

Mainz-Lerchenberg

Planungswerkstatt Einkaufszentrum

Protokoll der 1. Planungswerkstatt, 14.10.2015



Landeshauptstadt Mainz 'Mainzer Regionalfenster – Soziale Stadt' Lerchenberg Einkaufszentrum

Protokoll der 1. Planungswerkstatt, 14.10.2015

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Impressum

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Mainz Amt 51 – Amt für Jugend und Familie Stadthaus, Lauteren-Flügel Kaiserstraße 3-5 55116, Mainz

Holger Stangner

Tel. 06131 - 124120

E-Mail: Holger.Stangner@stadt.mainz.de

in Zusammenarbeit mit

Landeshauptstadt Mainz Amt 61 – Stadtplanungsamt Zitadelle, Bau A 55131, Mainz

Bernd Schmitt

Tel. 06131 - 123075

E-Mail: Bernd.Schmitt@stadt.mainz.de

Auftragnehmer:

Freischlad + Holz Planung und Architektur

Spreestraße 3 a 64295 Darmstadt

Tel. 06151 / 33131

E-Mail: office@freischlad-holz.de

Brigitte Holz

Bearbeitung: Lena Sandig

Darmstadt, November 2015

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Inhalt

1.	. Begrüßung und Vorstellung der Teilnehmer/innen	4
2.	. Kontext / Struktur des Werkstattverfahrens / Planungsaufgabe	e5
3.	. Präsentation / Diskussion der Konzepte	6
	3.1 Mess GbR – Stadtplanung und Raumentwicklung	7
	3.2 Schmucker und Partner Planungsgesellschaft	12
	3.3 Syra Schoyerer Architekten	17
4	. Resümee der 1. Planungswerkstatt	22

1. Begrüßung und Vorstellung der Teilnehmer/innen

Kurt Merkator

Das Auswahlgremium tritt am 14.10.2015 um 14.00 Uhr zusammen. Die Anwesenden und Teilnehmer/innen des Verfahrens werden durch Herr Merkator vorgestellt.

Eingeladene Büros MESS GbR, Mobile Einsatztruppe Stadt und Stil, Kaiserslautern

Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH, Mannheim

SYRA_Schoyerer Architekten BDA, Mainz

Beigeordnete Marianne Grosse, Dez. Bauen, Denkmalpflege und Kultur, entschuldigt

Katrin Eder, Dez. V Umwelt, Grün, Energie und Verkehr, entschuldigt Christopher Sitte, Dez. Wirtschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften un

Ordnungswesen, entschuldigt

Kurt Merkator, Dez. Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

Ortsvorsteherin Sissi Westrich

Ortsbeirat Prof. Dr. Detlef Baum, SPD

Jörg Lohmann, CDU, entschuldigt

Ingrid Schappert, CDU

Christoph Schladt, Bündnis 90 / Die Grünen

Dr. Dirk-Michael Rexrodt, FDP Karl-Heinz Schimpf, ÖDP

Verwaltung Günther Ingenthron, Stadtplanungsamt, entschuldigt

Werner Acker, Amt für Jugend und Familie, entschuldigt

Dr. Stephan Kerbeck, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen,

entschuldigt

Jan Jahns, Grün- und Umweltamt, entschuldigt

Bernd Schmitt, Stadtplanungsamt Ralf Groh, Stadtplanungsamt

Manuela Klein, Stadtplanungsamt, Verkehrswesen Christian Kron, Stadtplanungsamt, Verkehrswesen Oliver Werner, Stadtplanungsamt, Verkehrsplanung Christine Zimmermann, Stadtplanungsamt, Straßenbetrieb

Hans Schiller, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Öko-

nomische Fragen der Stadtentwicklung

Dirk Schneider, Grün- und Umweltamt, entschuldigt Bozena Reichard-Matkowski, Grün- und Umweltamt

Ingrid Udelhoven, Grün- und Umweltamt Bernd Quick, Jugendhilfe- und Sozialplanung

Eigentümer/innen Gabriele Ebling / Jens Wiegland **Gewerbetreibende** Gülcan Gücyetmez / Edmund Bott

Anwohner/innen Schiwa Yagunov / Paul Laib

Forum Soz. Stadt Elif Özgüler / Markus Gillenberger

Quartiermanagement Silke Maurer i.V. für Holger Stangner

Gutachter Elisabeth Kopischke i.V. für Rolf Junker, Junker + Kruse

ModerationBrigitte Holz, Freischlad + HolzOrganisationLena Sandig, Freischlad + Holz

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Herr Merkator begrüßt alle Anwesenden im Namen der Landeshauptstadt Mainz. Er verweist auf die schwierige Entwicklung des Projektes 'Soziale Stadt' Lerchenberg seit 2007 und das sich immer wieder verzögernde Projekt 'Planungswerkstatt Einkaufszentrum'. Nun ist es endlich möglich, das Projekt zu starten, das als langfristiges Leit- und Schlüsselprojekt bereits im Integrierten Entwicklungskonzept 2009 definiert wurde.

Er erläutert, dass die Erwartungen an die Ergebnisse der Planungswerkstatt hoch sind, da sie wichtig für die Zukunft des Lerchenberger Einkaufszentrums als Quartiersmitte sind. Als besondere Anliegen betont er die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Aufwertung der öffentlichen Bereiche, die Schaffung von Barrierefreiheit, Sicherstellung der Nahversorgung und die Schaffung eines attraktiven Treffpunktes für die Lerchenberger Bevölkerung.

Er verweist auf die Notwendigkeit der klaren Definition von Maßnahmen, die zur Vitalisierung des Einkaufszentrums beitragen. In diesem Zusammenhang bittet er alle Anwesenden die heutige Situation kritisch zu hinterfragen und neue Ansätze und Ideen zu zulassen.

Anschließend bedankt er sich bei allen Anwesenden für das Interesse am Projekt sowie die sehr gute Vorbereitung des Werkstattverfahrens.

Herr Merkator übergibt das Wort an Brigitte Holz als Moderatorin der Veranstaltung.

2. Kontext / Struktur des Werkstattverfahrens / Planungsaufgabe

Brigitte Holz

Frau Holz bedankt sich bei Herrn Merkator für die Begrüßung.

Sie erläutert, dass in der heutigen Veranstaltung noch keine ausgearbeiteten Konzepte sondern Analysen und erste Ideen vorgestellt werden. Sie bittet darum, diese sehr offen zu betrachten, Rückfragen an die Büros zu richten und die dargestellten Entwicklungsperspektiven für das Einkaufszentrum zunächst nicht vergleichend sondern konzeptbezogen zu diskutieren. Alle an die eingeladenen Büros gerichteten Fragen und die gegebenen Anregungen werden schriftlich festgehalten und den Büros für die weitere Bearbeitung ihres Konzeptes zur Verfügung gestellt.

