



CDU-Fraktion

Fraktion Bündnis 90 / Die GRÜNEN

im Rat der Stadt Gütersloh

Gütersloh, 14. März 2007

Vorstellung der grundsätzlich neuen Vorschläge der Gütersloher Plattform für eine Nutzung des Pfeleiderer-Areals und des Güterbahnhof-Geländes als Gewerbegebiet und „Gewerbe-Innovationscampus“.

(Ergänzungstext zur PK)

Vertreter der Gütersloher CDU:

Dr. Thomas Foerster (stellvertr. Fraktionsvorsitzender), Burkhard Brockbals (Vorsitzender Grundstücksausschuss) und Monika Paskarbies (Mitglied der Plattform-Arbeitsgemeinschaft „Wirtschaft und Nachhaltigkeit“).

Vertreter der Gütersloher GRÜNEN:

Hans-Peter Rosenthal (Fraktionssprecher) und Marco Mantovanelli (Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Soziales).

Bekanntermaßen sind die bisherigen Planungen für eine zukünftige Nutzung des Pfeleiderer-Areals mit Baumarkt und Großmarkt höchst umstritten. Aus der Unzufriedenheit darüber, ausgewiesene GI-Flächen für eine Großhandelsnutzung aufgeben zu müssen, und nicht zuletzt auch mit dem neugefassten Mut, den die wiedererstarkte Konjunktur macht, werden die Plattform-Fraktionen in enger Zusammenarbeit mit der Gütersloher Verwaltung ein grundsätzlich neues Konzept entwickeln, um das Gewerbegebiet Pfeleiderer weiterhin als Gewerbefläche nutzen zu können.

Zu den Motivationsgründen unserer fraglos im Widerspruch zu bisherigen Entscheidungen stehenden neuen Vorschläge gehört ganz wesentlich die so bisher nicht gegebene Möglichkeit, das Areal des Güterbahnhofs städtebaulich entwickeln zu können.

Neue städtebauliche Möglichkeiten und die sich daraus ergebende Verpflichtung zu einer entsprechenden, zukunftsorientierten Entwicklung – das aktuelle Problem fehlender Gewerbeflächen sowie der zunehmende konjunkturelle Druck auf das Gewerbeflächenportfolio der Stadt – mit den bisherigen Planungen verbundene mögliche Gefährdungen des Gütersloher Einzelhandels – und ein neuer Optimismus, der uns Verantwortung übernehmen lässt, statt in Zukunftsskepsis zu verharren,

haben zu den nachfolgenden Vorstellungen geführt.

Entscheidend ist dabei für uns, dass die Stadt ein eigenes, planerisches Konzept für das Gesamtareal einschließlich des Güterbahnhofs entwickelt, dass sich an den formulierten Vorstellungen orientiert.

Die Umsetzung dieses Konzeptes kann (auch teilweise) unter Einbindung von Kai 18 oder anderen privaten Investoren erfolgen. Sollte eine Umsetzung unter Beteiligung von privaten Investoren nicht möglich sein, kommt für die Fraktionen von CDU und GRÜNEN sehr wohl auch der Erwerb der Flächen durch die Stadt Gütersloh in Betracht.

Pfleiderer-Areal (rund 80.000 m² westlich Holzstraße + 16.227 m² östlich)

