbeistand), NN Projektentwickler (wirtschaftlicher Berater) > Führung der Verhandlungsgespräche mit Investor ECE, Welche Rolle haben die Beteiligten? Welche Rolle kommt Herrn Dr. Deutsch zu? bzw. weiteren externen Beratern? **Lenkungsgruppe:** OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, BG Eder, AL Ingenthron, Fachämter (12, 80), OV Brede-Hoffmann > stadtinterne Beratung strategischer Angelegenheiten, politische Absicherung **Arbeitsgruppe:** Ämter 61, 12, 80, ILS, 60, juristische und wirtschaftliche Berater, ECE > Organisation und inhaltliche Vorbereitung/-beratung	
0.2	**Öffentlichkeit:** BSA, LuCo, Presse > Regelmäßige Berichterstattung/Rückkopplung des Verhandlungsstandes; ⟹ Gemeinsames Auftreten ECE und Stadt nach außen.	
0.3	**Externe fachliche Beratungsleistungen**	

259
85

z.d. Akt

	Juristische Beratung Dr. Markus Deutsch, Dolde Mayen & Partner, Bonn Wirtschaftliche Beratung Externes Büro:	
	Erläuterung Zeitplan Grundstücksangelegenheiten Problematik Grundstück „[redacted] • Es ist elementar wichtig für die weitere Planung • Relativ früh muss Klarheit darüber vorhanden sein, da es weitreichende Konsequenzen für weitere Planung hat • Jedoch nicht absehbar, ob diese Angelegenheit zeitnah regelbar ist • Stadt (Dez. III und 80) begleitet die Verhandlung, die Hauptverhandlung führt ECE • sollte Dr. Deutsch die Grundstücksrechtskonstruktion prüfen, obwohl dies Aufgabe von ECE wäre? (Amt 80) Aufgrund der Kosten von Dr. Deutsch ist das noch mal zu überlegen Erläuterung Abgrenzung möglicher Geltungsbereich Wettbewerb Bericht Ergebnis 1. Verhandlungstag am 01.11.12	
0.4	Zuarbeit zum Städtebaulichen Vertrag Bausteine für Vertrag sind von Fachämtern zu erbringen. Elementare Punkte, wenn auch noch nicht ausformuliert sollten sehr schnell vorgebracht werden. Grundstücksangelegenheiten Gewisse Bedingungen könnten als Punkt in den städtebaulichen vertrag aufgenommen werden, wie z.B. vor Baurecht muss Grundstückssituation geregelt sein. Hinweis auf konkrete Grundstücksverträge	
	Gutachten BulwienGesa Teil 2 Detaillierte Angaben sind vor Beginn des Gutachtens von ECE vorliegen, diese müssen hinreichend Präzise sein: Sortimentsstruktur, etc.	
	ab 10.00 Uhr	
1	**Definition Wettbewerb**	AK / ECE / Stadt
1.1	Verfahren • 1-phasiges Verfahren • RPW-konformes Verfahren	

AKTENEINSICHT

13

- Finanzierung durch ECE

ECE:

- ECE arbeitet teilweise mit externen Architekturbüros zusammen
- ECE möchte das **Funktionskonzept** machen, es soll den Markterfordernissen entsprechen
  Wettbewerb sollte nach ECE nicht zu weit geöffnet werden
  Funktionskonzept eine der Rahmenbedingungen die in Wettbewerb eingestellt wird.
  Es darf kein grundsätzlicher Eingriff in das Konzept geben
  Wie viel Freiräume es im Funktionskonzept geben wird ist noch zu prüfen
- Erfahrung mit betreuenden Büro „Post und Welters" aus Dortmund
  das Büro hat Abstimmungen mit Architektenkammer etc., die Auslobung, Durchführung des WB ~~betreut~~, Dokumentation
- ECE hat Erfahrung, dass man min. 10 Büros einladen sollte man sollte gemeinsam Abstimmen, welche Büros eingeladen werden sollten
- Erfahrung mit „Gutachterverfahren" mit Auftaktkolloquium, Zwischenkolloquium zur besseren Steuerung der Ergebnisse, Abschluss
- Kostenrahmen wird festgelegt, Baukosten
- Preisgericht aus Sach- und Fachpreisrichter von ECE 2-4 Personen
- Ähnliche Verfahren in Stuttgart und Dortmund, so stellt sich ECE auch in Mainz vor

Stadt/Architektenkammer

- Abweichend: 30 Büros (nur ca. 8 dürften gesetzt werden)
- Präqualifikationsverfahren
  Bewertungsmatrix zur Auswahl der Bewerber
- Gesetzte Büros: 4 von ECE und 4 von Stadt
- Verfahren sollte anonym nach RPW durchgeführt werden, das Bedeutet ohne Zwischenkolloquium

Auslober

- **Wenn Auslober ECE ist, müssen Details Interessen der Stadt im städtebaulichen Vertrag geregelt werden**
- In Stuttgart war ECE und Strabag in Abstimmung mit Stadt Auslober
- Verpflichtungen, wie der Umgang mit Ergebnis, waren damals alle in der Auslobung definiert
- In Stuttgart hat sich ECE verpflichtet dem Sieger die Entwurfsplanung und die künstlerische Oberleitung zu beauftragen
- in Stuttgart war bereits in Auslobung definiert, dass über marginale Veränderungen ECE, Stadt und WB-Sieger gemeinsam entscheiden.

AKTENEINSICHT

01

Büros

- Zusammenschluss von Architekten + Stadtplaner + Freiraumplaner
- In der Bewerbung müsste Zulassungsberechtigungen vorgebracht werden

Auswahl des beratenden Büros:

- [redacted]
- Büros werden von ECE angefragt
- Konsequente Durchsetzung der Auslobungs- und Wettbewerbsbedingungen

Preisgericht

- In Stuttgart gab es 20 Preisrichter
- Stadt Mainz Erfahrung mit 13 Personen (7 Fachpreisrichter und 6 Sachpreisrichter), weitere Teilnehmer nur beratend nicht stimmberechtigt (Fachämter, Politik, evtl. BI etc.)
- ECE stimmt einer geringeren Anzahl der stimmberechtigten Preisrichter zu
- Von jeder Fachrichtung sollte ein Preisrichter vertreten sein
- Vertretungen müssen frühzeitig geregelt werden
- Architektenkammer kann eine Vorschlagsliste für Fachpreisrichter zusammenstellen

Räumlicher Umgriff

- **2 stufiger Wettbewerbsumgriff** (städtebaulicher Bereich und Objektplanungsbereich)
- Für detaillierte Freiraumplanung wäre weiterer Umgriff zu groß für ECE
- Freiraumplanung sollte nur in unmittelbarer Umgebung detailliert geplant werden – 1. Priorität, weiterer Raum wäre 2. Priorität
- **weiter Umgriff = Ideenbereich**
  enger Umgriff = Realisierungsbereich
- **Der gezeigte Entwurf des Geltungsbereiches wird akzeptiert.**

Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

- Wird von beiden Seiten befürwortet, z.B. könnte das Zentrum Baukultur zur Verfügung stehen

Preisgeld

- Berechnungsgrundlage ist die HOAI
- Es gibt einen festen Verteilungsschlüssel
- Für jedes Leistungsbild ist das Honorar getrennt zu Berechnen
- Für den Ideenteil wird höher gewichtet, da kein Auftragsver-

AKTENEINSICHT

	sprechen besteht • Aufwandsentschädigung für Nicht-Preisträger ist es nicht notwendig Rechte an Wettbewerbsergebnis • Muss im städtebaulichen Vertrag geregelt werden **<u>Ergebnis:</u>** **Verfahren wie von Stadt/Architektenkammer vorgestellt wird grundsätzlich von ECE akzeptiert.** • **30 Büros (8 gesetzte Büros, von Stadt und ECE)** • **1-phasiges, anonymes RPW-Verfahren** • **vorhergehendes Präqualifikationsverfahren** • **Bürozusammenschlüsse von Architekten + Stadtplaner + Freiraumplaner** • **Kompetentes betreuendes Büro** • **kompakte Besetzung Preisgericht: ca. 13 Personen: 7 Fach- und 6 Sachpreisrichter (halb Stadt/halb ECE)** • **2 stufiger Wettbewerbsumgriff (Ideenbereich und Realisierungsbereich) wie gezeigter Plan**	
2	**Erläuterung Leitlinien und Empfehlungen**	
2.1	Einzelhandel • ECE hat grundsätzlich keine Probleme mit den Aussagen der Leitlinien • die Leitlinien basieren auf den Ergebnissen der Gutachten und der Diskussion im LuFo Städtebau • Erschließung der Läden - Es würde nach ECE auch innere Erschließung geben, Geschäfte werden sich zum Teil auch nach innen orientieren. - Leitlinie Nr. 3.16 bedeutet, keine klassische Ladenstraße (Mall) sowie keine abweisenden Fassadenflächen nach außen, es darf keine „verkappte Mall" sein • Beispiel „Entre Deux", Maastricht wäre eine Möglichkeit, die sich ECE prinzipiell auch in abgewandelter Form städtebaulich sowie betriebswirtschaftlich vorstellen könnte • Offene Struktur ist problematisch für den Einzelhandel Grundsätzlich Für ECE, die sonst eher klassische Einkaufszentren baut, wird es schwierig sein ein Konzept zu erarbeiten, dass alle Leitlinien umsetzt. Insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit. Es muss für ECE ein Mittelweg gefunden werden.	

ARBEITSEINSICHT

b4

3	**Sonstiges**	

Mainz, 14.11.2012
61-Stadtplanungsamt

AKTENEINSICHT

Aktz.: 61 26 Alt B 262

PROTOKOLL 2

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN!

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 2
Thema

Rathaus, R 369	14.11.2012, 14.00 - 17.30
Gesprächsort	Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

EINSICHT

TOP	GESPRÄCHSERGEBNISSE	ZUSTÄNDIG
0	Ziel: Vertiefung der Ergebnisse vom1.11.2012, Beratung städtebauliche Grundform, Zeitachse, Wettbewerbsverfahren; Information aus der Sitzung der Arbeitsgruppe ECE/ Stadt	
1	Genehmigung Protokoll vom 1.11.2012 Aufgrund unterschiedlicher Auffassungen zu Gesprächsinhalten, konnte für die heutige Sitzung kein abgestimmtes Protokoll vorgelegt werden. Die unterschiedlichen Auffassungen zu 3 Passagen im Protokoll werden besprochen und es wird ein Lösungsweg vereinbart. [2.1: Es bleibt beim Begriff 'Planreife', 2.2 Die unterschiedlichen Auffassungen von ECE und Stadt stehen nebeneinander, damit der Dissens klar erkennbar bleibt] Herr Ingenthron wird, das auf Grundlage dieser Besprechung das aktualisierte Protokoll, an Herrn Nachtigahl zur Freigabe mailen.	alle Von Ingenthron am 15.11.2012 erledigt

Formatiert: Schriftart: Mainz Meta, 9 pt, Schriftartfarbe: Grau-50%

Gelöscht: 2

98

2	Bericht aus der Sitzung der Arbeitsgruppe vom 14.11.2012	Ingenthron
2.1	Wettbewerbsverfahren Herr Ingenthron berichtet über die Ergebnisse des Arbeitsgespräch zwischen Architektenkammer RLP/ ECE/ Stadt Mainz vom 14.11.2012 und legt ein Protokoll als Tischvorlage aus. Die wesentlichen Ergebnisse werden nach Aussprache in dieses Protokoll übernommen: Das Verfahren, wie von Stadt/Architektenkammer vorgestellt wird grundsätzlich von ECE akzeptiert. • 30 Büros (8 gesetzte Büros, von Stadt und ECE) • Ein von ECE vorgegebenes Funktionskonzept ist eine der Rahmenbedingungen, die in Wettbewerb eingestellt werden. • ECE trägt die Kosten der Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs (Eine Kostenobergrenze ist von ECE noch zu ermitteln) • ECE tritt als Auslober auf, im Auslobungstext wird auf die enge Abstimmung mit der Stadt Mainz hingewiesen. • Die Interessen der Mainz sind im städtebaulichen Vertrag - bzw. in einer anderen Vereinbarung - zu sichern: Beteiligung, Mitsprache bei der Auswahl der gesetzten Büros, Jurybesetzung, Umgang mit dem 1. Preisträger • 1-phasiges, anonymes RPW-Verfahren • vorhergehendes Präqualifikationsverfahren • Bürozusammenschlüsse von Architekten + Stadtplaner + Freiraumplaner • Kompetentes betreuendes Büro (ECE fragt bei Post&Welters, Faltin& Sattler sowie Frank & Fell die Honorare ab). • 2 stufiger Wettbewerbsumgriff (städtebaulicher Bereich und Objektplanungsbereich). Hinsichtlich Kostenobergrenzen ist evtl. der Umgriff der Freiraumplanung bzw. die Planungstiefe zu überprüfen. Die Freiraumplanung sollte nur in unmittelbarer Umgebung der Objektplanung detailliert geplant werden – 1. Priorität, der weitere Raum wäre 2. Priorität. Weiter Umgriff = Ideenbereich Enger Umgriff = Realisierungsbereich, Plan s. Anlage • kompakte Besetzung Preisgericht: ca. 13 Personen: 7 Fach- und 6 Sachpreisrichter (halb Stadt/halb ECE) • Öffentlich Ausstellung der Arbeiten nach Wettbewerbsende, z. Bsp. im Zentrum Baukultur.	Herr Fuchs Herr Fuchs

ANSICHT

Formatiert: Schriftart: Mainz Meta, 9 pt, Schriftfarbe: Grau-50%

Gelöscht: 2

2.2	Ergebnisse der Diskussion der Leitlinien und Empfehlungen Von ECE wird speziell nach Inhalten der Leitlinien zum Thema Einzelhandel sowie nach Leitlinie 3.16: Offene Strukturen, nachgefragt. ECE legt dar, dass es schwierig sein wird, Konzepte zu erarbeiten, die allen Leitlinien gerecht werden, insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und den langfristigen erfolgreichen Betrieb. Für ECE müsste in Mainz ein Mittelweg gefunden werden. Das Beispiel „Entre Deux", Maastricht, wäre eine Grundlage, die sich ECE prinzipiell in abgewandelter Form, städtebaulich sowie betriebswirtschaftlich, vorstellen könnte. Offene Strukturen ohne Warmbereich wären lt. ECE problematisch für die Funktionalität der Einzelhandelsflächen.	
3	Vorhaben, Einkaufsquartier	
3.1	Diskussion der städtebaulichen Grundform, 3 Baukörper, Ergebnisse vom 1.11.2012, auf Basis eines von ECE vorgelegten Testentwurfes.	
	Ziel des Testentwurfes ist es lt. ECE, ein gemeinsames Verständnis auf Basis der Grobskizzierung von 3 Baublöcken am 01.11.2012 zu finden. Lt. ECE kann nicht erwartet werden, dass hier sofort die funktionale Machbarkeit aus ECE-Sicht gegeben ist. Vielmehr sollte es nach ECE darum gehen, ein gemeinsames Verständnis für städtebauliche Strukturen im Sinn von öffentlichen und nicht öffentlichen Bereichen zu finden. Herr Fuchs präsentiert den Testentwurf, aufbauend auf der Skizze vom 01.11.2012. Dargestellt sind 4 Einzelbaukörper, die durch die Fuststraße, eine neue Hintere Präsensgasse, sowie weitere Zäsuren voneinander getrennt sind. Die trennenden Elemente haben verschiedene Charaktere: Die Fuststraße ist als sogenannter 'Kaltbereich' mit einer Brückenverbindung im 1. und 2. Obergeschoss dargestellt, die restlichen Verbindungselemente zwischen den Baukörpern sind als Ladenstraße bzw. im Mall-Charakter als 'Warmbereich' dargestellt. Der Gebäudeschnitt zeigt ein Geschoß im Basement, Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG. Die Ladenstraße ist in den oberen Geschossen in Arkadenform mit Lichthof ausgebildet. Mit dem Testentwurf wird der Nachweis erbracht, dass die funktionalen Bezüge wie Blickbeziehungen, Sichtachsen, offene Strukturen, Erhalt des Grüns, Erschließungsmöglichkeiten, entsprechend den Leitlinien eingehalten sind.	

VORABEINSICHT

	Innerhalb dieses Gebäudekomplexes wären ca. 28.000 m² Verkaufsflächen möglich, sofern alle 2. Obergeschosse in Form von Durchsteckern und Warenhausflächen genutzt werden könnten. Dies wird jedoch von ECE selbst als problematisch angesehen, da dadurch eine sehr starke Abhängigkeit von Mietern entstünde. Unter realistischen Annahmen wären in dieser Kubatur ca. 25.000 m² Mietflächen möglich. Der Testentwurf geht von einer Geschosshöhe von 5 m aus. Von städtischer Seite wird die Einhaltung wichtiger Leitlinien, insbesondere die Auflösung in Einzelbaukörper begrüßt. Nicht vereinbar mit den Leitlinien ist nach Auffassung der Stadt insbesondere die Planung von 'Warmbereichen', die letztendlich eine klassische Mall darstellen. ECE teilt mit, dass die vorgelegte Planung jedoch nur ohne das Haus Karstadt funktionieren würde; das 'Problem' Karstadt wäre somit nicht gelöst. Nach dieser Information von ECE bringt die städtische Seite ihre Irritation zum Ausdruck, weil ECE ein nicht realisierbares Konzept vorgestellt hat. Die Stadt betont die Notwendigkeit des Erhalts eines Karstadt-Standorts. [redacted] Papier der Forderungspunkte von ECE wurde bisher nicht (bei 61) eingereicht.	
3.2	[redacted] wird von städtischer Seite ein Fazit gezogen: Der vorgelegte Entwurf stellt nach Auffassung der Stadt einen untauglichen Versuch da, ein Einkaufsquartier nach den vom Stadtrat beschlossenen Vorgaben der Leitlinien an	

	der Ludwigsstraße zu realisieren. .Die Forderungen von ECE widersprechen zentralen Punkten der Leitlinien. Von städtischer Seite gibt es keine Gründe, von den gutachterlich nachgewiesenen Obergrenzen einer möglichen Verkaufsfläche von 28.000 m² abzurücken. ECE trägt mündlich die Leitlinien vor (siehe Anlage), bei denen es aus Sicht von ECE eine Abweichung/ Anpassung geben muss. Der Verhandlungstag bleibt bis auf die Einigung zum Thema Wettbewerb ergebnislos.	
4	Fazit: 1. Gute Ergebnisse und Festlegungen zum Wettbewerbsverfahren; 2. Keine Einigung zu den Kernfragen: Der aus dem vorgestellten Konzept immer noch klar ablesbare Mallcharakter und neue Forderungen von ECE nach insgesamt 34.000 qm Verkaufsfläche, [redacted] zu den Leitlinien.	
5	Nächster Termin 30.11.2012, Rathaus Mainz, Raum 369	

[redacted]

Mainz, 16.11.2012

61-Stadtplanungsamt
gez. Günther Ingenthron

Hamburg, 16.11.2012

ECE
gez. Arne Nachtigahl

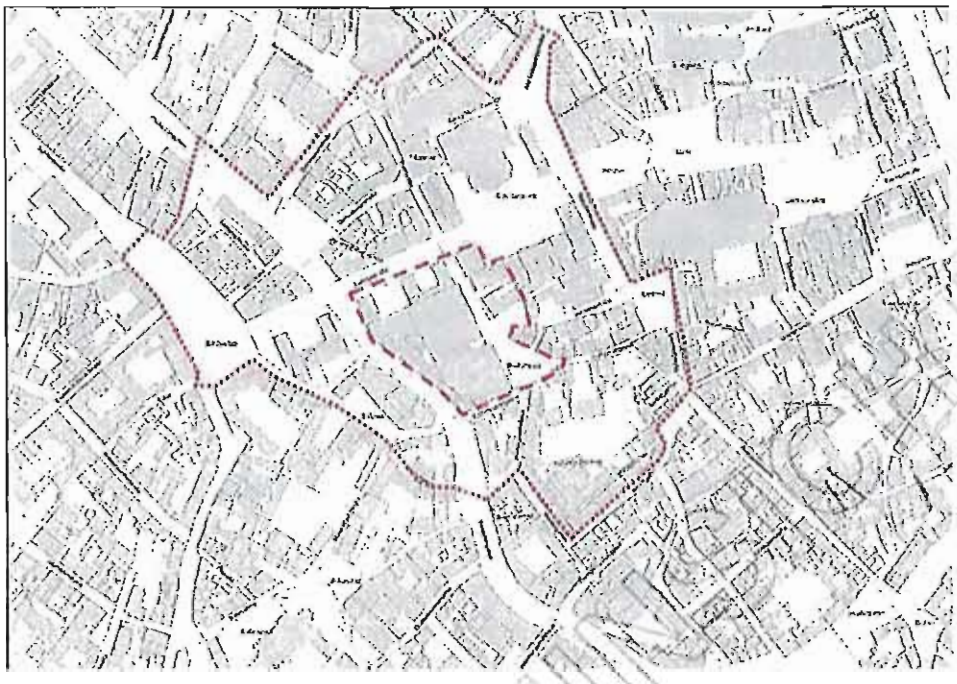
2 Anlagen

AKTENEINSICHT

Formatiert: Schriftart: Mainz Meta, 9 pt, Schriftartfarbe: Grau-50%

Gelöscht: 2

Anlage 1: Geltungsbereich Wettbewerb



AKTENEINSICHT

Formatiert: Schriftart: Mainz Meta, 9 pt, Schriftartfarbe: Grau-50%

Gelöscht: z

Anlage 2: Divergenzliste von ECE, Herr Wilhelmus vom 16.11.2012

Von: "Nachtigahl, Arne" [redacted]

Gesendet: 16.11.2012 16:16 GMT

An: Guenther Ingenthron

Cc: Röttgers, Dr. Jan [redacted] "Wilhelmus, Gerd" [redacted]

Betreff: AW: Protokoll der Verhandlungen ECE/ Stadt Mainz, 1. Verhandlungstag 1.11.2012

Sehr geehrter Herr Ingenthron,
nachfolgend wie besprochen unsere Divergenzen/ Problempunkte mit den Leitlinien:

- 1.4 Verkaufsfläche 25.000 – 28.000 qm bzw. 30.000 qm
  Statement ECE: 18.000 qm zusätzliche neue Verkaufsfläche sind erforderlich und verträglich,
  dies kann im EH-Verträglichkeitsgutachten geprüft werden. Die bereits bestehende Verkaufsfläche ist mit einer zukünftig ggf.
  höheren Flächenleistung
- 1.11 Ausschluss von Mieternamen, Mietkonzepten

- 3.9/3.10 Keine Überbauung Eppichmauergasse und Fuststraße;
- 3.11 Fuststraße und Eppichmauergasse uneingeschränkt öffentliche Flächen;
- 3.15 Öffentlicher Platz, an dem sich Jugendliche aufhalten können
- 3.16 Zugang zu Geschäften nur im EG und prinzipiell über öffentliche Flächen .
- 3.18 wegfallende öffentliche Flächen sind an anderer Stelle gleichwertig zu ersetzen
- 3.21 Handelsschwerpunkt nur in Ost-West-Richtung
- 3.22 südliche Grenze des Handelsquartiers ist die Eppichmauergasse
- 3.23 Flächenbegrenzung Gastronomie;
- 3.24 Ersatzwohnraum im Quartier
- 3.25 Priorität „urbane Mischnutzung", insbesondere Wohnen im hinteren Baufeld
- 3.33 auch Richtung Weißliliengasse hat sich das Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.

Rückfragen gerne telefonisch.
Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende !

Arne Nachtigahl

AKTENEINSICHT

Formatiert: Schriftart: Mainz Meta, 9 pt, Schriftartfarbe: Grau-50%

Gelöscht: 2

06

G126 – A 262/B

Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz
23.11.2012 15:23

An [redacted]

Kopie

Blindkopie

Thema Vorbereitung EQLU 3. Verhandlungsrunde

Sehr geehrte Damen und Herren

Nachdem sich ECE, zumindest bei mir, nicht mehr zum Protokoll gemeldet hat, gehe ich davon aus, dass wir zukünftig getrennte Protokolle schreiben. Es macht m. E. nach keinen Sinn, im Nachhinein zu einer Verhandlungsrunde, sich über Grundsätzliches im Protokoll zu streiten. Es reicht ja auch, wenn wir von städtischer Seite eine abgestimmte Dokumentation der Verhandlungsrunden und –ergebnisse haben.

Für die 3. Verhandlungsrunde darf ich auf den Vortermin um 8 Uhr 30 bei Herrn OB Ebling hinweisen.

Die Frage der Beauftragung eines externen Immobilienexperten steht noch aus. Letzter Sachstand war eine gewisse Akzeptanz für [redacted]

In der Anlage erhalten Sie einen Vorschlag zur nächsten Tagesordnung sowie das stadtintern abgestimmt Protokoll.

Gruß
Günther Ingenthron

EQLU_30.11.2012_Tagesordnung.pdf EQLU_2012-11-14_Protokoll02_B.pdf

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Günther Ingenthron
Amtsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz

261

z. Gd. A. ...

AKTENEINSICHT

30.11.2012
3. Verhandlungstag

Dokument hierzu:
Aufstellung von ECE: 'Mögliche Kompromisslinie – 3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12', Anlage eines vorangegangenen Schreibens von ECE?
Seiten 71 bis 77

3.1. Tagesordnung / Gesprächsergebnisse v. 30.11.12
Seite 84

3.2 Stadtinternes Protokoll 3. Verhandlungstag, inkl. Dokument ECE, Seiten 89 bis 99

3.3 Vermerk Information der Fachämter
Seiten 111 bis 113
Anlage: Informationen zu den betroffenen Liegenschaften
Seiten 101 bis 103

Korrespondenz:
Anregungen zum Städtebaulichen Vertrag
Seite 86
Schreiben zu Mandats- und Vergütungsvereinbarung d. ext. Rechtsberaters
Seiten 105 bis 109

Amtsinterne Korrespondenz
Seiten 119 bis 126 :
Sozialdezernent zu Kindertagesstätte, Grünamt, Liegenschaftsamt (zu den Grundstücken), Bauamt zu Stellplätzen

6126 – A 262/B

Mögliche Kompromißlinie – 3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

ECE

I. Gegen ECE durchgesetzte Verhandlungsergebnisse der Stadt Mainz

1. Architektenwettbewerb nach VOF und RPW wird durchgeführt (Leitlinie 4.4) ECE finanziert und organisiert den Wettbewerb . Basis des Wettbewerbs ist das Funktionskonzept der ECE.

2. Maximale Verkaufsfläche 28.000 m² auf dem Areal bis Eppichmauergasse/ Weißlilienstraße entsprechend Bulwien-Gesa-Gutachten (Leitlinie 1.4) 2.000 m² unter ECE-Forderung!

3. Karstadt-Warenhaus wird integriert, möglichst am Standort Gutenbergplatz unter Nutzung von größeren Flächenanteilen im Basement und im 2. OG (Leitlinie 1.7)

4. Ein Lebensmittelmarkt wird zwingend integriert (Leitlinie 1.8)

5. In der TG des Stadtquartiers werden max. 400 Stellplätze nachgewiesen (Leitlinien 2.4)

6. Fachgutachten Verkehr wird erstellt und von ECE finanziert (Leitlinie 2.17)

7. Überbaubare Fläche bis zur Pavillonvorderkante mit Traufhöhe 12,50 m (Leitlinie 3.1), (Leitlinie 3.5) bzw. 18,00 m in zurückversetzter Bauflucht (Leitlinie 3.6) → ebenso eingehalten werden Leitlinien 3.7/3.8

AKTENEINSICHT

07

261 1

c.d. Akt. A 6 3/12/12

Mögliche Kompromißlinie –
3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

ECE

8. Keine Behinderung der Blickbeziehung zum Dom in der Eppichmauergasse (Leitlinie 3.9)

9. Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben öffentliche Flächen (Leitlinie 3.11). Die Fuststraße erhält Unter- und Überbaurechte.

