



**Mammutklotz:** Was in Gütersloh noch Fiktion ist, ist in Bad Oeynhausen seit zehn Jahren Realität. Dort wurde am Stadtrand ein riesiges Einkaufszentrum mit unzähligen Geschäften gebaut. Ähnliches könnte der Dalkestadt bald auf dem Wellerdick-Areal blühen.

# Angst vor dem Totalkollaps?

## Bedenken gegen Wellerdick-Pläne: Neues Mammut-Einkaufszentrum droht, die Innenstadt förmlich platt zu walzen

Wer bislang dachte, dass Heuschrecken an Gütersloh lediglich harmlos vorbeikrabbeln, muss sich nun offenbar eines Besseren belehren lassen. Denn ein mächtiger Investor mit israelischen Wurzeln hat die Dalkestadt für seine Pläne entdeckt und will auf dem bisherigen Wellerdick-Gelände zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Kaiser-, Strenger- und Eickhoffstraße ein Einkaufszentrum in XXL-Größe hochziehen. Von rund 20.000 Quadratmetern Verkaufsfläche ist die Rede, dazu 500 neue unterirdische Parkplätze. Gegen eine zweite City in der City läuft vor allem der Einzelhandelsverband Sturm. Er plädiert für eine deutlich kleinere Lösung und setzt dabei auf die Unterstützung der städtischen Verwaltung.

Doch im Rathaus ist man sich zurzeit noch ziemlich uneins.

Es klingt verlockend und äußerst bequem: Ein riesiger Komplex bietet nahezu alles, was das Shopping-Herz begehrt: Bekleidungsgeschäfte, Restaurants, Bars sowie Apotheken – und alle haben sich dabei gemeinsam an einem Fleck angesiedelt, um der Kundschaft möglichst viel aus einer Hand liefern zu können. Keine langen Wege mehr durch verstopfte Innenstädte und der Schirm kann selbst bei nassem Wetter getrost zu Hause bleiben, denn das Auto findet ja in der trockenen Tiefgarage Platz. Von dort ist es bis zum Einkaufsparadies dann eh nur noch ein Katzensprung.

Zugegeben, auf den ersten Blick mögen derartige Pläne sogar einladend wirken. Und wer schon einmal im Werre-Park in Bad Oeynhausen war, kennt solche gewaltigen Dimensionen. Von der Einwohnerzahl her nur halb so besiedelt wie Gütersloh gibt es dort immerhin bereits seit zehn Jahren ein Einkaufszentrum, das laut Betreiberangaben das Größte in Ostwestfalen-Lippe ist. Die klimatisierte und überdachte Ladenstraße, so heißt es auf der Homepage, trägt mit ihren 80 Fachgeschäften zu einem besonderen Erlebnisstandort in der Region bei. Unerwähnt bleibt jener problematische Umstand, dass

die eigentliche City von der Kurstadt längst eine nebensächliche Rolle spielt und mit teilweise hartnäckigen Verordnungsmerkmalen kämpfen muss. Jedes Paradies hat halt auch seine Schattenseiten, die in ähnlicher Art und Weise genauso in Gütersloh aufschlagen werden, sollte hier ebenfalls eine Riesenhalle entstehen, warnen Experten.

„Keine Frage, wir wollen Wettbewerb im Einzelhandel sowie dessen



### Statement

**Jan-Erik Weinekötter** (Geschäftsführer der Gütersloh Marketing GmbH): „Bei dem Wellerdick Areal handelt es sich aus stadtplanerischer Sicht natürlich um ein hochinteressantes Projekt. Eine Aufwertung des Areals wäre für unsere Stadt sicherlich positiv zu beurteilen und aus Sicht des Stadtmarketings auch wünschenswert. Über die Art und Weise und besonders über die Größe der vorgesehenen Verkaufsfläche sollte man allerdings sehr sensibel nachdenken, um eine „win-win“ Situation zwischen dem aktuellen Bestand im Einzelhandel und der neuen Fläche zu gewährleisten. Bei einer Größenordnung von 20.000 qm Verkaufsfläche ist eine solche „win-win“ Situation sicherlich nicht mehr gegeben. Ein Einkaufszentrum in dieser Größenordnung ist darauf ausgerichtet, vollkommen autark zu existieren und kann somit eine sehr ernstzunehmende Gefahr für den bestehenden Einzelhandelsstandort darstellen. Wir verfügen in Gütersloh über einen sehr guten und funktionierenden Einzelhandelsstandort, den man aus meiner Sicht nicht gefährden sollte.“