Sie verweist auf das Ziel, ein sukzessiv umsetzbares Konzept zu finden, mit dem auch die vielen Eigentümer/innen zurechtkommen. Da nur die Neugestaltung der öffentlichen Bereiche aus Mitteln der 'Sozialen Stadt' finanziert werden kann, sind die Beteiligung und das Mitwirken der Eigentümer/innen für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme 'Einkaufszentrum' essentiell.

Anschließend erläutert sie den Ablauf der 1. Planungswerkstatt. Sie stellt die teilnehmenden Büros vor und betont die unterschiedlichen Arbeitsweisen und Erfahrungen der Büros mit vergleichbaren Aufgabenstellungen. Anhand einer Präsentation geht sie nochmals kurz auf den Kontext des Werkstattverfahrens und die Planungsaufgabe ein.

Übergeordnetes Ziel der Werkstatt ist die Entwicklung von Konzepten zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Einkaufszentrums, die Anpassung des Bestandes an heutige Nutzungsanforderungen und die Erweiterung der Fläche zur Abdeckung des erhöhten Bedarfs im Lebensmittelbereich. Zentrale Aufgabe ist die Erarbeitung eines robusten, aussagekräftigen Konzeptes zur zeitgemäßen Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums einschließlich des öffentlichen Raums.

Wichtige Intentionen sind der Abbau städtebaulicher, baulicher und funktionaler Mängel, der Ausbau des Zentrums durch Erweiterung des bestehenden Discounters sowie die Ansiedlung eines Nahversorgers und die Aufwertung des Fußgängerbereiches. In diesem Zusammenhang sind die Aufwertung des Zentrums in seinem inneren und äußeren Erscheinungsbild, die Attraktivierung und Sanierung der vorhandenen Läden sowie die Aufwertung der öffentlichen Bereiche von Bedeutung.

Anliegen sind auch die energetische Sanierung, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer, die Herstellung von Barrierefreiheit sowie die Ergänzung von Wohnnutzung / sozialen Nutzungen und ein behutsamer Umgang mit der 70er-Jahre Architektur. Darüber hinaus soll das Zentrum besser als bislang in sein Umfeld eingebunden werden.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

In der heutigen Planungswerkstatt stellen die durch die Landeshauptstadt Mainz ausgewählten Büros skizzenhaft erste Überlegungen dar. In der zweiten Planungswerkstatt am 14.12.2015 werden die ausgearbeiteten Vorentwürfe erneut durch die Büros präsentiert. Das Auswahlgremium formuliert eine Empfehlung zur Ausarbeitung eines favorisierten Konzeptes als Grundlage weiterer Planungen im öffentlichen Raum sowie als Akquisitionsgrundlage für private Investitionen. Danach werden Bürgerbeteiligung, Stadtteil-Foren und Runde Tische die Entwicklung begleiten.

Planungsleistungen des 1. Werkstatt-Termins sind:

- Konzeptorientierte Analyse des Zentrums und seines Umfelds M 1:1.000
- Skizzenhafte Darstellung der Planungsideen zum städtebaulichen, freiraumplanerischen, architektonischen Konzept (ohne Maßstab)
- Erläuterungen, 1 Seite DIN A4
- CD aller relevanten Unterlagen, Format dwg oder dxf / doc / pdf
- Powerpoint-Präsentation.

Im 2. Werkstatt-Termin, der ebenfalls öffentlich stattfinden wird, sind die ausgearbeiteten Vorentwürfe zur Neugestaltung des 'Einkaufszentrums' einschließlich seiner Übergangsbereiche vorzustellen. Zu den Planungsleistungen gehören:

- Schwarzplan M 1:1.000
- Lageplan (markierter Ausschnitt siehe Anlage 1) mit Darstellung des städtebaulichen, freiraumplanerischen, architektonischen Konzeptes inklusive Aussagen zum ruhenden Verkehr mit Einbeziehung der Umgebung M 1:500
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten relevanter Bereiche zum Verständnis des Konzeptes M 1:500
- Erläuternde skizzenhafte perspektivische Darstellungen (ohne Maßstab)
- Erläuterungsbericht max. 2 Seiten DIN A4
- CD (Pläne im Format dwg. oder dxf. sowie pdf / Text im Format doc)
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Powerpoint-Präsentation.

Die Vorentwürfe werden im Plenum diskutiert. Durch ausgewählte Vertreter/innen werden im Anschluss in einem Auswahlgremium Empfehlungen zur Auswahl eines favorisierten Konzeptes ausgesprochen.

3. Präsentation / Diskussion der Konzepte

Die Planungsbüros präsentieren ihre Konzepte im Folgenden anhand von Leinwand-Präsentationen. Zur Dokumentation der Konzepte sind im Folgenden Auszüge der Präsentationen wiedergegeben.

Nach jeder Präsentation werden, moderiert durch Frau Holz, Rückfragen beantwortet und Anregungen zur weiteren Bearbeitung des Konzeptes gegeben.

Die wichtigsten Aspekte der Diskussion sind stichwortartig festgehalten.

3.1 Mess GbR – Stadtplanung und Raumentwicklung

Das Konzept wird durch Herrn Hermann vorgestellt. Die schriftlich übergebenen Erläuterungen stellen sich wie folgt dar:

Erläuterungen

Rahmenbedingungen

Ausgehend von der Zielsetzung der Planungswerkstatt, ein schrittweise umsetzbares Konzept sowohl zur Aufwertung und Sanierung des bestehenden Einkaufszentrums als auch der Erweiterung des Angebotes insbesondere im Lebensmittelbereich zu gewinnen, steht zunächst die grundlegende Auseinandersetzung mit dem Standort und seiner Begabungen im Vordergrund.

Grundsätzlich kommt dem EKZ eine wichtige Rolle für den gesamten Stadtteil zu, da es seiner Funktion als "Ortsmitte" in weiten Teilen nach wie vor gerecht wird und in dieser Hinsicht einen identitätsstiftenden und frequentierten Bereich in guter Lage darstellt. Dennoch weist das 1970 fertiggestellte Zentrum zahlreiche städtebauliche, funktionale und gestalterische Mängel auf und ist gleichzeitig als Ort des Einkaufens und des Handels in einer zunehmend starken Konkurrenzsituation mit Einzelhandelsstandorten auf der grünen Wiese, insbesondere dem nahe gelegenen Gutenberg-Center. Vor diesem Hintergrund gilt es, den Standort nicht nur als Ort des Handels zu stärken, sondern gleichzeitig seinen Charakter als 'Ortsmitte' und zentralen Treffpunkt des Stadtteils unter weitest möglicher Behebung der identifizierten Mängel zu qualifizieren und an die gewandelten Anforderungen anzupassen.