10. Fuststraße wird attraktive Fußgängerzone mit begleitenden Ladennutzungen (Leitlinie 3.13)

11. Baublock Pax Bank und Polizeiinspektion sind nicht Bestandteil des Einkaufsquartiers (Leitlinie 3.22)

12. Ersatzwohnraum innerhalb des weiteren Planungsquartiers bzw. in der Umgebung (Radius 500 m), (Leitlinie 3.24)

13. Gestaltung des Einkaufsquartiers mit hoher Nutzungsflexibilität (Leitlinie 3.26)

14. Baumreihen an der Ludwigstraße werden erhalten (Leitlinie 3.29)

15. Übriger Baumbestand wird erhalten (Leitlinie 3.30)

16. „Mainztypische" Architektur, kein Monolith, sondern verbundenes Geschäftshausquartier wird durch Architektenwettbewerb sichergestellt (Leitlinie 3.31)

17. Architektonische Gliederung in kleinere Module wird gewährleistet. Nicht ein Gebäude, sondern Ansammlung von Geschäftshäusern (Leitlinie 3.32)

AKTENEINSICHT

Mögliche Kompromißlinie –
3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

ECE

18. Echte Schaufenster, wo sich Kundenströme bewegen. Auch im vorderen Bereich der Weißliliengasse/Ludwigstraße (Leitlinie 3.33)

19. Dachform als „fünfte Fassade" wird im Rahmen des Wettbewerbs gestaltet (Leitlinie 3.34)

20. Fassadeneinbindung in die Umgebung (Leitlinie 3.35)

21. Zurückhaltende Werbeanlagen (Leitlinie 3.36)

22. Höchste ökologische Standards beider Gebäudeplanung (Leitlinie 3.38)

23. Dachflächen zur Gewinnung alternativer Energie ... (soweit möglich!), (Leitlinie 3.40)

24. Fuststraße ist gestalterisch aufzuwerten (Leitlinie 3.42)

25. Wettbewerbsverfahren zur Umsetzung der Leitlinien (Leitlinie 4.1)

26. Einvernehmliche Auslobung und Jury-Besetzung (Leitlinie 4.2)

27. Mitglieder des Gestaltungsbeirats sind mit hinreichendem Gewicht vertreten (Leitlinie 4.3)

28. Baurecht erst, wenn Einigkeit über Auswirkungen des Projektes (Leitlinie 4.5)

29. Baurecht erst rechtswirksam abgeschlossen, wenn Ergebnisse des Wettbewerbs vorliegen (Leitlinie 4.6)

AKTENEINSICHT

Mögliche Kompromißlinie –
3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

30. Städtebaulicher Vertrag wird geschlossen (Leitlinie 4.7)

31. Keine Videoüberwachung auf öffentlichen Flächen (Leitlinie 4.10)

32. Frühzeitiges Grabungskonzept (Leitlinie 4.12)

AKTENEINSICHT

Mögliche Kompromißlinie –
3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

ECE

II. Zu modifizierende Leitlinien (Stadtratbeschluss erforderlich)

AKTENEINSICHT

Leitlinie 1.10

Dopplungen und Verlagerungen etablierter Angebotsformen (??) sollen weitgehend vermieden werden.

Leitlinie 1.11

Auf Ansiedlung schon vorhandener Elektrofachmärkte oder Bekleidungshäuser sollte möglichst verzichtet werden.

Leitlinie 3.10

Letzter Satz entfällt: „Überbauung Fuststraße ausgeschlossen." Stattdessen: ..."filigrane Überbauung im 1. OG und 2.OG".

Leitlinie 3.11

Fuststraße eingeschränkt öffentlich

Leitlinie 3.15

„Öffentlichen Platz schaffen, auch für Jugendliche" → entfällt

Stattdessen: „Bischofsplatz" ?

Leitlinie 3.16

Der Zugang zu Geschäften im EG sollte möglichst über öffentliche Flächen erfolgen.

Leitlinie 3.18 → entfällt

Oder „wegfallende öffentliche Flächen sind zum Verkehrswert an den Investor zu veräußern".

Leitlinie 3.21

„Handelsausrichtung an der Ludwigstraße in Richtung Eppichmauergasse"

Mögliche Kompromißlinie –
3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

Leitlinie 3.23

Keine Reglementierung der Gastronomieflächen. Wird evtl. überflüssig

Leitlinie 3.24

Ersatzwohnraum kann auch im näheren Umfeld geschaffen werden.

Leitlinie 3.25

Wohnungen können im hinteren Baufeld geschaffen werden, soweit bauliche Dichte dies zulässt.

AKTENEINSICHT

Hamburg, 27.11.12
WH/Ku

61.26 * 261/B

ACKERS
PARTNER
STÄDTEBAU

[redacted]

Ab 03. DEZ. 2012

ACKERS PARTNER STÄDTEBAU . Adolfstraße 15 . 38102 Braunschweig

Herrn Günther Ingenthron
Stadtverwaltung Mainz – Amt 61
Postfach 3820

55028 Mainz

27.11.2012

Sehr geehrter Herr Ingenthron,

Ihr Schreiben und Bericht freuen mich sehr – und aus Mainz zu hören, dass Sie die wohl schwierigste Klippe gemeistert haben. Ich hatte mir erst letzte Woche vorgenommen, mich bei Ihnen über den Stand der Entwicklung zu informieren. Sie sind mir zuvor gekommen: Haben Sie herzlichen Dank.

Kürzlich hat uns die Stadt Osnabrück um unsere planerische Unterstützung gebeten. Auch dort geht es um die Integration eines Einkaufszentrums an der Johannisstraße (!), das sich über zwei Blockbereiche erstrecken soll und ebenfalls eine Straße vereinnahmen möchte. Die Probleme ähneln sich. Hier versuchen wir, aus der Morphologie der Stadt Kriterien abzuleiten, die jedoch kaum ein solches Vorhaben ermöglichen würden. Ihr Bericht gibt uns da weitere Anregungen, nicht zuletzt zu dem sorgfältigen öffentlichen Planungsprozess.

Ich wünsche Ihnen und der Stadt Mainz in der weiteren Umsetzung viel Erfolg und bin gespannt auf die nächsten Ergebnisse.

Mit den besten Grüßen aus Braunschweig,
bitte auch an Frau Grosse

[redacted]

AKTENEINSICHT

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft ist Braunschweig, eingetragen beim Amtsgericht Hannover PR 200340.

Aktz.: 61 26 Alt B 262

TAGESORDNUNG 03

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 3
Thema

Rathaus, R 369 — 30.11.2012, 9.00 Uhr
Gesprächsort — Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Vertiefung der Ergebnisse vom14.11.2012, Beratung städtebauliche Grundform, Zeitachse,	
1	**Umgang/ Genehmigung Protokoll vom 14.11.2012**	
2	**Vorhaben, Einkaufsquartier, Knackpunkte**	
1.1	Diskussion der Divergenzliste von ECE 1.4 Verkaufsfläche 25.000 – 28.000 qm bzw. 30.000 qm Statement ECE: 18.000 qm zusätzliche neue Verkaufsfläche sind erforderlich und verträglich, dies kann im EH-Verträglichkeitsgutachten geprüft werden. Die bereits bestehende Verkaufsfläche ist mit einer zukünftig ggf. höheren Flächenleistung - 1.11 Ausschluss von Mieternamen, Mietkonzepten - 3.9/3.10 Keine Überbauung Eppichmauergasse und Fuststraße;	

	- 3.11 Fuststraße und Eppichmauergasse uneingeschränkt öffentliche Flächen; - 3.15 Öffentlicher Platz, an dem sich Jugendliche aufhalten können - 3.16 Zugang zu Geschäften nur im EG und prinzipiell über öffentliche Flächen - 3.18 wegfallende öffentliche Flächen sind an anderer Stelle gleichwertig zu ersetzen - 3.21 Handelsschwerpunkt nur in Ost-West-Richtung - 3.22 südliche Grenze des Handelsquartiers ist die Eppichmauergasse - 3.23 Flächenbegrenzung Gastronomie; - 3.24 Ersatzwohnraum im Quartier - 3.25 Priorität „urbane Mischnutzung", insbesondere Wohnen im hinteren Baufeld - 3.33 auch Richtung Weißlilien	
1.2	Diskussion der städtebaulichen Grundform, 3 Baukörper, Ergebnisse vom 14.11.2012, auf Basis eines von ECE dazu vorgelegten Testentwurfes.	
3	Grundstücke und Nachbarschaft	
3.1	Grundstücksfragen: [redacted]	
3.2	Umgang mit Nachbarschaft [redacted]	
4	Sonstiges	
5	Nächster Termin	

EINSICHT

Mainz, 23.11.2012
61-Stadtplanungsamt

Aktz.: 61 26 Alt B 262

PROTOKOLL 3 (MZ - INTERN)

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN!

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 3
Thema

Rathaus, R 369	30.11.2012, 9.00 - 12.15 Uhr
Gesprächsort	Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

NICHT EINSICHT

TOP	GESPRÄCHSERGEBNISSE	ZUSTÄNDIG
0	Ziel: Vertiefung der Ergebnisse vom14.11.2012, Beratung städtebauliche Grundform, Größe, Zeitachse.	
1	**Umgang/ Genehmigung Protokoll vom 14.11.2012**	
	Ein einvernehmlich abgestimmtes Protokoll zwischen ECE und Stadt Mainz konnte zu den Ergebnissen der 2. Verhandlungsrunde nicht erarbeitet werden. Herr Nachtigahl hatte mit Mail vom 20.11.2012 erheblichen Ergänzungsbedarf zum Protokollentwurf der Stadt Mainz angemeldet. Der städtische Protokollentwurf war im Vorfeld der Abstimmung mit ECE von allen Mitgliedern der städt. Verhandlungsrunde gebilligt worden. Beide Parteien vereinbaren, die Inhalte des Protokolls der 2. Verhandlungsrunde nicht weiter zu thematisieren, um in der eigentlichen Sache weiter zu kommen. [redacted]	

8 11

	Protokoll 3. Verhandlungsrunde: ECE verzichtet auf ein gemeinsam abgestimmtes Protokoll.	
2	**Vorhaben, Einkaufsquartier, Knack- und Divergenzpunkte**	
2.1	**Diskussion 'neuer' Testentwurf Einkaufsquartier**	
	Herr Fuchs präsentiert einen neuen Testentwurf, der im Grundsatz auf den Aussagen des Entwurfs vom 14.11.2012 aufbaut. Dargestellt sind 5 Baukörper, die mit unterschiedlichen Kalt- und Warmbereichen miteinander verbunden sind. Mit dieser Konfiguration sei lt. ECE eine Verkaufsfläche von ca. 28.000 qm möglich - zu Gastronomieflächen erfolgt keine Aussage. Von städtischer Seite wird die Auflösung der Baumassen in 5 Einzelbaukörper begrüßt, insbes. der Umgang mit den Außenfassaden: Die Einzelbaukörper besitzen eigenständige Fassaden, sowohl zum öffentlichen Raum als auch zu den internen Erschließungsflächen. Die Kundenwege sind in Arkadenform 'hinter' der eigentlichen Fassade angeordnet, so dass die Fassade nicht durch Wege, Auskragungen etc. gestört wird. Vergleichbar ist dieses System der Kundenführung mit dem Objekt 'Entre Deux', Maastricht. Knackpunkt bleibt weiterhin die Frage, wie weit der Komplex in seiner Baustruktur aufgelöst werden kann. Die Verbindungswege zwischen den Einzelbaukörpern sind bis auf die Fuststraße private Flächen, als Warmbereich, geplant. ECE legt im Prinzip ein modifiziertes Mallkonzept vor, bei dem in Vergleich zu anderen gebauten ECE-Objekten, die Baumassen stärker in Einzelbaukörper gegliedert sind. Die Verbindungselemente bleiben 'mall-ähnlich', mit einem hohen Glasanteil. Das Prinzip der gesteuerten Kundenführung mit wenigen Ein- und Ausgängen wird beibehalten. Die Fuststraße wird als sogen. Kaltbereich (nur im EG!) dargestellt. Die innere Haupterschließung für die Kunden, die senkrecht zur Ludwigsstraße verläuft, hat einen klassischen Mallcharakter; ebenso die 'neue' Hintere Präsensgasse'. Im Vergleich zu den klassischen ECE-Vorhaben, auch zum neueröffneten Mittelrhein Forum in Koblenz, betritt ECE mit dem vorgestellten Entwurf, Neuland. Mehrere Diskrepanzen zu den Leitlinien konnte jedoch nicht ausgeräumt werden: Am 14.12 sollen deshalb von ECE neue Vorschläge vorgelegt werden: ◦ Umgang mit der Fuststraße: 2 Stege, Flugdach in 18 Meter Höhe, Kaltbereich; ◦ Gestaltung und Nutzung der 'neuen' Hintere	

08

	Präsensgasse - als 'lauwarmer Bereich, Tansferzone zwischen Bischofplatz und Weißliliengasse.	
2.2	**Diskussion der Divergenzliste von ECE**	
	Die mit Mail vom 16.11.2012 von ECE zur Verfügung gestellte Divergenzliste wird nicht weiter beraten, da ECE ein neues 6-seitiges Papier 'Mögliche Kompromißlinie - 3. Verhandlungsrunde Mainz 30.11.2012' vorlegt. Unter I. listet diese Papier 'Gegen ECE durchgesetzte Verhandlungsergebnisse der Stadt Mainz'. In der anschließenden Diskussion erfolgen Klarstellungen zu folgenden Themen: zu 2) Von Mainzer Seite wird erläutert, dass die max. zulässige Verkaufsfläche lt. Gutachten 25.000 bis 28.000 qm beträgt und nicht 28.000 qm alleine auf dem Areal Karstadt/ Deutsche Bank. zu 5) ECE trägt vor, dass man bereit sei die Begrenzung der Anzahl der Stellplätze im Parkhaus auf 400 STP zu akzeptieren; man wäre jedoch nicht bereit, die nach Landesbauordnung erforderlichen STP, die evtl. über die Anzahl von 400 STP hinausgehen könnten, abzulösen. zu 9) Inwieweit die Fuststraße ein Überbaurecht bekommt, muss von städtischer Seite offen bleiben, da lt. Leitlinien die Fuststraße überhaupt nicht überbaut werden sollte. zu 12) Die Frage der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist in Absprache mit der Kirche zu regeln. ECE strebt Ersatzwohnraum im Quartier an (ca. 500 m Radius) zu 18) Die Aussage, wo letztendlich Schaufenster platziert werden, ist anhand einer Schemazeichnung näher festzulegen - eine verbale Darlegung reicht nicht aus. Unter II. 'Zu modifizierende Leitlinien (Stadtratsbeschluss erforderlich)' (Seite 5 und 6) listet ECE 11 Punkte, die intensiv diskutiert werden: zu Leitlinie 1.10) Dieser Text wird durch ECE für die 4. Verhandlungsrunde ergänzt. zu Leitlinie 1.11) Stadt Mainz fordert, dass Peek & Cloppenburg sowie Saturn vom Brandgebiet nicht in das Einkaufsquartier Ludwigsstraße verlagert werden dürfen. BG Sitte wird	

AKTENEINSICHT

für den 14.11.2012 weitere Betriebe listen, die aus städtischer Sicht nicht verlagert/bzw. „gedoppelt" werden dürften. Gegebenenfalls kann das Verlagerungsverbot zwar inhaltlich streng, aber zeitlich befristet werden,

zu Leitlinie 3.10) Welche oder ob überhaupt eine Kompromißlinie zur Überbauung der Fuststraße möglich ist, muss am 14.12 diskutiert werden.

zu Leitlinie 3.11) Die Fuststraße muss aus städtischer Sicht uneingeschränkt öffentlich bleiben. Ein Unterbaurecht kann vertraglich geregelt werden.

zu Leitlinie 3.16) Zugang zu Geschäften; der Ausdruck 'sollte möglichst' ist durch ECE für den 14.12 zu konkretisieren.

zu Leitlinie 3.18) Wegfallende öffentliche Flächen (Pavillonzwischenräume); Thema ist offen und wird am 14.12. beraten werden. Aus Sicht der Stadt wird der Wegfall durch eine öffentliche Straße „Hintere Präsensgasse" kompensiert

zu Leitlinie 3.21) Handelsausrichtung... Dieser Pkt schien weitestgehend erfüllt und könnte unter I. gelistet werden.

zu Leitlinie 3.23) Größe der Gastronomieflächen: ECE strebt ca. 10 % der Verkaufsflächen für Gastronomienutzung an; für den 14.12. konkretisiert ECE dieses Thema, auch die Möglichkeit, eine Regelung z. Bsp. für 10 Jahre festzuschreiben.

zu Leitlinie 3.24) s. Pkt. zu 12) In Absprache mit der Kirche zu regeln.

zu Leitlinie 3.25) Lt. ECE können im Einkaufsquartier selbst keine Wohnungen geschaffen werden - aus unterschiedlichsten gründen, in erster Linie wg mangelnder Flächenverfügbarkeit.

AKTENEINSICHT

Mögliche Kompromißlinie – 3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

ECE

I. Gegen ECE durchgesetzte Verhandlungsergebnisse der Stadt Mainz

1. Architektenwettbewerb nach VOF und RPW wird durchgeführt (Leitlinie 4.4) ECE finanziert und organisiert den Wettbewerb . Basis das Wettbewerbs ist das Funktionskonzept der ECE.

2. Maximale Verkaufsfläche 28.000 m² auf dem Areal bis Eppichmauergasse/ Weißlilienstraße entsprechend Buhvien-Gesa-Gutachten (Leitlinie 1.4) 2.000 m² unter ECE-Forderung!

3. Karstadt-Warenhaus wird integriert, möglichst am Standort Gutenbergplatz unter Nutzung von größeren Flächenanteilen im Basement und im 2. OG (Leitlinie 1.7)

4. Ein Lebensmittelmarkt wird zwingend integriert (Leitlinie 1.8)

5. In der TG des Stadtquartiers werden max. 400 Stellplätze nachgewiesen (Leitlinien 2.4)

6. Fachgutachten Verkehr wird erstellt und von ECE finanziert (Leitlinie 2.17)

7. Überbaubare Fläche bis zur Pavillonvorderkante mit Traufhöhe 12,50 m (Leitlinie 3.1), (Leitlinie 3.5) bzw. 18,00 m in zurückversetzter Bauflucht (Leitlinie 3.6) → ebenso eingehalten werden Leitlinien 3.7/3.8

Seite 1

AKTENEINSICHT

09

ECE

Mögliche Kompromißlinie –
3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

8. Keine Behinderung der Blickbeziehung zum Dom in der Eppichmauergasse (Leitlinie 3.9)

9. Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben öffentliche Flächen (Leitlinie 3.11). Die Fuststraße erhält Unter- und Überbaurechte.

10. Fuststraße wird attraktive Fußgängerzone mit begleitenden Ladennutzungen (Leitlinie 3.13).

11. Baublock Pax Bank und Polizeiinspektion sind nicht Bestandteil des Einkaufsquartiers (Leitlinie 3.22)

12. Ersatzwohnraum innerhalb des weiteren Planungsquartiers bzw. in der Umgebung (Radius 500 m), (Leitlinie 3.24)

13. Gestaltung des Einkaufsquartiers mit hoher Nutzungsflexibilität (Leitlinie 3.26)

14. Baumreihen an der Ludwigstraße werden erhalten (Leitlinie 3.29)

15. Übriger Baumbestand wird erhalten (Leitlinie 3.30)

16. „Mainztypische" Architektur, kein Monolith, sondern verbundenes Geschäftshausquartier wird durch Architektenwettbewerb sichergestellt (Leitlinie 3.31)

17. Architektonische Gliederung in kleinere Module wird gewährleistet. Nicht ein Gebäude, sondern Ansammlung von Geschäftshäusern (Leitlinie 3.32)

Seite 2

AKTENEINSICHT

Mögliche Kompromißlinie – 3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

ECE

18. Echte Schaufenster, wo sich Kundenströme bewegen. Auch im vorderen Bereich der Weißliliengasse/Ludwigstraße (Leitlinie 3.33)

19. Dachform als „fünfte Fassade" wird im Rahmen des Wettbewerbs gestaltet (Leitlinie 3.34)

20. Fassadeneinbindung in die Umgebung (Leitlinie 3.35)

21. Zurückhaltende Werbeanlagen (Leitlinie 3.36)

22. Höchste ökologische Standards beider Gebäudeplanung (Leitlinie 3.38)

23. Dachflächen zur Gewinnung alternativer Energie ... (soweit möglich), (Leitlinie 3.40)

24. Fuststraße ist gestalterisch aufzuwerten (Leitlinie 3.42)

25. Wettbewerbsverfahren zur Umsetzung der Leitlinien (Leitlinie 4.1)

26. Einvernehmliche Auslobung und Jury-Besetzung (Leitlinie 4.2)

27. Mitglieder des Gestaltungsbeirats sind mit hinreichendem Gewicht vertreten (Leitlinie 4.3)

28. Baurecht erst, wenn Einigkeit über Auswirkungen des Projektes (Leitlinie 4.5)

29. Baurecht erst rechtswirksam abgeschlossen, wenn Ergebnisse des Wettbewerbs vorliegen (Leitlinie 4.6)

AKTENEINSICHT

Landeshauptstadt
Mainz

ECE

Mögliche Kompromißlinie –
3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

30. Städtebaulicher Vertrag wird geschlossen (Leitlinie 4.7)

31. Keine Videoüberwachung auf öffentlichen Flächen (Leitlinie 4.10)

32. Frühzeitiges Grabungskonzept (Leitlinie 4.12)

AKTENEINSICHT

Mögliche Kompromißlinie – 3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

ECE

II. Zu modifizierende Leitlinien (Stadtratbeschluss erforderlich)

Leitlinie 1.10
Doppelungen und Verlagerungen etablierter Angebotsformen (??) sollen weitgehend vermieden werden.

Leitlinie 1.11
Auf Ansiedlung schon vorhandener Elektrofachmärkte oder Bekleidungshäuser sollte möglichst verzichtet werden.

Leitlinie 3.10
Letzter Satz entfällt: „Überbauung Fuststraße ausgeschlossen." Stattdessen: ..."Migrane Überbauung im 1. OG und 2.OG".

Leitlinie 3.11
Fuststraße eingeschränkt öffentlich

Leitlinie 3.15
„Öffentlichen Platz schaffen, auch für Jugendliche" → entfällt
Stattdessen: „Bischofsplatz" ?

Leitlinie 3.16
Der Zugang zu Geschäften im EG sollte möglichst über öffentliche Flächen erfolgen.

Leitlinie 3.18 → entfällt
Oder „wegfallende öffentliche Flächen sind zum Verkehrswert an den Investor zu veräußern".

Leitlinie 3.21
„Handelsausrichtung an der Ludwigstraße in Richtung Eppichmauergasse"

AKTENEINSICHT

ECE

Mögliche Kompromißlinie –
3. Verhandlungsrunde Mainz am 30.11.12

Leitlinie 3.23
Keine Reglementierung der Gastronomieflächen.

Leitlinie 3.24
Ersatzwohnraum kann auch im näheren Umfeld geschaffen werden.

Leitlinie 3.25
Wohnungen können im hinteren Baufeld geschaffen werden, soweit bauliche Dichte dies zulässt.

AKTENEINSICHT

Hamburg, 27.11.12
WH/Ku

3	**Weiteres Vorgehen**	
	ECE konkretisiert den Testentwurf entsprechend der Anmerkungen zu 2.1 und sucht nach Lösungen zur Gestaltung und Nutzung der Verbindungselemente zwischen den Einzelbaukörpern. ECE legt ein fortgeschriebenes Papier 'Mögliche Kompromisslinie' vor.	
4	**Nächster Termin: 14.12.2012, ab 9 Uhr** **Rathaus, R 369**	

Mainz, 03.12.2012
61-Stadtplanungsamt
Günther Ingenthron

AKTENEINSICHT

Aktz.: 61 26 Alt 262

VERMERK

Entwicklung Einkaufsquartier Ludwigsstraße (EQLU)
Projekt

städtebaulicher Vertrag
Thema

Zitadelle, Bau A, Raum 01 — 04.12.2012 / 14.30 - 16.00 Uhr
Gesprächsort — Datum / Zeit

siehe Anwesenheitsliste
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	**Ziel** Ergänzung des Entwurfs der wichtigen Inhalte des städtebaulichen Vertrages von Dr. Deutsch, Dolde Mayen & Partner	
1	**aktueller Stand der Verhandlung mit ECE** ECE hat ein Konzept vorgestellt, das in weiten Teilen mit den Leitlinien übereinstimmt. Jedoch gibt es auch noch einige Dissenspunkte, die noch zu diskutieren sind. ECE geht momentan von einer Verkaufsfläche von ca. 28.000 qm und Gastronomiefläche von ca. 3.000 qm in ihrem Konzept aus. Der Zeitplan sieht weiterhin vor, die Verhandlung am 14.12.2012 zum Abschluss zu bringen.	Amt 61
2	**Ergänzende Inhalte zum städtebaulichen Vertrag** Von den Ämtern 17, 50, 67, 80 wurden bereits schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Diese sind dem Vermerk als Anhang beigefügt. Die folgenden Aspekte wurden im Termin vorgebracht:	
2.1	<u>Ergebnisse der Kinder- und Jugendbeteiligung</u> • frei zugängliche für junge Menschen gestaltete Räume zum Aufhalten (Bewegungs- und Spielbereiche sowie Möglichkeiten zum kreativen Gestalten) • breitgefächertes, jugendgemäßes Waren- und Restaurantangebot	Amt 50 (schriftliche Stellungnahme, s. Anlage)

912

2.2	Standortsicherung für eine fünfgruppige Kindertagesstätte (ca. 720 qm für Räumlichkeiten der Kita + ca. 750 qm Außenfläche)	Amt 50 (schriftliche Stellungnahme, s. Anlage)
2.2	<u>Begrenzung der Gastronomieflächen</u> Dazu wird von Amt 80 eine aktuelle Gastronomieflächenerhebung vorgeschlagen. Aussagen zur Verträglichkeit der Verkaufsflächengröße und auch Gastronomieflächengröße durch ein Gutachten ist erst möglich, wenn ein Mindestmaß an Nutzungskonzept vorliegt.	Amt 12
2.3	<u>Grundstücksverfügbarkeit</u> Die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Grundstücke wurden in der schriftlichen Stellungnahme benannt. (s. Anlage) Es wird auf die Problematik der Grundstücke östlich der Fürststraße hingewiesen [redacted] Hier muss eine Einigung zwischen ECE und Eigentümer gefunden werden. Ein Zeitrahmen ist zurzeit nur schwer abschätzbar. Die Grundstücksverfügbarkeit muss bis Herbst 2013 (vor Beginn der Planstufe 2) geklärt sein.	Amt 80
2.4	<u>Wertsteigernde Maßnahmen</u> [redacted] Falls die Planungen konkreter werden, wird Amt 60 die Teilnehmer informieren, so dass die Information in die Verhandlungen eingespeist werden kann.	Amt 60
2.5	<u>Kostenübernahme Maßnahmen Verkehr</u> Kostenübernahme für alle Folgemaßnahmen, die durch das Projekt entstehen, entsprechend der Ergebnisse des zu erstellenden Verkehrsgutachtens. (Bsp. Anpassung Parkleitsystem, Optimierung von Haltestellen, Fahrradabstellanlagen etc.)	Amt 61
2.6	<u>baurechtlich erforderliche Stellplätze</u> ECE akzeptiert maximale Anzahl von 400 Stellplätzen. Jedoch möchte sie für die restlichen baurechtlich erforderlichen Stellplätze keine Ablöse bezahlen. Es muss eine Lösung gefunden werden, die generell anzuwenden ist. (Eine potentielle Lösung könnte eine spezielle Stellplatzsatzung für den	

6

	zentralen Innenstadtbereich darstellen.) Amt 60 berechnet nach den zurzeit bekannten Konzeptdaten von ECE die baurechtlich erforderliche Stellplatzanzahl und die entsprechende Ablösesumme.	Amt 60
2.7	<u>Berücksichtigung der Leitlinien und Empfehlungen zu den ökologischen Standards</u> • Grün im öffentlichen Raum: Erhaltung des Baumbestandes im Gebiet. • Gebäudetechnik, Energieverbrauch • Stadtökologie • Energieerzeugung Aspekte wie zum Beispiel Dachbegrünung, Erhaltung der Bäume etc. können über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden.	Amt 17 Amt 61
2.8	<u>Kostenübernahme für vertiefende Untersuchungen und Fachgutachten zur Umwelt</u> Luft- und Lärmgutachten sind abhängig von dem endgültigen Betreiberkonzept und den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens.	Amt 17
2.9	<u>Kostenübernahme für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> Übernahme der Kosten bei Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich werden und dem Vorhaben zuzurechnen sind. (Bsp. Maßnahmen zum passiven Schallschutz oder zum Schutz vor lufthygienisch belasteter Luft entlang der Weißliliengasse oder Großen Langgasse)	Amt 17
2.10	<u>Kostenübernahme für Beweissicherungsverfahren</u> Der Investor muss sich verpflichten die Kosten für die Erstellung des Konzepts und die Durchführung der Beweissicherung zu übernehmen. Die Grundwasserproblematik darf nicht unterschätzt werden.	Amt 17
2.11	<u>Bebauungsplanänderung innerhalb der Siebenjahresfrist</u>	Amt 61
2.12	<u>Verkehr: Erschließung der Anlieger am Gutenbergplatz</u> (McDonalds, Maredo usw.) Integration in das Erschließungskonzept des Einkaufsquartiers.	Amt 61

AKTENEINSICHT

Mainz, 05.12.2012

Müller

II. Den Teilnehmern z. K. PER EMAIL 06/12/12
III. Z. d. lfd. Akten
IV. Z. d. Handakten 61.2.3.1

Mainz, 05.12.2012
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

AKTENEINSICHT

61 | 26 | AC1 | B | 262 |

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 06. Dez. 2012

X z. d. lfd. A. 10/12/12
z. d. Handakten

Landeshauptstadt Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
[redacted]

Postfach 3820 | 55028 Mainz
Brückenturm am Rathaus
Zimmer 105
Rheinstraße 55
[redacted]
www.mainz.de

61.02 – Stadtplanungsamt - Abt. Stadtplanung

z. Hd. Frau Müller

- über Dezernat III -

durch Mainz, 03. Dez. 2012

Sitte
Wirtschaftsdezernent

Mainz, 3. Dezember 2012

Einkaufsquartier Ludwigsstraße EQLU;
hier: Liegenschaftliche Bestandteile des städtebaulichen Vertrages bzw. der Ausformulierung des Projektes
Aktenzeichen: 23 Mz 06 3/93

Als Anlage finden Sie einen Lageplan sowie eine Grundstücksliste, in der alle Grundstücke aufgeführt bzw. gekennzeichnet sind, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand von der Maßnahme betroffen sind. Wir gehen hierbei davon aus, dass die Eppichmauergasse nicht überschritten wird.