**Statement**

**Markus Lehmann**, Hauptgeschäftsführer des ostwestfälischen Einzelhandelsverbands: „Wir begrüßen ausdrücklich, dass über die Planungen einer Shoppingmall in Gütersloh inzwischen offen diskutiert werden kann. Dies ist ein Beitrag zu mehr Planungssicherheit für die Investoren des Centers und den Einzelhandel in Gütersloh. Vor dem Hintergrund der Auffassung, dass ein Projekt mit bis zu 20.000 Quadratmetern Verkaufsfläche für eine Stadt mit einem Bestand von rund 55.000 Quadratmetern innerstädtischer Verkaufsfläche überdimensioniert und damit schädlich für den vorhandenen Geschäftsbesatz ist. Der in den letzten Jahren durch öffentliche und private Investitionen gekonnt aufpolierten City droht eine massive Abwertung bisher funktionierender Einzelhandelslagen. Neben der Größe ist der Standort für ein Mallkonzept problematisch. Das Center ist nicht in vorhandene Fußgängerströme integrierbar und würde zu einer autarken Welt ohne positive Impulse für die City führen. Noch besteht Zeit zur Gestaltung nach dem Leitbild: Investitionen sind willkommen, aber bitte in einer angemessenen Größe, mit einem passenden Konzept und vor allem am richtigen Standort.“

Weiterentwicklung – allerdings an den richtigen Stellen in Gütersloh“, betont Markus Lehmann, Hauptgeschäftsführer des ostwestfälischen Einzelhandels im Gespräch mit GT-INFO. Den aktuell umhergeiserten Wellerdiek-Plänen erteilt er nicht zuletzt auch deswegen eher eine Absage, weil andere funktionierende Standorte als Konsequenz schleichend entwertet würden. „An der einen Stelle zu reparieren, um anderswo wiederum eine oder sogar mehrere Baustellen aufzureißen, halte ich für wenig zweckmäßig.“ Ein aus Israel stammender Investor mit Dependancen in Hamburg und

Berlin hat schon vor Wochen angekündigt, auf dem Areal zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Kaiser-, Strenger- und Eickhoffstraße ein neues Super-Geschäftsviertel inklusive Tiefgarage mit 500 Parkboxen errichten zu wollen. Nachzeitigem Stand schwebt den Machern eine Verkaufsfläche vor, die mit über 20.000 Quadratmetern fast ein Drittel der bestehenden Cityfläche einnehmen würde. Jener Investor namens Gazit war für eine nähere Stellungnahme nicht zu erreichen. Erste lose Entwürfe sollen der hiesigen Verwaltung bereits bekannt sein. So nahmen nach Informationen der Nachrichtenagentur HHM neben Stadtbaurat Josef E. Löh und



**Statement**

**Uli Meissner**, interessierter Bürger:

„Grundsätzlich sollte man einem Investor, der ein Bauvorhaben auf dem Wellerdiek-Gelände plant, positiv entgegen treten. Das Problem Cityanbindung darf man dabei jedoch nicht außer Acht lassen. Für die Stadt Gütersloh ist dieses Bauvorhaben eine weitere Möglichkeit, sich attraktiv zu präsentieren – den guten Willen aller Beteiligten vorausgesetzt. Wünschenswert wären inhabergeführte Spezialgeschäfte und ein gut sortierter Lebensmittelmarkt. Für mich als Verbraucher und Bürger der Stadt Gütersloh überwiegen die Vorteile dieses geplanten Einkaufszentrums.“



**Statement**

**Maria Unger**, Bürgermeisterin: „Mit den Überlegungen eines Investors, ein großes Einkaufszentrum zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Strengerstraße zu bauen, rückt ein Gelände aktuell ins Blickfeld, dessen Gestaltungsbedarf offensichtlich ist. Ob ein Einkaufszentrum mit bis zu 20.000 Quadratmetern eine Chance oder eher eine Gefahr für die innerstädtische Entwicklung darstellt, werden wir kurzfristig durch ein unabhängiges Gutachten klären lassen. Es soll die Basis sein für weitere Entscheidungen. Mir persönlich ist an einer sachlichen Abwägung aller Argumente gelegen. Die Kritik des Gütersloher Einzelhandelsverbands an einem großen Einkaufszentrum nehme ich dabei sehr ernst. Ich setze aber auch auf die von den Gütersloher Einzelhändlern versprochene konstruktive Mitarbeit, wenn es um das Ziel geht, dieses Areal, das ja auch ein Tor ist zur Innenstadt, für die Zukunft attraktiv zu gestalten.“