Konsequenzen

Ein wesentlicher Ansatz zur Stärkung und Attraktivierung des EKZ ist in der Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und Öffnung nach 'Außen' zu sehen. Die verstärkte Interaktion des momentan sehr introvertiert und abgeschottet wirkenden Zentrums mit seinem Umfeld sowie die stärkere Verknüpfung mit den umgebenden Strukturen und Nutzungen ist essentiell. Eine wesentliche Rolle spielt hierbei die Hindemithstraße als zentraler Verkehrsachse im Gebiet. Im Zuge der aktuell stattfindenden Neustrukturierung des Straßenraums durch die zusätzliche Aufnahme der Mainzelbahn bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit, besser als bislang auf das EKZ zu reagieren. In baulicher Hinsicht kommt hierbei dem Umgang mit der südlichen Bebauungskante zur Hindemithstraße die größte Bedeutung zu, da sie in ihrer jetzigen Ausprägung nicht als 'Adresse' oder gar 'Aushängeschild' des EKZ dienen kann. Somit muss neben der gestalterischen Aufwertung der inneren Durchwegung auch der Umgang mit den Außenseiten konzeptbestimmend sein.

Neben der Steigerung der Attraktivität für die Bewohner des Lerchenbergs ist es ebenfalls wichtig, auch die Nutzer/innen aus den in unmittelbarer Umgebung liegenden Schulen, Unternehmen etc. zu berücksichtigen, da sie wesentlich zur Wirtschaftlichkeit des EKZ beitragen.

Idee

Vor den genannten Hintergründen kann die Aufwertung des EKZ Lerchenberg nach zwei Strategieansätzen erfolgen.

Strategieansatz 01 setzt sich mit der Qualifizierung des Status-Quo und somit der konsequenten Beibehaltung des Grundgedankens der zweihüftigen Fußgängerzone auseinander.

Strategieansatz 02 versucht die Schaffung eines 'neuen' urbanen Stadtraumes und somit die Definition eines neuen Zentrumscharakters durch die Aufhebung der Trennung zwischen 'Innen' und 'Außen' in südlicher Richtung.

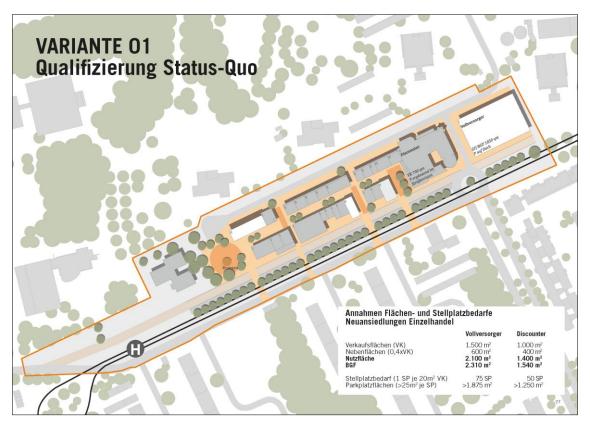


Abb. 1 Strategieansatz Variante 01, Büro Mess

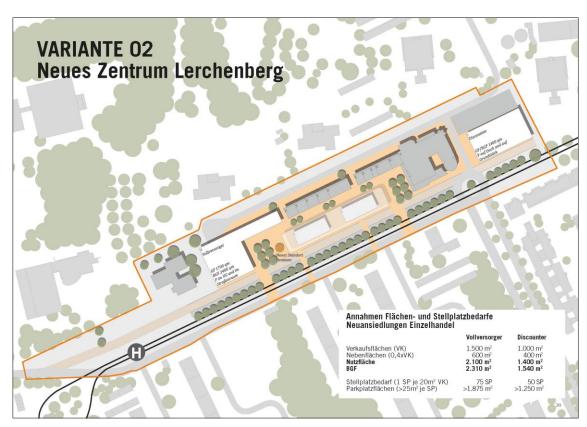


Abb. 2 Strategieansatz Variante 02, Büro Mess

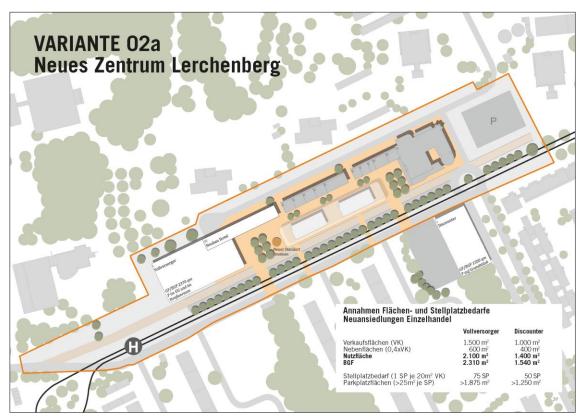


Abb. 3 Strategieansatz Variante 02a, Büro Mess

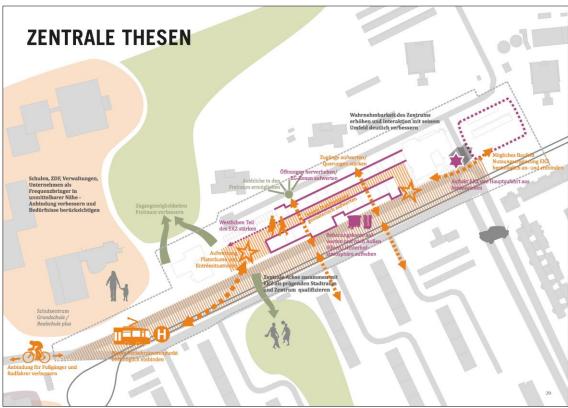


Abb. 4 Zusammenschau Zentrale Thesen

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Fragen / Anmerkungen

Frage / Anmerkung 1

Die städtebaulichen Veränderungen beziehen sich hauptsächlich auf die Einzelhändler, es gibt aber auch viele Dienstleister (Ärzte, Frisöre, etc.), die das Zentrum beleben. Inwiefern wird neben einem Vollversorger noch ein Discounter benötigt? Ist die neue Bebauung in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums für die anderen Einzelhändler als Problem zu bewerten?

Antwort 1

Auch die Dienstleister innerhalb des Zentrums wurden nicht vernachlässigt. Die kleinteilige Nutzerstruktur funktioniert gut und soll intakt bleiben. Absicht der Kombination Vollversorger + Discounter ist, das Zentrum, bezogen auf den Lebensmittelbereich zu stärken und attraktiv für viele verschiedene Zielgruppen zu gestalten.

Anmerkungen 2

Die kleinteilige Grünstruktur und das viele Grün auf dem Lerchenberg sollen beibehalten werden. Dies gilt gleichfalls für die kleinteilige Nutzerstruktur im Einkaufszentrum, die das soziale Miteinander stärkt. Die Eigentümer/innen, Gewerbetreibenden und Nutzer/innen des Einkaufszentrums sind stolz auf ihr gutes Verhältnis.

Das die Bewohner im Norden Lerchenbergs außerörtliche Einkaufszentren bevorzugen liegt an der schlechten Anbindung des Nordens an das Zentrum. Eine Achse, die die Standorte miteinander verbindet wäre die Lösung.