[redacted]

Nach einer abschließenden Entscheidung über das Bauprojekt und endgültiger Bestimmung der betroffenen Flächen, sollen die städtischen Gremien mit dem Verkauf der Grundstücksflächen jedoch erneut befasst werden. Obwohl seit dieser Beschlussfassung sich an der positiven Grundhaltung zur Veräußerung der Grundstücksflächen, nach unserer Kenntnis, nichts verändert hat.

[redacted]

Sofern erforderlich, können für die städtischen und die privaten Grundstücke Grundbucheinsichten vorgelegt werden.

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADE51MNZ

EINSICHT

Inwiefern an dem gesamten Grundbesitz Baulasten bestehen, ist dem beim Bauamt geführten Baulastenverzeichnis zu entnehmen. Für die öffentlich gewidmeten Grundstücke ist möglicherweise ein förmliches Entwidmungsverfahren in der Zuständigkeit Ihres Hauses erforderlich.

Die Einbindung der jenseits der Fuststraße gelegenen Grundstücke [redacted] erfordert das notarielle Einvernehmen über den Ankauf dieser Flächen zwischen dem Investor und den derzeitigen Eigentümern.

[redacted]

Anlagen

AKTENEINSICHT

Karstadt Mainz - Ludwigsstraße

Flur	Parzelle	Grundstücksgröße	Eigentümer
6	397/6	189 m²	[redacted]
6	12/13	4.851 m²	
6	398/15	3 m²	
6	398/14	48 m²	
6	39/9	23 m²	
6	14/4	651 m²	
6	14/3	4 m²	
6	397/4	23 m²	
6	362/8	4 m²	
6	9/3	485 m²	
6	11	1.355 m²	
6	396/7	39 m²	
6	396/6	182 m²	
6	39/8	1 m²	
6	12/12	2 m²	
6	398/13	659 m²	
6	12/11	100 m²	
6	9/4	1.253 m²	
6	399/1	704 m²	
6	13/3	70 m²	
6	400/7	2.269 m²	
6	13/5	560 m²	
6	13/4	4 m²	
6	15	474 m²	

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Aktenzeichen: 61 26 Abl B 262
Eingang: 04. Dez. 2012

Landeshauptstadt Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 17 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Umweltamt
Jan Jahns

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus C
Geschwister-Scholl-Str. 4
[redacted]
umweltamt@stadt.mainz.de
www.mainz.de

61 – Stadtplanungsamt

- über Dezernat V -

durch
Mainz, 30.11.12

Eder
Beigeordnete

Z. d. Bu. A
Z. d. Handakte
Wvl.
06/12/12

Mainz, 28. Nov. 2012

Bebauungsplanverfahren „Geschäftszentrum südlich der Ludwigstraße (A 262)" - Inhalte des Städtebaulichen Vertrages
Aktenzeichen: 17 12 30 / A 262

Sehr geehrte Damen und Herren,

Detail- oder Ausführungspläne für das Geschäftszentrum liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Erste Anregungen und Hinweise für den Städtebaulichen Vertrag erfolgen anhand des vorliegenden Geltungsbereichsentwurfes zum Bebauungsplan „A 262" (Stand: 05.11.2012), sowie anhand der Ergebnisse des LudwigstraßenForums (LuFo). Weitere Anregungen erfolgen nach Vorlage der eingangs genannten Pläne bzw. ergeben sich aus vertiefenden Untersuchungen zu Belangen der Umwelt. Zu diesen Untersuchungen äußern wir uns im Rahmen der Vorkoordinierung bzw. im Rahmen des Scoping-Termins.

Bereits jetzt regen wir folgende Inhalte für den städtebaulichen Vertrag an:

1. **Berücksichtigung der Leitlinien und Empfehlungen des Ludwigstraßenforums (LuFo)**

Der Vorhabensträger verpflichtet sich die Leitlinien und Empfehlungen des Ludwigstraßen Forums zu beachten. Im Bereich der Umwelt sind dies folgende Themen:

Ökologische Standards: Grün im öffentlichen Raum gem. der Leitlinien 3.29, 3.30

Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigstraße sind zu erhalten; sie sind wesentlicher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße und tragen ganz wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der zukünftigen Flaniermeile bei.
Der Baumbestand im übrigen Plangebiet (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen.

AKTENEINSICHT

Buslinien: 50 | 51 | 52 | 67 | 660
Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic: MALADE51MNZ

Ökologische Standards: Gebäudetechnik, Energieverbrauch gem. der Leitlinien 3.38, 3.40

Bei der Gebäudeplanung bzw. –technik sind beim Bau und Betrieb höchste aktuelle ökologische Standards anzuwenden. Insbesondere Energie- und Wasserbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren. Es soll ein Katalog von Maßnahmen erstellt werden, … [u.a. zur] natürlichen Belüftung der Gebäude etc.

Ökologische Standards: Stadtökologie gem. der Leitlinie 3.38 und Empfehlung 3.41

Die Baumaßnahme hat unter Rücksichtnahme auf das Stadtklima zu erfolgen. Es soll ein Katalog von Maßnahmen erstellt werden, wie z.B. Begrünung der Dächer und Fassaden, natürliche Belüftung der Gebäude etc. Soweit es eine positive Architektur des Einkaufsquartiers unterstützt, können Teile der Fassade begrünt werden.

Ökologische Standards: Energieerzeugung gem. der Leitlinie 3.40

Dachflächen sollen zur Gewinnung von alternativer Energie verwendet werden, wenn dem gestalterische Notwendigkeiten nicht entgegenstehen. Gleiches gilt für eine etwaige Dachbegrünung..

AKTENEINSICHT

2. Übernahme von Kosten für vertiefende Untersuchungen und Fachgutachten

Der Vorhabensträger verpflichtet sich Kosten für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen vertiefenden Untersuchungen und Fachgutachten zur Umwelt zu übernehmen.

3. Übernahme von Kosten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Vorhabensträger verpflichtet sich Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die außerhalb der Geltungsbereiches des Bauleitplanes erforderlich werden, und die dem Vorhaben zuzurechnen sind, zu übernehmen. Dies können z.B. Maßnahmen zum passiven Schallschutz oder Maßnahmen zum Schutz vor lufthygienisch belasteter Luft entlang der Straße „Weißliliengasse" oder entlang der Straße „Große Langgasse" sein.

4. Hinweis: Beweissicherungsverfahren

Aufgrund vorliegender Erkenntnisse wird es erforderlich, im Zusammenhang mit einer bauzeitlichen Grundwasserhaltung entsprechende Beweissicherungen hinsichtlich Gebäudeschäden an der umliegenden Bebauung zu veranlassen. Der Vorhabensträger verpflichtet sich die Kosten für die Erstellung des Konzeptes und die Durchführung der Beweissicherung zu übernehmen.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

i.V. Witzel

61/26/Akt/B/262

DOLDE MAYEN & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Herrn Ltd. Baudirektor Günther Ingenthron
Postfach 3820

55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 Stadtplanungsamt
Eingang: 06. Dez. 2012

Büro Bonn
Rheinauen Carré
Mildred-Scheel-Straße 1
D-53175 Bonn
Fon (0228) 323 002-0
Fax (0228) 323 002-99

Prof. Dr. Thomas Mayen*
Dr. Frank Hölscher*
Dr. Markus Deutsch*
Dr. Barbara Stamm*
Dr. Christian Stelter*

Büro Stuttgart
GENO Haus
Heilbronner Straße 41
D-70191 Stuttgart
Fon (0711) 601 701-0
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde*
Dr. Rainard Menke*
Dr. Andrea Vetter*
Dr. Winfried Porsch*
Dr. Tina Bergmann*
Dr. Bernd Schieferdecker*
Dr. Annette Braun

Kontaktdaten: [redacted]

Unser Zeichen: 12/00450 De/sp

Datum: 4. Dezember 2012

AKTENEINSICHT

Stadt Mainz – Entwicklung Einkaufsquartier Ludwigsstraße

Sehr geehrter Herr Ingenthron,

wie besprochen, übergebe ich anliegend drei unterzeichnete Ausfertigungen der Honorarvereinbarung. Ich bin dankbar, wenn Sie mir eine Fassung unterzeichnet zurücksenden. Die beiden anderen sind zum Verbleib bei der Stadt gedacht.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Deutsch

267

Zwischen

der Landeshauptstadt Mainz,
Jockel-Fuchs-Platz 1
55116 Mainz

(im Folgenden: Mandantin)

und

den Rechtsanwälten Dolde Mayen & Partner, Mildred-Scheel-Str. 1, 53175 Bonn

(im Folgenden: Sozietät)

wird die nachstehende

Mandats- und Vergütungsvereinbarung

abgeschlossen:

KTENEINSICHT

1. Die Sozietät übernimmt die Beratung und Vertretung der Mandantin im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung des Projekts "Einkaufsquartier Ludwigsstraße" durch die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg und/oder andere Unternehmen der ECE-Gruppe (ECE). Das Mandat umfasst insbesondere

   - Beratung bei der Verhandlung und Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit ECE,

   - Beratung zu Grundstückskauf- und Immobilienverträgen,

- Beratung im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Wettbewerb zu dem Einkaufsquartier,

- Beratung bei der Schaffung von Baurecht.

Das Mandat wird von Rechtsanwalt Dr. Markus Deutsch als verantwortlichem Partner gem. § 8 PartGG betreut. Bei Bedarf können in Abstimmung mit der Mandantin weitere Anwälte der Sozietät hinzugezogen werden.

2. **Über das Honorar für die Tätigkeiten nach Ziff. 1 wird folgende Vereinbarung getroffen:**

Für die Beratung und Vertretung der Mandantin wird auf der Grundlage eines Honorarstundensatzes in Höhe von EUR [redacted] abgerechnet.

Der vorstehende Stundensatz ist ein Nettobetrag. Er versteht sich zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe (derzeit 19%). Reisekosten, Kosten für Kurierdienste, Übersetzungen, Handelsregisterauszüge, verauslagte Beträge (z.B. für Gerichtskosten) sowie ähnliche Auslagen sind in voller Höhe zu erstatten.

Reisezeiten werden nur in Rechnung gestellt, wenn während eines erheblichen Teils der Reise Angelegenheiten gem. Ziffer 1 dieser Vereinbarung bearbeitet werden.

Über die nach dem Stundensatz abzurechnende anwaltliche Tätigkeit sowie die zu erstattenden Auslagen und Reisekosten wird quartalsweise eine Kostenrechnung erstellt. Jeder Rechnung liegt eine Auflistung der Arbeitszeiten sowie kurze Beschreibung der Tätigkeit während des abgerechneten Zeitraums bei.

Sofern die nach dem Gegenstandswert berechnete gesetzliche Vergütung für gerichtliche Verfahren den sich aus der vorstehenden Stundenvereinbarung ergebenden Betrag überschreitet, gilt die gesetzliche Vergütung nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz als vereinbart. Die Sozietät ist gesetzlich verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass im Falle der Kostener-

AKTENEINSICHT

stattung die gegnerische Partei, ein Verfahrensbeteiligter oder die Staatskasse regelmäßig nicht mehr als die gesetzliche Vergütung erstatten muss.

3. Die Sozietät hat die Mandantin darauf hingewiesen, dass der von der Sozietät abgehende und eingehende E-Mail Verkehr nicht verschlüsselt ist und dass nicht verschlüsselter E-Mail-Verkehr mit erheblichen Sicherheitsrisiken verbunden sein kann. Insbesondere können E-Mails unbemerkt verloren gehen oder von Dritten gelesen, abgefangen, verfälscht oder gefälscht werden. Daraus können erhebliche Schäden entstehen. Die Mandantin ist ungeachtet dessen damit einverstanden, dass die Sozietät die Korrespondenz in allen mandatsbezogenen Angelegenheiten auch per E-Mail führt.

4. Die Honorarvereinbarung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von jeder Vertragspartei mit sofortiger Wirkung gekündigt werden.

5. Die Haftung der Sozietät für leichte Fahrlässigkeit wird je Schadensfall auf einen Betrag von [redacted] beschränkt.

AKTENEINSICHT

Mainz, den

für die
Landeshauptstadt Mainz

.....

Goldmann

Stadtverwaltung Mainz
Rechts- und Ordnungsamt

Bonn, den 01.11.2012

für die Rechtsanwälte
Dolde Mayen & Partner

.....

(Rechtsanwalt Dr. Markus Deutsch)

DOLDE MAYEN & PARTNER
Rechtsanwälte
Büro Bonn
Mildred-Scheel-Str. 1, 53173 Bonn

61|26|AEI|.3|262|

...zeichen:

DOLDE MAYEN & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Büro Bonn
Rheinauen Carré
Mildred-Scheel-Straße 1
D-53175 Bonn
Fon (0228) 323 002-0
Fax (0228) 323 002-99

Prof. Dr. Thomas Mayen*
Dr. Frank Hölscher*
Dr. Markus Deutsch*
Dr. Barbara Stamm*
Dr. Christian Stelter*

Büro Stuttgart
GENO Haus
Heilbronner Straße 41
D-70191 Stuttgart
Fon (0711) 601 701-0
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde*
Dr. Rainard Menke*
Dr. Andrea Vetter*
Dr. Winfried Porsch*
Dr. Tina Bergmann*
Dr. Bernd Schieferdecker*
Dr. Annette Braun

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Herrn Ltd. Baudirektor Günther Ingenthron
Postfach 3820

55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 06. Dez. 2012

Amtl. Dez.				A		Wvl.		R	
Abt.:		1		2		3		4	
SG: 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB: 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Kontaktdaten: (0228) 323 002-40, deutsch@doldemayen.de

Unser Zeichen: 12/00450 De/sp

Datum: 4. Dezember 2012

Stadt Mainz – Entwicklung Einkaufsquartier Ludwigsstraße

Sehr geehrter Herr Ingenthron,

wie besprochen, übergebe ich anliegend drei unterzeichnete Ausfertigungen der Honorarvereinbarung. Ich bin dankbar, wenn Sie mir eine Fassung unterzeichnet zurücksenden. Die beiden anderen sind zum Verbleib bei der Stadt gedacht.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Deutsch

Im Original am 10/12/12 an 30 wg. Unterschrift

AKTENEINSICHT

Landeshauptstadt Mainz

zu 267

bonn@doldemayen.de | www.doldemayen.de | Steuer-Nr.: 93146/08087 | AG Stuttgart PR 60 | *Partner
BW-Bank Nr. 217 875 8 | BLZ 600 501 01 | Deutsche Bank Nr. 041 035 700 | BLZ 380 700 59

61 | 26 | Akt | B | 262

15881

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Dezernat IV | Postfach 3620 | 55026 Mainz

61 – Stadtplanungsamt
Herrn Amtsleiter
Günther Ingenthron

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 03. Dez. 2012

Antw. Dez.	z. d. ifd. A	Wv.	R
Abt.: 0	1	3	4
SG: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9			
SB: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9			

Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

Postfach 3620 | 55026 Mainz
Stadthaus, Kreyßig-Flügel | 5. OG
Kaiserstraße 3-5

Ansprechpartner
[redacted]
[redacted]@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 29.11.2012

Einkaufszentrum Ludwigsstraße - Zuarbeit zum städtebaulichen Vertrag bzw. zum Projekt
hier: Ihr Schreiben vom 07.11.2012

s. Bl. 255

Sehr geehrter Herr Ingenthron,

mit oben genannter Mail hatten Sie uns gebeten, Textbausteine für den städtebaulichen Vertrag bzw. zum Projekt „Einkaufszentrum Ludwigsstraße" des Projektentwicklers ECE zu liefern.

Dieser Bitte kommen wir für den Bereich des Dezernates IV im Folgenden gerne nach. Das Schreiben senden wir im Dateiformat parallel auch an Frau Antje Müller (Amt 61) zur direkten Verwendung bei der Erstellung des städtebaulichen Vertrages.

1) Ergebnisse der "Kinder- und Jugendbeteiligung zur Umgestaltung der Ludwigstraße"

Im Rahmen des Planungsverfahrens zum Einkaufszentrum hat eine Kinder- und Jugendbeteiligung zur Umgestaltung der Ludwigsstraße stattgefunden. Gemeinsam mit Frau Beigeordneter Grosse hatten wir den beteiligten Kindern und Jugendlichen zugesichert, dass ihre Wünsche und Bedenken analog der Erwachsenenbeteiligung Berücksichtigung finden. Das Ergebnisprotokoll legen wir als Anlage diesem Schreiben nochmals bei.

Aus der von der Stadt Mainz durchgeführten Kinder- und Jugendbeteiligung sollen aus unserer Sicht deswegen vertraglich folgende Beteiligungsergebnisse festgehalten werden:

„Das Einkaufszentrum soll für junge Menschen frei zugängliche für sie gestaltete Räume zum Aufhalten bieten. Neben einem breitgefächerten, jugendgemäßen Waren- und Restaurantangebot finden Bewegungs- und Spielbereiche sowie Möglichkeiten zum kreativen Gestalten Berücksichtigung."

AKTENEINSICHT

/262

2) Standortsicherung für eine fünfgruppige Kindertagesstätte

im Rahmen des städtebaulichen Vertrages soll die Stadt sich die Option offen halten, in den geplanten Komplex des Einkaufszentrums eine fünfgruppige Kindertagesstätte für die Altstadt zu integrieren. Dabei ist es für uns denkbar, das notwendige Außengelände auf dem Dach des Einkaufszentrums zu realisieren; hierzu gibt es in anderen Kommunen schon entsprechende Beispiele.

Für die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte werden ca. 720 qm und zusätzlich für die Außenfläche ca. 750 qm benötigt.

Mit freundlichen Grüßen

Kurt Merkator
Beigeordneter

AKTENEINSICHT

Dirk
Schneider/Amt67/Mainz
14.11.2012 15:17

An [redacted]
Kopie
Blindkopie

Thema Einkaufsquartier Ludwigsstraße EQLU
Zuarbeit zum Städtebaulichen Vertrag bzw. zum Projekt
AZ 67 2701-027

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Müller, sehr geehrter Herr Strobach,

wie in der Mail Ihres Amtsleiters vom 07.11.2012 erbeten, teilen wir Ihnen anbei die Anliegen des 67- Grünamts bezogen auf den angedachten Städtebaulichen Vertrag zum Einkaufsquartier Ludwigsstraße mit:

- es gilt die Grünsatzung der Stadt Mainz, sowie die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestands innerhalb der Stadt Mainz, jeweils in ihrer aktuellen Fassung

- der Erhalt der vorhandenen Platanenallee entlang der Ludwigsstraße, sowie der Baumbestand einschließlich des Ortsbild prägenden Solitärs auf dem Bischofsplatz ist unstrittig und steht nicht zur Diskussion

- zusätzliche Grünflächen sind im Kontext zur urbanen Umgebung und der notwendigen Funktionalität hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung nicht erforderlich

Wir gehen davon aus, dass wir eine entsprechende Mitteilung Ihrerseits erhalten, ob und wie unsere Anliegen zum Tragen kommen.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag
Dirk Schneider

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
67- Grünamt
Dirk Schneider, Dipl.-Ing.(FH)
stv. Abteilungsleiter Planung + Neubau
Postfach 38 20
55028 Mainz
Geschwister- Scholl- Str. 4
[redacted]
http://www.mainz.de

AKTENEINSICHT

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

[redacted]
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

Postfach 3820 | 55028 Mainz
Brückenturm am Rathaus
Zimmer 105
Rheinstraße 55

[redacted]
joachim.eckert@stadt.mainz.de
www.mainz.de

61.02 – Stadtplanungsamt - Abt. Stadtplanung

z. Hd. Frau Müller

- über Dezernat III -

durch Mainz, 03. Dez. 2012

Sitte
Wirtschaftsdezernent

Mainz, 3. Dezember 2012

Einkaufsquartier Ludwigsstraße EQLU;
hier: Liegenschaftliche Bestandteile des städtebaulichen Vertrages bzw. der Ausformulierung des Projektes
Aktenzeichen: 23 Mz 06 3/93

Als Anlage finden Sie einen Lageplan sowie eine Grundstücksliste, in der alle Grundstücke aufgeführt bzw. gekennzeichnet sind, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand von der Maßnahme betroffen sind. Wir gehen hierbei davon aus, dass die Eppichmauergasse nicht überschritten wird.

[redacted]

Nach einer abschließenden Entscheidung über das Bauprojekt und endgültiger Bestimmung der betroffenen Flächen, sollen die städtischen Gremien mit dem Verkauf der Grundstücksflächen jedoch erneut befasst werden. Obwohl seit dieser Beschlussfassung sich an der positiven Grundhaltung zur Veräußerung der Grundstücksflächen, nach unserer Kenntnis, nichts verändert hat.

[redacted]

[redacted]

Sofern erforderlich, können für die städtischen und die privaten Grundstücke Grundbucheinsichten vorgelegt werden.

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic: MALADE51MAI

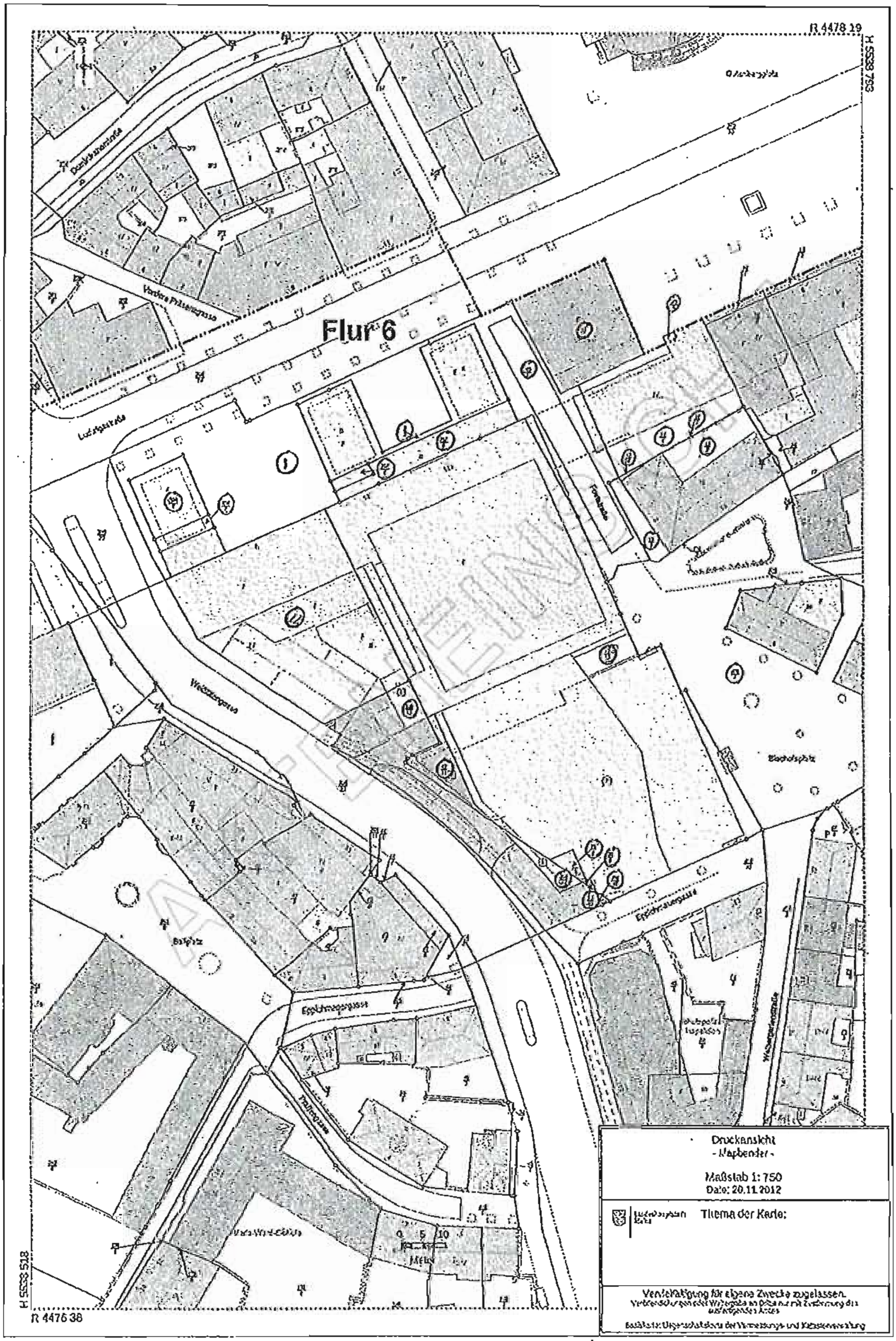
Inwiefern an dem gesamten Grundbesitz Baulasten bestehen, ist dem beim Bauamt geführten Baulastenverzeichnis zu entnehmen. Für die öffentlich gewidmeten Grundstücke ist möglicherweise ein förmliches Entwidmungsverfahren in der Zuständigkeit Ihres Hauses erforderlich.

Die Einbindung der jenseits der Fuststraße gelegenen Grundstücke [redacted] erfordert das notarielle Einvernehmen über den Ankauf dieser Flächen zwischen dem Investor und den derzeitigen Eigentümern.

[redacted]

Anlagen

AKTENEINSICHT


R 4478 19
H 5533 793
Flur 6
Ludwigstraße
Weißliliengasse
Eppichmauergasse
Bischofsplatz
Ballplatz
H 5533 518
R 4476 38
0 5 10
Meter
Druckansicht
- Mapbender -
Maßstab 1: 750
Date: 20.11.2012
Thema der Karte:
Vervielfältigung für eigene Zwecke zugelassen.

Karstadt Mainz - Ludwigsstraße

Flur	Parzelle	Grundstücksgröße	Eigentümer
6	397/6	189 m²	[redacted]
6	12/13	4.851 m²	
6	398/15	3 m²	
6	398/14	48 m²	
6	39/9	23 m²	
6	14/4	651 m²	
6	14/3	4 m²	
6	397/4	23 m²	
6	362/8	4 m²	
6	9/3	485 m²	
6	11	1.355 m²	
6	396/7	39 m²	
6	396/6	182 m²	
6	39/8	1 m²	
6	12/12	2 m²	
6	398/13	659 m²	
6	12/11	100 m²	
6	9/4	1.253 m²	
6	399/1	704 m²	
6	13/3	70 m²	
6	400/7	2.269 m²	
6	13/5	560 m²	
6	13/4	4 m²	
6	15	474 m²	

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Bauamt
[redacted]
Bauaufsicht

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau C | Zimmer 122
Am 87er Denkmal

[redacted]

61-Stadtplanungsamt
Abt. Stadtplanung

6126 ALT 262 B
Z. d. Handakte 11/12/12
11. DEZ. 2012
Eingang 10. 2012
Ø 61.1 + DEZ V + DEZ VI z.K.

Mainz, 07.12.2012

Warenhaus und Geschäftsgebäude einschließlich einer Bankfiliale sowie Großgarage;
hier: Baurechtliche Fragen/Vorabstimmung zur Neubebauung ECE auf dem Anwesen Ludwigsstraße 12 in Mainz-Altstadt, Flur 6, Flurstück(e) 12/13 , 14/4
Aktenzeichen: 63 AL-2012-2968-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf das gestrige Gespräch teilen wir Ihnen den Stellplatzbedarf für einen Gebäudekomplex mit einem 28.000 qm Verkaufsfläche (VK) umfassenden Warenhaus und mehreren, zusammen 3000 m² Gastraumfläche umfassenden Gastronomie-Betrieben mit; aufgeschlüsselt in Minimal-, Mittel- und Maximalwerte, jeweils abzüglich des per Satzung anzuwendenden ÖPNV-Bonus.

Nutzung	Fläche [qm]	Minimal-Wert			Mittel-Wert			Maximal-Wert		
		Schlüssel	Brutto	Netto	Schlüssel	Brutto	Netto	Schlüssel	Brutto	Netto
Gastro	3.000	1/12	250	175	1/9	333	233	1/6	500	350
Laden	28.000	1/40	700	490	1/35	800	560	1/30	933	653
Σ			950	665		1133	793		1433	1003

Hinweis:
Der ÖPNV-Bonus hat bereits den Maximalwert nach der VV zu § 47 LBauO (www.fm.rlp.de). Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich.

