

öffentliche Mitteilungsvorlage

Organisationseinheit Fachbereich Stadtplanung	Datum 30.04.2008	Drucksachen-Nr. 152/2008
↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 15.05.2008	

Tagesordnungspunkt:

Ansiedlung eines Einkaufszentrum auf der Fläche „Eickhoffstraße – Friedrich-Ebert-Straße – Kaiserstraße – Strengerstraße“:

Information über den derzeitigen Projektstand

Inhalt:

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung

Die Entwicklung der Fläche „Eickhoffstraße - Friedrich-Ebert-Straße - Kaiserstraße - Strengerstraße“ (mit einer Gesamtgröße von 11.115 qm) hat folgenden Stand:

- Ende 2007 trat das Unternehmen GAZIT Germany Development GmbH an die Stadt Gütersloh heran und stellte ihr Projektinteresse vor, die o.g. Fläche als Einzelhandelsstandort zu entwickeln.
Die GAZIT wurde Anfang des Jahres 2006 als Tochtergesellschaft von GAZIT-Globe mit Sitz in Tel Aviv gegründet. Der Sitz der Hauptniederlassung in Deutschland ist Hamburg, eine weitere Niederlassung hat ihren Standort in Berlin.
Weiter sitzt das Unternehmen in Canada und USA und unterhält in Europa neben dem Standort Deutschland eine weitere Niederlassung in Bulgarien.
Nach eigenen Angaben ist die GAZIT strategisch als „Immobilienbesitzer mit einem langfristigen Engagement im deutschen Immobilienmarkt ausgerichtet.“ Die Immobilien sollen langfristig gehalten und durch ein hausinternes Asset-Management betreut werden.
Schwerpunkte liegen sowohl im Erwerb von Immobilien wie auch in der Projektentwicklung (Standort unter anderem in Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Flensburg und Berlin).

(Weitere Informationen zur deutschen Niederlassung unter <http://www.gazit-immobilien.de/>, zum Hauptunternehmen unter <http://www.gazit-globe.com/>)

- In weiteren Gesprächen erfolgten eine Unternehmenspräsentation, sowie die ersten Schritte einer städtebaulichen Konturierung des Vorhabens:

Die angesprochene Fläche ist bereits Gegenstand eines im Fachbereich Stadtplanung erarbeiteten Rahmenplanes gewesen. Im Zusammenhang mit den städtebaulichen Überlegungen zu den städtischen Liegenschaften an der Eickhoffstraße (Beschluss des Planungsausschusses zur Erarbeitung eines Rahmenplanes) wurde offensichtlich, dass die östlich benachbarte Fläche mit einbezogen werden musste.

Die dortige Situation ist städtebaulich ungeordnet, sowie von heterogenen Nutzungen und verschiedenen Baualtern und -stilen geprägt. Darüber hinaus war die Frage nach den zukünftigen Nutzungen weiterer städtischer Flächen im Winkel von Kaiserstraße und Friedrich-Ebert-Straße zu beantworten (Altenheim und Jugendzentrum).

Weiterer Beteiligter an den Gesprächen ist das Architekturbüro RKW Rhode Kellermann Wawrosky (Düsseldorf, ca. 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Schwerpunkte in der Handelsarchitektur, u.a. Appelrath-Cüpper, Dortmund; Waldach-Passage, Nagold; Karstadt, Leipzig; Zürichhaus, Düsseldorf; Bartels Hof, Leipzig. Weitere Projekte liegen bei Verwaltungsbauten, öffentlichen Gebäuden und im Wohnungsbau, weitere Informationen unter www.rkw-as.de).

- In weiteren Gesprächen stellte sich das Unternehmen den Fraktionen vor. Darüber hinaus wurden von der GAZIT die Akteure des Einzelhandels in das Rathaus eingeladen und das Projekt vorgestellt. Dort wurden die erheblichen Bedenken, die von Seiten des Einzelhandels dem Projekt vorgehalten wurden, deutlich. Insbesondere die beabsichtigte Größe der zukünftigen Einzelhandelsflächen von 17.000 - 20.000 qm war Anlass zur großen Besorgnis der Unverträglichkeit mit dem Einzelhandelsstandort der Gütersloher Innenstadt.

Ferner wurde das Projekt – soweit es konturiert war – auch in der Öffentlichkeit in den einschlägigen Medien mit Pro- und Contra-Argumenten für und gegen ein Einkaufszentrum erörtert. Daneben wurde zwischenzeitlich eine „Arbeitsgemeinschaft Gütersloher Innenstadt“ gegründet, die sich ebenfalls mit dem Projekt auseinandersetzte. Ein Gesprächstermin mit der Verwaltung ist für den 15. Mai 2008 vorgesehen (Über den Verlauf des Gespräches kann – Einvernehmen mit allen Teilnehmern vorausgesetzt – in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet werden.)

- Es ist offensichtlich, dass ein Projekt in diesen Dimensionen in mehrfacher Sicht in erheblichem Umfang Einfluss auf die städtebauliche Situation im unmittelbaren Innenstadtbereich haben wird.

Die zu untersuchenden und zu klärenden Punkte betreffen in erster Linie die Verträglichkeit mit dem Einzelhandelsstandort Gütersloh. Im Weiteren sind Fragen nach der Erschließung und Anbindung, den verkehrlichen Konsequenzen, der architektonischen Wertigkeit (Front an der Friedrich-Ebert-Straße), der historischen Bedeutung des Altenheimes (1925 als Wäschefabrik „Lepper & Oesterhellweg“ gebaut) und den Verbindungen und Schnittstellen zum Einkaufsbereich zu klären.

Als erster und wichtigster Schritt ist eine Verträglichkeitsanalyse zu erarbeiten. Dabei sind zwei Fragen zu beantworten:

1. Welche Auswirkungen werden die vom Entwickler gewünschten 17.000 bis 20.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche auf die Innenstadt haben?
(Hier ist in besonderem Maße die Sortimentsgestaltung zu berücksichtigen, die von der GAZIT erst andeutungsweise beschrieben worden ist).
2. Welche zusätzlichen Verkaufsflächen verträgt die Gütersloher Innenstadt, ohne dass es zu städtebaulichen Verwerfungen kommt?
(s.a. Vorlage im nicht-öffentlichen Teil derselben Sitzung des Planungsausschusses).

Erst nach Vorliegen dieser Ergebnisse kann über die weiteren Schritte entschieden werden.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse sollen in der Sitzung des Planungsausschusses am 14.8.2008 vorgestellt und um einen Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen ergänzt werden.

Maria Unger

Anlagenliste:
(keine)