Stadtplaner Michael Zirbel ebenfalls mehrere Vertreter der örtlichen Kaufmannschaft an einer ersten informativen Gesprächsrunde mit der ausländischen Investorengruppe teil. Dem Vernehmen nach sollen hierbei vor allem kleinere Kaufleute ihre Existenzängste zum Ausdruck gebracht haben. Hauptsächlich geprägt vom inhabergeführten Ladenkonzept befürchten allen voran

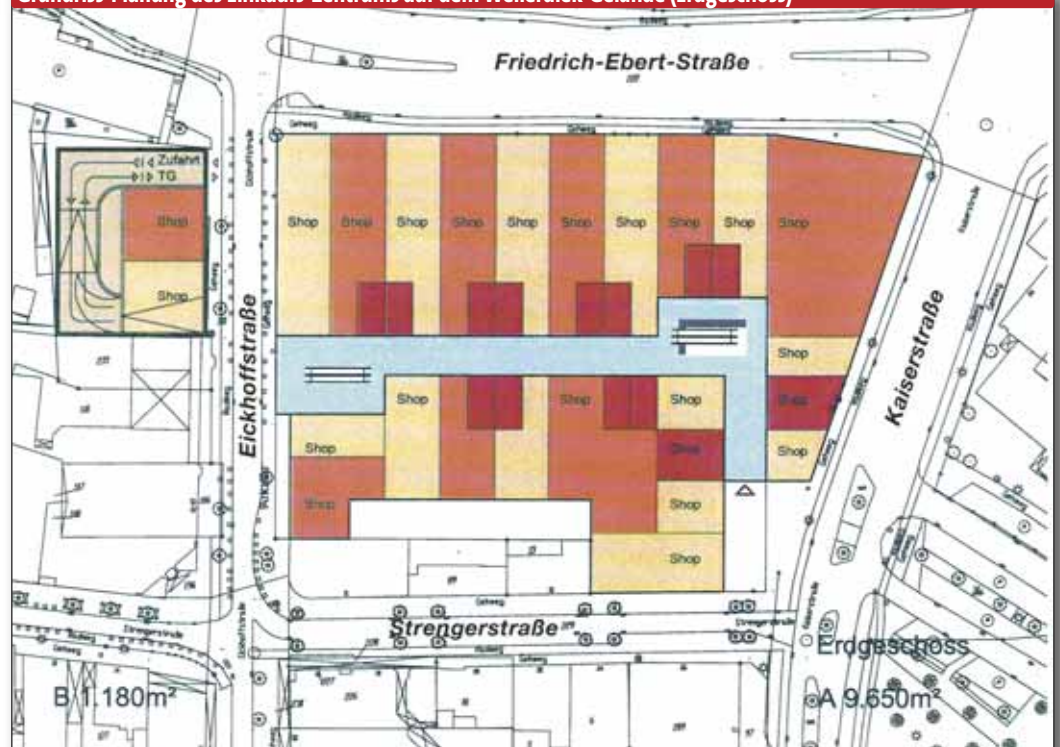
die kleineren Händler den förmlichen Verfall der Innenstadt-Attraktivität. Selbst von Zerstörung, Totalkollaps und Bulldozer-Zeiten, in denen ohne Rücksicht auf Verluste alles platt gewalzt werde, soll die Rede gewesen sein, berichtet ein vertraulicher Zuhörer. Im Rathaus versucht man unterdessen, den Ball möglichst flach zu halten und gibt sich auf Nach- ➔



**Statement**

**Volker Wilmking** („MusiKiste“ am Dreiecksplatz): „Ich bin, glaube ich, nicht alleine der Meinung, dass Gütersloh genügend Einzelhandelsgeschäfte hat. Eigentlich wäre sogar die Stadt aufgerufen, hier über ihre Wirtschaftsförderung eine bessere und gesündere Struktur zu pflegen und zu bewirken. Ein Einkaufszentrum, welches von außen nach Gütersloh importiert wird, wird sich wie ein Kropf darstellen und überhaupt nicht zu unserer städtischen Struktur passen und diese zerstören.“