Die Leitlinien sehen 400 Kfz-Stellplätze und 250 – 300 Fahrrad-Abstellplätze vor.

[redacted]

In der gestrigen Besprechung wurden die verschiedenen Alternativen zur Ablösezahlung besprochen, so beispielsweise eine eigene Stellplatzsatzung für das Gebiet des neuen B-Plans. Auf Grund des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie zur Vermeidung von Diskussionen mit potentiellen Bauherren außerhalb des B-Plan-Bereichs, regen wir eine Diskussion über eine Stellplatzsatzung für den Kernbereich der Mainzer Altstadt an, welche die Minimalwerte der VV zur Grundlage haben könnte. Dies würde zudem Impulse bei anderen Ladenbetreibern und Grundstückseigentümern anregen.

AKTENEINSICHT

Buslinien: 50 | 51 | 52 | 64 | 65 | 70 | 71 | S 8

Sparkasse Mainz
Konto 331 | BLZ 550 501 20
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
Swift-Bic. MALADE51MNZ

Abschließend weisen wir mit Blick auf die begrenzten Flächen des Baugrundstücks und die Nutzflächenwünsche von ECE auf den enormen Platzbedarf von 250 – 300 Fahrrad-Abstellplätzen hin.

Mit freundlichen Grüßen

Brod

AKTENEINSICHT

14.12.2012
4. Verhandlungstag

**4.1. Tagesordnung / Gesprächsergebnisse,
Seite 129**

**4.2 Stadtinternes Protokoll 4. Verhandlungstage,
Seiten 131 bis 136**

**Anlage:
'Leitlinienpapier 4' – Modifikationen der Leitlinien der Stadt in 11 Punkten durch ECE – fehlt in den Akten**

Aktz.: 61 26 Alt B 262

TAGESORDNUNG 04

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU

Projekt

Verhandlungstag 4

Thema

Rathaus, R 369 — 14.12.2012, 10.00 Uhr - 13 Uhr

Gesprächsort — Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]

Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Vertiefung der Ergebnisse vom30.11.2012, Beratung städtebauliche Grundform, Zeitachse, Kommunikation der Ergebnisse	
1	Vorhaben, Einkaufsquartier	
	Weitere Vertiefung des planerischen Vorschlages von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform, Umgang mit Fuststraße und Hinterer Präsensgasse.	Herr Fuchs
2	Diskussion der Abweichungen von Leitlinien und Empfehlungen,	
2.1	Input: Tabelle von ECE	Herr Wilhelmus
2.2	Weitere Vertiefung Divergenz-Konvergenz-Papier, Input: ECE	Herr Wilhelmus
2.3	Doppelung von Betrieben im Einkaufsquartier: Input Dez III	BG Sitte

/270

z.d.A. × 24/12.12

813

3	Grundstücke und Nachbarschaft	ECE/ Dez III
3.1	Grundstücksfragen: [redacted]	
3.2	Umgang mit Nachbarschaft [redacted]	Alle
4	Die nächsten Schritte/ Kommunikation der Ergebnisse	Alle
5	Nächster Termin	

Mainz, 13.12.2012
61-Stadtplanungsamt

AKTENEINSICHT

G126 A 262 18

Guenther
Ingenthron/Amt61/Mainz

21.12.2012 16:46

An [redacted]

Kopie

Blindkopie

Thema

Sehr geehrte Damen und Herren

anbei der Entwurf unseres internen Protokolls der Sitzung am 14.12.2012.

Gruß
Günther Ingenthron

EQUI_14.12.2012_Protokoll04.pdf

AKTENEINSICHT

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Günther Ingenthron
Amtsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Gebäude A, Zimmer 106
[redacted]
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de

272

2. d. Akt A/L

AKTENEINSICHT

Aktz.: 61 26 Alt B 262

P R T O K O L L 04 (MZ - INTERN)

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN !

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 4
Thema

Rathaus, R 369	14.12.2012, 10.00 Uhr - 13.25 Uhr
Gesprächsort	Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Vertiefung der Ergebnisse vom30.11.2012, Beratung städtebauliche Grundform, Zeitachse, Kommunikation der Ergebnisse	
1	Vorhaben, Einkaufsquartier	
	Weitere Vertiefung des planerischen Vorschlages von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform, Umgang mit Fuststraße und Hinterer Präsensgasse.	Herr Fuchs
	Der städtebauliche Entwurf, der bereits Beratungsgegenstand am 30.11. war wurde von ECE weiter ausdifferenziert. 5 Einzelbaukörpern, mit 'echten' Fassaden vom Fußboden bis zur Traufe, innenliegende Arkadengänge stellen das Grundprinzip dar. Die Modifikation im Bereich 'Hintere Präsensgasse' wird von städt. Seite begrüßt: Die Zäsur konnte durch die Zurücknahme der Geschoßdecke im ersten EG von der Fassade deutlicher betont werden. Die von ECE vorgeschlagene Verbindung von 2 Baukörpern über die Fuststraße wird von städt. Seite nicht akzeptiert. Nach	

9 14

	langem Austausch von Argumenten, sagt ECE zu, folgende Lösung zu überprüfen: 4 Stege auf 2 Ebenen verteilt, nicht eingehaust, Kaltbereich, Wetterschutz nur über ein Flugdach in 18 Meter Höhe.	
2	Diskussion der Abweichungen von Leitlinien und Empfehlungen,	
2.1	Input: Tabelle von ECE Zum Thema liegt ein Papier von ECE vor 'Leitlinienpapier 4. Verhandlungsrunde Stadt Mainz/ ECE', bei dem zu 11 Punkten eine Modifikation der Leitlinien vorgeschlagen wird. Die Pkte. 1.10 und 1.11 werden gemeinsam besprochen; das Ergebnis ist unter 2.3 dieses Protokolls wieder gegeben. Pkt. 3.10: Überbauung der Fuststraße: Kein Ergebnis Pkt 3.11: Öffentlichkeit von Flächen: Akzeptiert Pkt. 3.15: Öffentlicher Platz für Jugendliche: Eine Lösung soll im Wettbewerb gefunden werde. Pkt 3.16: Zugänglichkeit der Geschäfte im EG: ECE wird eine Schemaskizze liefern, wo die Eingangsbereiche und die Schaufensterzonen markiert sind. Jedes Geschäft im EG muss einen Eingang nach außen, in den öffentlichen Bereich haben. Pkt 3.18: Ersatz von wegfallenden öffentlichen Flächen: Eine Lösung soll im Wettbewerb gefunden werde; z Bsp. i. S. von Verbesserung der städtebaulichen bzw. Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; eine denkbare Maßnahme wäre die Umgestaltung des heutigen öff. Parkplatzes an der Großen Langgasse, Nähe der Zimen-Messstation. Pkt 3.21: Es bleibt bei der ursprünglichen Fassung der Leitlinie; keine Änderung durch ECE. Pkt 3.23: Beschränkung der Gastronomieflächen: Dem Vorschlag con ECE, einer Begrenzung auf 3.000 qm wird zugestimmt. Regionale und lokale Anbieter sollen die Möglichkeit erhalten, im Quartier einen gastronomischen Betrieb zu betreiben. ECE sagt zu, mit DEHOGA Gespräche zu führen. Pkt 3.24: Ersatzwohnraum: Akzeptiert: Im näheren Umfeld, in der Innenstadt, also nicht im eigentlichen Hochbauprojekt von ECE. Pkt 3.25: Urbane Mischung: Der Textvorschlag von ECE wird akzeptiert.	ECE

AKTENSICHT

10

2.2	Weitere Vertiefung Divergenz-Konvergenz-Papier, Input: ECE	Herr Wilhelmus
2.3	Doppelung von Betrieben im Einkaufsquartier Zum Thema liegt ein Papier von ECE vor 'Leitlinienpapier 4. Verhandlungsrunde Stadt Mainz/ ECE', bei dem unter 'Nr. der Leitlinie 1.11' eine Modifikation der Leitlinien vorgeschlagen wird. Herr BG Sitte teilt mit, [redacted] Folgende Formulierung wird abgestimmt: Ein Mietbeginn der o. a. 4 Betriebe darf erst nach 10 Jahren ab Eröffnung des Einkaufsquartiers erfolgen. Wenn eine Entscheidung früher als 10 Jahre ansteht, kann dies nur mit Zustimmung der Stadt Mainz erfolgen. ECE klärt diese Vereinbarung intern ab und meldet Ergebnis zurück.	BG Sitte/ ECE
3	Zwischenergebnis	
	ECE bestätigt, dass alle anderen, außer den o. a. behandelten, inhaltlich voll akzeptiert werden.	
4	Grundstücke und Nachbarschaft	ECE/ Dez III
4.1	Grundstücksfragen: [redacted]	
4.2	Umgang mit Nachbarschaft [redacted]	Alle
5	Die nächsten Schritte/ Kommunikation der Ergebnisse	Alle
	Die stadtintern vereinbarte Gremienfolge mit Abschluss in der Sitzung des STR am 6.2.2013 ist obsolet, da weiterhin offene Punkte bestehen. Es wird ein neuer Termin für eine Sondersitzung des Stadtrates für den 6.3.2013 vereinbart. Die Art und Weise der öffentlichen Kommunikation soll weiterhin	

ALTE EINSICHT

	beibehalten werden: Keine öffentlichen Statements, bis die Verhandlungen zum Abschluss geführt sind. ECE überarbeitet das Divergenz-Konvergenzpapier ECE erarbeitet eine Tabelle mit allen Leitlinien und Empfehlungen, mit Angabe der Abweichungen bzw. 'grüner' Haken. ECE überarbeitet die Verbindung über die Fuststraße: 4 Stege in 2 Ebenen, Kaltbereich, Flugdach in 18 Meter Höhe.	
6	Nächster Termin 14.1.2013, Rathaus, R 369, ab 10 Uhr.	

Mainz, 21.12.2012
61-Stadtplanungsamt

AKTENEINSICHT

14.01.2013
5. Verhandlungstag

5.1. Tagesordnung / Gesprächsergebnisse
Seite 139

5.2 Protokoll 5. Verhandlungstag,
Seiten 145 bis 147

Anlagen:
Tabelle sämtlicher Leitlinien mit Anmerkungen von ECE fehlt
Dokumentation der Verwaltung zu Sachstand und Planung weiteres Verfahren, Seite 148
'Leitlinienpapier 5' – Modifikationen der Leitlinien der Stadt durch ECE, Seiten 150 bis 151

5.3 Amtsinterne Korrespondenz

Aktenvermerk für Dezernentin Grosse «Meinungsbild der Stadt Mainz zum Wettbewerbsverfahren…» 10.3.2013, Seiten 167 bis 169

Aktenvermerk zur Abstimmung der Auslobung des Wettbewerbs
Treffen 20.3.2013, Teilnehmer lt. Anwesenheitsliste, Seiten 172 bis 176
Dazu:
Stellungnahme Architektenkammer RLP 21.03.13, Seite 185
Korrespondenz ECE / Stadt Mainz: Stellungnahme von ECE zu Schreiben der Architektenkammer v. 21.03.13. ECE fordert Beschränkung des Wettbewerbs auf die Fassade, Seiten 190 bis 192

Aktz.: 61 26 Alt B 262

TAGESORDNUNG 05

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 5
Thema

Rathaus, R 369	14.01.2013, 10.00 Uhr - 13.00Uhr
Gesprächsort	Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

KEINEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Vertiefung der Ergebnisse vom14.12.2012, Beratung städtebauliche Grundform, Zeitachse, Kommunikation der Ergebnisse	
1	Vorhaben, Einkaufsquartier	
	Weitere Vertiefung des planerischen Vorschlages von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform, insbes. Umgang mit Fuststraße.	Herr Fuchs
2	Diskussion der Abweichungen von Leitlinien und Empfehlungen,	
2.1	Input: Tabelle von ECE mit Anmerkungen zu allen Leitlinien und Empfehlungen	Herr Wilhelmus
2.2	Input: Divergenz-Konvergenz-Papier von ECE, Fortschreibung	Herr Wilhelmus

g 15

3	Grundstücke und Nachbarschaft	ECE/ Dez III
3.1	Grundstücksfragen: [redacted]	
3.2	Umgang mit Nachbarschaft [redacted]	Alle
4	Die nächsten Schritte/ Kommunikation der Ergebnisse	Alle
5	Nächster Termin	

Mainz, 21.12.2012
61-Stadtplanungsamt

AKTENEINSICHT

15851

Aktz.: 61 26 Alt B 262

P R O T O K O L L 05

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN !

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 5
Thema

Rathaus, R 369 — 14.01.2013, 10.00 Uhr - ca. 15.00Uhr
Gesprächsort — Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Vertiefung der Ergebnisse vom14.12.2012, Beratung städtebauliche Grundform, Zeitachse, Kommunikation der Ergebnisse	
1	**Vorhaben, Einkaufsquartier**	
	Weitere Vertiefung des planerischen Vorschlages von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform, insbes. Umgang mit Fuststraße: Herr Fuchs präsentiert lediglich die Entwürfe, die bereits am 14.12.2012 Gegenstand der Diskussion waren; die inhaltliche Diskussion zum Thema Fuststraße erfolgte im Rahmen der Durcharbeitung des ECE-Papiers 'Leitlinien 5. Verhandlungsrunde Stadt Mainz/ ECE, 11.01.2013' , s. 2.2	
2	Diskussion der Abweichungen von Leitlinien und Empfehlungen,	
2.1	Input: Tabelle von ECE mit Anmerkungen zu allen Leitlinien und Empfehlungen:	Herr Wilhelmus

276 1

16

	Am Ende der Verhandlungsrunde legt ECE dieses Papier vor. Inhaltlich wird nicht weiter darauf eingegangen, da die Diskussion in erster Linie zu Pkt. 2.2 stattfand.	
2.2	**Input: Divergenz-Konvergenz-Papier von ECE, Fortschreibung:** Gegenstand der intensiven Diskussion ist das Papier: 'Leitlinien 5. Verhandlungsrunde Stadt Mainz/ ECE, 11.01.2013' (Anlage 2) ECE stellt darin 12 Leitlinien der Stadt eigene Modifikationen gegenüber. Zur Fuststraße wurde festgelegt, dass man sich auf städtischer Seite prinzipiell keine Überbauung vorstellen kann; lediglich die Anlage von 2 filigranen, offenen Stegen im 1. und 2. OG (4 Stege insgesamt) von max. 300 cm Breite sind vorstellbar; Wetterschutz kann über ein filigranes Flugdach in 18 Meter erfolgen. Herr Fuchs wird hierzu einen planerischen Vorschlag unterbreiten. Herr Dr. Deutsch wird die Diskussionsergebnisse, die in die mittlere Spalte des ECE-Papiers als 'Verhandlungsergebnis' einzutragen zuerst korrekt formulieren und danach mit Stadt und ECE abstimmen.	
3	**Grundstücke und Nachbarschaft**	ECE/ Dez III
3.1	Grundstücksfragen: [redacted]	
3.2	**Umgang mit Nachbarschaft** [redacted]	Alle

EINSICHT

	[redacted] Diese Themen wurden im Detail nicht besprochen. s . a. weitere Vorgehensweise.	
4	**Die nächsten Schritte/ Kommunikation der Ergebnisse**	Alle
	1. Dr. Deutsch wird das Papier Pkt 2.2 sprachlich, inhaltlich korrekt aufarbeiten und mit beiden Partnern abstimmen 2. Dieses Papier wird in die Gesamtdarstellung aller Leitlinien und Empfehlungen (Pkt 2.1) integriert. (Dr. Deutsch) 3. Dr. Deutsch textet einen LoI (Letter of Intent) und stimmt das Papier zuerst mit der Stadt ab. Die Stadt stimmt daraufhin den LoI mit ECE ab. 4. Herr Fuchs liefert neue Pläne und Zeichnungen sowie eine Projektbeschreibung/ - erläuterung. 5. Die Stadt erarbeitet eine Zeitplanung bis zur Beschlussfassung im Stadtrat über das Verhandlungsergebnis. (s. Anlage 1) 6. Stadt und Dr. Deutsch stimmen sich hinsichtlich einer Stellplatzsatzung gem. § 88 Abs. 3 LBauO ab. 7. Die Stadt erarbeitet eine Beschlussvorlage: Grundsatzbeschluss zum Verhandlungsergebnis, Inhalte: Planzeichnungen mit erläuternden Texten (ECE), LoI (Dr. Deutsch), Gesamtdarstellung aller Leitlinien und Empfehlungen, ggfls. mit Modifikationen (Dr. Deutsch, ECE).	
5	**Nächster Termin (optional)** 5.2.2013, 11 - 14 Uhr	

Mainz, 21.01.2013
61-Stadtplanungsamt

ARTENSICHT

Anlage 1:

Einkaufsquartier Ludwigsstraße

Weiteres Verfahren/Beratungsfolge Einkaufsquartier Ludwigstraße, LuFo 8, Stadtratsbeschluss;

Sachstand nach 5. Verhandlungsrunde am 14.01.2013

1. **Anlass**

   Am 14.1.2013 fand eine weitere Verhandlungsrunde zwischen Stadt Mainz und ECE statt; daraus könnte sich folgender Verfahrensablauf ergeben.

2. **Weiteres Verfahren**

2.1 Beratungsfolge in den polit. Gremien

1. Abgabe **Beschlussvorlage** nach Abstimmung Dez III und Dez VI am **18.2.2013** Büro OB (Unterschriften: BG Eder, BG Grosse, BG Sitte, OB für STR)

2. Beratung **Stadtvorstand** am 22.02.2013, anschließend **PK** (s. a. 2.2)

3. Gemeinsame **Ausschussrunde** am 28.02.2013 ab 18.30 : Haupt- und Personalausschuss, Bau- und Sanierungsausschuss, Wirtschaftsausschuss, Park- und Verkehrsausschuss, Ortsbeirat Altstadt im Ratssaal.

4. Durchführung eines **LUFO 8** am 1.03.2013, 18 Uhr in der Rheingoldhalle

5. Abschließende Beschlussfassung im **Stadtrat, Sondersitzung** am 06.03.2013, Uhrzeit ???

2.2 Begleitend zu dieser Beratungsfolge sind folgende Arbeitsschritte notwendig

1. In der 8. KW Besprechung in **KOA-Runde**, 18.2.2013;
2. Terminierung 1. Sitzung Lenkungsgruppe durch OB z. Bsp. in 8. KW?
3. Gespräche mit Kath. Kirche und Kardinal Lehmann
4. Gespräche baupol. Sprecher bei Frau BG Grosse am 22.2.2013 ???
5. Nach STV am 22.2. gem. **PK** ECE mit Stadt (Organisation durch das Büro OB/Presseabteilung)
6. Am gleichen Tag (22.2.2013) organisieren die beiden tangierten Beigeordneten Gespräche mit den Standesorganisationen:
   - Herr Sitte wird mit den handelsaffinen Organisation sprechen,
   - Frau Grosse wird die Standesorganisationen wie Architektenkammer, BDA, Werkbund, AIV einladen.
   - Baupol. Sprecher auch bei BG Grosse ???

7. Eine Information der Bürgerinitiative sollte mit Herrn Oberbürgermeister Ebling, Herrn Sitte und Frau Grosse gemeinsam erfolgen. Zeitpunkt und Ort ???

AKTENEINSICHT

Die gemeinsame Ausschusssitzung am 28.02.2013 ab 18.30 Uhr wird durch das Büro OB bzw. Hauptamt organisiert, da Herr Oberbürgermeister den Vorsitz hat. Die Organisation des 8. Ludwigsstraßenforums würde in Händen des Stadtplanungsamts liegen.

Mainz, 15.01.2013
61-Stadtplanungsamt
Ingenthron

AKTENEINSICHT

Anlage 2:

Stand 11 01 2013	Leitlinienpapier 5. Verhandlungsrunde Stadt Mainz / ECE		
Nr. der Leitlinie	**Originaltext Leitlinie**	**Modifikation durch ECE**	**Kommentar**
1.10	1.10 (L) Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen ist abzusehen.	*Dopplungen und Verlagerungen etablierter Angebotsformen sollen möglichst vermieden werden*	
1.11	1.11 (L) Auf die Ansiedlung eines schon vorhandenen Elektrofachmarktes und schon vorhandener Bekleidungskaufhäuser in der Innenstadt ist zu verzichten, um die Ankermieter anderer Innenstadtlage nicht zu gefährden.	*Auf eine Verlagerung von C&A, P&C, SATURN und Sinn Leffers wird bei der Erstvermietung und für die Dauer von mindestens 3 Jahren ab Eröffnung verzichtet. Eine Verlagerung der vorgenannten Mieter innerhalb der ersten 3 Jahre ab Eröffnung ist nur mit Zustimmung der Stadt Mainz möglich.*	
3.10	3.10 (L) Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.	*Die Fuststrasse bleibt öffentlicher Raum. Eine filigrane Überbauung im 1. und 2. Obergeschoss sowie eine Unterbauung ist möglich. Die Gestaltung wird im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geklärt.*	siehe Planungskonzept (Anlage)
3.11	3.11 (L) Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort großflächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.	*Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort großflächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.*	Einschränkung Fuststrasse bezieht sich nach gegenseitigem Verständnis Stadt und ECE nicht auf Über- und Unterbauungen gemäss Grundrissplanung. Ggf. auch alternative Formulierung möglich.
3.15	3.15 (L) Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.	*Im Rahmen von Aktionen werden Angebote für Jugendliche im Einkaufsquartier gemacht*	

Stand 11 01 2013	Leitlinienpapier 5. Verhandlungsrunde Stadt Mainz / ECE		
Nr. der Leitlinie	**Originaltext Leitlinie**	**Modifikation durch ECE**	**Kommentar**
3.16	3.16 (L) Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen anknüpft. Der Zugang zu den Geschäften im EG (Straßenebene) hat prinzipiell über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen. Große gewerbliche Einheiten (insbesondere das Warenhaus) haben sich durch Zugänge zu allen angrenzenden öffentlichen Flächen zu öffnen.	*Die überwiegende Anzahl der im vorderen Bereich Fuststraße und im Bereich Ludwigsstraße im Erdgeschoss angesiedelten Ladenflächen öffnet sich durch eigene Ladeneingänge zu den öffentlichen Flächen.*	Eingänge und Annoncierung nur im Bereich Ludwigsstraße und Teilbereichen der Fuststraße sinnvoll
3.18	3.18 (L) Wegfallende öffentliche Flächen sind an anderer Stelle im Quartier mit gleichwertiger öffentlicher Nutzung zu ersetzen.	*Wegfallende öffentliche Flächen sollen durch eine Nutzungsverdichtung und Qualitätserhöhung anderer öffentlicher Flächen ausgeglichen werden. Entsprechende Lösungen sind im Wettbewerb zu erarbeiten*	
3.21	3.21 (L) Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss endeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost-Richtung, bezogen sein.		Annoncierung/ Zugänge über die Ludwigsstraße, allerdings auch vom Bischofsplatz und durch Ladeneingänge im Erdgeschoss. Die Stadt geht davon aus, dass mit dem vorliegenden Planungskonzept (siehe Anlage) die Leitlinie 3.21 erfüllt ist

07/917

Stand 11.01.2013	Leitlinienpapier 5. Verhandlungsrunde Stadt Mainz / ECE		
Nr. der Leitlinie	**Originaltext Leitlinie**	**Modifikation durch ECE**	**Kommentar**
3.23	3.23 (L) Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Diese Funktion ist in erster Linie den umliegenden Quartieren zuzuordnen. Vergleichbar mit der Größenbegrenzung der Verkaufsflächen ist zur Reglementierung der Gastronomieflächen im weiteren Verfahren eine Obergrenze zu definieren. Die jetzige Situation ist Orientierungsgröße. Bestehenden gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt und Altstadt sollen nicht gefährdet werden.	*Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf eine Mietfläche von 3.000 m² bei der Erstvermietung zu begrenzen.*	
3.24	3.24 (L) Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist weitgehend innerhalb des Planungsgebietes adäquater Ersatz zu schaffen.	*Falls für das Projekt Ersatzwohnraum zu schaffen ist, kann dieser auch im näheren Umfeld nachgewiesen werden.*	
3.25	3.25 (L) Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist einer urbanen Mischnutzung Priorität einzuräumen, insbesondere durch Schaffung von Wohnraum.	*Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist eine urbane Mischnutzung anzustreben, sofern die bauliche Dichte das zulässt.*	

AKTENEINSICHT

Aktz.: 61 26 A 262 B

Vermerk für Frau Beigeordnete Grosse

Zur Berichterstattung und Abstimmung im Stadtvorstand am 19.3.2013 unter TOP Verschiedenes:

Meinungsbild der Stadt Mainz zum Wettbewerbsverfahren Einkaufsquartier Ludwigstraße

1. Anlass:

Die Leitlinien und Empfehlungen zum Einkaufsstandort Ludwigstraße beschreiben unter Punkt 4.1 bis 4.4 in welcher Art und Weise das Projekt über einen Wettbewerb qualitätsgesichert werden soll. Zu diesem Thema fand erstmals am 14.11.2012 eine Ämterrunde unter Beteiligung der Architektenkammer und von ECE statt. Zu diesem Arbeitsgespräch wurden die Eckpunkte definiert, die auch am gleichen Tag in der Verhandlungsrunde Stadt Mainz / ECE (am 14.11.2012) besprochen wurden.

ECE hat nun aktiv in der 1. Märzwoche 2013 die Durchführung des Planungswettbewerbs wieder aufgenommen, nachdem seit 14. November keine Aktivitäten stattgefunden haben.

Bereits am 14.11. wurde im Rahmen der Verhandlungsrunde zwischen Stadt und ECE festgelegt, dass es keinen zweigeteilten Wettbewerb, mit Verfahrensstufen zeitlich nacheinander geben soll, sondern aus Zeitgründen ein einphasiger Wettbewerb, der jedoch zwei räumliche Geltungsbereiche hat: Städtebaulicher Umgriff und Objektumgriff, durchgeführt werden soll.

2. Eckpunkte des Wettbewerbs:

2.1 Zusammensetzung Preisgericht:

Das Preisgericht sollte möglichst kompakt und überschaubar von der Teilnehmerzahl sein. Bereits im November wurde festgelegt, dass das Preisgericht aus 13 Personen bestehen soll.

7 Fachpreisrichter (4 Stadt Mainz / 3 ECE)
6 Sachpreisrichter (3 Stadt Mainz / 3 ECE)

2.1.1 Fachpreisrichter (Vorschlag Stadt Mainz):

- 2 Vertreter des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Stadt Mainz (Prof. Fingerhuth hat Interesse bekundet in der Jury und auch als Vorsitzender der Jury teilzunehmen)
- Günther Ingenthron, Stadtplanungsamt
- Vorschlag der Architektenkammer Rheinland-Pfalz

AKTENEINSICHT

2.1.2 Sachpreisrichter (von Seiten der Stadt Mainz):

- OB Michael Ebling
- Bg. Christopher Sitte
- Bg. Marianne Grosse

2.1.3 Berater ohne Stimmrecht:

- Baupolitische Sprecher der Stadtratsfraktionen
- Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt Ulla Brede-Hoffmann
- Fraktionsvorsitzende der Ortsbeiratsfraktionen Mainz-Altstadt
- Bürgerinitiative Ludwigstraße
- Lokale Akteure, Einzelhandelsverband, etc.

3. Teilnehmende Büros

3.1 Anzahl der Büros:

Diskussionsstand im November war, circa 30 Büros am Wettbewerb teilnehmen zu lassen, von denen circa ein Drittel gesetzte Büros sein könnten. In der jetzt aktuellen Diskussion schlägt ECE vor, dass 30 Büros zu viel wären. Es wäre zu befürchten, dass große Büros nicht am Wettbewerb teilnehmen würden, da ihre Chance zu gewinnen, bei 30 Teilnehmern zu gering wäre. ECE schlägt vor, 10 bis 12 Büros zu beauftragen. Zwischen Stadtplanungsamt und ECE wurde folgender Kompromiss vereinbart: Begrenzung der Teilnehmerzahl auf 20 Büros, davon werden 8 Büros gesetzt, also eingeladen. Für diese Büros haben ECE und die Stadt Mainz das Vorschlagsrecht. Die restlichen 12 Büros werden über eine Präqualifikation gewonnen. Das Verfahren wird eng mit der Architektenkammer abgestimmt.

3.2 Auswahl der Büros:

Eine Auswahl von Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros wurde am 07.03.2013 mit dem Planungs- und Gestaltungsbeirat dahingehend abgestimmt, 1. welche Büros von der Stadt Mainz für die Teilnahme am Wettbewerb vorgeschlagen werden sollten, 2. welche darüber hinaus ebenfalls für diese Aufgabe geeignet wären, falls ECE diese vorschlagen würde und 3. von welchen Büros als Teilnehmer an diesem Wettbewerb eher abzuraten ist. Die Auswahl ist im weiteren Verfahren mit ECE zu diskutieren.