Es bleibt die Angst, dass der Vollversorger und der Discounter die kleinteilige Versorgung kaputt machen. Das Augenmerk soll weiterhin auf der kleinteiligen, individuellen Nutzerstruktur liegen.

In Bezug auf die neuen Bebauungen werden Aussagen zu alternativen Parkmöglichkeiten erbeten.

Antwort 2

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Erste Aussagen zum Thema Parken, d.h. zu Anzahl und Art der Parkmöglichkeiten wurden getroffen (1 Stellplatz je 20 qm VKF, s. Abb. 1 und 2). Detaillierte Planungen werden in der 2. Planungswerkstatt gezeigt.

Frage / Anmerkungen 3

Führt die Planung des Discounters auf dem Grundstück der Tankstelle südlich der Hindemithstraße nicht zu einer noch weiteren Auflösung des Einkaufszentrums?

Antwort 3

Mit der Ansiedlung des Discounters auf dem Grundstück der Tankstelle ist eine bessere Anbindung an das Einkaufszentrum verbunden als mit der Ansiedlung auf der Parkplatzfläche im Osten. Die Trennung ist hier durch den 4-geschossige Bürokomplex bedeutend gravierender als durch die Hindemithstraße. Den aktuellen Standort 'nahkauf' (VF 700 qm) weiterzuverfolgen wird schwierig. Vorgesehen ist für den Discounter eine VF von 1.000 qm, wie der Mehrbedarf von ca. 300 qm untergebracht werden soll bzw. ob dies überhaupt möglich ist, wird geprüft.

Frage / Anmerkungen 4

Wie ist der Charakter der Hindemithstraße in Variante 02 zu verstehen? Erhält die Hindemithstraße durch die Öffnung des Zentrums einen neuen Charakter? Bleibt diese Verkehrszone oder wird sie Fußgängerzone, Boulevard o.ä.?

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Antwort 4

Im Zuge der Öffnung des Einkaufszentrums zur Hindemithstraße wird die Hindemithstraße gestalterisch aufgewertet, verkehrstechnisch beruhigt und mit dem Innern des Einkaufszentrums verbunden (Bodenbelag, o.ä.). Die Hindemithstraße soll erste Adresse des Einkaufszentrums werden. Die Entschleunigung, die Umgestaltung und die Reduktion der Durchgangsfunktion der Hindemithstraße werden in beiden Varianten verfolgt.

Frage / Anmerkungen 5

Wie werden zusätzliche Aufenthaltsqualitäten für Kinder und Jugendliche etc. geschaffen?

Antwort 5

Das Konzept der Öffnung des Zentrums verfolgt eine stärkere Attraktivierung für Radfahrer/innen und Fußgänger/innen. Durch die Öffnung erhält der Bereich großzügigere Räume und bessere Querungsmöglichkeiten.

Frage / Anmerkungen 6

Welche Bedeutung erhalten die öffentlichen Räume, beispielsweise der Platz am Brunnen, der zurzeit als Treffpunkt fungiert. Es wird darum gebeten im nächsten Schritt konkretere Aussagen zu diesen Bereichen (Möblierung, Materialität, etc.) zu treffen.

Resümee

Frau Kopischke stellt fest, dass die weitere Entwicklung der Konzepte stark vom Standort der Lebensmittelmärkte abhängen wird. Sie sieht die gestalterische wie funktionale Verknüpfung des Discounters am Standort Tankstelle mit dem Zentrum schwer umsetzbar.

Des Weiteren verweist sie auf die noch unklare Höhenentwicklung der Baustrukturen im Zentrum.

Zum Thema Treffpunkte fehlen Frau Kopischke konkrete Aussagen bzw. Lösungsvorschläge. Dies erläutert sie beispielhaft für den Platz am Brunnen: Wird dieser verlagert oder gewinnt er an seinem aktuellen Standort an Bedeutung? Wird der Raum für öffentliche Aktivitäten (Wochenmarkt, etc.) genutzt?

Herr Schmitt ergänzt zum Thema Höhenentwicklung, dass diese Problematik bereits reflektiert wurde. Produkt dieser Überlegung ist der 4-geschossige Kopfbau (Bürokomplex) im Osten des Zentrums.

Er regt an, im Rahmen der weiteren Konzeptausarbeitung auch auf Aktivitäten im Straßenraum einzugehen.

3.2 Schmucker und Partner Planungsgesellschaft

Das Konzept wird durch Herrn Schmucker vorgestellt. Die schriftlich übergebenen Erläuterungen stellen sich wie folgt dar:

Erläuterungen

Zur Schaffung eines langfristig tragbaren städtebaulichen Konzeptes wurde für die Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums Mainz-Lerchenberg ein 6-Punkte-Programm erarbeitet. Es bezieht sich auf die wichtigsten Brennpunkte des Areals.

- 1. Die Ansiedlung eines Discounters sollte, falls nötig, in dem Ostteil der Einkaufsachse auf dem Parkplatz erfolgen.
 - Als Erweiterung von wohnbaulichen und sozialen Nutzungen im Einkaufszentrum, wird eine Ergänzung des Discounters um barrierefreies, altersgerechtes Wohnen vorgeschlagen. Die vier- bis fünfstöckige Bebauung an dieser Stelle soll den Einkaufsraum von der Ostseite in die vorhandene Wohnbebauung einbinden
- 2. Eine Möglichkeit der Erweiterung der vorhandenen Einkaufsfläche des 'nahkaufs', wird in einem pavillonartigen Anbau an die Westfassade und der Überbauung des Hofes zwischen dem Markt und China-Restaurant gesehen.
- 3. Eine Aufstockung von Gebäuden zur Hindemithstrasse wird für nicht notwendig gehalten. Die bereits schon enge Fußgängerzone würde dadurch optisch noch schmaler wirken. Die einstöckige Bebauung von der Südseite kommt der Einkaufsstraße zu Gute, außerdem ist die vorhandene Bausubstanz nicht dafür geeignet. Die Adressbildung der Hindemithstrasse soll durch Schaffung einer durchgängigen Baulinie mittels begrünter Zäune und Hecken oder einem durchgehenden Band aus Einhausungen zur optischen Ausblendung der Müll- und Hinterhofplätze erzeugt werden. Die Zugänge zur Fußgängerzone sollen offen und einladend gestaltet werden.
- 4. In der Fußgängerzone wird das Entfernen sämtlicher Stufen und Rampen für nötig gehalten. Damit entfällt auch die Notwendigkeit von Geländern und Handläufen. Weiterhin für wichtig gehalten wird die Zentralisierung des Fußgängerstroms durch Rückbau des Hindernislaufs aus Pflanzenbeeten und Fahrradständer. An dieser Stelle wird ein begleitendes Grün statt Barrieren vorgeschlagen. Die individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Vorzonen der Ladengeschäfte ist für den flanierenden Charakter der Einkaufsstraße sehr wichtig.
- 5. In der Fußgängerzone wird die Bildung einer schiefen Ebene vorgeschlagen, die den Höhenunterschied zwischen dem Ost- und Westpol der Straße ausgleichen würde. Mit einer Neigung von ca. 2 % bis 3 % wäre das Gefälle kaum spürbar oder gar störend. Eine optische Angleichung und Zusammenfassung der unterschiedlichen Höhen der flankierenden Bebauung könnte durch eine partielle Überdachung des Einkaufsraumes (Pergola) erfolgen. Der Platz als Abschluss der Fußgängerzone wird für gut und an dieser Stelle richtig gehalten. Allerdings sollte die zeitgemäße Aufwertung des Raumes erfolgen (neue Mitte, Bodenbelag). Falls eine Erweiterung der Gewerbefläche des Einkaufszentrums nötig wäre, würden diese im Westteil der Nordflanke der Straße vorgesehen. In diesem Fall wäre es von Vorteil, die Vertikalerschließung zur Regerstrasse neu zu gestalten.
- 6. Die tiefliegende Regerstrasse wird als Rückseite akzeptiert und im Zuge der energetischen Sanierung optisch aufgewertet. Die Vertikalerschließung könnte mit einem Ergänzungsbau (Punkt 5) geschaffen werden.