**Grundriss-Planung des Einkaufs-Zentrums auf dem Wellerdiek-Gelände (Erdgeschoss)**



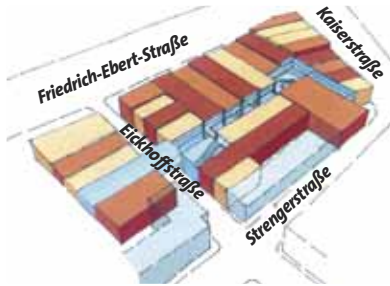




## Statement

**Claus Müller**, Gütersloher Schuh-Einzelhändler, u. a. Potthoff, Peppermint, Pura Portofino: Das Ziel ist ja ganz unstrittig die notwendige Überplanung des Wellerdiek-Geländes. Zwei Dinge sind natürlich dabei grundsätzlich zu beachten. Zum einen muss dringend der Zeitdruck herausgenommen werden, um eine wirklich qualitativ anspruchsvolle Verwertung des Geländes zu garantieren. Zum anderen möchte ich dazu sagen, dass die jetzige Planung

restlos überdimensioniert ist. Alle Untersuchungen, die wissenschaftlich begründet und nachgewiesen sind, sagen, dass eine Stadt von ca. 100.000 Einwohnern wie wir sie haben, ein Center von maximal 5.000-7.000 Quadratmeter verträgt ohne eine Kannibalisierung herbeizuführen. Es kommt hinzu, dass die Investoren, die dort angetreten sind, aus meiner Sicht nicht das städtische Gesamtinteresse im Auge haben, sondern es ihnen eher unwichtig ist. Sie möchten das Center für sich und eine Zusammenarbeit mit der Stadt ist eher nicht erwünscht, obwohl immer das Gegenteil behauptet wird. Das ist nur eine Schutzbehauptung. Beispiel gefällig? Das in Flensburg von GAZIT entwickelte Center ist schon nach ganz kurzer Zeit an die Credit Suisse verkauft worden. Daran kann man erkennen, wie groß das Interesse des Investors wirklich an der Stadt ist. Was wir in Gütersloh brauchen, ist eine qualitative Aufbesserung. Ein gutes Beispiel dafür ist die Umnutzung der Fuhrmannsgasse mit den Ausgängen zur Königstraße/Berliner Straße. Weiterhin hervorzuheben sind die Investitionen von Klingenthal und Finke in Sachen Attraktivität. Genau das ist der richtige Weg, die Innenstadt weiter zu entwickeln. Wenn wir weiter investieren, wird die Innenstadt immer attraktiver und genau dort wollen wir hin. Ich kann mir zum Beispiel vorstellen, dass auf dem Berliner Platz eine Gastronomie entsteht, die die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöht. Ich stelle mir einen gläsernen Kubus vor, der auch in der Winterzeit eine anspruchsvolle Gastronomie zulässt, wenn das Wetter mal nicht so schön ist.



frage ziemlich diplomatisch. „Wir befinden uns noch ganz am Anfang“, hält sich Josef E. Lohr relativ bedeckt. An Spekulationen, wann etwa die ersten Bagger auf dem Wellerdiek-Gebiet rollen werden, will er sich nicht beteiligen. „Es existieren weder haarfeine Zeichnungen noch irgendwelche konkreten Baupläne. Im Vorfeld geht es vielmehr darum, die Auswirkungen

eines solchen Projekts auf die städtebauliche und verkehrliche Infrastruktur zu erörtern. Am Ende können wir als Stadt so oder so Einfluss ausüben, was die Realisierung angeht.“ Trotz dieser beruhigenden Töne bleibt ein ungutes Gefühl im Magen zurück. Der Strukturwandel im Einzelhandel trifft nämlich in überproportionalem Maße gerade die Besitzer von überschaubaren Ladenlokalen und nicht die großen Fische. Während Umsatz- und Gewinnmargen allgemein rückläufig sind, hemmen derartige Vorhaben die ohnehin bereits abflauende Investitionskraft stadttreuer Geschäftsleute in ihre unmittelbare Umgebung. Und es dürfen mindestens Zweifel gehegt werden, ob globale Business-Player wirklich



