

BfGT-Stellungnahme **EINKAUFZENTRUM**
GAZIT: WELLERDIEK – FINKE: KOLBEPLATZ
LÜCKENSCHLISSUNG KOLBE-PLATZ HAT VORRANG

Planungsausschuss – 46. Sitzung - 13. November 2008

Wellerdiek-Gelände: Noch zu viele Fragen offen
Kolbeplatz: Realisierungsbeginn / Bauantrag spätestens im Frühjahr 2009

Herbert Grönemeyer singt, „Zeit dass sich was dreht“ und schön, dass dieses Lied nun auch endlich in Gütersloh angekommen ist.

Doch in welche Richtung soll sich das geplante Einkaufszentrum drehen? Gazit auf dem Wellerdiek-Gelände oder Finke auf dem Kolbeplatz? Beides ist aufgrund verschiedener Gutachten und Einschätzungen nicht realisierbar.

Die Mehrheit der Gütersloher scheinen im Augenblick die Gazit-Variante zu bevorzugen, die Einzelhändler wehren sich dagegen, die politische Mehrheit tut sich schwer mit konkreten Zusagen.

Jetzt liegt auf der einen Seite die Finke-Erklärung vor. Innerhalb von 15 Monaten sollen Bauantrag, Nutzungs- und Finanzierungskonzept vorliegen. Alles jedoch unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Die BfGT würden eine frühere Umsetzung begrüßen und schlagen vor, die Pläne mit aktuellen Aussagen im Planungsausschuss vorzustellen.

Gazit hält dagegen. Zweifelt das Finke-Vorhaben an, geht in die Offensive mit Anzeigen, Anschreiben an die Fraktionen, Großplakattafeln. Die heimischen Zeitungen sowie Werbemittelhersteller können sich freuen.

Wer sich aber am Ende wirklich freuen kann, steht in den Sternen.

Laufend werden neue Zahlen ins Spiel gebracht, die gegeneinander ausgespielt werden. Ein Gutachter sagt dies, der andere hält dagegen. Die IHK, der Einzelhandelsverband – welcher Bürger schaut da noch durch? Alles unter dem Motto „Was wäre wenn ...“

Eine Veranstaltung löst die andere ab und immer wieder Pro und Kontra, Gott sei Dank inzwischen in sachlicher Art und Weise.

Es sollte endlich eine Entscheidung getroffen und nicht weiter debattiert werden. Eine Entscheidung, die beiden Investoren Klarheit verschafft und die den Bürgern unserer Stadt deutlich macht, „dass sich tatsächlich was dreht“ und das nicht nur für das erste Jahr, sondern langfristig.

Gazitprojekt auf dem Wellerdiek-Areal. Wie wird die Verkehrssituation gelöst? Schon als Kaufland Interesse am Postgelände zeigte, gab es Probleme, Schulterzucken. Darf die Stadt ohne europaweite Ausschreibung ihre Grundstücke und Immobilien verkaufen? Alle anderen Fragezeichen in Bezug auf die Größe und vieles mehr sind bekannt, ausdiskutiert. Unter 17.000qm netto Einzelhandelsflächen rechnet es sich nicht. So der Projektentwickler. Keine Kompromisse! Dazu kommen Dienstleister wie z. B. Friseure, Schuster, Schlüsseldienst, alles, was wir bisher auch in der Innenstadt zu bieten haben. Wie sieht es mit den Umzugsgedanken der Filialisten in das neue Zentrum aus? Stehen dann die Geschäfte in der „Alt-Innenstadt“ leer, rücken Mieter aus den Randlagen nach, deren Vermieter dann ebenfalls Probleme haben werden?

Finkeprojekt auf/am Kolbeplatz. Nach vielen Jahren soll endlich die Baulücke geschlossen werden. Finke will bauen. 7.-8000 qm Verkaufsfläche. Baurecht besteht. Das selbe Angebot wie im Gazit-Center: Sport, Elektro-Markt und Lebensmittel. Alles andere haben wir ja bereits.

Die BfGT haben nach vielen Gesprächen und intensiven Recherchen (Homepage – Sonderseite „Es ist unsere Stadt“) eine Entscheidung getroffen und bevorzugen die Finke-Pläne. Warum sollen wir einem Gütersloher nicht glauben, der in seiner Heimatstadt investieren will. Warum sollen wir nicht diejenigen unterstützen, die die Innenstadt mit auf gebaut, die in unserer Stadt Gewerbesteuern gezahlt haben und auch in Zukunft zahlen werden?

Über die Mitarbeiter und Angestellten hat bisher kaum jemand gesprochen. Die Verkäuferinnen und Verkäufer in den Geschäften haben Angst! Was wird aus Ihnen, wenn die Gazit-Pläne in dieser Größenordnung realisiert werden? Was wird z. B. aus den kleinen Blumenläden in der City?

Die BfGT haben sich entschlossen, den Aussagen Finkes zu vertrauen und werden sich deshalb für ein Einkaufszentrum am Kolbeplatz aussprechen.