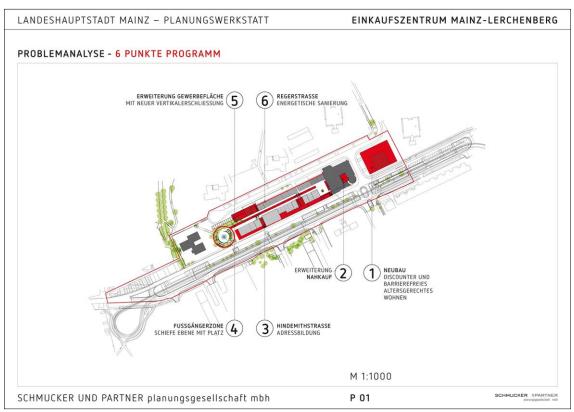


Abb. 4 6 Problemanalyse - Punkte Programm, Büro Schmucker und Partner



Abb. 5 Lösungsansätze 1-3, Büro Schmucker und Partner



Abb. 6 Lösungsansätze 4-6, Büro Schmucker und Partner

Fragen / Anmerkungen

Frage 1

Wo ist Parkraum für den auf der östlich gelegenen Parkfläche angedachten Discounter mit zusätzlichem Wohnraum vorgesehen?

Antwort 1

In den beiden Untergeschossen ist eine Tiefgarage vorgesehen, die sowohl den Parkraum für den Lebensmittelversorger als auch für die Wohnungen abdeckt.

Frage2

Ist es richtig, dass nur eine Aufstockung bzw. ein Neubau im Bereich der östlich gelegenen Parkflächen angedacht ist und dass das Konzept vorsieht, den restlichen Bestand lediglich äußerlich zu sanieren?

Antwort 2

Städtebaulich muss ein 4-geschossiges Gebäude gegenüber dem Bürokomplex im Osten realisiert werden. Dabei scheint die Nutzung im Erdgeschoss durch einen Lebensmittelversorger ideal. Es kommen entweder der Abriss der Bestandsgebäude und ein anschließender Neubau in Frage, aus Kostensicht allerdings wahrscheinlicher ist die oberflächliche energetische und optische Sanierung.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Frage 3

Wie ist der entstehende Straßenraum in der Hindemithstraße zu sehen?

Antwort 3

Die Andienungszonen der Geschäfte in Richtung Hindemithstraße sollen kaschiert werden. Die Zonen sind notwendig, aber optisch unschön. Vorgeschlagen wird, diese Zonen optisch in die zweite Zone zu rücken. Eine Abschaffung der Zonen ist unrealistisch.

Frage 4

Wie verhalten sich die Ladeneingänge in Bezug auf das Vorhaben, durch das gesamte Zentrum eine schiefe Ebene mit max. 3 % Steigung zu realisieren? Wie geht man mit den entstehenden Versätzen um?

Antwort 4

Wird die schiefe Ebene realisiert sind die Höhenversätze selbstverständlich im Detail zu konstruieren. Anschlüsse werden über Quergefälle von den Läden zur schiefen Ebene geschaffen. Das Vorhaben ist eine konstruktive Herausforderung aber durchaus realisierbar.

Frage / Anmerkung 5

Das Konzept stellt sich als sehr praktisch und einfach umzusetzen dar, jedoch fehlen zum Teil konkrete und visionäre Ansätze. Besonders vermisst werden die Interessen der Bürger/innen in Bezug auf die Planungsanforderungen (wie Treffpunkte, barrierefreie Toiletten, generations-übergreifende Aufenthaltsqualität, etc.).

Der Standort für den Lebensmittelversorger mit angedachter Wohnnutzung erschließt sich nicht.

Zu prüfen sind die vorgeschlagenen Hecken und Büsche für die Andienungszonen. Diese Lösung scheint zu simpel.

Für die zweite Phase der Werkstatt soll weiteres Augenmerk auf das Umfeld und die Räume der Begegnung gelegt werden.

Antwort 5

Die bürgerlichen Interessen werden in Phase 2 stärkere Beachtung finden.

Wenn tatsächlich ein Lebensmittelverbraucher mit 1.500 qm VKF gebraucht wird, dann muss dieser auf der vorhandenen Parkfläche realisiert werden. Städtebauliche gesehen braucht der östlich gelegene Bürokomplex ein Gegenüber, das sich der Höhe des Gebäudes angleicht.

Anmerkung 6

Es wird gebeten, das Zentrum in und mit seiner gesamten Umgebung zu betrachten. Besonders die Wertigkeit zur Hindemithstraße und Regerstraße, die Vernetzung zum Hotelstandort und zum 'Platz am Brunnen' sollen bedacht werden. Zur Schärfung des Konzeptes ist die städtebauliche Auseinandersetzung mit der Umgebung erforderlich.

Frage / Anmerkung 7

Im Kontext der angedachten schiefen Ebene müssen die im Zentrum liegenden Leitungen geprüft werden. Falls die schiefe Ebene nicht an der Lage der Fernwärmeleitungen scheitert, ist der Ansatz weiterzuverfolgen.

Antwort 7

Die Lage der innerhalb des Zentrums liegenden Leitungen wird geprüft.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Frage / Anmerkung 8

Die Idee, die mittig liegenden Pflanzkübel anders zu gestalten und gar zu platzieren ist ein guter Ansatz. Wie kann man sich die 'Wohnzimmer-Qualität' im Inneren des Zentrums vorstellen?