## Statement

**Martin Dodt sen.**, Fachgeschäfte Uhren/Schmuck/Optik in Gütersloh, Verl und Detmold: „Der geplante Komplex wird eine Verlagerung der Innenstadtlage in so ein Zentrum werden, wo man in Zukunft den Friseur, Ärzte, Schuhe und alles Mögliche besuchen und kaufen kann und umsonst einen Parkplatz bekommt. Das wird dazu führen, dass die anderen gebührenpflichtigen Parkhäuser leer stehen werden. Die Menschen gehen gerne in so ein

abgeschlossenes Zentrum. Da haben sie es warm und können direkt von ihrem Auto aus mit dem Fahrstuhl in die Verkaufsetagen fahren. Negativ ist, und das kann ich nicht verstehen, dass die Verkehrsanbindung überhaupt nicht geklärt ist. Da kommen doch am Tag mehrere Tausend Fahrzeuge in Richtung Einkaufszentrum und zurück zusammen. Die ganzen Ausfahrtstraße sitzen doch jetzt schon zu und sind außerdem nur zweispurig. Wie soll das alles in die Eickhoffstraße einmünden? Wo jetzt das Eckhaus steht, in dem das Umwelt- und Sportamt beheimatet ist, soll dann die Einfahrt in das geplante Parkhaus sein – das wird nicht gehen. Das Einkaufszentrum wird außerdem die gesamte Innenstadt schwächen. Ich kann mir vorstellen, dass z. B. Douglas, H&M und viele andere nach Ablauf ihrer bisherigen Mietverträge in den neuen Komplex ziehen werden. Das Gebäude ist abgeschottet, da geht kaum noch ein Kunde raus. Die umliegenden Geschäfte werden deshalb keinen Vorteil haben. Der Investor sieht nur sein Geld und wie er es vermehren kann. Der will den lieben Leuten in Gütersloh doch nichts Gutes tun. Der Media Markt ist das beste Beispiel. Der hat an seinem Standort eigentlich gar nichts zu suchen. Die Leute fahren hin, kaufen ein – und steigen wieder ins Auto. Die Innenstadt hat da gar nichts von. Und so wird es auch beim neuen Einkaufszentrum sein. Warum gestaltet man nicht ein Karstadt-Haus (wie z. B. in Essen am Limbecker Platz) in ein Shop-in-Shop-Erlebnishaus um? Die Infrastruktur ist vorhanden, das geplante Gebäude bei Wellerdiek dürfte max. 8.000 qm Ladenfläche haben.“

so ein ähnlich stark ausgeprägtes Interesse an einem begrenzten Raum haben wie ihre lokalen Ebenbilder vor Ort. Aus eigentlichen Randlagen künstliche 1A-Standpunkte zu schaffen, besitzt jedenfalls einen faden Beigeschmack, wie nicht zuletzt das Beispiel eines Elektromarktes in der Vennstraße mahnend zeigt. Und auch in Bad Oeynhaus kann der Erfolg des Werre-Parks nicht über die kahlen Spuren in der Innenstadt hinwegtäuschen: Für Bevölkerung und Kurgäste gleichermaßen ist die Abwertung des Stadtbildes natürlich alles andere als ein Trost. ■



## Statement

**Ralph Brinkhaus**, CDU-Fraktionsvorsitzender: „Zunächst einmal sind wir von der

CDU sehr froh, dass es Interessenten gibt, die in Gütersloh investieren wollen. Dies zeigt uns, dass Gütersloh ein attraktiver, kaufkräftiger Standort ist. Wir nehmen aber die Bedenken des Einzelhandelsverbandes sehr ernst. Ein Einkaufszentrum auf dem Wellerdiek-Gelände darf nicht zur Verödung der restlichen Innenstadt führen. Hier muss ein Ausgleich zwischen den Interessen der Investoren und den Interessen von Einzelhändlern und Stadt gefunden werden. Ich denke, dass das Einkaufszentrum im Endeffekt weniger Fläche haben sollte, als die Investoren zur Zeit planen – aber wohl auch etwas mehr als die Gütersloher Einzelhändler vor Augen haben. Wir wollen eine gesunde Konkurrenz und keine Verdrängung. Angesichts der Dimension der Investition erwarten wir, dass Frau Unger das Projekt zur Chefsache erklärt und die Verhandlungsführung mit Einzelhändlern und Investoren selbst in die Hand nimmt.“

## Frauenärztliche Gemeinschaftspraxis

Dr. med. Michael Wilmking Dr. med. Christiane Scheliga

Fachärzte für Frauenheilkunde und Geburtshilfe

Ab Dienstag, dem 1. 4. 2008, üben wir unsere Tätigkeit gemeinsam aus.

Münsterstraße 17, 33330 Gütersloh, Telefon 0 52 41 / 2 00 20

Sprechstunden: Montag–Freitag 8.00–12.00 Uhr, 14.00–18.00 Uhr