1. Büros, die von der Stadt Mainz vorgeschlagen werden sollten:

Architektur (Städtebau)

- [redacted]

Landschaftsarchitektur

- [redacted]

ARCHIVEXEMPLAR

2. Büros, die ebenfalls für die Teilnahme an diesem Wettbewerb geeignet wären (falls von ECE vorgeschlagen):

Architektur (Städtebau)

- [redacted]

Landschaftsarchitektur

- [redacted]

3. Büros, die eher nicht für die Teilnahme an diesem Wettbewerb geeignet wären (falls von ECE vorgeschlagen):

Architektur (Städtebau)

- [redacted]

Landschaftsarchitektur

- [redacted]

4. **Wettbewerbsart:**

Einstufiger Wettbewerb mit zwei maßstäblich unterschiedlichen Geltungsbereichen.

5. **Wettbewerbsverfahren:**

RPW 2008-konformes Verfahren in enger Abstimmung mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz. Der Auslober wird ECE sein, in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz. Alle Kosten des Verfahrens trägt ECE. [redacted]

6. **Planungs- und Gestaltungsbeirat:**

Neben der Auswahl der Büros wurde zudem die geplante Verfahrensweise des Wettbewerbes am 07.03.2013 mit dem Planungs- und Gestaltungsbeirates abgestimmt. Diese fand große Zustimmung bei den Beiratsmitgliedern.

7. **Nächste Terminierung:**

Am 20.03.2013 finden die nächsten Gespräche ECE, Stadt Mainz sowie ECE, Stadt Mainz und Architektenkammer statt.

Bis zu diesem Termin sollte im Stadtvorstand ein Meinungsbild bzw. die Bestätigung der o. a. vorgeschlagenen Vorgehensweise erfolgen.

In der 6. Verhandlungsrunde am 22.03.2013 könnten dann auch die Ergebnisse zur Durchführung des Wettbewerbes in der Verhandlungsrunde fixiert werden.

Mainz, 10.03.2013
61-Stadtplanungsamt

gez. Unterschrift

Ingenthron

II. 61.2 zur Kenntnis, lfd. Akten.
III. 61.0 Handakten.
IV 61.2.3.1 zur Kenntnis.

AKTENEINSICHT

15851

Aktz.: 61 26 Alt B 262

VERMERK

Wettbewerb Einkaufsquartier Ludwigsstraße
Projekt

Abstimmung Auslobung
Thema

Zitadelle, Bau A, Raum 106/Schönbornsaal — 20.03.2013, 10.00 – 13.10 Uhr
Gesprächsort — Datum

Herr Welters, Frau Dern (Post-Welters)
Herr Laumann (ECE)
Herr Ingenthron, Herr Habel (bis 11.30 Uhr), Frau Müller (61-Stadtplanungsamt)
Herr Schnell, Frau Tonn (Dezernat VI/61-Stadtplanungsamt)
Ab 11.30 Uhr (TOP 3): Frau Dr. Wiezorek, Frau Renn-Dietrich (Architektenkammer RP)
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	**Anlass** Abstimmung der Grundzüge des Verfahrens und der Auslobung	
1	**Wettbewerbsunterlagen** Folgende Unterlagen sollen den Büros zur Verfügung gestellt werden: • Luftbilder (61) • Situationsfotos des Plangebietes und der Umgebung (P-W) • Fortschreibung Leitlinien und Empfehlungen (Letter of Intent)(61) • Beleuchtungskonzept der Stadt Mainz (61) • Sondernutzungsrichtlinie der Stadt Mainz (61) • Tripol-Konzept (61) • Historische Fotos bzw. Pläne (61) • Beleuchtungskonzept Schillerplatz (61) • Konzept Große Langgasse (61) • Dachbegrünungssatzung (61) • 3D-Modell (61) • Höhenmodell (61) • Funktionsplanung der geplanten Gebäude (ECE) • Auslobung mit Verfassererklärung (P-W) • Formblätter für die Berechnung von Planungskenndaten (P-W) Die Beschlusslage der einzelnen Konzepte wird jeweils angegeben.	61, P-W, ECE

2	**Wettbewerbsumgriff** Der Schillerplatz wird aus dem Geltungsbereich des Ideenbereichs herausgenommen. Die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze des Realisierungsbereiches soll in der Mitte der Ludwigsstraße bzw. Weißliliengasse verlaufen. Der detaillierte Wettbewerbsumgriff sollte stadtintern abgestimmt werden.	61
3	**Wettbewerbsinhalt** Ideenbereich: städtebauliches/freiraumplanerisches Konzept Realisierungsbereich: Gebäudeplanung auf Grundlage des Funktionskonzeptes und Planung der angrenzenden öffentlichen Räume Klärung der möglichen Planungstiefe bei der Gebäudeplanung. Detaillierte Vorgabe von Fixpunkten neben dem Funktionskonzept. Evtl. Spielräume darstellen.	 ECE
4	**Wettbewerbsart** Anonymer 1-phasiger Wettbewerb nach RPW	
5	**Auftragsversprechen** Die Details des Auftragsversprechens müssen in der Auslobung klar dargestellt werden. Die Architektenkammer spricht sich für eine größtmögliche Auftragsvergabe an einen Teilnehmer aus – entsprechend der Planungstiefe (TOP 3) Klärung der Details des Auftragsversprechens.	P-W, ECE ECE
6	**Teilnehmer** Arbeitsgemeinschaften zwingend bestehend aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten. Die Teamzusammenstellung muss bei Bewerbung genannt werden.	
7	**Teilnehmerzahl** ¼ der Teilnehmer können gesetzt werden. Das entspricht z.B.: bei 20 Teilnehmern – 5 gesetzte Teams, bei 30 Teilnehmern – 8 gesetzte Teams Klärung der gewollten Teilnehmeranzahl.	 Stadt, ECE
8	**Büroauswahl/Zugangsvoraussetzungen** 1. Erfüllung von Mindestkriterien (niedrige Schwelle): z.B. Erfahrung in der Gebäudegestaltung im innerstädtischen Kontext/Erfahrung im Gestalten von öffentlichen Räumen 2. Weitere Auswahl durch Losverfahren Die Architektenkammer rät normalerweise eher zu Ranking-Verfahren.	

AKTENEINSICHT

9	**Preisgericht** Fachpreisrichter von Seiten der Stadt: • Herr. Prof. Fingerhuth (Stadtplaner), Vorsitz • Frau Molter (Architektin) bzw. Frau Joppien (Architektin) • Herr Ingenthron • Vorschlag der Architektenkammer Preisrichter von Seiten der ECE müssen noch benannt werden.	AK ECE
10	**Zeitplanung** Allgemein: Vor Beginn des Wettbewerbes muss die Auslobung mit der Architektenkammer abgestimmt und dem städtischen Fachausschuss zur Kenntnis vorgelegt werden. Nächster Termin zur Abstimmung der Auslobung: Do. 02.05.2013, 15.00 Uhr (Ausweichtermin: Di. 07.05.2013, 10.00 Uhr)	

Mainz, 21.03.2013

Müller

II. Den Teilnehmern z. K. PER EMAIL SOWIESO

III. Z. d. lfd. Akten

IV. Z. d. Handakten

Mainz, 21.03.2013
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

AKTENEINSICHT

ANWESENHEITSLISTE

Projekt: WETTBEWERB ZOLL

Ort / Datum: 20/3/13 / 61

Betreff: ERSTMALIGE AUFLOBUNG

Name bitte in Druckbuchstaben	Dienststelle bzw. genaue Anschrift	Telefon und E-Mail	Unterschrift
[illegible]	61.0	[redacted]	
Schmelz	61.0.1 / Dez. VI		
HARTMUT WELTENS	POST - WELTENS		
Christine Dorn	"		
Benjamin Lammann	ECE		
JULIA TONN	61.0.1		
[illegible]	61.2.1		
[illegible]	61.3.1		

AKTENEINSICHT

Antje
Mueller/Amt61/Mainz

25.03.2013 11:23

An [redacted]

Kopie

Blindkopie

Thema LU - Vermerk - Abstimmung Auslobung Wettbewerb

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Vermerk zur Abstimmung "Auslobung Wettbewerb Einkaufsquartier Ludwigsstraße" zur Kenntnis.

Mit besten Grüßen,
Antje Müller

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Antje Müller
Stadtplanerin, SG Vorb. Bauleitplanung
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
[redacted]
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de

130320_Vermerk_Abstimmung Auslobung.pdf

AKTENEINSICHT

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

61 26 Ret 3 262

Aktenzeichen:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 08. April 2013

Antw. Dez.						Rel.			R	
Abt.:	0		1				3		4	
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Herrn
Günther Ingenthron
Leiter Stadtplanungsamt Mainz
Zitadelle Bau A
55028 Mainz

Vorab per E-Mail
[redacted]

Abt. 09. APR 2013

HAUPTGESCHÄFTSFÜHRERIN

21.03.2013

Entwurf der Auslobung Einkaufszentrum Ludwigstraße
Unser Gespräch am 20.03.2013

Lieber Herr Ingenthron,

anlässlich des Gesprächs am 20.03.2013 und dem vorgelegten ersten Entwurf der Auslobung möchte die Architektenkammer nochmals auf die verabschiedeten Leitlinien im Abschlussbericht des LudwigstraßenForums verweisen und die Relevanz betonen. Zum Wettbewerbsverfahren ist dort festgehalten, dass sich die Durchführung nach den entsprechenden Ausführungen im Kapitel 6 Standpunkte der Architektenkammer richtet. Hier sind als Gegenstand des Wettbewerbes die städtebauliche Bearbeitung des Gesamtgebietes sowie die Objektplanung des Einkaufszentrums benannt.

Unter Ziffer 1 des oben angesprochenen Entwurfes der Auslobung wird das Ziel des Wettbewerbes deutlich beschrieben. Soweit dort aber bereits ausgeführt wird, dass „identitätsstiftende Fassadenkonzepte" Gegenstand des Wettbewerbs sein sollen, zielt das Verfahren unter Berücksichtigung der Leitlinien auf reines Design ab. Das war nicht gewollt.

Damit korrespondiert im Entwurf die Weiterbeauftragungsklausel unter 2.14. Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz legt für die weitere Diskussion größten Wert darauf, dass das Wettbewerbsergebnis auch umgesetzt wird. Die Ziffer 2.14 (Weitere Bearbeitung) des Entwurfes der Auslobung entspricht nicht der derzeitigen Regelung der RPW 2008 und auch nicht der neuen Regelung der RPW 2013. Art und Umfang der Beauftragung müssen sicherstellen, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfes umgesetzt wird. § 8 Nr. 2 RPW sieht deshalb vor, dass in der Regel die Beauftragung bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung erfolgt. Dem widerspricht die derzeitige Formulierung unter Ziffer 2.14, 1. Absatz, letzter Satz: „Die ECE ist nicht verpflichtet, einen der Teilnehmer des Wettbewerbes zu beauftragen, sofern eine Realisierung dessen Entwurfes nach Ansicht der ECE aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich erscheint." Der Auslober hat vielmehr durch die zielgerichtete Formulierung der Wettbewerbsaufgabe sicherzustellen, dass die Auslobung die Grundlage für einen realisierbaren Entwurf darstellt und alle hierfür erforderlichen Angaben enthält.

Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses durch Beauftragung der Entwurfs- und Ausführungsplanung an einen der Preisträger stellt sicher, dass die im Preisgericht prämierte Qualität in die Realisierung transportiert wird. Dies ist für die Architektenkammer ein zentraler Punkt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Elena Wiezorek

X 10.04.13
z.d. Handakte

286

55118 Mainz Bodenbergstraße 6 · [redacted]

ARCHIVEINSICHT

Guenther
Ingenthron/Amt61/Mainz

10.04.2013 15:13

An [redacted]
Kopie
Blindkopie
Thema WG: AW: WB ECE Mainz

z K.

Gr

Gl

Landeshauptstadt
Mainz

6126 ALT B 262
10.04.13

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Günther Ingenthron
Amtsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Gebäude A, Zimmer 106
Tel 0 61 31 - 12 30 30, 0173 31 44 08 7
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de

AKTENEINSICHT

----- Weitergeleitet von Guenther Ingenthron/Amt61/Mainz am 10.04.2013 15:13 -----

"Fuchs, Andreas"
<[redacted]
m>
09.04.2013 14:23

An [redacted]
Kopie
Thema AW: WB ECE Mainz

Sehr geehrter Herr Ingenthron,

vielen Dank für das Weiterleiten der „Anregungen" der Architektenkammer RLP zum geplanten Wettbewerbsverfahren. Wir haben zu den Anregungen eine andere Position, welche auch in Teilen mit Ihnen angestimmt wurde und wo bereits Konsens zwischen uns bestand.

- wir haben überzeugend dargelegt, weshalb sich der Wettbewerb nicht auf die funktionale Objektplanung beziehen kann und uns darauf verständigt, die Wettbewerbsaufgabe auf die Gestaltung der Fassaden incl. der fünften Ansicht zu

beschränken.

- die städtebauliche Bearbeitung im Rahmen des Wettbewerbs ist als Ideenteil vorgesehen.

- zur Qualitätssicherung werden wir für das Gewerk der Fassade den Preisträgen mit den Leistungsphasen 1-4 sowie Teilen der Lph 5 /HOAI beauftragen.

Somit können wir uns nicht den Anregungen der Architektenkammer anschließen. Ich schlage vor in einem Gespräch unter Teilnahme der Architektenkammer RLP nochmals die unterschiedlichen Positionen auszutauschen um dann zu einem Ergebnis zu kommen.

Viele Grüße

Andreas Fuchs
Director Creative Design
Architecture

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Heegbarg 30, 22391 Hamburg
Phone: +49 (0)[redacted]
E-Fax: +49 (0)[redacted]
E-Mail [redacted]
www.ece.de

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Sitz: Hamburg - Amtsgericht Hamburg - HR A Nr. 92742 - USt-IdNr. DE201970447
Persönlich haftende Gesellschafterin: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H. - Amtsgericht Hamburg - HR B Nr. 48838
Geschäftsführung: Alexander Otto (Vors.) - Gerhard Dunstheimer (Stv. Vors.) - Dr. Lothar Kappich - Henrie W. Kötter - Markus Lentzler - Jens-Ulrich Maier - Dr. Andreas Mattner - Claudia Plath - Klaus Striebich

Von: [redacted]
mailto[redacted]
Gesendet: Montag, 8. April 2013 18:06
An: Fuchs, Andreas
Betreff: WB ECE Mainz

Sehr geehrter Herr Fuchs

anbei die Anregungen der Architektenkammer RLP, denen ich mich voll anschließe, mit der Bitte um Umsetzung.

EINSICHT

Gruß
Günther Ingenthron

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Günther Ingenthron
Amtsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Gebäude A, Zimmer 106
[redacted]
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de

AKTENEINSICHT

22.03.2013
6. Verhandlungstag

6.1. Protokoll 6. Verhandlungstag,
Seiten 186 bis 189

Anlagen:
Städtebauliches Konzept von ECE fehlt

Aktenvermerk zur weiteren Abstimmung der
Auslobung des Wettbewerbs
Treffen 02.05.2013, Teilnehmer lt. Anwesenheitsliste
Seiten 193 bis 195

Aktz.: 61 26 Al B 262

PROTOKOLL 06

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN !

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 6
Thema

Rathaus, R 369	22.03.2013, 9.00 Uhr - 12.00Uhr
Gesprächsort	Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Frau Gnädig],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Abschluss der Verhandlungen	Alle
1	Vorhaben, Einkaufsquartier	
	◦ Vorstellung des planerischen Vorschlages (= städtebauliches Konzept) von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform, Insbes. Umgang mit Fuststraße. ◦ Diskussion der Funktionalbeschreibung zum städtebaulichen Konzept Die Herren Fuchs, Wilhelmus und Nachtigahl stellen ein sehr stark überarbeitetes städtebauliches Konzept vor, das folgende Änderungen im Vergleich zu den Entwürfen der ersten fünf Verhandlungsrunden hat: 4 Gebäude als Großform anstelle von 5 Gebäuden, [redacted] ein Verschwenk der Mall in Richtung Weißliliengasse, ein zusätzlicher Antritt in Form einer eingeschossigen Mall Richtung Gutenbergplatz, völliger Verzicht auf eine Überbauung der Fuststraße; die Fuststraße ist himmelsoffen, der Baukörper jenseits der Fuststraße zum Gutenbergplatz hat zumindest oberirdisch keine Verbindung mit	Herr Fuchs

9 18/11

den anderen 3 Baukörpern südlich der Fuststraße. [redacted] Aus diesem Grund sei man weiterhin auf der Suche nach Optimierungspotentialen.

Von städtischer Seite wird die Aussage von ECE kritisch gesehen, da einerseits die Frage nach der [redacted] und der Suche nach Optimierungspotentialen völlig offen lässt, welche Auswirkungen dies auf das städtebauliche Konzept haben könnte. Des Weiteren wird mit der neuen städtebaulichen Grundform mit lediglich 4 Gebäuden ein klassisches Einkaufszentrum mit Mall und wenigen Eingangsbereichen präsentiert, so wie es von ECE seit über 20 Jahren bekannt ist. Die Großform und die verwendete Kubatur von ECE widerspricht der Leitlinie 3.32 Des Weiteren ist unklar, wie die grafische Markierung von ECE in Bezug auf Haupteingänge und Schaufensterbereiche bzw. Nebeneingänge ist. Von ECE sind lediglich 3 Haupteingänge: Ludwigstraße/Gutenbergplatz sowie Hintere Präsenzgasse/Bischofsplatz markiert. Die anderen Bereiche wurden als ‚Mögliche' bezeichnet. In der Diskussion wurde von städtischer Seite empfohlen, das Wort ‚Mögliche' zu streichen, so dass ein weitaus größerer Bereich entlang den Teilbereichen der Weißliliengasse, der Ludwigstraße, der Fuststraße bis zum Bischofsplatz als Zone mit Zugangsmöglichkeiten zum öffentlichen Raum möglich macht werden könnte.

Vonseiten der städtischen Verhandlungsrunden wird das vorgelegte Konzept sehr stark kritisiert, keine Übereinstimmung mit den Leitlinien und Empfehlungen (3.32) gesehen und somit auch nicht als Grundlage für die weitere Beratung anerkannt. Vonseiten ECE wird mitgeteilt, dass dieses Konzept noch lange nicht [redacted] dass eine Rückkehr zur kleinteiligen Struktur deshalb ausgeschlossen sei. Ansatzweise wird diskutiert, ob über Scheinfassaden, potemkinsche Dörfer, oder sogenannte ‚fakes' die große Baumasse, insbesondere entlang der Fuststraße gegliedert bzw. optisch verharmlost werden könnte. Dies wird von städtischer Seite als äußerst kritisch angesehen.

Weitere Vorgehensweise:

Die beiden Verhandlungsgruppen finden keine Lösung, wie das vorgelegte Konzept konsensual weiter betrieben werden kann. Es wird vereinbart, dass jede Verhandlungsgruppe in sich nach Lösungen sucht. Aufgrund der großen Gegensätze wurde darauf verzichtet, einen weiteren Besprechungstermin anzusetzen.

2	**Diskussion der Abweichungen von Leitlinien und Empfehlungen**	
2.1	Input: Fortschreibung Divergenz-Konvergenz-Papier von Dr. Deutsch Hier erfolgte keine Beratung.	Herr Dr. Deutsch
2.2	Input: Tabelle von Dr. Deutsch mit Anmerkungen zu allen Leitlinien und Empfehlungen Hier erfolge keine Beratung.	Herr Dr. Deutsch
3	**Letter of Intent (LoI) / Vorlage Dr. Deutsch** Hier erfolge keine Beratung.	Alle
4	**Grundstücke und Nachbarschaft**	ECE / Dez. III
4.1	[redacted]	ECE, Herr Sitte
4.2	[redacted] Hier erfolgte keine Beratung.	Alle
5	**Wettbewerb** Stand des Verfahrens, Teilnehmerzahl, (Anzahl der Büros, gesetzt, offen) Zusammensetzung Jury, Größe der Jury, Zeitachse, Beschlussfolge Gremien	ECE/ Stadt

ENTWURF NICHT

	Hier erfolgte keine Beratung.	
6	**Stellplätze, rechtliche Umsetzung der max. Anzahl STP sowie des Verzichtes zum Bau von STP** Das Thema Stellplätze wurde nur in kleiner Runde mit der städtischen Gruppe andiskutiert. Herr Dr. Deutsch sieht hier rechtliche Möglichkeiten über eine Verzichtsatzung in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag eine Lösung zu finden. So fern die Grundprobleme über die städtebauliche Form gelöst sind, wird auch dieses Thema weiter bearbeitet werden.	Herr Dr. Deutsch
7	**Zeitplanung** Diskussion Projektplan ‚D' Aufgrund des Dissenses zu Punkt 1 erfolgte keine Diskussion der Zeitplanung.	Alle
8	**Die nächsten Schritte/ Kommunikation der Ergebnisse** Jede Verhandlungsgruppe wird in sich nach Lösungen suchen, einen Konsens zu finden. Weitere Schritte wurden nicht vereinbart.	Alle
9	**Nächster Termin** Es wurde kein weiterer Termin vereinbart.	

Mainz, 07.04.2013
61-Stadtplanungsamt

AKTENEINSICHT

15851

Aktz.: 61 26 Alt B 262

VERMERK

Wettbewerb Einkaufsquartier Ludwigsstraße
Projekt

Abstimmung Auslobung
Thema

Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal — 02.05.2013, 15.00 – 17.15 Uhr
Gesprächsort — Datum

Herr Welters, Frau Dern (Post-Welters)
Herr Fuchs (ECE)
Frau Dr. Wiezorek, Frau Renn-Dietrich, Frau Kurz (Architektenkammer RP)
Herr Ingenthron, Frau Müller (61-Stadtplanungsamt)
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	**Anlass** Weitere Abstimmung der Grundzüge des Verfahrens und der Auslobung.	
1	**Wettbewerbsinhalt / Planungstiefe** Ideenbereich: städtebauliches Konzept Realisierungsbereich: Gebäudeplanung auf Grundlage des Funktionskonzeptes und Planung der öffentlichen Freiräume Standpunkt ECE • Festlegung des städtebaulichen Grundmodells auf enger Basis der Leitlinien und Empfehlungen LuFo zusammen mit der Stadt Mainz (Verhandlungen) • Detailliertes Funktionskonzept – Grundplanung für jedes Geschoss – von ECE (für Wirtschaftlichkeit essentiell) • Bearbeitung im Wettbewerb: äußere Gestaltung inkl. 5. Fassade, Modellierung der Gebäudekubaturen (Vor- und Rücksprünge) sowie die Freiraumgestaltung • Mögliche Spielräume werden in der Auslobung dargestellt Standpunkt Stadt Mainz • Sicherung der städtebaulichen Grundelemente aus den Leitlinien und Empfehlungen LuFo im Rahmen der Verhandlung mit ECE und anschließend durch politische Beschlüsse – Übertragung auf	

289

813

	Wettbewerbsjury (politisch) nicht möglich Standpunkt Architektenkammer RP • Ganzheitliche Bearbeitung im Wettbewerb (Objektplanung) auch auf Grundlage einer detaillierten Funktionsplanung möglich (Funktionsplanung als zwingender Bestandteil der Auslobung) • Eröffnung von gewissen Spielräumen – Wettbewerb sollte mehr als nur Fassadendesign beinhalten • Das Wettbewerbsergebnis muss dem Qualitätsanspruch der Leitlinien und Empfehlungen gerecht werden	
2	**Auftragsversprechen** Die Details des Auftragsversprechens müssen in der Auslobung klar dargestellt werden. ECE verpflichtet sich zur Beauftragung der Preisträger (Architekt und Landschaftsarchitekt) für die Leistungsphasen 2 – 4 und Teile von Leistungsphase 5 des Gewerks Fassade sowie für die Leistungsphasen 2 – 5 der Freiraumplanung. ECE wird ansonsten Generalplaner sein.	P-W, ECE
3	**Teilnehmerzahl** Festlegung auf insgesamt 26 Teilnehmer. 1/3 der Büros können gesetzt werden: 8 gesetzte Büros / 16 Büros durch Auswahlverfahren	
4	**Büroauswahl / Präqualifikation** Festlegung auf Ranking mit anschließendem Losverfahren 1. Erfüllung von Mindestkriterien (niedrige Schwelle): z.B. Erfahrung in der Gebäudegestaltung im innerstädtischen Kontext/Erfahrung im Gestalten von öffentlichen Räumen 2. Falls zu viele Büros die Mindestkriterien erfüllen, weitere Auswahl durch Losverfahren Es wird auf eine Kategorie "Jung" verzichtet.	
5	**Weitere Aspekte der Auslobung:** Der Entwurf der Auslobung wird hinsichtlich der besprochenen Punkte aktualisiert und korrigiert. • Grundlage des Wettbewerbes ist u.a. die Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen, der Letter of Intent und die Funktionsplanung von ECE • Teilnehmerzahl • Festlegung der Liste der gesetzten Büros • Präqualifikation ◦ Die Wettbewerbsunterlagen werden Post-Welters zur Verfügung gestellt • Wettbewerbsumgriff muss aktualisiert werden ◦ Wettbewerbsleistung: nur Visualisierung (3D-Modell) – kein gebautes Modell in 1:500	P-W, ECE, 61

AKTENEINSICHT

	• Wettbewerbsleistung, digitale Daten: dxf- oder dwg-Datei auch von 3D-Modell • Fachpreisrichter: Tausch Joppien (Stellvertretung) und Molter (Fachpreisrichter) • Festlegung der Fach- und Sachpreisrichter von Seiten der ECE • Ergänzung Sachverständige Berater des Preisgerichts und Vorprüfer: Axel Strobach, Stadtplanungsamt, Stadt Mainz • Beurteilungskriterien: Die wesentliche Grundlage stellen die Fortgeschriebenen Leitlinien und Empfehlungen dar sowie der Letter of Intent, • Festlegung der Preisgelder • Weitere Bearbeitung: Auftragsversprechen • Eigentum und Urheberrecht: neben Auslober auch Stadt Mainz Da der aktuelle Entwurf der Auslobung erst in der Besprechung verteilt wurde, sind weitere nachträgliche Ergänzungen und Korrekturen vorbehalten. Für zukünftige Termine sollte jeweils der aktuelle Auslobungstext vorab per Email den Teilnehmer zur Verfügung gestellt werden.	
10	**Zeitplanung** Allgemein: Vor Beginn des Wettbewerbes muss die Verhandlung Stadt Mainz / ECE abgeschlossen sein und u.a. das Ergebnis in den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Wettbewerbsauslobung muss mit der Architektenkammer abgestimmt und dem städtischen Fachausschuss zur Kenntnis vorgelegt werden.	

Mainz, 06.05.2013

Müller

I. Den Teilnehmern und 61.2 per Email z. K., sodann z. d. lfd. Akten
II. Z. d. Handakten 61.2.3.1

ef. 08.05.13

Mainz, 06.05.2013
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

AKTENEINSICHT

31.05.2013
7. Verhandlungstag

**7.1. Protokoll 7. Verhandlungstag,
Seiten 203 bis 206**

**Anlagen:
Städtebauliches Konzept von ECE fehlt
Konsenspapier (Fortschreibung Leitlinien und
Empfehlungen von Dr. Deutsch und
H. Nachtigahl/ECE) fehlt, ebenso 'Eckpunktepapier'
von Dr. Deutsch mit Anmerkungen von H. Nachtigahl
(Verteilung in der Verhandlungsrunde) und Entwurf
des LOI**

**Aktenvermerk zu Gutachten im Rahmen des
Bauleitverfahrens
Treffen 14.06.2013, Teilnehmer lt. Anwesenheitsliste
Seiten 228 bis 232**

**Anforderungen an die Verkehrsuntersuchung
Seiten 233 bis 237**

**Kostenübersicht Ludwigsstraßenforen
Seiten 252 und 253**

Die Seitenzahlen beziehen sich auf die Datei «offengelegte-ece-akte-der-stadt-mainz.pdf», in der sich alle bisher von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellten Dokumente befinden.

Aktz.: 61 26 Alt B 262

PROTOKOLL 07

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN !

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 7
Thema

Rathaus, R 369	31.05.2013, 10.00 Uhr - 14.30Uhr
Gesprächsort	Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Friedlein],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	**Ziel: Abschluss der Verhandlungen**	Alle
1	**Städtebauliche Struktur Einkaufsquartier**	
	Vorstellung des planerischen Vorschlages (= städtebauliches Konzept) von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform, insbes. Umgang mit Fuststraße. Von ECE wird ein neues Konzept, das stark von der Planung vom 22.03.2013 abweicht, vorgestellt. Das Einkaufsquartier besteht nun aus 5 einzelnen Baukörpern, die teilweise mit einer Glasüberdachung verbunden sind. Die Fuststraße bleibt himmelsoffen und ohne jegliche Beeinträchtigung. Lediglich im Untergeschoss kann eine Unterbauung möglich sein. Alle städtebaulichen Vorgaben der Leitlinien werden aufgenommen und in der Gestaltungsplanung wiedergegeben. Es werden exemplarische Vorschläge zur Fassadengliederung sowie zu Materialitäten sowohl der Fassaden als auch der Bodenbeläge gemacht.	Herr Fuchs

2	**Diskussion von Konsenspapier (Leitlinien und Empfehlungen), Eckpunktepapier und Letter of Intent**	
2.1	Input: Fortschreibung Konsenspapier (Leitlinien und Empfehlungen) von Dr. Deutsch und H. Nachtigahl: Die Markups von Herrn Nachtigahl werden im Detail durchgesprochen. Herr Dr. Deutsch wird das überarbeitete Papier verteilen.	Herr Dr. Deutsch
2.2	Input: Eckpunktepapier von Dr. Deutsch mit Anmerkungen von H. Nachtigahl: Die Markups von Herrn Nachtigahl werden im Detail durchgesprochen. Herr Ingenthron wird das überarbeitete Papier verteilen.	Herr Dr. Deutsch/ Herr Ingenthron
2.3	Input: Letter of Intent (LoI) / Vorlage Dr. Deutsch und Anmerkungen von H. Nachtigahl: Die Markups von Herrn Nachtigahl werden im Detail durchgesprochen. Herr Dr. Deutsch wird das überarbeitete Papier verteilen. Die Stadt Mainz besteht darauf, dass ECE der Vertragspartner ist und nicht die Objektgesellschaft Panta. Dieser Sachverhalt wird im Hause ECE nochmals überprüft.	Herr Dr. Deutsch
3	**Weitere Vorgehensweise**	
	- 04.06.2013: Herr Oberbürgermeister Ebling berichtet im Stadtvorstand zum Verhandlungsstand vom 31.05.2013 - 06.06.2013: 19.00 Uhr Lenkungsausschuss findet statt, Einladung erfolgt durch Büro Oberbürgermeister, Teilnahme Verhandlungsrunde sowie ECE, außer Herrn Dr. Deutsch - 07.06.2013: Pressekonferenz mit Verhandlungsrunde, außer Herrn Dr. Deutsch, Büro OB bzw. Pressestelle organisiert; bis zum Freitag, den 07.06.2013 finden Gespräche , die durch die tanglerten Beigeordneten und Herrn Oberbürgermeister geführt werden, mit den Akteuren: Handel, BI, sowie den baupolitischen Sprechern statt. - 13.08. oder 20.08.2013: Vorlage im Stadtvorstand über den Abschluss der Verhandlungen mit ECE, sodann Beginn einer Ausstellung im Rathaus-Foyer mit Plänen des Einkaufsquartiers bis zur Sitzung des Stadtrats am 11.09.2013 (geplant, offen) - 29.08.2013: Gemeinsame Sitzung von Haupt- und Personalausschuss, Wirtschaftsausschuss, Park- und Verkehrsaus-	

ARBEITSEINSICHT

	schuss, Bau- und Sanierungsausschuss, sowie Ortsbeirat Altstadt - Zwischen 04. Und 06.09.2013: Durchführung von LuFo 8 - 11.09.2013: Beschlussfassung im Stadtrat über Eckpunkte Letter of Intent und fortgeschriebene Leitlinien und Empfehlungen, Grundsatzbeschluss	
4	Grundstücke und Nachbarschaft	ECE / Dez. III
4.1	[redacted]	ECE, Herr Sitte
4.2	[redacted] Hier erfolgte keine weitere Beratung.	Alle
5	Wettbewerb Stand des Verfahrens, Teilnehmerzahl, (Anzahl der Büros, gesetzt, offen) Zusammensetzung Jury, Größe der Jury, Zeitachse, Beschlussfolge Gremien Die Themen werden z Zt. auf Arbeitsebene zwischen Architektenkammer RLP, Stadt Mainz, Büro Post&Welters/ ECE bearbeitet.	ECE/ Stadt
6	Stellplätze, rechtliche Umsetzung der max. Anzahl STP sowie des Verzichtes zum Bau von STP Herr Dr. Deutsch sieht hier rechtliche Möglichkeiten über eine Verzichtsatzung in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag eine Lösung zu finden.	Herr Dr. Deutsch

7	**Zeitplanung** Das Stadtplanungsamt wird die Zeitplanung fortschreiben.	61
9	Nächster Termin Offen, s. TOP 3	Alle

Mainz, 5.06.2013
61-Stadtplanungsamt

AKTENEINSICHT

Aktz.: 61 26 Alt B 262

VERMERK

Entwicklung Einkaufsquartier Ludwigsstraße (EQLU)
Projekt

Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
Thema

Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal	14.06.2013 / 11.00 - 12.15 Uhr
Gesprächsort	Datum / Zeit

siehe Anwesenheitsliste
Gesprächsteilnehmer

ARBEITSANSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	**Anlass und Ziel** Nach der öffentlichen Vorstellung des Zwischenergebnisses der Verhandlung mit ECE wurde vom Stadtvorstand entschieden, dass mit den Vorbereitungen für die notwendigen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des Verhandlungsergebnisses begonnen werden kann. Die Beauftragung der entsprechenden Gutachten soll jedoch erst nach Beschlussfassung des Verhandlungsergebnisses im Stadtrat am 11.09. erfolgen. Hierzu muss dann auch das Konzept von ECE in entsprechender Qualität vorliegen. Beschlussfassung Verhandlungsergebnis: 20.08.2013 Beratung Stadtvorstand 29.08.2013 Gemeinsame Ausschussrunde: Haupt- und Personal-, Bau- und Sanierungs-, Wirtschafts-, Park- und Verkehrsausschuss, Ortsbeirat Altstadt 04.09.2013 LUFO 8, Kurfürstliches Schloss 11.09.2013 Abschließende Beschlussfassung im Stadtrat Aufstellungsbeschluss B-Plan 'Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)' und Zustimmung zum Auslobungstext Wettbewerb: 15.10.2013 Stadtvorstand 22.10.2013 Bau- und Sanierungsausschuss 30.10.2013 Stadtrat Dieses Abstimmungsgespräch dient der Bestimmung welche Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich sind.	

1	**Einzelhandel** Für die Auftragsvergabe der zweiten Stufe des **Einzelhandelsgutachtens** (1. Potenzialanalyse) sind detaillierte Angaben von der ECE notwendig. Diese können bis Ende Juli von der ECE bereitgestellt werden. Die zweite Stufe des Einzelhandelsgutachtens wird ebenso wie die erste Stufe durch die Stadt mit Hilfe von Fördermitteln finanziert. In Bezug auf die Finanzierung stellt dieses Gutachten somit eine Ausnahme dar.	Amt 12
2	**Umweltbezogene Untersuchungen und Fachgutachten** Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, ist ein **Umweltbericht** zu erstellen. Dazu sind vertiefende Untersuchungen sowie Fachgutachten notwendig:	Amt 17
2.1	**Verkehrsbedingte Umweltauswirkungen** **Lärm- und Luftschadstoffgutachten** sind notwendig, wenn die Stellplatzanzahl sich um mehr als 10 % zum heutigen Bestand erhöht. Wenn dies nicht der Fall ist, sind die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens abzuwarten, um über die Notwendigkeit der Untersuchungen zu entscheiden.	Amt 17
2.2	**Baugrundgutachten** sind erst im Baugenehmigungsverfahren notwendig. Zur Einbindung der Ergebnisse in den Umweltbericht, kann die Untersuchung aber auch gerne schon vorher erfolgen.	Amt 17
2.3	**Beweissicherungsverfahren – bauzeitliche Grundwasserhaltung** Aufgrund vorliegender Erkenntnisse wird es erforderlich, im Zusammenhang mit einer bauzeitlichen Grundwasserhaltung entsprechende Beweissicherungen hinsichtlich Gebäudeschäden an der umliegenden Bebauung zu veranlassen. Die katholische Kirche hat bereits ein Büro beauftragt, dass sie in diesem Aspekt berät und betreut. Um einen Gutachterstreit zum Thema bauzeitliche Grundwasserhaltung zu vermeiden bzw. vorzubeugen, sollte eine frühzeitige Abstimmung zwischen Kirche (katholische und evangelische), ECE und Stadt erfolgen, um sich so auf einen Gutachter zu einigen. Das Umweltamt wird dazu die beiden Kirchen mit deren rechtlichen Beratern zu diesem Thema und ECE zu einem Abstimmungsgespräch einladen. (Ob dieses Gespräch bereits vor dem 11.09. erfolgen kann, sollte über Frau Eder in der Verwaltungsbesprechung abgestimmt werden.) Die Betreuung des Beweissicherungsverfahrens würde vollumfänglich vom Umweltamt erfolgen (von der Vergabe bis zur Fertigstellung).	Amt 17
2.4	**Energiekonzept** Die energetischen und ökologischen Aspekte die in den Leitlinien gefordert werden finden sich in der anzustrebenden DGNB-Zertifizierung Gold wieder. Die Vorzertifizierung erfolgt erst vor Baubeginn. Jedoch müssen die energetischen und ökologischen Aspekte	Amt 17

AKTENEINSICHT

	bereits im Rahmen der Bauleitplanung geklärt werden. Daher bietet sich hier eine 2-stufige Bearbeitung an: 1. Klärung der energetischen und ökologischen Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung, 2. DGNB-Zertifizierungsverfahren. Die Details zum Energiekonzept werden in einem Arbeitsgespräch zwischen Vertretern der ECE und dem Umweltamt geklärt. Es wird auf die Einhaltung der **Dachbegrünungssatzung** hingewiesen.	
2.5	**Vergabe der einzelnen Untersuchungen und Fachgutachten** Um die Neutralität der Untersuchungen und Fachgutachten zu bewahren, wird vorgeschlagen, dass ECE sich zur Kostenübernahme verpflichtet und die Stadt die Untersuchungen und Gutachten beauftragt. Die Leistungsverzeichnisse werden mit der ECE abgestimmt.	Amt 17
3	**Verkehrsgutachten** Die Aufgabenstellung mit Gutachtervorschlägen wurde bereits vorbereitet und ist als Anlage zum Vermerk beigefügt. Die Details werden per Email abgestimmt.	Amt 61
4	**Stellplatzbegrenzung** Der Aspekt der Begrenzung der Stellplatzanzahl wird von dem RA Dr. Deutsch bearbeitet. Dieser Aspekt wird voraussichtlich über den städtebaulichen Vertrag sowie über eine Stellplatzverzichtssatzung geregelt werden.	
5	**Wertgutachten** Es werden Wertgutachten über alle betroffenen Grundstücke erstellt.	Amt 80
6	Die **Grundstücksangelegenheiten** müssen vor dem Verfahrensschritt "frühzeitige Beteiligung" gemäß § 3 (1) BauGB bzw. der Beschlussfassung Planstufe I geregelt sein.	
7	Von Seiten des Grünamtes wird darauf hingewiesen, dass die **Baumreihe in der Ludwigsstraße** zu schützen ist. Oberste Priorität liegt hier bei dem Erhalt der realen Bäume.	Amt 67

AKTENEINSICHT

Mainz, 20.06.2013

Müller

I. Den Teilnehmern, Dez. V und Dez. VI sowie Herrn Dr. Deutsch per Email z. K. sodann z. d. laufenden Akten
II. Z. d. Handakten 61.2.3.1

Mainz, 20.06.2013
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

ANWESENHEITSLISTE

Projekt: Einkaufsquartier Ludwigsstraße

Ort / Datum: Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal / 14.06.13

Betreff: Gutachten Baukitplanung

Name bitte in Druckbuchstaben	Dienststelle bzw. genaue Anschrift	Telefon und E-Mail	Unterschrift
MÜLLER	61.2.3.1	[redacted]	
Strobel	61.2		
TONN	DEZ. VI		
KLEIN	61.1		
KELLER	17- Umweltamt		
SCHNEIDER	67 - GRÜNAMT		
HABEL	61.2.1.		
Schiller	12.		

AKTENEINSICHT

Name bitte in Druckbuchstaben	Dienststelle bzw. genaue Anschrift	Telefon und E-Mail	Unterschrift
Dr. [illegible]	12	[redacted]	
Hillerichs, Behrend	ECE ARCH		
Nachtigall, Arne	ECF Development		
[illegible]	G 10		
Brünnendorf	Ant 80		

AKTENEIN

Neues Einkaufszentrum an der Ludwigsstraße

Inhalte der Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung

AKTENEINSICHT

61-Stadtplanungsamt
Abteilung Verkehrswesen

Amtsleiter: G.Ingenthron
November 2012

1. Aufgabenstellung

Es ist für das Vorhaben ein qualifiziertes, funktionsfähiges, umsetzbares und in sich schlüssiges Gesamtverkehrskonzept zu erarbeiten und als Bestandteil des VEP und der Baugenehmigung vorzulegen.
Die inhaltliche Basis bilden die Leitlinien und Empfehlungen des LuFo (www.lufo.mainz.de), Abschnitt Verkehr. Die darin getroffenen Aussagen zu Verkehrsanlagen und zur Verkehrsorganisation sind als verbindlich zu betrachten.

2. Arbeitsprogramm

Im Rahmen der Gutachtenerstellung sind die Arbeitspakete in den nachfolgenden Detailkonzepten zu bearbeiten. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Untersuchungsbausteine sowohl für einen repräsentativen Werktag (mo-fr) als auch für den Samstag zu erarbeiten sind.

- Aufkommen und Abwicklung der Andienungs- und Entsorgungsverkehre unter der Prämisse einer funktionalen inhouse-Logistik des Centers und angrenzender, bzw. betroffener (Altstadt)quartiere.

- Aufkommen, Herkunftsverteilung, Verkehrsmittelwahl und Tagesgang der Kundenverkehre werktags und samstags

- die Auswirkungen dieser Verkehrserzeugung auf die Systeme und Netze
  - Radverkehr (fließend / ruhend)
  - Öffentlicher Personennahverkehr
  - Motorisierter Individualverkehr, fließend und ruhend

Die Auswirkungen des MIV auf die erweiterte Innenstadt sind dabei mittels Verkehrsmodell aufzuzeigen und zu bewerten. Für Schlüsselknotenpunkte der Innenstadt sind Aussagen zu deren Verkehrsqualität zu treffen. Es ist von der Untersuchung mehrerer Netzvarianten bzgl der Innenstadterschließung und deren Vergleich auszugehen. Eine Anpassung des bei der Stadt Mainz vorhandenen Verkehrsmodells (Netzmodell) ist im Bedarfsfall vorzunehmen.

Sofern sich aus der Modellbearbeitung auf der Makroebene Hinweise auf die Notwendigkeit einer mikroskopischen Simulation in Teilabschnitten des Untersuchungsnetzes ergeben, wäre diese optional in diesen Bereichen zum Nachweis der Leistungsfähigkeit zu erbringen.

AKTENEINSICHT

Die Auswirkungen auf die Auslastung und die Parkraumkapazität der Innenstadtparkhäuser werktags und samstags sind darzustellen. Ggfs. ist das vorhandene Parkleitsystem auf seine Funktionalität hin zu überprüfen bzw. zu optimieren.

Im ÖPNV sind nutzbare Kapazitäten und Verbindungsqualitäten aufzuzeigen, sowie ggfs. Mängel herauszuarbeiten. Vorhandene ÖPNV-Haltestellen in direkter Nachbarschaft zum Center sind zu optimieren.

Die Erschließungsqualität für den Radverkehr ist zu prüfen, ggfs. Mängel herauszuarbeiten und konzeptionelle Verbesserungen dazu aufzuzeigen.

Im Nahbereich ist am Knoten Ludwigstraße/Weißliliengasse/Große Langgasse die Qualität der Fußgängerquerungen zu überprüfen, ggfs. sind Verbesserungen aufzuzeigen.

Es ist abschließend, basierend auf den Untersuchungsergebnissen und Bewertungen, ein Maßnahmenkatalog sowie ein Handlungskonzept mit Empfehlungen an alle beteiligten und/oder tangierten Akteure zur optimalen Umsetzung der Verkehrskonzeption zu erstellen. Dieses soll eine umfassende Betrachtung der ECE-Ansiedlung darstellen und muss Aussagen/Vorschläge zu Beschilderung, zu Wegeführung und Parkleitsystem, ÖPNV-Kombiticketregelungen, etc. enthalten.

3. Grundlagen

Seitens der Verkehrsverwaltung stehen umfangreiche aktuelle MIV-Erhebungen, Signalzeitenpläne der Innenstadtknoten, Unterlagen zum Parkleitsystem, Auslastungsdaten zu den Innenstadtparkhäusern der stadtnahen Parken-in-Mainz-GmbH, sowie ein übernahmefähiges Verkehrsnetzmodell mit hinterlegten Matrizen (EMME) zur Verfügung. Darüber hinaus existiert ein breiter Fächer statistischer Verkehrsdaten zu Mainz. Über die Mainzer Verkehrsgesellschaft MVG sind Haltestellen- und Linienbelegungsdaten in ausreichender Qualität erhältlich. Ebenso digitalisierte Kartengrundlagen seitens des Vermessungsamtes.

4. Qualifizierte Ingenieurbüros

Seitens des/der ECE-Partnerbüros ist ein detailliertes Arbeitsprogramm vorzulegen und mit der Verkehrsverwaltung vor Auftragsvergabe und/oder Arbeitsbeginn abzustimmen.

Es wird explizit kein Vorschlag für ein Ingenieurbüro ausgesprochen, aber empfohlen, mit einem Büro im Nahbereich von Mainz zusammen zu arbeiten, um den Anreiseaufwand zu minimieren und direkte, kurzfristige Termine/Abstimmungen sicherzustellen.

Die nachstehende Reihenfolge ist beliebig und ohne Wertung. Mit einem Teil dieser Büros hat die Verkehrsverwaltung in jüngster Vergangenheit konstruktiv und erfolgreich zusammengearbeitet. Sie verfügen, infolge dieser Zusammenarbeit, über detaillierte Kenntnisse der Mainzer Situation

AKTENEINSICHT

Mainz, den 29.11.2012

Im Auftrag
Franck / Schroeders

Kostenübersicht für Stadt Mainz - Stadtplanungsamt Abt. 61.2
Ludwigsstraßenforum

vom 18.06.2013

Datum / Uhrzeit	Leistung	Menge	Einheit	Einzelpreis €	Gesamt €	
	ohne Raumbezug					
04.09.2013						
	Personalkosten					
17:00 - 21:00	Sicherheitsdienst / Einlassdienst & Hausdienst	1	Pers.			a)
	Personalkosten					
18:00 - 21:00	Toilettenwartung	1	Pers.			a)
	mit Raumbezug					
04.09.2013						
	Großer Saal					
08:00 - 17:00	Aufbau					a)
	Personalkosten					
15:00 - 16:00	Techniker - Aufbau	1	Pers.			a)
	Technik					
	große Lautsprecheranlage	1	Stck.			a)
	Mikrofon am Rednerpult	1	Stck.			a)
	Tischmikrofone	6	Stck.			a)
	Drahtloses Handmikrofon	1	Stck.			a)
	Diskussionsmikrofon drahtlos auf Stativ	2	Stck.			a)
	Lichtregieanlage	1	Stck.			a)
	Tonmitschnitt	1				a)
	Leinwand 8 x 4 m Großer-Saal Kurfürstliches Schloß	1	Stck.			a)
	Technik					
	Beamer 15.000 ANSI Lumen incl. Objektiv	1				a)

AKTENEINSICHT

	Mietmobiliar			
	Rednerpult	1	Stck.	a)
	Großer Saal			
18:00 - 21:00	Veranstaltung			a)
	Nebenkostenpauschale			
	Nebenkosten Großer Saal			a)
	Personalkosten			
18:00 - 20:30	Lichttechniker	1	Pers.	a)
	Tontechniker	1	Pers.	a)
	Gewölbesaal			
18:00 - 21:00	Veranstaltung			a)
	Nebenkostenpauschale			
	Nebenkosten Gewölbesaal			a)
	Pauschalen			
a)	Pauschale			[redacted]

Summe Veranstaltung			[redacted]
Zuzüglich	19,00 %	aus [redacted]	
Gesamtbetrag:			

Die Nebenkostenpauschale beinhaltet: Allgemeinstrom, Heizung, Lüftung (am Veranstaltungstag), Betischung /Bestuhlung incl. Auf- und Abbau -ohne Umbau-, Reinigung, WC-Reinigung (bis max. 8 Std.), Ausschilderung über LCD-Bildschirm.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Personalkosten lediglich um Richtwerte handelt. Die endgültige Abrechnung erfolgt nach Beendigung der Veranstaltung gemäß der tatsächlich angefallenen Stunden.

Alle angeführten Preise verstehen sich zuzüglich der zum Veranstaltungszeitpunkt gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer.

Mainz, 18.06.2013

AKTENEINSICHT

06.08.2013
8. Verhandlungstag

**8.1. Protokoll 8. Verhandlungstag,
Seiten 360 bis 363
«…sehr kontroverse Diskussion … die Verhandlungen fahren sich zu diesem Zeitpunkt fest…»
«Aufgrund der Bedeutung der Abstimmung für beide Partner, sollten wir die Mailform als Kommunikationsebene beibehalten».**

Ab diesem Verhandlungstag findet sich in der Dokumentation der Stadt keine einzige E-Mail. Vor diesem Datum ist die Zahl sehr überschaubar.

**Anlagen:
Mail v. 29.7. fehlt
Städtebauliches Konzept von ECE 351 bis 358**

Aktz.: 61 26 Alt B 262

P R O T O K O L L 08

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN !

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 8
Thema

Rathaus, R 369 — 6.08.2013, 11.00 Uhr - 15.00Uhr
Gesprächsort — Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers, Waldheuer, Frau Schwenk],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron, Dr. Deutsch]
Gesprächsteilnehmer

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	Ziel: Vorbereitung der Gremienentscheidung zum Zwischenbericht	Alle
1	Nachlese zur PK am 7.6.2013 und Festlegung der prinzipiellen weiteren Vorgehensweise: Gremienfolge, LuFo 8, Stadtrat	
2	Vorhaben, Einkaufsquartier	
	• Vorstellung des planerischen Vorschlages (= städtebauliches Konzept) von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform. • Erläuterung Funktionalbeschreibung zum städtebaulichen Konzept, Vermietungskonzept. • Vorstellung des planerischen Vorschlages der Stadt Nach dem Herr Fuchs und Herr Ingenthron die jeweiligen städtebaulichen Vorstellungen im Detail vorgestellt haben, ergibt sich eine sehr kontroverse Diskussion, innerhalb derer jede Partei ihre Standpunkte festlegt. Die Verhandlungen fahren sich zu diesem Zeitpunkt fest. Es wird vereinbart, dass auf Arbeitsebene versucht	Herr Fuchs Ingenthron

z. d. Akt. [illegible] 22/8/13

311

wird einen Konsens zum städtebaulichen Konzept zu finden. Aus städtischer Sicht werden die wichtigsten Punkte in einer Mail am 08.08.2013 an Herrn Fuchs weitergegeben, die hier nochmals wiedergegeben wird:

"Sehr geehrter Herr Fuchs,

vielen Dank für Ihre Nachricht vom 8.8.2013. Es ist richtig, vor der Bearbeitung von weiteren Planungsschritten, die Grundlagen und Inhalte abzustimmen. Unsere Anmerkungen im Einzelnen:

1.) Sie schreiben, es gehe vor allen Dingen um die Optimierung der Darstellung - Die Stadt Mainz hat den Wunsch, dass auch Planinhalte geändert werden.

2.) Unsere Bezugsplanung sind Ihre Unterlagen, die mit Mail vom 29.7.2013 zugestellt wurden, Zeitstempel ECE: 8.7.2013. Pläne vom 31.5 liegen uns nicht vor.

3.) Die Konzeption mit 5 Baukörpern mit Gassen und Straßen und Brücken etc. sollte weiterbearbeitet werden: In Ihrer Visualisierung - gezeigt am 6.8., Draufsicht, Projekt in ein Luftbild montiert - waren 2 Baublöcke als Großform, getrennt durch die Fuststraße, zu erkennen. Dieser Aspekt müsste geändert werden: 5 Baukörper bedeutet, 5 städtebaulich ablesbare Baukörper - dies müsste das Ziel sein. In Ihrer Visualisierung bildete der Hauptkundenweg (Mall) die zentrale Achse, an die Geschäftsflächen angebunden waren; die Darstellung entsprach dem gängigen Bild eines Einkaufszentrums mit einer Mall und nicht dem Ziel, 5 ablesbare Baukörper darzustellen.

4.) Zentrale Einkaufsachse (Mall): In Ihrer Visualisierung stellten sie die zentrale Erschließungsachse als Mall dar; besser wäre, den Mallcharakter zu vermeiden und stattdessen den Gassen und Straßencharakter zu betonen; dies böte auch die Möglichkeit die 5 Baukörper, als Einzelbaukörper wirken zu lassen.

5.) Fahrtreppen in zentralen Erschließungsachsen: Bereits in unserer Verhandlungsrunde im Mai hatten wir die Positionierung der Fahrtreppen in den zentralen Kundengängen kritisiert und Sie gebeten, Alternativen aufzuzeigen. Ihre Visualisierung vom 6.8 zeigt, dass die Lage der Fahrtreppen in Mitten der Kundengänge den Mallcharakter manifestiert und der Gliederung in 5 Einzelbaukörper abträglich ist.

6.) Die Zugänge zu den Läden von der Fuststraße und Ludwigsstraße stellen für uns keine 'optionale Anbindung' dar, sondern sind eine zentrale Anforderung von uns an das Projekt.