Antwort 8

Angedacht ist ein Fußgängerbereich ohne Barrieren (Pflanzkübel etc.), der durch das gesamte Zentrum führt. Zur Umsetzung dieser Idee und Beibehaltung des Grüns werden linsenförmige Objekte vorgeschlagen, die bepflanzbar sind und Möglichkeiten zum Sitzen bieten. Wichtig ist die amorphe Form, die die Aufenthalts- und Flanierqualität ungemein verbessert.

Anmerkung 9

Der Innenraum des Zentrums ist der Aufenthaltsqualität zu stärken. Das Konzept beinhaltet die Nicht-Aufstockung des südlichen Gebäudes, demnach ist der Verschattung des Fußgängerbereichs vorgebeugt.

Frage 10

An den bestehenden Pflanzkübeln sind Fahrradständer angeordnet. Wo sind diese im Fall der linsenförmigen Pflanz- und Sitzobjekte angedacht?

Antwort 10

Das Konzept der schiefen Ebene sieht eine fahrradfreie Zone im Zentrum vor. Die Zone ist aufgrund ihrer Enge als reine Fußgängerzone geplant. Fahrräder müssen vor dem Zentrum abgestellt werden.

Frage 11

Inwiefern sind die erforderlichen Flächen für den Discounter und den Nahversorger realistisch und wie notwendig ist tatsächlich ein Discounter neben dem Vollversorger?

Antwort 11

Es liegt nicht im Aufgabenbereich der Büros zu beurteilen bzw. zu untersuchen, ob die in der Aufgabenstellung formulierten Vorgaben diesbezüglich realistisch oder von großem Nutzen sind.

Resümee

Frau Kopischke bewertet das dargestellte 6-Punkte-Programm und die bestandsorientierte Vorgehensweise als sehr pragmatisch und hochbaulich orientiert.

Die Beibehaltung des introvertierten Zentrums ist allerdings ein Ansatz der weiter ausgearbeitet werden muss, da beispielsweise Aussagen zur Öffnung zur Hindemithstraße und zu Treffpunkten im Zentrum fehlen. Zu betrachten ist auch die Verknüpfung der angedachten multifunktionalen Bebauung auf der östlichen Parkfläche mit dem Zentrum sowie seine städtebauliche Vernetzung mit der Umgebung.

Auch die einheitliche Gestaltung des Innenbereichs als schiefe Ebene und ihr Bezug zu den Läden ist weiter auszuarbeiten. Gleiches gilt für die Gestaltung der Pergolen, die prinzipiell weiter verfolgt werden sollte.

Frau Holz bittet darum, das Zentrum nicht allein hochbaulich sondern auch städtebaulich zu betrachten. Die Aufgabe ist aus ihrer Sicht, eine Verbindung aus städtebaulichen und hochbaulichen Ansätzen und es ist insbesondere auf die Vernetzung des Zentrums mit seinem Umfeld einzugehen. Beide Aspekte – die hochbauliche wie die städtebauliche Aufwertung - sind für die Funktions- und Konkurrenzfähigkeit des Zentrums von hoher Bedeutung.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

3.3 Syra Schoyerer Architekten

Das Konzept wird durch Herrn Schoyerer vorgestellt. Die schriftlich übergebenen Erläuterungen stellen sich wie folgt dar:

Erläuterungen

Die Verfasser schlagen ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung, bzw. Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums vor. Folgende Punkte sind hierbei von Bedeutung:

- 1 Schaffung von Barrierefreiheit durch Rampen in der Passage und Aufzüge zur Regerstraße (zur barrierefreien Anbindung der nördlich des EKZ an der Regerstraße bzw. nördlich des bestehenden Hochhauses entstehenden altersgerechten Wohnungen).
- 2 Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch Vollversorger und Discounter jeweils an den Stirnseiten der Passage.
- 3 Erweiterung von wohnbaulichen und sozialen Nutzungen durch Aufstockung der Bestandsgebäude entlang der Regerstraße und in den OGs über Vollversorger an der westlichen Stirnseite des EKZ für z.B. Stadtteilbibliothek, Flächen für Vereinsleben, Seniorentreff, Kinderbetreuung (Krabbelstube) bzw. Hausaufgabenbetreuung.
- 4 Attraktivierung des äußeren Erscheinungsbildes des Einkaufzentrums durch Umnutzung der nördlichen Fahrbahnspur und der Stellplätze an der Hindemithstraße als 'Shared Space-Zone' und der Entwicklung von Ladenlokalen entlang der Hindemithstraße.
- Parkdecks über dem Discounter an der östlichen Stirnseite des EKZ als Ausgleich für die entfallenden Parkplätze im Bereich der Hindemithstraße.
- 6 Erhöhung der generationenübergreifenden Aufenthaltsqualität und Aufwertung der öffentlichen Bereiche durch Sportplätze über den Ladenlokalen und einem Café am 'Brunnenplatz'.

Durch diese Maßnahmen gelingt die verbesserte Integration des Zentrums in sein Umfeld, die städtebauliche Verflechtung mit der Umgebung und eine eindeutige Adressbildung.

Detailliert sind folgende Punkte zu bedenken:

- Attraktivierung des Erscheinungsbildes der vorhandenen L\u00e4den im Innenbereich;
- Behutsamer Umgang mit der 70er-Jahre Architektur;
- Aufwertung des Fußgängerbereichs einschließlich des Platzes am Brunnen mit Aussagen zu den Bodenbelägen für Fuß- und Radwege, zu Beleuchtung, Möblierung und Grünanlagen;
- Sinnvolle Verkehrsführung durch Verlegung des Abschnitts der Brucknerstraße zwischen Hindemithstraße und Regerstraße nach Osten. In diesem Zusammenhang könnte die heutige Brucknerstraße zu einer 'Shared Space-Zone' mit dem Ziel der räumlichen Erweiterung des Einkaufszentrums umgewandelt werden;
- Energetische Gebäudesanierung.

