



Chancen für die City



LUDWIGSHAFEN HEUTE
ENTWICKELT FÜR
MORGEN

7 Antworten auf 7 Fragen zur Rhein-Galerie



2 Rhein-Galerie Ludwigshafen: 7 Antworten auf 7 Fragen rund um das neue Projekt am Zollhofhafen





Mit dem Spatenstich zum Bau der Rhein-Galerie am Zollhofhafen startete eines der größten Stadtentwicklungsprojekte der jüngeren Geschichte Ludwigshafens. Rund 220 Millionen Euro investiert das Hamburger Unternehmen ECE in den Bau eines modernen, ansprechenden Einkaufszenters. Gleichzeitig entstehen ein schöner, für viele Zwecke nutzbarer öffentlicher Stadtplatz sowie eine öffentliche Rheinpromenade. Hier wird der alte Traum wahr und die Stadt rückt – für alle Bürgerinnen und Bürger sichtbar und spürbar – wieder an den Rhein.

Für die Stadt Ludwigshafen ergeben sich aus diesem Großprojekt viele Vorteile: Das Einkaufsangebot in Ludwigshafen wird erheblich verbessert, die Zentralität steigt, verlorene Kaufkraft wird zurückgewonnen und rund 1.000 neue Arbeitsplätze entstehen im Dienstleistungssektor. Gemeinsam mit privaten Investoren gelingt es, Straßen und Häuser in der Innenstadt ansprechender und modern zu gestalten.

Doch nicht alle teilen diese Zuversicht. Wozu braucht Ludwigshafen überhaupt ein Einkaufs-Center, zweifeln Kritiker. Reicht das bestehende Angebot – angesichts zunehmender Leerstände – nicht aus, fragen sich einige Bürger. Was passiert aus der Innenstadt, wenn der Zollhofhafen bebaut ist, sorgen sich Skeptiker. Die Stadtverwaltung nimmt die Sorgen ernst und hat deshalb die wichtigsten kritischen Fragen hier aufgegriffen. Für unsere Antworten haben wir die Fakten zusammengetragen oder noch einmal die Entwicklung dargestellt. Damit möchten wir keinesfalls Bedenken einfach wegwischen, sondern um Verständnis für die mit breiter Unterstützung angeschobenen Veränderungen in der Innenstadt werben, die in ihrer Gesamtheit Ludwigshafen ein großes Stück voran bringen werden.

1. „Wozu braucht Ludwigshafen ein großes Einkaufscenter?“



Das neue Einkaufscenter ist eingebettet in einen umfassenden Innenstadt-Entwicklungsprozess und Bestandteil des Stadtumbauprogramms. Damit verfolgt die Stadtverwaltung im Wesentlichen drei Ziele:

1. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die Stärkung der Wirtschaft

2. Die Verbesserung des Einkaufsangebots und die Rückgewinnung von Kaufkraft

3. Die Aufwertung der Innenstadt insgesamt für Besucher, Kunden, Beschäftigte und Bewohner

Ludwigshafen ist traditionell die Stadt der Chemie und ein starker Industriestandort. Nach wie vor arbeiten von den rund 86.000 versicherungspflichtig Beschäftigten zirka 42.500 in der Produktion, davon rund 38.000 in der chemischen Industrie. Dennoch nahm auch hier die Zahl der Beschäftigten in den vergangenen 15 Jahren ab. Daher ist es umso wichtiger, die Wirtschaftsstruktur der Stadt auf eine breite Basis zu stellen, so dass Arbeitsplätze in unterschiedlichen Bereichen angeboten werden. In der Rhein-Galerie entstehen rund 1.000 Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor. Die gut 58.000 Einpendler belegen, dass der Arbeitsstandort Ludwigshafen eine zentrale Bedeutung auch für das Umland hat. Während Ludwigshafen auf

der einen Seite als Oberzentrum Infrastruktur wie Straßen, ÖPNV, Schulen, Theater oder Krankenhäuser für eine ganze Region Vorderpfalz vorhält und in deren Pflege und Bestand investiert, fließt ein erheblicher Anteil Geldes, das hier verdient wird, beispielsweise in Form von Einkommensteuern oder eben durch Einkäufe in die Kassen der Umlandgemeinden und der benachbarten Städte. Aufgrund dieses Missverhältnisses hat die Stadt Ludwigshafen ein hohes Interesse daran, darauf hinzuwirken, dass hier verdientes Geld Menschen und Unternehmen in Ludwigshafen zugute kommt: Sie will Kaufkraft zurückgewinnen. Die Rhein-Galerie wird als großes Einkaufs-Center in unverwechselbarer Lage direkt am Fluss viele Menschen nach Ludwigshafen locken,