ARBEITSBERICHT

	7.) Auch aus Sicht der Stadt Mainz bleibt die im Eckpunktepapier vom 07.06.2013 definierte Verkaufsfläche unstreitig. Auf Grund der Bedeutung der Abstimmung für beide Partner, sollten wir die Mailform als Kommunikationsebene beibehalten."	
3	**Letter of Intent (LoI) bzw. Absichtserklärung/ Vorlage Dr. Deutsch** Es wird vereinbart, die Inhalte des LoI per Mail abzustimmen.	Alle
4	**Abstimmung der Beschlussvorlage/ Vorlage von 61** Die Beschlussvorlage wird im Detail nicht mehr diskutiert.	Alle
5	**Grundstücke und Nachbarschaft**	**ECE/ Dez III**
5.1	[redacted]	ECE, Herr Sitte
5.2	[redacted] Hierzu erfolgt keine Beratung.	Alle
6	**Wettbewerb** Auslobungstext Stand des Verfahrens, Teilnehmerzahl, (Anzahl der Büros, gesetzt, offen) Zusammensetzung Jurry, Größe der Jury, Zeitachse, Beschlussfolge Gremien Hierzu erfolgt keine Beratung.	ECE/ Stadt

7	**Stellplätze, rechtliche Umsetzung der max. Anzahl STP sowie des Verzichtes zum Bau von STP** Hierzu erfolgt keine Beratung.	Dr. Deutsch
8	**Zeitplanung** Beratung Zwischenergebnis und Bauleitplanverfahren/ Wettbewerb Aufgrund des Dissens zum städtebaulichen Konzept von ECE wird die bereits vereinbarte Zeitplanung: gemeinsamer Ausschuss am 29.08.2013, Durchführung LuFo 8 am 04.09.2013 und Stadtrats-beschluss am 30.10.2013 vertagt, ohne Ersatztermine festzulegen.	Alle
9	**Die nächsten Schritte**	Alle
10	**Nächster Termin:** 29.08.2013, 10 bis 15 Uhr, Rathaus, Zimmer 369	Alle

Mainz, 22.08.2013
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

AKTENEINSICHT

ANLAGE 1

Proj. 079 | Teilpr. 11 | Phase d3 | Ersteller eacd | Bauteil 000 | Darst. fp | Ebene xx | Inhalt xx | Project Mainz | Index an3 | Status o

Shopping | Office | Traffic | Industries

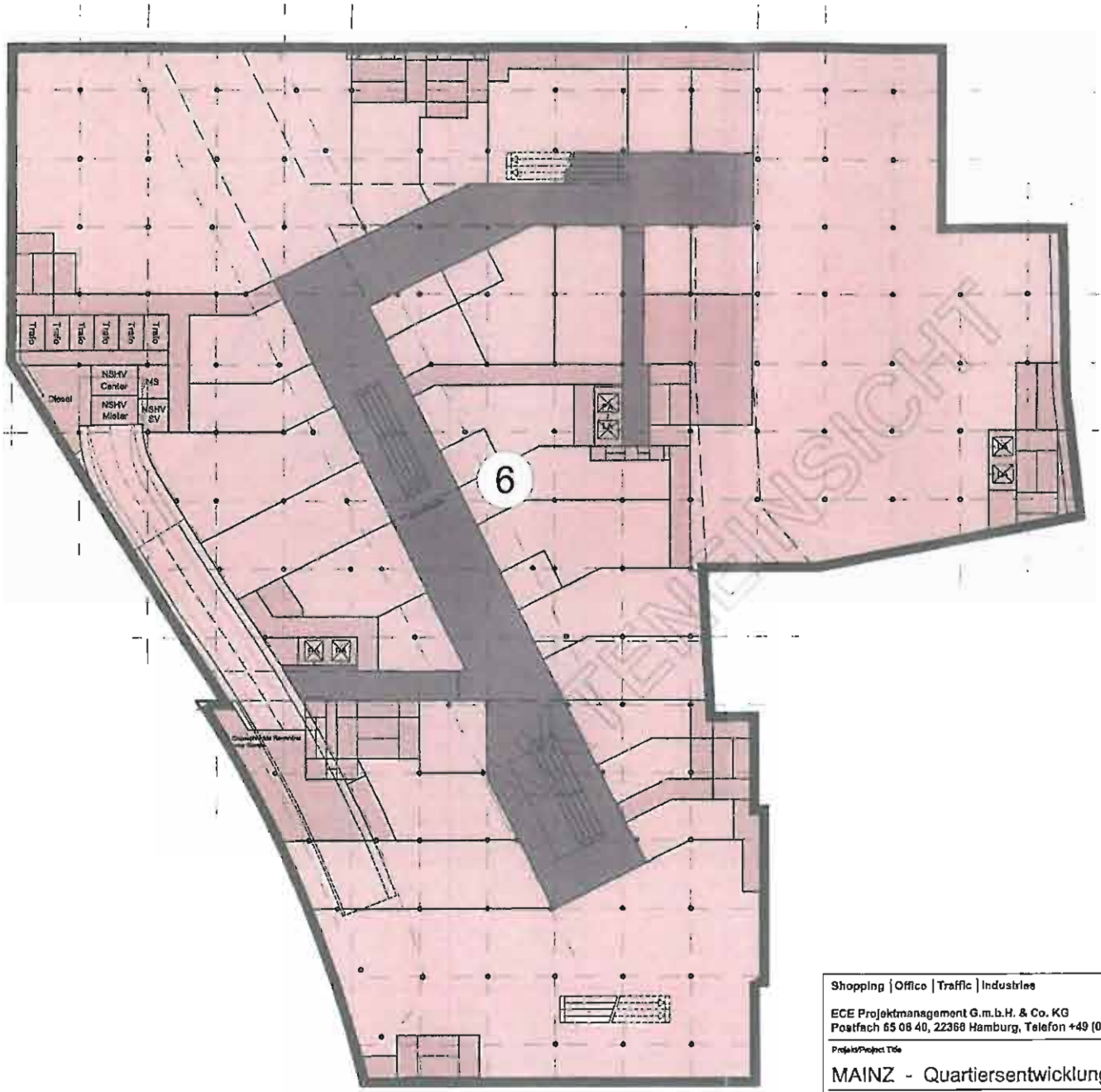
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Postfach 65 06 40, 22366 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461

ECE

Projekt/Project Title: MAINZ - Quartiersentwicklung Ludwigsstraße	Gez./Drawn: br / BL
Darstellung/Drawing Name: GRUNDRISS - 2. UNTERGESCHOSS/TIEFGARAGE — Variante an3 — C0 1	Maßstab/Scale: 1:500
	Datum/Date of Issue: 08.07.2013

309

ANLAGE 2



0 10 20

Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Postfach 65 08 40, 22366 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461

Projekt/Project Title
MAINZ - Quartiersentwicklung Ludwigsstraße

Darstellung/Drawing Name
GRUNDRISS - 1. UNTERGESCHOSS/BASEMENT

Variante an3
CD 1

Gez./Drawn
br / BL

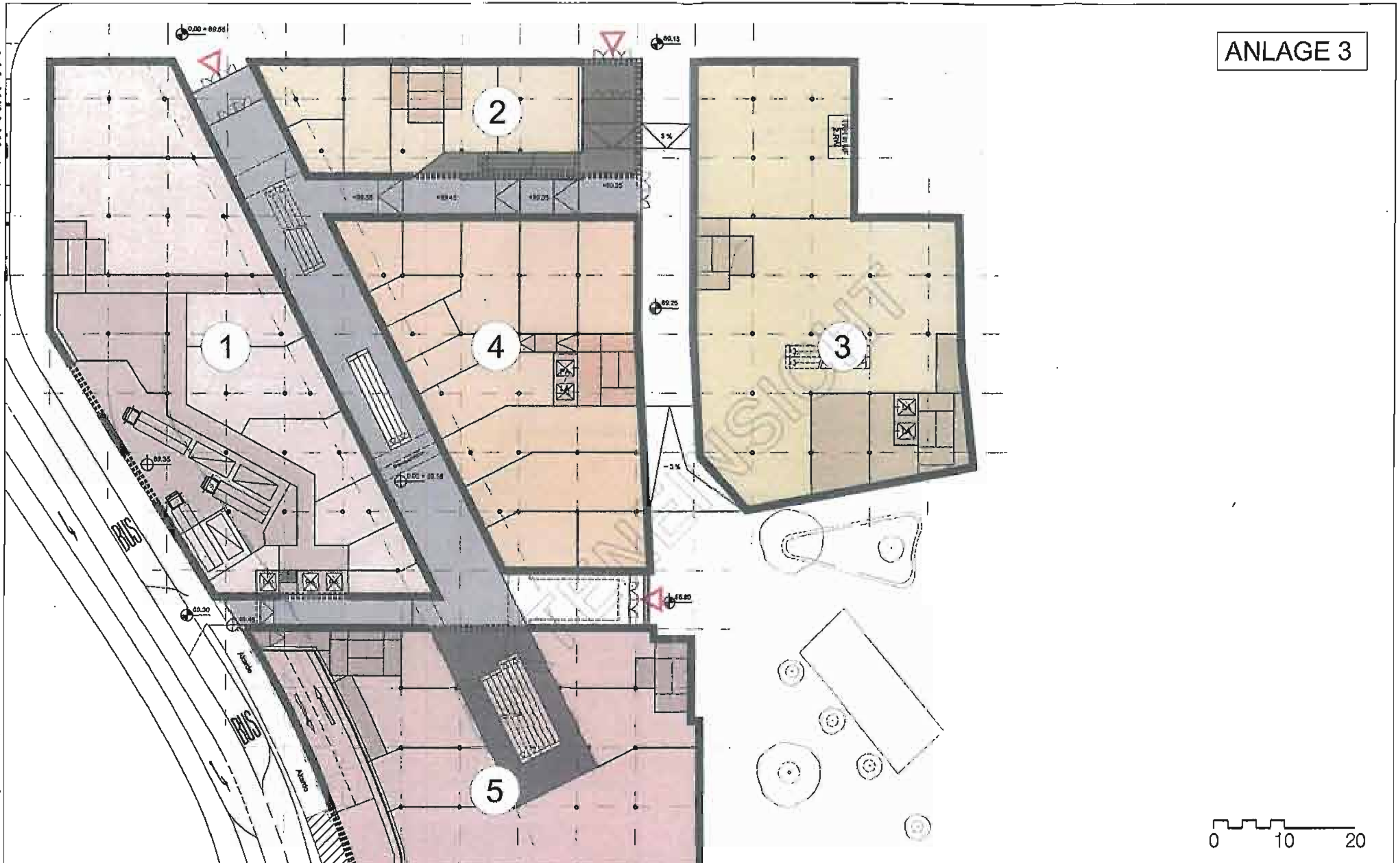
Maßstab/Scale
1:500

Datum/Date of Issue
08.07.2013

Prog.	Teilpr.	Phase	Ersteller	Bauteil	Dienst.	Ebene	Inhalt	Freitext
079	11	d3	eacd	000	fp	xx	xx	Mainz

Index	Status
an3	o

ANLAGE 3



Proj. 079 | Teilgr. 11 | Phase d3 | Ersteller eacd | Bauteil 000 | Dend. fp | Ebene xx | Inhalt xx | Freitext Mainz | Index an3 | Status o

Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Postfach 65 06 40, 22366 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461

Projekt/Project Title
MAINZ - Quartiersentwicklung Ludwigsstraße

Darstellung/Drawing Name
GRUNDRISS - Erdgeschoss

Variante an3

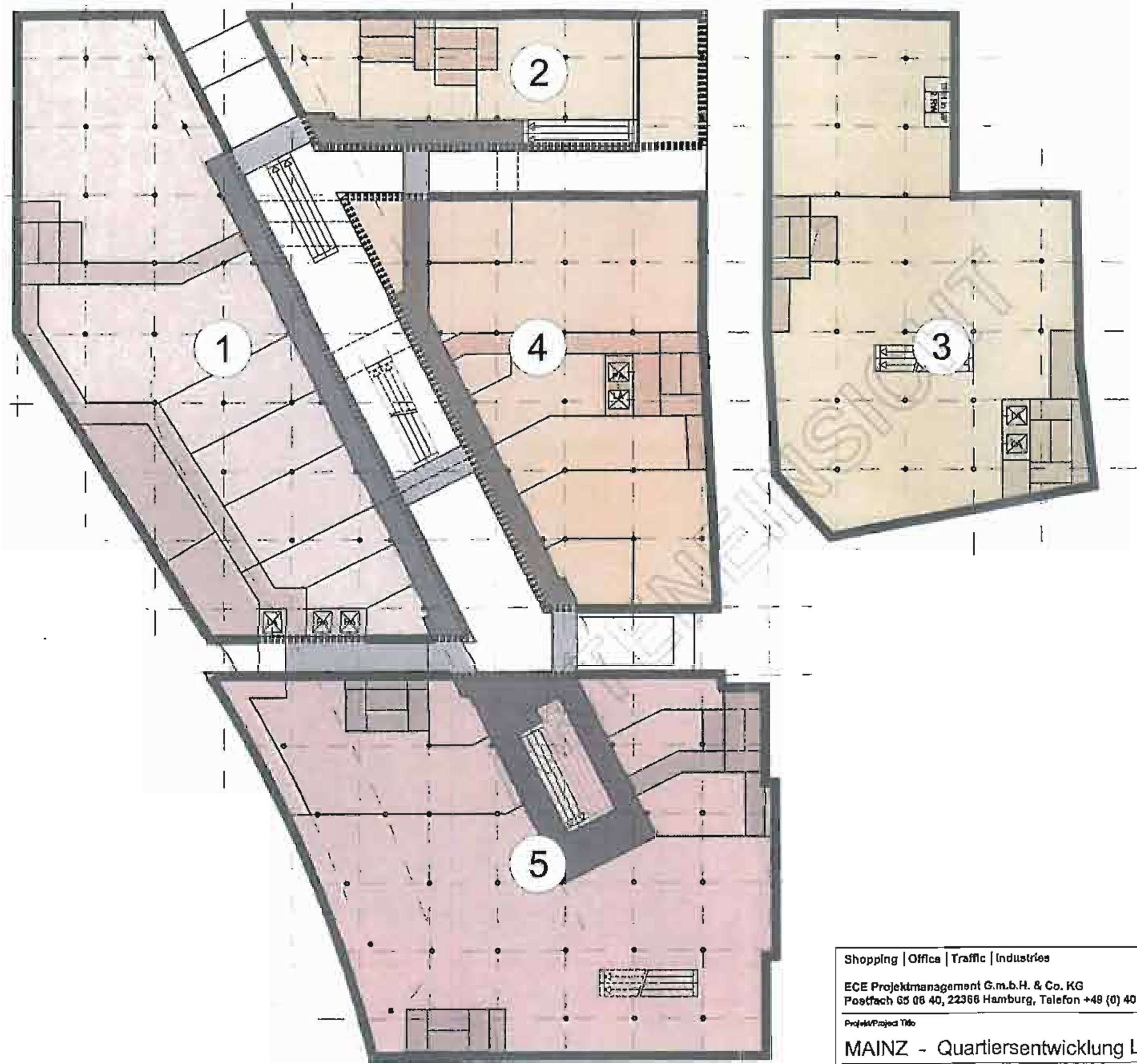
CD 1

Gez./Drawn
br / BL

Maßstab/Scale
1:500

Datum/Date of Issue
08.07.2013

ANLAGE 4



Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Postfach 65 06 40, 22366 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461

Projekt/Project Title

MAINZ - Quartiersentwicklung Ludwigsstraße

Darstellung/Drawing Name

GRUNDRISS - 1. Obergeschoss

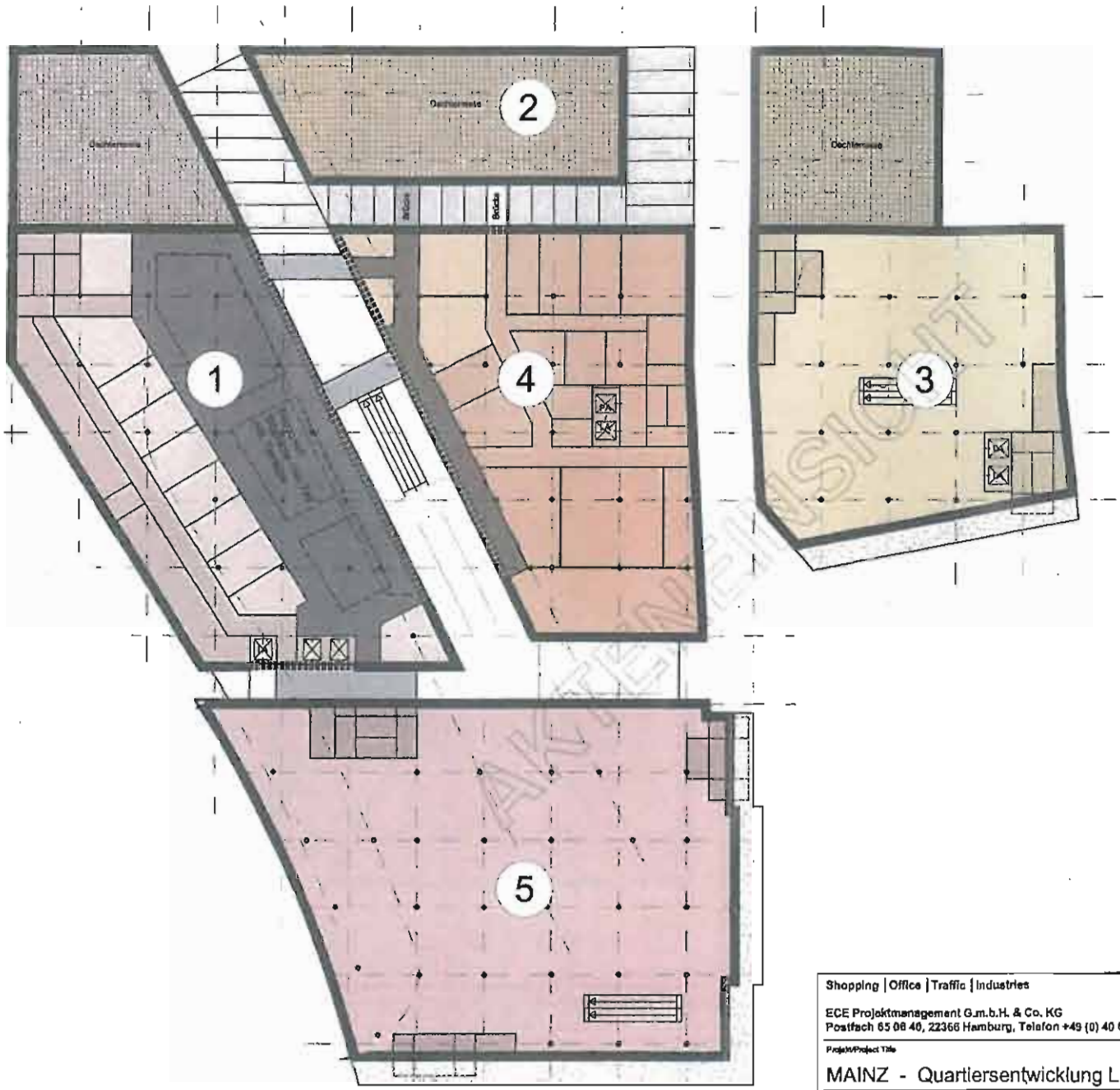
Variante an3

CD 1

Gez./Drawn	br / BL
Maßstab/Scale	1:500
Datum/Date of Issue	08.07.2013

Proj. 079 | Teilpr. 11 | Phase d3 | Ersteller eacd | Bauteil 000 | Darst. fp | Ebene xx | Inhalt xx | Freitext Mainz | Index an3 | Status o

ANLAGE 5



0 10 20

Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Postfach 65 06 40, 22366 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-5461

Projekt/Project Title
MAINZ - Quartiersentwicklung Ludwigsstraße

Darstellung/Drawing Name
GRUNDRISS - 2. Obergeschoss

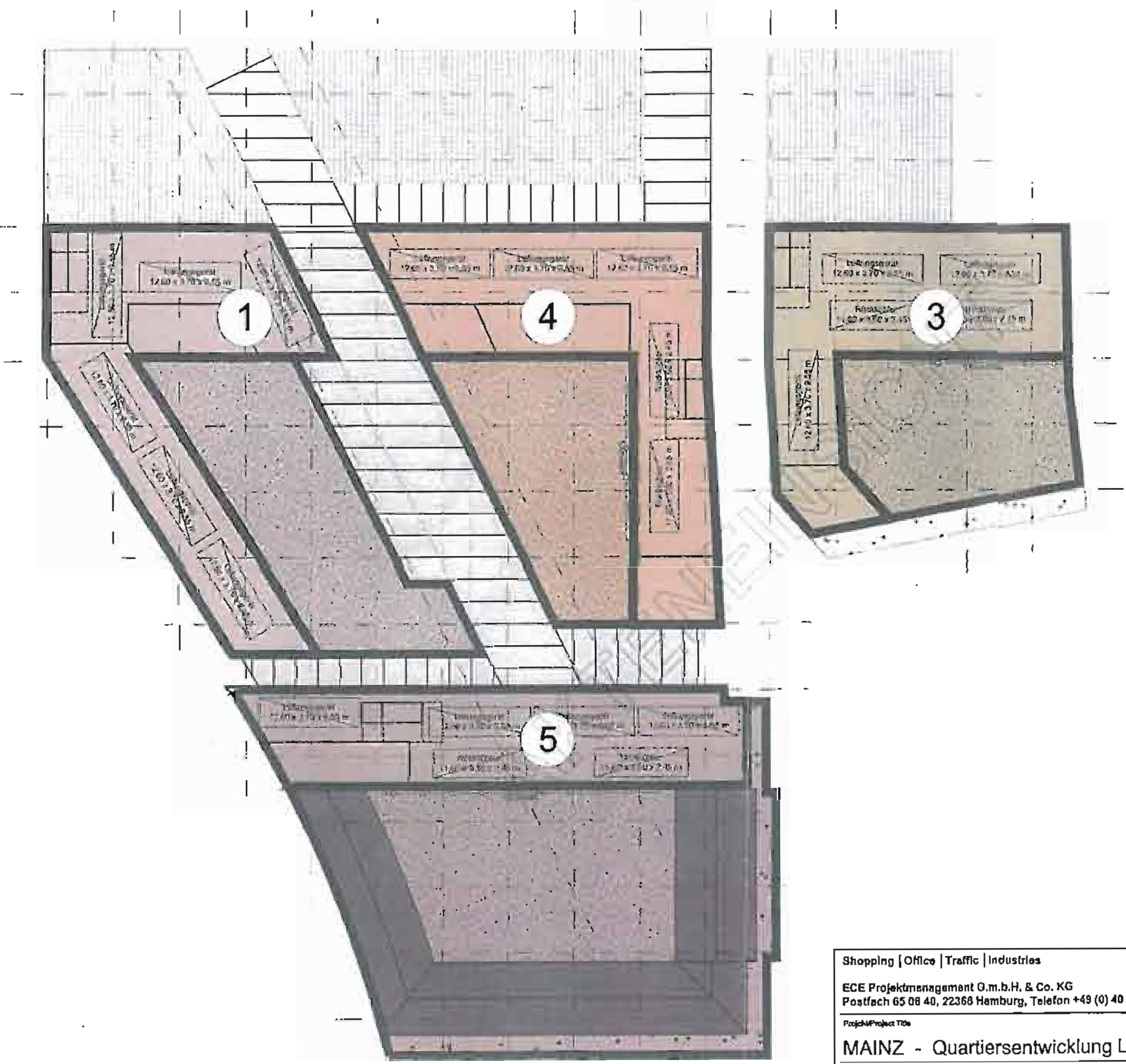
Varlante an3
CD 1

Gez./Drawn: br / BL
Maßstab/Scale: 1:500
Datum/Date of issue: 08.07.2013

Proj. 079 | Verz. 11 | Phase d3 | Ersteller eacd | Bauteil 000 | Dom. fp | Ebene xx | Inhalt xx | Project Mainz | Index an3 | Status o

AKTENVISION

ANLAGE 6



Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Postfach 65 08 40, 22368 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461

Projekt/Project Title
MAINZ - Quartiersentwicklung Ludwigsstraße

Darstellung/Drawing Name
GRUNDRISS - 3. Obergeschoss

Variante an3
CD 1

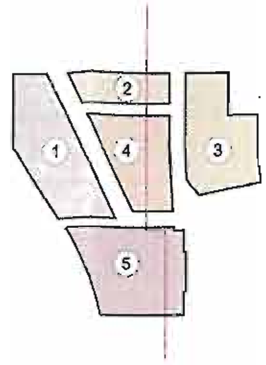
Gez./Drawn
br / BL

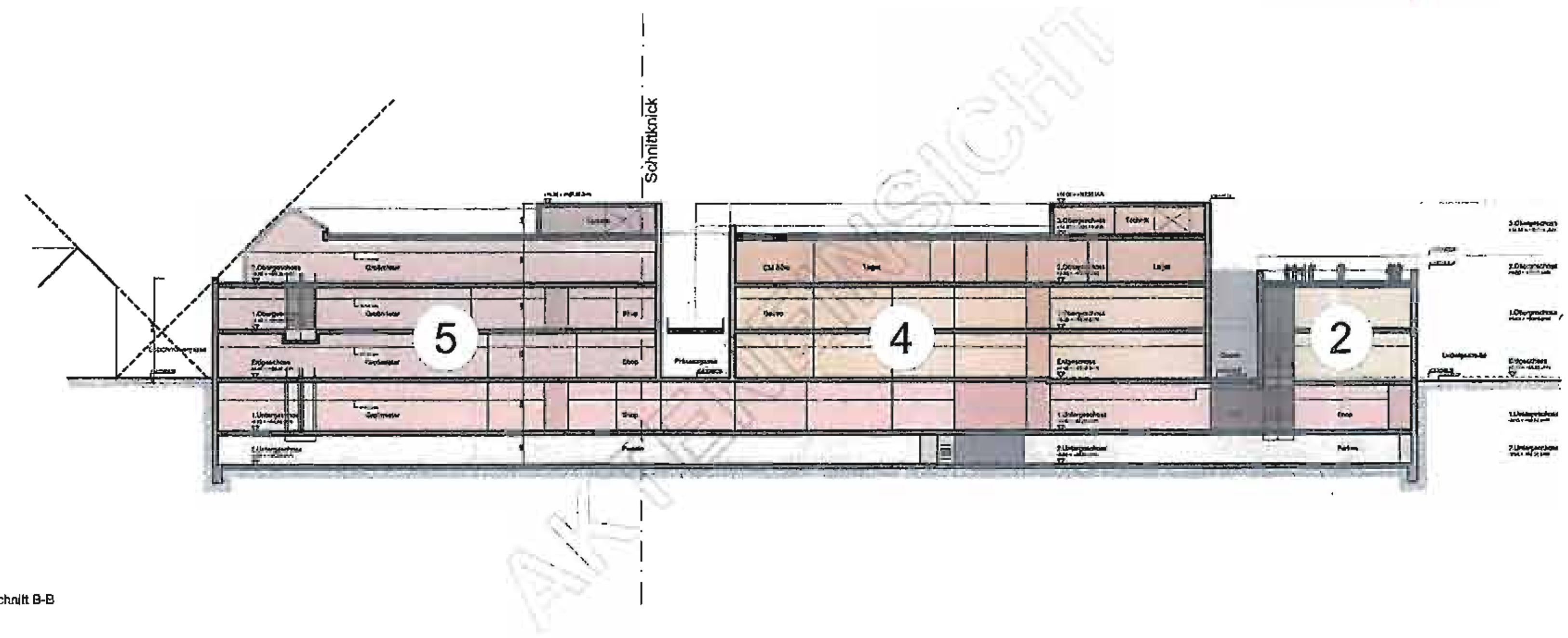
Maßstab/Scale
1:500

Datum/Date of issue
08.07.2013

Proj. 079 | Teilz. 11 | Phase d3 | Ersteller eacd | Bauteil 000 | Dart. fp | Ebene xx | Lokat. xx | Freitext Mainz | Index an3 | Status o

ANLAGE 7





AKTENEINSICHT

Schnitt B-B

Proj.	Teilzr.	Phase	Ersteller	Bereich	Darst.	Ebene	Inhalt	Freitext	Index	Status
079	11	d3	eacd	000	fp	xx	xx	Mainz	an3	o

0 10 20

Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Postfach 65 06 40, 22366 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461

ECE

Projekt/Project Title

MAINZ - Quartiersentwicklung Ludwigsstraße

Darstellung/Drawing Name

Systemschnitt 1-1

Variante an3

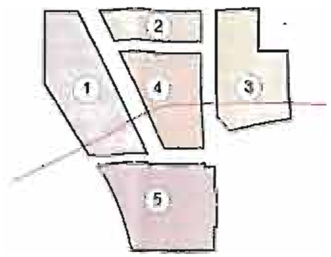
CD 1

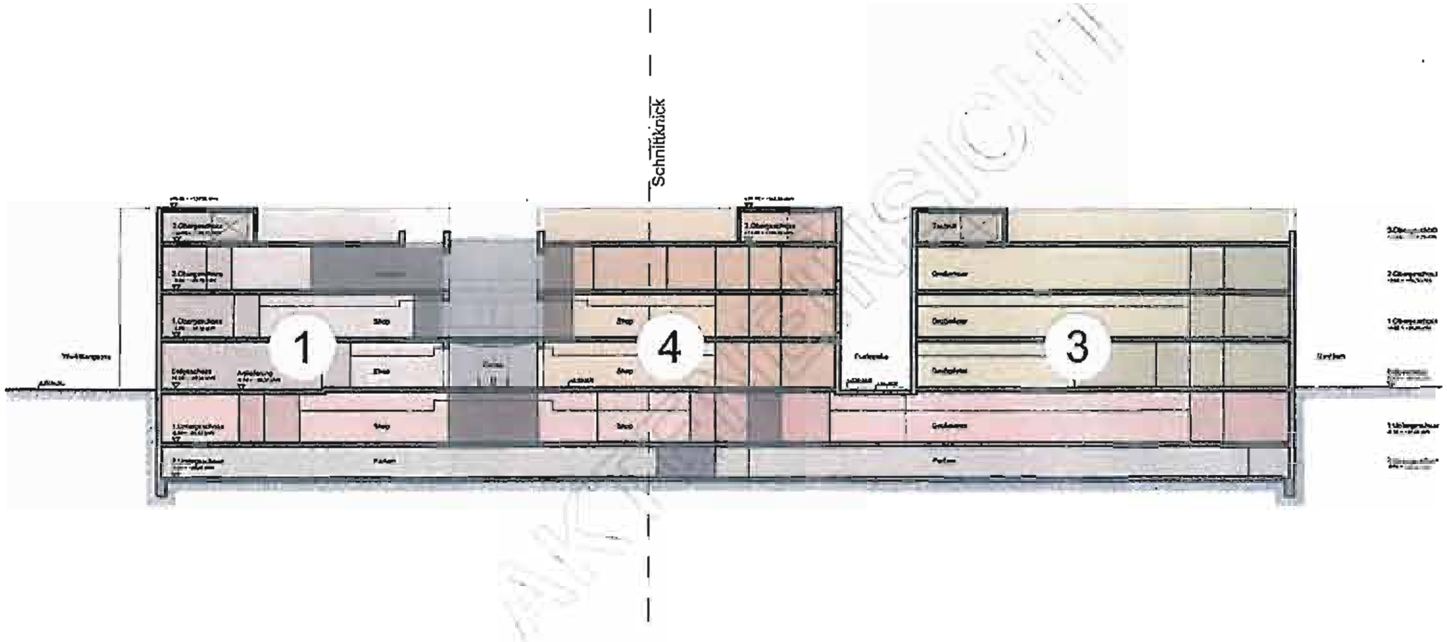
Gez./Drawn: br / BL

Maßstab/Scale: 1:500

Datum/Date of Issue: 08.07.2013

ANLAGE 8





Schnitt C-C

0 10 20

Proj. 079 | Teilpr. 11 | Phase d3 | Ersteller eacd | Bauteil 000 | Gewerk fp | Ebene xx | Inhalt xx | Freitext Mainz | Index an3 | Status o

Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Postfach 65 08 40, 22368 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 60606-0, Fax +49 (0) 40 60606-6461

ECE

Projekt/Project Title
MAINZ - Quartiersentwicklung Ludwigsstraße

Darstellung/Drawing Name
Systemschnitt 2-2

Variante an3
co 1

Gez./Drawn
br / BL

Maßstab/Scale
1:500

Datum/Date of Issue
08.07.2013

29.08.2013
9. Verhandlungstag

9.1. Protokoll 9. Verhandlungstag,
Seiten 365 bis 368

Aktenvermerk zu internen Abstimmung Letter of
Intent / Fortschreibung Leitlinien und Empfehlungen,
Treffen 06.09.2013, Seiten 398 bis 401
Anlage fehlt: Entwurf des Auslobungstextes

Aktz.: 61 26 Alt B 262

PROTOKOLL 09

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN !

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 9
Thema

Rathaus, R 369	29.08.2013, 10.00 Uhr - 13.30Uhr
Gesprächsort	Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus, Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers, Waldheuer, Frau Schwenk],

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, AL Ingenthron,]
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	**Ziel: Vorbereitung der Gremienentscheidung zum Zwischenbericht**	Alle
1	**Vorhaben, Einkaufsquartier**	
	• Vorstellung des planerischen Vorschlages (= städtebauliches Konzept) von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform. Herr Fuchs erläutert an ca. 20 Folien die städtebauliche Grundstruktur des Einkaufquartiers. Die Pläne wurden von Herrn Dr. Röttgers am 27.08.2013 Herrn Oberbürgermeister Ebling zugestellt. Am 28.08.2013 hat das Stadtplanungsamt diese Pläne erhalten. Die Pläne stellen eine städtebauliche Herleitung anhand eines Schwarzplanes dar und belegen, dass 5 Einzelgebäude errichtet werden sollen. In den weiteren Plänen erfolgt eine Differenzierung in Grundrisse und Funktionen. Es wird lediglich die Erdgeschossebene dargestellt. Aussagen zur vertikalen Entwicklung und insbesondere zur Dachaufsicht fehlen. Auf Nachfrage teilt Herr Fuchs	Herr Fuchs Alle

824

mit, dass es diese Pläne bis zum heutigen Tag auch nicht gebe.

Nach dieser Vorstellung ergibt sich eine lebhafte Diskussion zu 6 Punkten:

1.1 Gewährleistung von 5 selbständigen Gebäuden

1.2 Situation im Bereich Gutenbergplatz

1.3 Verzicht auf Fahrtreppen in den Kundengängen bzw. Kundenstraßen

1.4 Auflösung der Fassade im Bereich der Eingänge

1.5 Funktion und Gestaltung des Platzes Ecke Ludwigsstraße / Fuststraße

1.6 Anzahl, Lage und Kennzeichnung von Eingängen

Zu 1.1:

Alle Teilnehmer sind sich darüber einig, dass im weiteren Verfahren von 5 eigenen Gebäuden auszugehen sind, die in der weiteren grafischen Ausgestaltung auch so dargestellt werden müssen, dass sie als eigene Gebäude erkennbar sind.

Zu 1.2 Gutenbergplatz:

Es besteht Einvernehmen darüber, dass der Gutenbergplatz eine zentrale Anlaufstelle des Einkaufquartiers ist. An dieser Stelle sollte sowohl auf die Durchlässigkeit zur Fuststraße als auch zu der Möglichkeit, dass mehrere Eingänge zu planen sind, hingewiesen werden.

Zu 1.3:

Von städtischer Seite wird dargelegt, dass die Anlage von Fahrtreppen in den Kundenstraßen bzw. Zwischenräumen zwischen den einzelnen Gebäuden den städtischen Zielen widersprechen, insbesondere wird durch die Anlage der Fahrtreppen der offene Eindruck der Gassen, aber auch die Erkennbarkeit der Einzelgebäude sehr stark beeinträchtigt. Von ECE-Seite wird das Vorhandenseln von Fahrtreppen innerhalb der Kundenstraße als Muss angesehen und wird als nicht verhandlungsfähig diskutiert.

Dieser Punkt bleibt weiterhin offen.

Von städtischer Seite wird ein Kompromissvorschlag unterbreitet, im EG-Bereich auf jegliche Fahrtreppen zu verzichten, um eine freie Sicht in der Kundengasse zu gewährleisten. Diese Fahrtreppen könnten entweder an den Rand verlegt werden oder auf sie könnte komplett verzichtet werden, da im EG-Bereich weitere Rolltreppen vorhanden sind (z. B. im Bereich der Fuststraße).

ECE wird diesen Sachverhalt prüfen und zur nächsten Sitzung das

AKTENEINSICHT

03/925

	Ergebnis mitteilen. Zu. 1.4 Eigenständigkeit der Gebäude, Gliederung der Fassade: Von städtischer Seite wird angeregt, alle Eingangsbereiche in die inneren Kundenwege von der Raumkante/ Fassade ins Gebäudeinnere zurückzusetzen. Es besteht Einvernehmen darüber, dass ein Zurücksetzen der Türlinie um 4 bis 5 Meter, die gesamte Vertikale die Einzelgebäude besser betonen kann und auch zu einer maßstäblichen Gliederung des Gesamtkomplexes führen kann. Zu 1.5: Wie der Platz Ecke Ludwigsstraße / Fuststraße bespielt wird und wie er offen gehalten werden kann, macht sich ECE Gedanken. Von städtischer Seite wird dies aber nicht als k.o. gesehen. Zu 1.6: Die Anzahl der Geschäftseingänge direkt von der Ludwigsstraße vom Gutenbergplatz von der Fuststraße aber auch im Einzelfall von dem Bischofsplatz soll nochmals von ECE überarbeitet werden. Wichtig erscheint die Tatsache, dass zwischen Gutenbergplatz und Fuststraße bzw. zentralem Platz im Einkaufsquartier eine Verbindungsfunktion eingeplant werden sollte. Resümee: Die Gesprächsteilnehmer betrachten von den 6 Punkten 5 als mehr oder minder gelöst. Diskussionsbedarf besteht lediglich zu dem Punkt ‚Fahrtreppen'.	
2	**Weiterbearbeitung der Pläne** ECE sagt zu, bis zur nächsten Diskussionsrunde die Pläne fortzuschreiben, die kompletten Nutzungsebenen incl. Dachaufsicht darzustellen. Von städtischer Seite wird angeregt, die einzelnen Funktionen in einer abstrakten Darstellung darzulegen, z. B. Wegeverbindung, Platzbereiche, Erschließungspunkte, Eingangsbereiche vom öffentlichen Raum in die Geschäfte. Wichtig ist, auch Isometrien darzustellen, die den Charakter der Gassen möglichst realistisch darstellen.	Alle
3	**Nächster Termin** Die nächste, also 10. Verhandlungsrunde soll am 20.09.2013, ab 10 Uhr im Zimmer 369 im Rathaus stattfinden. Sollte am 20.09. eine Einigung über alle Punkte erzielt werden, so	Alle

AKTENEINSICHT

	wäre das Ergebnis in einer Sondersitzung des Stadtrates im November 2013 zu beschließen.	
4	**Die nächsten Schritte:** 1. LOI: Hier geht der Arbeitsauftrag an Herrn Dr. Deutsch in Verbindung mit Herrn Nachtigahl und Herrn Waldheuer den LOI fertigzustellen. 2. Konsenspapier: Hier geht auch die Bitte an Herrn Dr. Deutsch das Konsenspapier aufzubereiten. Sodann gibt es einen Termin im Stadtplanungsamt zwischen Herrn Nachtigahl, Herrn Dr. Deutsch und Herrn Waldheuer, um die strittigen Punkte abzuklären. Ziel ist es zum 20.09.2013 ein abgestimmtes Konsenspapier vorlegen zu können. T ist für 5.9.2013 ab 10 Uhr im 61-Stadtplanungsamt final vereinbart. 3. Herr Beigeordneter Sitte wünscht von ECE die Bekanntgabe der Sortimentsliste, damit das Verträglichkeitsgutachten Stufe 2 beauftragt werden kann. 4. Die Frage zum Umgang mit den Stellplätzen bzw. Stellplatzverzicht soll auch in der Besprechung im Stadtplanungsamt mit ECE und Herrn Dr. Deutsch am 5.9. behandelt werden.	

Mainz, 02.09.2013
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

AKTENEINSICHT

Aktz.: 61 26 Alt B 262

VERMERK

Entwicklung Einkaufsquartier Ludwigsstraße (EQLU)
Projekt

Abstimmung: Letter of Intent / Fortschreibung Leitlinien und Empfehlungen
Thema

Zitadelle, Bau A, Raum 01 — 06.09.2013 / 10.00 - 12.00 Uhr
Gesprächsort — Datum / Zeit

Herr Nachtigahl, Herr Waldheuer (ECE)
Herr Dr. Deutsch (RA Dolde Mayen)
Frau Andres (Dez. III)
Frau Bier (Dez. VI)
Frau Hennig (Amt 30)
Herr Ingenthron, Herr Strobach, Frau Müller (Amt 61)
Gesprächsteilnehmer

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	Ergebnis
0	**Anlass und Ziel** In Vorbereitung auf den nächsten Termin der Verhandlungsgruppe am 20.09.2013 sollen auf Arbeitsebene einige noch offene Punkte im Letter of Intent (LoI) und der Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen diskutiert und wenn möglich geklärt werden.	
1	**Letter of Intent (LoI)**	
1.1	Zu § 1.1: von Seiten der Stadt wird auf die Formulierung " Das neue Einkaufsquartier wird daher(...)" bestanden. Eine Abschwächung wäre an dieser Stelle das falsche Signal.	+
1.2	Zu § 1.2: Die vorgeschlagenen Änderungen werden übernommen.	+
2	**Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen**	
	Die von ECE vorgeschlagene Änderung der Fußnote wird nicht übernommen. Stattdessen soll der Text aus dem Abschlussbericht (S. 86) als Erläuterung verwendet werden.	+
	Zu 1.10: Die Festlegung einer bestimmten Umverlagerungsquote in einem städtebaulichen Vertrag muss angemessen sein und entsprechend begründet werden. Dafür ist es von großer Bedeutung, dass das Einzelhandelsgutachten Teil 2 konkrete Werte zu dieser Quote benennt. Ebenso müssen die Betriebe, die in Leitlinie 1.11 genannt werden konkret dargestellt werden, um die entsprechende Umsetzung sicher zu stellen.	-

WIEDEREINSICHT

	Das Thema der Umverlagungsquote bleibt bis auf weiteres ungeklärt.	
	Zu 1.13: Es besteht Einigkeit darin, durchgehend die Begrifflichkeit "Entwickler/Investor/Betreiber" in den Leitlinien und Empfehlungen zu verwenden. Dies gilt für alle betreffenden Leitlinien und Empfehlungen.	+
	Zu 2.4: Es wird zurzeit geprüft, auf welchem Weg diese Leitlinie umgesetzt und gleichzeitig auf die Ablöse der übrigen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze verzichtet werden kann. Eine Lösung muss aus dem städtebaulichen Kontext herleitbar sein. Die Leitlinie bleibt unberührt.	+
	Zu 2.9: Es wird von Seiten ECE die Formulierung von "(...) zusätzlichen Fahrradabstellplätzen (...)" hinterfragt. Dazu wird von Seiten der Stadt erläutert, dass die Leitlinie dahingehend zu verstehen ist, dass insgesamt 250 bis 300 Fahrradstellplätze im Rahmen der Realisierung des Projektes zu errichten sind. Es wird von städtischer Seite aktuell überprüft, wie hoch die erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen nach einer entsprechenden geplanten Satzung wäre und mit den Zahlen in der Leitlinie verglichen. ECE wird entsprechende Zahlen von Einkaufscentern in vergleichbarer Größe dazu liefern. Zudem ist es Wunsch von ECE, dass die geforderten Fahrradstellplätze auf öffentlichem Grund errichtet werden. Dem kann nicht ohne weiteres zugestimmt werden. Das Thema Fahrradstellplätze bleibt bis auf weiteres ungeklärt.	-
	Zu 2.13: ECE regt an die Leitlinie wie folgt zu ergänzen "(...) außerhalb der üblichen Anlieferzeiten(...)", so dass grundsätzlich eine Anlieferung über die Ludwigsstraße entsprechend der heutigen Regelung auch für ECE möglich wäre. ECE geht von insgesamt 70 bis max. 100 Fahrzeugen am Tag aus, die sich entsprechend auf die verschiedenen Anliefermöglichkeiten verteilen würden. Aus der Erfahrung heraus würde dies auch geschehen, wenn ECE einen zentralen Anlieferungsbereich ausweisen würde. Daher wurde in dieser Planung die Anlieferungszone bereits entsprechend angepasst und nur für die großen LKW-Anlieferungen, die eine Verladerampe benötigen, ausgelegt. Kleine Lieferwagen könnten über Ludwigsstraße, Bischofsplatz etc. anliefern. Aus Sicht der Stadt wird die heutige Situation der Ludwigsstraße durch die Entwicklung des neuen Einkaufsquartiers mit einer großen Zahl an neuen Geschäften derart verändert, dass man die bestehende Anlieferregelung nicht einfach auf die neue Situation übertragen kann. Das beinhaltet zum einen die Verringerung des öffentlichen Raumes in der Ludwigsstraße durch die geplante Bebauung. Zum anderen wird mit einer wesentlich höheren Zahl an Anlieferungen auf Grund der wesentlich höheren Anzahl an Geschäften als auf der gegenüberliegenden Seite gerechnet. Dies könnte zu erheblichen Behinderungen in der Ludwigsstraße führen. Aus der Sicht der Stadt kommt es zudem nicht in Frage, dass Anlieferungen über den Gutenbergplatz bzw. den Bischofsplatz erfolgen. Das Thema Anlieferung bleibt bis auf weiteres ungeklärt.	-

ARCHIVKOPIE

	Zu 2.16: Die Leitlinie bezieht sich im Speziellen auf die Unternehmen am Gutenbergplatz, wie Maredo und McDonalds. Diese werden zurzeit über die Fuststraße ver- und entsorgt. Falls diese Andienungsmöglichkeit durch die Planung wegfallen sollte, wäre eine anderweitige Ver- und Entsorgung sicherzustellen, die nicht über den Gutenbergplatz erfolgt. Die Leitlinie wird zur Klarstellung dahingehend konkretisiert.	+
	Zu 3.16: Es ist weiterhin zu klären, ob die neue Formulierung der Leitlinie als Änderung oder als textliche Konkretisierung deklariert wird.	-
	Zu 4.9: Von Seiten ECE wird der Wunsch geäußert die Zusammensetzung des LuCo, wie im ersten Satz der Leitlinie beschrieben, wirklich schlank zu halten. Auf Grund der Entwicklung dieser Leitlinie wird aus städtischer Sicht das Abändern als äußerst problematisch angesehen. Die Leitlinie wird daher unverändert bleiben.	+
	Zu 4.12: Die Leitlinie wird dahingehend ergänzt, dass die Art und Weise des Umgangs mit evtl. Funden mit den Denkmalpflegebehörden abgestimmt wird.	+
3	**Terminabfolge** Es liegt bisher noch keine detaillierte Terminabfolge für den Fall des Verhandlungsabschlusses am 20.09.2013 vor. Diese wird von Seiten der Stadt noch erarbeitet.	
4	**Sonstiges** Es wird an noch offenstehende Punkte aus vorhergehenden Besprechungen erinnert: - Notwendige Zahlen für die Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens Teil 2 - Aussagen zum Gutachter für die Verkehrsuntersuchung Von Seiten der Stadt ist noch der Entwurf des Auslobungstextes zu kommentieren. Außerdem wird ECE über die geplante Erarbeitung des IEK Innenstadt informiert.	

Mainz, 11.09.2013

Müller

I. Den Teilnehmern per Email z. K. sodann z. d. laufenden Akten
II. Z. d. Handakten 61.2.3.1

Mainz, 11.09.2013
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

15851

Antje Mueller/Amt61/Mainz
13.09.2013 11:44

An [redacted] Nachtigahl@[redacted] Waldheuer@[redacted] Deutsch@[redacted] Amt30/Mainz [redacted]

Kopie [redacted] @Mainz

Blindkopie

Thema EQLU - Vermerk 06.09.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Vermerk zum Abstimmungsgespräch am 06.09.2013 zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Antje Müller

Landeshauptstadt Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Antje Müller
Stadtplanerin, SG Vorb. Bauleitplanung
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 30 76
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de

61 26 Art 13 282

☒ Z. d. lfd. A.
☐ Z. d. Handakte 16.09.13
☐ Wvl.:

13-09-05_Vermerk Abstimmung LoI-Leitlinien.pdf

AKTENEINSICHT

20.09.2013
10. Verhandlungstag

**10.1. Protokoll 10. Verhandlungstag,
Seiten 407 bis 410**

**Anlagen fehlen:
Neues Dokument von Dr. Deutsch
Konsenspapier v. Dr. Deutsch (Mail v. 20.09.2013)
Planung ECE, Stand 9/ 2013
Leitlinien und Empfehlungen, Stand 9/ 2013**

**Aktenvermerk über ein Arbeitsgespräch zum weiteren Verfahren «Grundsatzentscheidung zum Verhandlungsergebnis Stadt Mainz ECE» 07.10.2013,
Seiten 416 bis 417**

Abschluss der Dokumentation

Die Seiten 419 bis 581 enthalten in teils mehrfacher Ausführung die bekannten Papiere «Eckpunkte …», «Fortschreibung der Leitlinien …», Präsentationsfolien u.a. bekannte Unterlagen aus der Öffentlichkeitsarbeit von ECE und der Stadt seit dem Zwischenbericht vom 7. Juni. Die Unterlagen tragen das Datum des 7. Juni.

Die Seitenzahlen beziehen sich auf die Datei «offengelegte-ece-akte-der-stadt-mainz.pdf», in der sich alle bisher von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellten Dokumente befinden.

Aktz.: 61 26 Alt B 262

PROTOKOLL 10

BITTE VERTRAULICH BEHANDELN !

Einkaufsquartier Ludwigsstraße - EQLU
Projekt

Verhandlungstag 10
Thema

Rathaus, R 369	20.09.2013, 10.00 Uhr - 14.00Uhr
Gesprächsort	Datum

Verhandlungsgruppe
ECE [Wilhelmus (ab 12 Uhr), Nachtigahl, Fuchs, Dr. Röttgers, Waldheuer,]

Stadt Mainz [OB Ebling, BG Sitte, BG Grosse, Dr. Deutsch, AL Ingenthron,]
Gesprächsteilnehmer

AKTENEINSICHT

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
0	**Ziel: Abschluss der Verhandlungen zur grundsätzlichen Lösung**	Alle
1	**Vorhaben, Einkaufsquartier**	
	• Vorstellung des planerischen Vorschlages (= städtebauliches Konzept) von ECE, Diskussion der städtebaulichen Grundform. Herr Fuchs erläutert mit mehreren Folien die städtebauliche Grundstruktur des Einkaufquartiers. Die Pläne wurden von ECE per Mail Herrn Oberbürgermeister Ebling zugestellt. Am 19.09.2013 hat das Stadtplanungsamt diese Pläne per Mail erhalten. In einem digitalen 3-D-Modell mit schematischen Fassadenstrukturen sind klar ablesbar 5 Einzelgebäude dargestellt. In den weiteren Plänen erfolgt eine Differenzierung in Grundrisse und Funktionen. Es werden alle Geschossebenen dargestellt. Aussagen zur vertikalen Entwicklung sowie zur Dachaufsicht sind dargestellt: Fahrtreppen befinden sich weiterhin in den/ der ca. 8 Meter breiten Kundengasse; die Warmbereiche sind mit einem filigranen Glasdach	Herr Fuchs Alle

317

bedeckt, das im Bereich zur LU auf ca. 12,50 Meter Höhe und im hinteren Bereich auf ca. 16 Meter Höhe liegt.

Nach der Vorstellung der Pläne durch Herrn Fuchs erfolgt eine Bewertung des Entwurfes von städtischer Seite:

1.1 Gewährleistung von 5 selbständigen Gebäuden: ✓

1.2 Situation im Bereich Gutenbergplatz: ✓ Die Eingangssituation Fuststraße darf keine Konkurrenz zum Gutenbergplatz darstellen; die platzartige Eingangssituation Fuststraße ins Einkaufsquartier wird begrüßt.

1.3 Verzicht auf Fahrtreppen in den Kundengängen bzw. Kundenstraßen: ✗. Von städtischer Seite wird dargelegt, dass die Anlage von Fahrtreppen in den Kundenstraßen bzw. Räumen zwischen den einzelnen Gebäuden den städtischen Zielen widersprechen, insbesondere wird durch die Anlage der Fahrtreppen der offene Eindruck der Gassen, aber auch die Erkennbarkeit der Einzelgebäude sehr stark beeinträchtigt.

Aus Mainzer Sicht fehle hier ECE der Mut, konsequent eine ‚mainztypische' Lösung umzusetzen. Der Forderung der Mainzer Verhandlungsgruppe, auf Fahrtreppen in Mitten der Kundengänge/ -gassen gänzlich zu verzichten, wird von ECE weiterhin nicht entsprochen.

ECE begründet dies mit ihren langjährigen Erfahrungen in Bezug auf Kundenströme und Leitung der Kunden; außerdem staffelt sich die zu erzielende Miete nach der Lage und Frequenz der Kunden. Die Anordnung der Fahrtreppen in Mitten der Kundengasse wäre für ECE ein ‚Muss'.

Von Mainzer Seite wird vorgeschlagen, die Vertikalerschließung an 2 Stellen dahingehend zu verbessern, indem das Basement über zusätzliche Sichtbeziehungen attraktiviert wird, bei gleichzeitiger Positionierung von Fahrtreppen außerhalb der Kundengasse. Über die Schaffung von 2 sogen. ‚Point de Vues' mit Blickbeziehung ins Basement und auch ins 1. OG, solle der von ECE geschilderte Nachteil von Fahrtreppen in Seitenlage kompensiert werden. Von Mainzer Seite ist nicht nachvollziehbar, wieso die Fahrtreppe am Eingang Fuststraße in Seitenlage funktioniert und in der Kundengasse vom Eingang Ludwigsstraße nur eine mittige Fahrtreppe akzeptabel sei. Dieser Punkt bleibt offen und wird in die Diskussion mit der Lenkungsgruppe eingebracht.

1.4 Auflösung der Fassade im Bereich der Eingänge: ✓, Die Eingänge sind mehrere Meter von der Außenfassade zurückgesetzt; somit treten die Baukörper auch als Einzelbaukörper in Erschei-

	nung. 1.5 Funktion und Gestaltung des Platzes Ecke Ludwigsstraße / Fuststraße: ✓, s. Pkt 1.2 1.6 Anzahl, Lage und Kennzeichnung von Eingängen: ✓ **Resümee:** Die Gesprächsteilnehmer betrachten von den 6 Punkten 5 als gelöst. Die Stadt Mainz ist nach wie vor mit dem Punkt ‚Fahrtreppen in Mitten der Kundenwege' nicht einverstanden. Dieses Thema wird stadtintern in die Lenkungsgruppe eingespeist.	
2	**Änderung Eckpunktepapier** Dr. Röttgers bittet den Pkt. 5 ‚Kundenwege hinter fassadenbündigen Arkaden' zu modifizieren. ECE wünscht hier mehr Freiraum bis zum Verzicht auf Arkaden. Diesem Wunsch wird wg. grundsätzlicher Erwägungen von städtischer Seite vorerst widersprochen, mit dem Hinweis, das Thema im Planungs- und Gestaltungsbeirat zu besprechen.	ECE
3	**Weiterbearbeitung der Pläne** Die Darstellung im weißen 3-D-Modell wird akzeptiert. Auf fotorealistischen Visualisierungen soll verzichtet werden. Zusätzlich sollen 3 Bilder (Folie 63 ff) als Foto bzw. Rendering in der weiteren Diskussion eingesetzt werden: Blick von LU in Fuststraße (Foto), dto. Visualisierung Stand Pressekonferenz 7.6.2013 und Visualisierung Stand 9/ 2013.	ECE
4	**Diskussion Leitlinien & Empfehlungen** Die Punkte 1.10, 2.9, 2.13 und 3.16 werden einvernehmlich besprochen. Das Ergebnis wird in einem neuen Dokument von Dr. Deutsch verteilt.	Alle
5	**Nächster Termin** Ein weiterer Verhandlungstermin wird nicht geplant, da im nächsten Schritt die politische Diskussion stadtintern stattfinden wird. Wg. der Herbstferien und des Feiertages dürfte dies realitischerweise erst in der 2. Oktoberhälfte möglich sein. Herr OB Ebling versucht möglichst kurzfristig Termine zu vereinbaren. Für die weitere Diskussion werden folgende Dokument verwendet: Letter of Intent (LoI) mit 3 Anlagen: 1. Eckpunktepapier (stand PK 7.6.2013), 2. Planung ECE (Stand 9/ 2013), 3. Leitlinien & Empfehlungen Stand 9/2013.	Stadt Mainz

6	**Die nächsten Schritte:** 1. LOI: Ist fertiggestellt ✓ 2. Konsenspapier: liegt mit Mail von Dr. Deutsch vom 20.9.2013 vor; wird die nächsten Tage mit ECE abgestimmt. ✓ 3. Die Bekanntgabe der Sortimentsliste, damit das Verträglichkeitsgutachten Stufe 2 beauftragt werden kann wurde nicht vertieft – die Forderung besteht bereits seit der letzten Verhandlungsrunde. 4. Die Frage zum Umgang mit den Stellplätzen bzw. Stellplatzverzicht soll im weiteren Verfahren detailliert werden.	Alle

Mainz, 21.09.2013
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

AKTENEINSICHT

Aktz.: 61 26 AG 262 B

I. Vermerk

über ein Arbeitsgespräch zum weiteren Verfahren "Grundsatzentscheidung zum Verhandlungsergebnis Stadt Mainz ECE", am 7.10.2013, Expo Real München, ab 17:30 Uhr

Teilnehmer

Herr Oberbürgermeister Ebling
Herr Beigeordnete Sitte
Herr Wilhelmus (zeitweise),
Herr Dr. Röttgers,
Herr Fuchs,
Herr Nachtigahl,
Herr Ingenthron, 61-Stadtplanungsamt

KEINE EINSICHT

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Verhandlungen zwischen ECE und Stadt Mainz zum größten Teil abgeschlossen sind und dass im nächsten Schritt diese Ergebnisse in die politische Diskussion eingespeist werden sollen. Daraus ergibt sich folgender Zeitplan:

1. 15.10.2013, ab 19:00 Uhr: Tagung Lenkungsausschuss mit ECE, Einladung durch Büro Oberbürgermeister

2. 16.10.2013, Uhrzeit noch nicht festgelegt, Pressekonferenz im Rathaus, Einladung Büro OB beziehungsweise Pressestelle
   Teilnehmer: Herr Oberbürgermeister Ebling, Herr Beigeordneter Sitte, Frau Beigeordnete Grosse, sowie Vertreter von ECE

   Am Tag dieser Pressekonferenz führt der OB Gespräche mit folgenden Teilnehmern: Kirche, BI Ludwigsstraße, Gruppe der Unternehmer.
   Frau Beigeordnete Grosse wird mit den Standesorganisationen sprechen und Herr Beigeordneter Sitte wird mit Vertretern des Handels sprechen.

3. 46. KW, beziehungsweise Mitte November: gemeinsamer Ausschuss: Haupt- und Personal, WA, BSA, PVA, OBR-A.

4. 47. KW : LuFo8

5. 4.12.2013: Stadtrats-Entscheidung zum Grundsatzbeschluss über das Ergebnis der Verhandlungen sowie Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan A 262 (lediglich räumlicher Geltungsbereich, keine Planstufe I)

6. <u>Aufgaben BG Grosse:</u>
   In der Sitzung des Lenkungsausschusses am 15.10. soll Frau Beigeordnete Grosse die Vorgehensweise zum Wettbewerbsverfahren erläutern. Das gleiche Thema könnte am

nächsten Tag auch in der Pressekonferenz berichtet werden. Im Lenkungsausschuss und ggf. in der PK werden von BG Grosse die geänderten Leitlinien und Empfehlungen erläutert und vorgestellt. Die geänderten Leitlinien und Empfehlungen sollen auch als Dokument im Lenkungsausschuss verteilt werden dto. zur Pressekonferenz.

Herr Fuchs wird zwei unterschiedliche Präsentationen vorbereiten: Eine lange Version für den gemeinsamen Ausschuss sowie LuFo 8. Eine kompakte Version für den Lenkungsausschuss und die Pressekonferenz.

Für die Beschlussvorlage wird Herr Fuchs eine textliche Erläuterung sowie die Entwurfspläne, also das städtebauliche Konzept vorlegen - die methodische Herleitung zum Entwurf wird in der Beschlussvorlage nicht gezeigt.

Die Präsentation für die Pressekonferenz wird spätestens von ECE am Montag an Herrn Oberbürgermeister Ebling gemailt.

Herr Dr. Röttgers wird spätestens bis zum nächsten Freitag, 11.10.2013, einen Entwurf der Pressemeldung an die Stadt mailen.

Mainz, 09.10.2013
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron

II. per Mail an TN
III. Dezernat VI zur Kenntnis
IV. 61.2 zur Kenntnis, sodann lfd. Akten
V. 61.2.3.1 zur Kenntnis, m. d. B. um Vorbereitung.
VI. 61.0 Handakten

Ab 10. OKT. 2013

AKTENEINSICHT