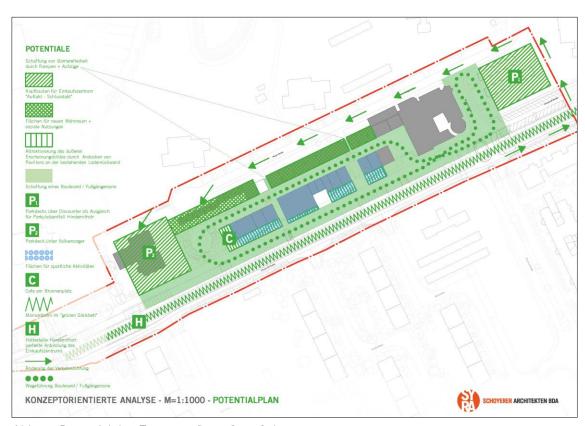


Abb. 8 Potentialplan Zentrum, Büro Syra Schoyerer

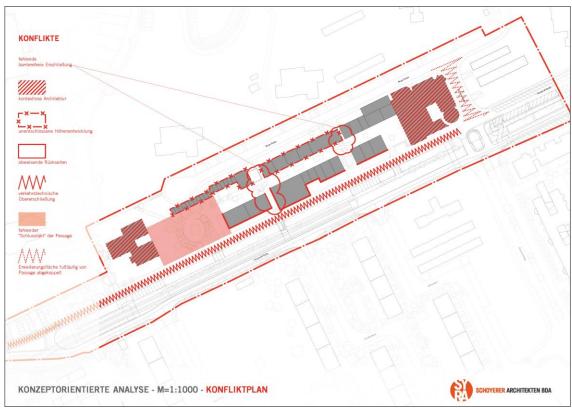


Abb. 9 Konfliktplan Zentrum, Büro Syra Schoyerer

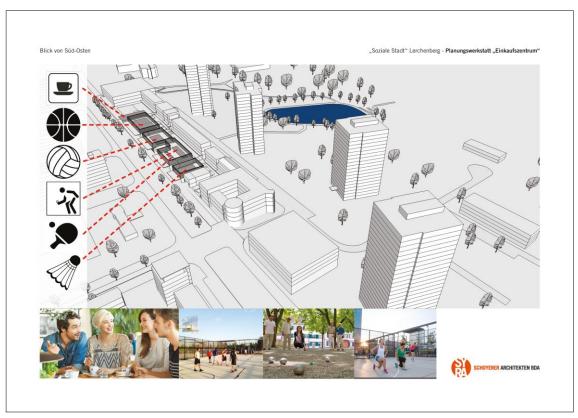


Abb. 10 Perspektivische Darstellung Freizeitmöglichkeiten, Büro Syra Schoyerer

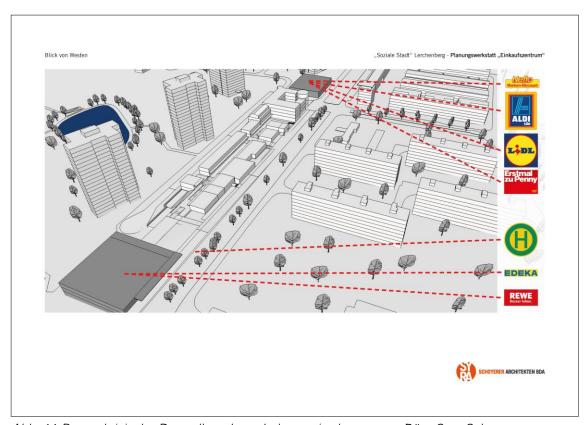


Abb. 11 Perspektivische Darstellung Lage Lebensmittelversorger, Büro Syra Schoyerer

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Fragen / Anmerkungen

Frage 1

Wo befindet sich der Brunnen und auf welcher Fläche befindet sich der Nahversorger?

Antwort 1

Der Brunnen verbleibt am alten Standort. Der Nahversorger wird auf der Fläche des Hotels am Brunnen realisiert. Der Nahversorger befindet sich im Erdgeschoss, in den oberen Geschossen soll das Hotel ersetzt werden.

Wichtig ist, dass die Lebensmittelversorgung in den Kopfbauten im Westen und im Osten erfolgt.

Von Bedeutung ist dabei die Verlegung der Brucknerstraße nach Osten, zwischen das Punkthaus und der Parkfläche. Wird diese Variante verfolgt, ist eine Fußgängerzone als Verbindung zum Zentrum denkbar.

Frage 3

Wie funktioniert die Andienung aus der Regerstraße an die im Zentrum südlich gelegenen Geschäfte und Dienstleister? Was passiert außerdem mit den Vorzonen?

Antwort 3

Da die Hindemithstraße zu einer 'Shared Space Zone' zwischen Mainzelbahn und Zentrum umfunktioniert werden soll, ist eine Andienung der an der Hindemithstraße gelegenen Geschäfte zu bestimmten Zeiten (ähnlich dem Innenstadt-Konzept) möglich.

Wie man mit den Vorzonen (Müllplätze etc.) umgeht ist noch zu prüfen. Bei Ankunft mit der Mainzelbahn, ist die Seite zur Hindemithstraße erste Adresse ins Zentrum. Sie benötigt daher dringend eine attraktive, ansprechende und einladende Fassadengestaltung. Die detaillierte Gestaltung und Nutzung wird in Phase 2 geklärt.

Frage 4

Wird ein Ersatz für das durch den Nahversorger auf dem westlichen Grundstück wegfallende, stark frequentierte Hotel geschaffen?

Antwort 4

Als Ersatzflächen für das Hotel kommen die Obergeschosse der Neubauten / Aufstockungen in Frage. Beispielsweise über dem Nahversorger auf selbigem Grundstück. Ein neuer Standort wird in der nächsten Planungswerkstatt präsentiert.

In jedem Fall muss die Gestaltung des Platzes sowohl dem Zentrum als auch dem Hotel, das zum Zentrum gehört, gerecht werden.

Frage 5

Gastronomie benötigt Plätze und Aufenthaltsqualität. Neue Geschäfte bedeuten für die Bestandsgeschäfte weniger Platz, gibt es Ansätze für mehr Plätze?

Antwort 5

Die 'Shared Space Zone' ist ein gemeinsam genutzter Raum und ermöglicht Platz für Gastronomie-Außenbereiche. Die Aufenthaltsqualität nach Süden würde durch die 'Shared Space Zone' gestärkt. Der gesamte Parkplatzbedarf kann in den im Osten und Westen liegenden Kopfbauten (Tiefgaragen) untergebracht werden. Der Durchfahrtsverkehr wird auf der südlich liegenden Hindemithstraße geführt. Dadurch wird die 'Shared Space Zone', bis auf den Andienungsverkehr entlastet.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Frage 6

Gibt es ein Konzept zur baulichen Umsetzung, wird das Zentrum als einheitliches Projekt gestaltet?

Antwort 6

Der Weg zur Umsetzung ist langfristig gedacht. Die ausgearbeiteten Konzepte zeigen auf, was machbar ist und vor allem in welchen Bereichen. Sie dienen als Grundlage für weitere Planungen im öffentlichen Raum sowie als Akquisitionsgrundlage für private Investitionen.

Frage 7

Sind die angedachten 'Sportkäfige' direkt gegenüber den Wohnungen mit Blick auf die Lärmimmissionen funktionsfähig?

Antwort 7

Die Idee der Sportkäfige auf den Flachdächern ist nur ein Vorschlag, da der Blick auf Flächdächer aus den oberen Geschossen unästhetisch ist. Es gibt weitere Varianten, wie etwa das Flachdach als Flaniermeile oder das Flachdach begrünt mit Gartennutzung.

Frage 8

Haben die bestehenden Geschäfte gegenüber den Kettenfilialen eine realistische Chance?

Antwort 8

Erfahrungsgemäß ziehen die großen 'Ketten' (wie Vapiano, dm-Drogeriemarkt, etc.) Kundschaft an. Die bestehenden Geschäfte, Lokale und Dienstleister können von dieser Synergie profitieren.