die dann hier einkaufen – und ihr Geld eben in Ludwigshafen ausgeben. Dies schafft Arbeitsplätze, davon profitiert die hiesige Wirtschaft, aber auch die Stadt selbst, die mehr Steuern einnimmt und dieses Geld wieder in die Infrastruktur investieren kann. So werden wirtschafts- und beschäftigungspolitische Impulse gesetzt, zugleich geht es aber um eine attraktive und lebenswerte Innenstadt, die für Bewohner und Besucher ein Aushängeschild und positiver Imagefaktor wird, ein Ort, an dem man leben möchte und an den man sich auch emotional gebunden fühlt. Diese stetigen Verbesserungen, die mit der Hinwendung der Stadt zum Rhein einhergehen, lassen sich bereits in den zahlreichen privaten und öffentlichen Investitionen ablesen.



LUDWIGSHAFEN HEUTE
HANDELT FÜR
MORGEN

2. „Macht das Einkaufs-Center die Innenstadt kaputt?“



Nein. Im Gegenteil: Die Rhein-Galerie mit Stadtplatz und Rheinpromenade ist integraler Bestandteil der Innenstadt und wird erheblich dazu beitragen, Ludwigshafen insgesamt attraktiver zu machen – als Stadt, in der man in angenehmer Atmosphäre einkaufen oder einfach die Freizeit genießen kann. Die Stadtverwaltung hat von Anfang an darauf größten Wert gelegt, dass nicht „nur“ ein Einkaufs-Center am Zollhofhafen gebaut wird. Durch eine gute Erreichbarkeit des Centers und eine enge Verknüpfung zwischen neuem Stadtquartier und bestehender Innenstadt wird der ganze Bereich eine Aufwertung erleben. Die Rhein-Galerie kann auch nicht losgelöst von den vielen anderen Stadtumbau-Aktivitäten

gesehen werden. Unter dem Motto „Heute für morgen“ hat die Stadtverwaltung mit ihren Partnern ein ganzes Bündel von einzelnen Maßnahmen und Aktionen geschnürt, die einerseits der Innenstadt, darüber hinaus aber auch der Stadt Ludwigshafen insgesamt zugute kommen. Dieses Maßnahmenbündel umfasst steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für private Investoren ebenso wie Investitionen der öffentlichen Hand zur Verbesserung der vorhandenen Straßen und Bürgersteige oder auch kulturelle Aktivitäten.



3. „Kann der Einzelhandel vor Ort das neue Einkaufs-Center überhaupt verkraften?“



Die Stadtverwaltung hat von Anfang an das offene Gespräch mit den Vertretern des Einzelhandels gesucht. Die Einzelhändler begrüßen – ebenso wie der Einzelhandelsverband – die Ansiedlung, da sie die Menschen in die Stadt zurückholt. Diese Erwartungen werden durch unabhängige Gutachter gestützt. Das Problem der Innenstadt, wie sie sich aktuell darstellt, ist vor allem, dass die Käufer wegen des eingeschränkten und wenig ausgewogenen Angebotes erst gar nicht in die City hineinfahren. Dies gilt sowohl für Ludwigshafener als auch für Auswärtige. Die Rhein-Galerie aber wird aufgrund ihrer Lage, ihrer Architektur und ihres großen Angebots Magnetwirkung entfalten und die Menschen wieder in unsere Innenstadt locken. Deshalb

gab es aus den Reihen der Einzelhändler keine Bedenken gegen das neue Einkaufszentrum. Auch in zwei anderen Städten, nämlich in Braunschweig und in Karlsruhe, haben in den vergangenen Jahren (Karlsruhe: September 2005, Braunschweig: März 2007) große Einkaufszentren der ECE an den Rändern der Innenstadt ihre Pforten eröffnet. In beiden Fällen war die Skepsis sehr groß, ob sich die jeweiligen Einkaufszentren negativ auf die übrige Innenstadt auswirken könnten. Aber sowohl in Braunschweig, als auch in Karlsruhe wurden – ähnlich wie in Ludwigshafen – umfangreiche flankierende Maßnahmen für die gesamte Innenstadt und Maßnahmen zur Integration der Center unternommen und gleichzeitig ein Beobachtungs-

system aufgebaut. Dieses Beobachtungssystem hat belegt, dass in beiden Fällen die ganzheitlich angelegte Innenstadtentwicklung Früchte getragen hat, dass die Kaufkraftbindung bzw. die Zentralität gesteigert wurde und auch in der übrigen Innenstadt sich die Einzelhandelsgeschäfte positiv entwickelten – sowohl was die Verkaufsflächen, als auch die Qualitäten anbelangt.