Die BfGT haben sich entschlossen, den Aussagen Finkes zu vertrauen und werden sich deshalb für ein Einkaufszentrum am Kolbeplatz aussprechen. Die Offenlegung des Vorhabens, die Umsetzung der Pläne bzw. die Einreichung eines Bauantrages darf jedoch nicht 15 Monaten dauern. **Im Interesse einer zügigen innerstädtischen Aufwertung und zusätzlicher Verkaufsangebote für die Bürger erwarten die BfGT den verbindlichen Beginn des Bauverfahrens bereits im Frühjahr, spätestens im April/Mai 2009.**

Bis zu diesem Zeitpunkt könnte GAZIT die geplante Größe des Einkaufszentrums auf dem Wellerdiek überarbeiten und neue Vorschläge für eine kleinere, innenstadtverträgliche Galerie vorlegen.

Sollte das Finke-Projekt nicht realisiert werden, besteht für Gazit somit immer noch die Möglichkeit, ihr Vorhaben in einer auf Gütersloh und das Umland angepassten Größe umzusetzen.

Für das Wellerdiekgelände gibt es interessante Vorschläge (Wohnen + Dienstleistungen), sodass die Grundstückseigentümer weiterhin die Chance haben, den Verkauf zu realisieren.

Zeit, dass sich endlich was dreht – und das ist gut so.

Teil II

Im von der Stadt in Auftrag gegeben GfK-Gutachten soll die Ausweisung von 17.000 qm möglicher neuer Verkaufsfläche auf das Jahr 2020 bezogen für die ganze Stadt möglich sein. Diese zusätzlichen Flächen sind jedoch nur bei einem positiv verlaufenden Szenario (ohne Rezession und ohne Bankenkrise) darstellbar.

Sollten die gesamten 17.000 qm bereits in den kommenden drei Jahren realisiert werden, gäbe es für die weitere Entwicklung kaum noch Handlungsspielraum.

Eine Sortimentsauffüllung z.B. durch einen dringend benötigten Möbelanbieter wäre schon nicht mehr realisierbar.

Das GfK-Gutachten zeigt auf, dass beide Projekte (Wellerdiek + Kolbeplatz) zusammen nicht möglich sind. Für den Kolbeplatz besteht bereits Baurecht für ca. 7.000 bis 8.000 qm.

Aus städtebaulichen Gründen und auch weil bereits Baurecht besteht, ist dieser Investition Vorrang zu gewähren und für das Wellerdiek-Gelände eine andere Nutzung (Innerstädtisches Wohnen / Dienstleistungen) anzustreben.

Große Einkaufszentren in Innenstadtrandlagen sind mit der Gefahr verbunden, die bestehenden Strukturen des Hauptgeschäftsbereiches ungünstig zu beeinflussen. Jedes Konzept, das in einer Einzellage funktionsfähig wäre, ist ein autarkes Konzept, das den Austausch mit dem Vorhandenen nicht benötigt, auf keine Synergien angewiesen ist. Damit ersetzt ein solches starkes autarkes Konzept die vorhandene Haupteinkaufslage und entzieht den Betreibern des örtlichen, gewachsenen Einzelhandels die wirtschaftliche Grundlage.

Resümee:

Gütersloh braucht ein integriertes mit der 1a-Lage direkt angebundenes Einkaufszentrum in einer verträglichen Größe, die maximal bei 15 % der bereits bestehenden Innenstadt-Einzelhandelsfläche liegen muss. **In unserer Stadt sind dies 15 % von 55.000 qm = ca. 8.000 qm Verkaufsfläche.** Wichtige fehlende oder nur derzeit wenig vorhandene Angebote sollten dort untergebracht werden, wobei z. B. ein von vielen Bürgern gewünschte und auf Frische ausgelegte Lebensmittelmarkt zu nennen wäre.

Die Innenstadt sollte und muss sich weiter entwickeln. Die BfGT bevorzugen die Baulückenschließung des Kolbeplatzes durch das „Finke-Projekt“ aus und wiederholen in diesem Zusammenhang ihren Antrag aus dem Jahre 2005:

- **Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge zur Anbindung des Bahnhofes (Willy-Brandt-Platz), der Post über die Strengerstr. in Verbindung mit dem Konrad-Adenauer-Platz an die Innenstadt (Fußgängerzone) auszuarbeiten und dem Planungsausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen.**
- **Die Verwaltung wird ebenfalls beauftragt, Vorschläge zur attraktiven Gestaltung der Verbindung ZOB - Kolbeplatz auszuarbeiten und dem Planungsausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen.**

Zum Schluss: Im Rahmen der bundesweiten Diskussion zum Thema Finanzkrise, Rezession kann durchaus ein Szenario eintreten, was wir alle nicht hoffen wollen, was aber durchaus realistisch ist. Was würde passieren, wenn der „Karstadt-Konzern“ seinem Gütersloher Haus keine Zukunft mehr gibt oder der Kaufhauskonzern nicht mehr existent wäre. Welcher Nutzung könnte diese Immobilie besser zugeführt werden als dort eine innerstädtische Galerie nach dem Vorbild von Münster zu schaffen? Bei der Kolbeplatzlösung hätten wir diese Option nach wie vor, bei dem großen Wellerdiek/Gazit-Projekt wäre dies nicht mehr wirklich realisierbar.

Stand per 13.11.2008