Frage 9

Die vorgesehene soziale Infrastruktur sollte genauer definiert und besser auf den Lerchenberg zugeschnitten werden.

Antwort 9

Die finale Nutzung der oberen Geschosse steht noch aus, Wohnen ist eine Option die weiterzuverfolgen ist.

Resümee

Frau Kopischke fasst die dargestellte Variante zusammen und betont den enormen Eingriff, den diese für das Zentrum mit sich bringt. Das Konzept fasst die Lebensmittelversorger und Parkmöglichkeiten in den Kopfbauten zusammen, öffnet sich der Hindemithstraße und arbeitet mit dem Bestand.

Sie regt an, im Rahmen der weiteren Bearbeitung, konkretere Aussagen zur Gestaltung und Lage der Haupteingänge in das Zentrum zu treffen. Des Weiteren fehlt Klarheit hinsichtlich der Wegeführung und Durchwegung des Zentrums und zu seiner Verknüpfung mit der Umgebung. Auch zu berücksichtigen gilt, dass die Rückseite des Zentrums zur Regerstraße gestalterisch nicht vernachlässigt werden soll.

Die aufgezeigte Multifunktionaliät der Anbauten / Aufstockungen bietet eine gute Basis für die weitere Entwicklung des Zentrums.

4. Resümee der 1. Planungswerkstatt

Durch Herrn Schmitt und Herrn Acker wird nochmals betont, dass bereits mit den ersten Überlegungen zum Projekt deutlich wurde, dass die Gestaltung des öffentlichen Bereichs über das Programm 'Soziale Stadt' erfolgen kann. Ebenso klar war, dass die Instandsetzung der Läden, Häuser und privaten Bereiche seitens der Eigentümer/innen finanziert werden muss. Das heißt zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Einkaufszentrums muss ein Konzept gefunden werden, das gemeinsam weiterverfolgt werden kann. Wie und wann dieses umgesetzt wird, ist momentan nebensächlich. Prioritär ist, dass dem Zerfall des Zentrums entgegengewirkt wird. Vor diesem Hintergrund sichert die Stadt Mainz jede mögliche Mithilfe bei der Umsetzung des Konzeptes zu. Vertieft wird, dass das noch auszuwählende Konzept die Lust der Eigentümer/innen, der Anwohner/innen und der Nutzer/innen des Zentrums aber auch noch nicht bekannter weiterer Akteure wecken soll, sich an seiner Umsetzung zu beteiligen.

Frau Kopischke fasst die Ergebnisse des 1. Werkstattermins wie folgt zusammen:

Der Introvertiertheit des Zentrums ist entgegenzuwirken. Sowohl die Baumaßnahme Mainzelbahn als auch die Planungen für die Hindemithstraße sind in die Konzeptüberlegungen einzubeziehen.

Die Wegebeziehungen im und um das Zentrum sind intensiv zu betrachten und darzustellen. Auch die Wegebeziehungen im Zentrum selbst sollten verbessert werden; Stichworte hierfür sind u.a. Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus sind die Standorte und die Gestaltung der Eingänge ins Zentrum zu prüfen, zu beachten sind neben den großen auch die kleinen Zugänge aus der Regerstraße und der Hindemithstraße. Von weiterer Bedeutung sind die Verknüpfungen des Zentrums mit seinem Umfeld (u.a. Wohnen, Schule, ÖV, etc.). Hierbei soll besonderer Wert auf die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gelegt werden. Nicht zu vernachlässigen ist auch die Erreichbarkeit der umliegenden Stellplätze.

Die Einzelhandelsentwicklungen sind unter Berücksichtigung des Zentrentyps bzw. der Versorgungsbedeutung (Nahversorgungszentrum) auf das Plangebiet zu beschränken. Der vorgeschlagene neue Standort für einen Discounter auf dem Grundstück der Tankstelle ist zu vernachlässigen. Flächen für einen Lebensmittelversorger (1.500 qm) und einen Discounter sind vorzusehen.

Positiv zu sehen und zu stärken ist die Multifunktionalität (Nutzungsmischung Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen) des Zentrums. In diesem Zusammenhang sind die Möglichkeiten zur Sicherung und Stärkung aufzuzeigen.

Die Bildung einer funktionalen und städtebaulichen Einheit des Zentrums ist über die räumliche Platzierung künftiger Frequenzerzeuger (Lebensmittelmärkte) und deren Einbindung in das Zentrum darzustellen. Außerdem ist die künftige Entwicklung von Gebäudehöhen durch Neuansiedlung, Aufstockung im Verhältnis zum Bestand maßgebend für die Einheit des Zentrums.

Eine negative Stellplatzbilanz ist zu vermeiden. Die Standorte für das zukünftige Parken sind unbedingt darzustellen. Die Lerchenberger Bewohner/innen legen großen Wert auf kurze Wege in das Zentrum. Die aktuelle Verfügbarkeit der Stellplätze direkt vor dem Zentrum ist von hoher Priorität und wurde bereits im Zuge der Planung der Mainzelbahn diskutiert.

Die Gestaltung, Nutzung und Definition von Identifikationspunkten und Treffpunkte, Orte zum Verweilen (für Veranstaltungen, Märkte, Gastronomie, Freizeit, etc.) sind stärker auszuarbeiten und darzustellen. Auch die Benennung der Zielgruppen ist nicht zu vernachlässigen. Dabei sind Maßnahmen zur Erlangung der Barrierefreiheit im gesamten öffentlichen Raum aufzuzeigen.

Im Zuge der Ausarbeitung der Konzept und ihrer einzelnen Bausteinen sind Prioritäten zu benennen. Für die zukünftige Entwicklung des Zentrums ist von großer Bedeutung, von welchen Maßnahmen wesentliche Impulse ausgehen, welche als Schlüsselprojekte zu sehen sind. Entsprechende Prioritäten sind auch für den öffentlichen Raum zu benennen.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Frau Holz bedankt sich bei allen Anwesenden für das große mit dem Verfahren verbundene Engagement und lädt zum **2. Werkstatt-Termin** am **14. Dezember 2015, ab 14.00 Uhr** ein. Der öffentliche Teil der Veranstaltung wird voraussichtlich bis 19.00 Uhr dauern.

Sie hält abschließend fest, dass in der Zusammenschau bereits die heutigen Werkstattergebnisse verdeutlichen, welches große Potenzial im Zentrum Lerchenberg steckt.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Impressionen

Kurt Merkator, Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit, Brigitte Holz, Moderation





Auswahlgremium



Ortsbeirat

Präsentation



Mess GbR



Schmucker+Partner Planungsgesellschaft



Syra Schoyerer Architekten

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Impressionen



Elisabeth Kopischke, Junker + Kruse



Plenum



Plenum

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Impressionen



Plenum



Plenum



Plenum