4. „Die Walzmühle hielt nicht, was versprochen wurde. Wieso soll es mit der Rhein-Galerie anders werden?“



Walzmühle und Rhein-Galerie sind zwar beides „Einkaufs-Center“, aber in Größe, Angebot und Funktion überhaupt nicht miteinander vergleichbar. Die Rhein-Galerie wird rund 120 Geschäfte auf einer Einkaufsfläche von rund 30.000 Quadratmetern anbieten. Sie entsteht auf einer ungewöhnlich attraktiven Fläche – direkt am Rhein. Mit dem Betreiber ECE, der das Projekt komplett in kompetenten Händen hält, steht ein renommiertes und erfahrenes Unternehmen für das Projekt ein. ECE betreibt beispielsweise auch das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim oder das Ettlinger Tor in Karlsruhe sowie das Rathaus-Center in Ludwigshafen. Die Stadtverwaltung Ludwigshafen ihrerseits hat von Anfang an klar

gemacht, welche Forderungen sie an das neue Einkaufs-Center stellt. Selbstverständlich hat man dabei auch aus weniger guten Erfahrungen der Vergangenheit Konsequenzen gezogen. So wurden Kriterien festgeschrieben.

Die Walzmühle hat eine andere Entstehungsgeschichte. So wurde durch einen Betreiberwechsel vom ursprünglichen Konzept abgerückt. Mit rund 25 geplanten Geschäften (zum Vergleich: ECE plant 120 Geschäfte) konnte die Walzmühle keine Sogwirkung in die Region entfalten. Ihre Wirkung ist örtlich begrenzt. Sie etablierte sich im Laufe ihres Bestehens als eine Art Stadtteilzentrum für Süd und hat ihre Hauptfunktion in der Nahversorgung. Dies ist auch an den hier anzutreffenden

Geschäften abzulesen. Daher ist der Vergleich mit der Rhein-Galerie mit ihrer überörtlichen Ausstrahlung weder sinnvoll noch zutreffend.



5. „Warum hat man den Zollhofhafen nicht zum Park, zum Schwimmbad oder zum Fitnesscenter umgestaltet?“



Voraussetzung für die Entwicklung am Zollhofhafen war: Es musste eine Nutzung angestrebt werden, die Ludwigshafen insgesamt nach vorne bringt, und diese Nutzung musste zugleich realistisch umsetzbar und finanzierbar sein. Als der Hafen die 60.000 Quadratmeter große Fläche entlang des Rheines im August 2004 räumte, wurden unterschiedlichen Optionen geprüft. Sehr schnell zeigte sich, dass allein die Nutzung der Fläche für ein neues, die Innenstadt ergänzendes Stadtquartier mit Einzelhandel als Ankernutzung die einzig Erfolg versprechende war, da dadurch Menschen und Unternehmen angezogen werden, die in Ludwigshafen investieren. Ein Einkaufs-Center mit einem attraktiven Angebot an Geschäften schafft

Arbeitsplätze, stärkt die Innenstadt, sorgt für einen Kaufkraftgewinn und bringt durch eine schöne Architektur, urbanen Nutzungen und einen attraktiven Stadtplatz die Stadt wieder an den Rhein. Wie attraktiv Ludwigshafen gerade für private Investoren ist, zeigte sich an der Tatsache, dass gleich drei namhafte Unternehmen sich um den Standort Ludwigshafen bemühten und sich einem Wettbewerb stellten. Bei den Verhandlungen, die den Bauarbeiten am Zollhofhafen vorangingen, konnte sichergestellt werden, dass ein Teil des Geldes in die öffentliche Infrastruktur fließt und so unmittelbar den Bürgerinnen und Bürgern von Ludwigshafen zugute kommt. So werden nicht nur die Straßen im Umfeld der Rhein-Galerie schön

angelegt; es entsteht direkt am Zollhofhafen ein öffentlicher Stadtplatz mit einer Rheinpromenade. Solche hohen Investitionen hätte die Stadt Ludwigshafen aus eigener Kraft nicht tätigen können. Mit einem starken Partner können nun aber auch solche Verbesserungen umgesetzt werden.