- das Gelände bleibt GI-Gebiet und soll Unternehmen als entsprechende Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.
- die Flächen östlich der Holzstraße können als Wohngebiet in Fortsetzung des „Mädchenviertels“ entwickelt werden.
- durch die städtebauliche Lage des Geländes scheinen Gewerbeansiedlungen insbesondere im Zusammenhang mit den Bereichen Medien (Lycos, Bertelsmann) und industrielle Fertigung (Miele) wahrscheinlich. Entwicklungsbeschränkungen auf diese Bereiche sind selbstverständlich nicht angedacht.
- der Zeitrahmen für die Entwicklung umfasst mehrere Jahre (nach Schätzungen der Verwaltung bis zu fünf und mehr). Durch die bauliche Abgeschlossenheit des Gebietes wird es jedoch nicht als Industriebrache wahrgenommen, wodurch eine längerfristige Entwicklung problemloser möglich ist.
- falls die Stadt die Flächen zur Umsetzung des Konzeptes erwerben muss, sollen zur Finanzierung stille Reserven der Stadt eingesetzt werden – dafür sind Immobilien und Grundstücke zu veräußern, die nicht im Besitz der Stadt verbleiben müssen. Außerdem sollen Einnahmen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen östlich der Holzstraße erzielt werden, für die Gewerbegebietsentwicklung verwendet werden.
- langfristig (wenn die Flächen wieder gewerblich genutzt werden) soll die Entwicklung des Pfleiderer-Areals den Gütersloher Haushalt in summa nicht belastet haben.
- bei der Entwicklung dieses herausragenden Gewerbegebietes ist uns der Aspekt der Nachhaltigkeit besonders wichtig. In diesem Zusammenhang soll beispielsweise ein Katalog von Kriterien erarbeitet werden, der bei der Vergabe von Gewerbeflächen überprüft und in die Entscheidung einfließen soll – dazu gehören Nachhaltigkeit der Produkte, Arbeitsplatzdichte, Ausbildungsbereitschaft, Bauweise der Gebäude, Sozialstandards.

Alter Güterbahnhof (16.800 m²)

- das Areal Güterbahnhof wird als Gewerbegebiet speziell für die Neuansiedlung von innovativen Jungunternehmen in das Gewerbeflächenportfolio der Stadt aufgenommen. Mit der Fläche betreibt die Stadt aktive Wirtschaftsförderung.
- der Kubus des Gebäudes kann bestehen bleiben und muss lediglich durch eine neue Isolierung und Dacheindeckung renoviert werden. Durch das Einziehen von Trenn- und Brandschutzwänden wird eine Parzellierung erreicht. Die zum Güterbahnhof gehörenden Freiflächen werden einbezogen und können bei Bedarf bebaut werden.
- durch angepasste Vertragsgestaltungen werden speziell Jungunternehmen angesprochen – durch kürzere Miet- und Pachtzeiten (beispielsweise drei, statt üblicher zehn Jahre) können Unternehmensneugründungen ihr Risiko minimieren. Bei guter wirtschaftlicher Entwicklung der Betriebe könnten gegebenenfalls die Objekte in Firmeneigentum übergehen. Flexible und kreative Vertragsangebote (Kauf, Miete, Mietkauf, Leasing usw.) sollen jungen Unternehmen den Start leicht machen.
- der angestrebte Campuscharakter bietet große Synergieeffekte: Die Möglichkeiten reichen von gemeinschaftlicher An- und Auslieferung (mehrere Firmen teilen sich z. B. einen Stapler und nutzen eine Rampe) bis hin zu Bürogemeinschaften (teure Netzwerktechnik und Büroausstattung können von mehreren Unternehmen genutzt werden).
- in Abhängigkeit von Nachfrage und Nutzung können Teile der Flächen gegebenenfalls auch für „normales“ Gewerbe unter marktüblichen Bedingungen angeboten werden. Hier soll die Vision vom „Innovations-Campus Güterbahnhof Gütersloh“ nicht im Widerspruch zu möglicherweise anderen Anforderungen der Wirtschaftsunternehmen stehen.
- die Gütersloher Wirtschaftsförderung soll aufgrund der besonderen Eignung dieses Innovations-Gewerbegebietes ausdrücklich Firmen aus dem Bereich Erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit an den Güterbahnhof holen – Unterstützung könnte hier in der Zusammenarbeit mit dem Verein Energieimpuls OWL e.V. gefunden werden.
- zur Finanzierung und Realisierung des Projektes bieten sich als Partner eventuell Industrie- und Mittelstandsunternehmen, die Wirtschaftsförderung des Kreises oder auch Banken an.
- zur Finanzierung soll die Stadt Gütersloh gegebenenfalls auch beim Innovationscampus stille Reserven aus dem Immobilien- und Grundstücksbesitz nutzen.