Für die frei geräumte Fläche wurde eine Erfolg versprechende Nutzung gesucht.



6. „Wie viele Geschäfte kommen in die Rhein-Galerie und welche Geschäfte werden es sein?“



Der Schwerpunkt des Branchenmix der Rhein-Galerie liegt nach Angaben der ECE, die die Rhein-Galerie baut und betreibt, im Textilbereich mit Sortimenten im mittleren bis gehobenen Segment. Neben nationalen und internationalen Marken konnten hierfür auch renommierte Händler aus der Region gewonnen werden. Hochwertige Schuhmode-Anbieter sowie Akzente im Bereich Parfümerie, Uhren und Schmuck werden das Modeangebot abrunden. Geplant sind auch ein großflächiger Feinkostmarkt und weitere Anbieter aus dem Lebensmittelbereich, ein Drogeriemarkt, ein großes Buchhaus, Läden für Geschenk-Artikel und Wohn-Accessoires sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Dem Besucher werden darüber

hinaus eine große Auswahl an Restaurants und Cafés – größtenteils mit Blick auf den Rhein – geboten. Darüber hinaus entstehen rund 1.300 Parkplätze.



Licht und einladend:
Innenansicht der Rhein-Galerie.

7. „Funktioniert die verkehrliche Anbindung des Centers oder wird es viele Staus geben?“



Ob zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto – das Zollhofareal wird gut zu erreichen sein. Parallel zum Bau des Einkaufszentrums wird eine kundenfreundliche Anbindung des Geländes an das öffentliche Straßennetz realisiert. Zeitgleich werden bestehende Straßen neu gestaltet. Vor allem die Zollhofstraße/Rheinuferstraße sowie die zwei „Achsen zum Rhein“, die Bahnhofstraße und die Kaiser-Wilhelm-Straße, werden neu strukturiert und ansprechend gestaltet. Der Zollhofhafen liegt an der Rheinufer-/Zollhofstraße zwischen zwei Bundesstraßen: Die B 44 im Norden und die B 37 im Süden. Die Parkdecks der Rhein-Galerie werden durch eine nördliche und eine südliche Zu- und Abfahrt an das Straßennetz angebunden. Die

nördliche Zufahrt liegt auf Höhe des Rheincenters bzw. des Ludwigsplatzes. Dort erfolgt der Anschluss des Parkhauses durch den Bau einer Unterführung und einer neuen Stützwand zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen der Rheinuferstraße. Die Einfahrt wird über eine Lichtsignalanlage geregelt. Die südliche Zu- und Abfahrt erfolgt über die ehemalige Hafenzufahrt an der Kaiser-Wilhelm-Straße und wird durch Ampeln geregelt. Die Verkehrsabläufe wurden durch eine aufwändige Simulation berechnet, die die Funktionalität der Anbindung ohne große Staus bestätigt hat, auch weil Ludwigs-hafen noch über gute Parkplatzreserven an anderen Stellen in der Innenstadt verfügt. Natürlich kann es an außergewöhnlichen Einkaufstagen wie beispiels-

weise vor Weihnachten, am Drei-Königs-Tag oder an verkaufsoffenen Sonntagen wie auch in anderen Großstädten auch mal etwas dichter werden, aber dies wird nicht der Normalfall sein, auch nicht an Wochenenden. Eine direkte Anbindung der Rhein-Galerie an den ÖPNV wird durch die Neuanlage von Bushaltestellen in der Zollhofstraße realisiert.



Impressum



Herausgeberin

Stadt Ludwigshafen am Rhein

Bereich Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit den Bereichen Stadtentwicklung, Stadtplanung und der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH (W.E.G.)

Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen am Rhein

www.ludwigshafen.de

www.heutefuermorgen.de

Redaktion: Sigrid Karck

Fotos: Seite 9 Joachim Werkmeister

Tel.: 06 21/5 04 - 30 13

Fax: 06 21/5 04 - 20 49

E-Mail: pressestelle@ludwigshafen.de

1. Auflage

Konzept und Design: www.merkwuerdig.com

Druck: BB Druck + Service GmbH

Stand: Oktober 2008

Mit freundlicher Unterstützung des Marketingvereins
Ludwigshafen



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN



W.E.G.
WIRTSCHAFTS
ENTWICKLUNGS
GESELLSCHAFT
LUDWIGSHAFEN a. Rh. mbH