Bürgerkreis Herbede
c/o Dieter Boele
Möllerstr. 36
58456 Witten

14. März 2013

Stellungnahme zum Ausschreibungsergebnis Gerberviertel

Nach monatelangen Beratungen, dem Versuch von Festlegungen zur Verkaufsfläche und Parkplatzbedarfen, dem Ausschluss von Randsortimenten und shop-in-shop-Läden, städtebaulichen und architektonischen Gestaltungskriterien, Begrünungsanforderungen, Benennung von Mindestkaufpreisforderungen etc., etc. nun dies:

Ein Gebot mit 2 Varianten, die dem Versuch von Steuerung und Begrenzung Hohn sprechen. Ein präferierter Entwurf mit Größenordnungen, Strukturen und kläglichem Gestaltungsversuch, der zwei Dinge deutlich macht:

- Investor (und Betreiber) haben nur ein Ziel: Gewinn um jeden Preis, Berücksichtigung von Zentrums- und Anwohnerbelangen nur dann, wenn es dem Invest dient.
- Die bisherigen Bemühungen von Verwaltung und Teilen des Rates sind vorsichtig ausgedrückt unprofessionell und interessengeleitet und gegen eigens formulierte Ziele gerichtet. Die Entwicklung eines Stadtteilzentrums setzt professionelle Tätigkeiten voraus.

Wir erinnern uns: Edeka erklärt im November 2011 –nach Vorstellung des Einzelhandelsgutachtens von Stadt+Handel- die Filiale an der Meesmannstraße Ende 2012 zu schließen. In der Verwaltungsvorlage zur Ratssitzung Sept. 2012, zur Aufhebung des Moratoriums und Einleitung des Bebauungsplans 'Gerberviertel', wird u. a. dies nochmals als Planbegründung herausgestellt. Hinweise zur Potenzialflächenentwicklung im Zentrum (neben Netto) werden von der Verwaltung stereotyp in Hinblick auf mangelnde Vorlage erforderlicher Kaufverträge zurückgewiesen.
Wir haben inzwischen März 2013, eine Schließung des Edeka-Marktes ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus wird dem Vernehmen nach derzeit konkret an der Erweiterung des Netto-Marktes auf ca. 1.000 qm gearbeitet. Die betroffenen Grundstückseigentümer sollen eine Kaufvereinbarung getroffen haben, die planungsrechtlichen Erfordernisse (Änderung des vorhandenen Bebauunsgsplans) befänden sich in unmittelbarer Vorbereitung, ein Dortmunder Planungsbüro sei beauftragt.

Damit sind innerhalb des Zentrums Entwicklungen auf den Weg gebracht, die den durch den Rat der Stadt beschlossenen Zielen des Masterplans Einzelhandel voll entsprechen und die auch deutlich machen, dass eine Zentrumsentwicklung ein langer Prozess ist.

Das nunmehr vorgesehene Invest im Gerberviertel, in der beabsichtigten Größenordnung (die Verwaltung beziffert die mögliche Verkaufsfläche auf mehr als 2.000 qm) mit Getränkemarkt, Mall, Bäckerei und Cafe würde erhebliche negative Auswirkungen auf die Struktur der Meesmannstraße verursachen, dies auch, wenn der Investor die ein oder andere Reduzierung vornehmen würde.
Das in 2011 erstellte o. g. Gutachten von Stadt+Handel hat sich eindeutig gegen

eine sogenannte Außenentwicklung ausgesprochen und empfohlen, die Potenziale innerhalb des Zentrums auszuschöpfen. Auch die IHK hat in ihrem Schreiben vom 26.01.2012 u. a. deutlich gemacht, das eine Einzelhandelsentwicklung im Gerberviertel keine negativen Auswirkungen auf den gewachsenen Einzelhandelsbereich rund um die Meesmannstraße haben darf.
Anmerkung: Wenn schon Einzelhandel im Gerberviertel: eine deutlich reduzierte Flächengröße von ca. 1.200-1.300 qm Marktfl., ohne Bäcker und Cafe könnte u. U. auch die Gerberschule vor dem Abriss retten, bzw. diese Schule in die Planung einbeziehen, wie dies anderenorts vorgenommen wurde. Dies entspräche möglicherweise auch dem Ansatz einer Partei in Witten, die in ihrem Werbeblatt 'Sackträger' vom April 2012 (!) von einer Sanierung der Gerberschule schrieb. Hierzu bedarf es jedoch wahrscheinlich einer weitergehenden Kreativität.

Neben den Zentrenauswirkungen widerspricht das Konzept mit seiner städtebaulichen und architektonischer Gestaltung den formulierten Ansprüchen bzgl. des Ortseingangs und verletzt die Belange der Anwohner erheblich. Insofern sind die Kritikpunkte der Verwaltung nur zu bestätigen. Diese können bei Bedarf noch ergänzt werden.

Mit dem Verkauf der städt. Flächen im Gerberviertel sollten Einnahmen erzielt werden, die auch zur Haushaltskonsolidierung beitragen sollten. Zwischenzeitlich wurden Werte zwischen 1,7 -2,0 Mio € genannt. Das Ausschreibungsexposee vom Sept. 2012 nennt demzufolge eine Mindestforderung von 1,25 Mio €. Das nunmehr vorliegende Ergebnis, im Prinzip ein Bieter mit Unterschreitung der gen. Summe (1,229 Mio €) ist auch das Ergebnis einer unzureichenden Stadtteilplanung, mit der Folge, dass sich der Bieter bekanntlich bereits in 2011 das private Grundstück an der Gerberstraße sichern konnte. Somit wurde das städt. Grundstück für Konkurrenzinvestoren unattraktiv. Eine vorausschauende Stadtteilentwicklung hätte dieses private Grundstück frühzeitig in die Planung einbezogen (ggf. Ausübung des Vorkaufsrechts), sodass eine gesamte Ausschreibung möglich gewesen wäre. Dies hätte, aller Voraussicht nach, deutlich höhere Verkaufspreise generiert.

Erschwerend kommt hinzu, dass der wahrscheinlich zu erzielende Kaufpreis i. S. einer kalkulatorischen Kostenbetrachtung- d. h. nach Abzug der Planungskosten für den Bebauungsplan, erforderlicher Gutachtenkosten und Übernahme der Anliegerkosten durch die Stadt - zu einer deutlich niedrigeren Haushalteinnahme führt, als dies ursprünglich vorgesehen war. Interessant wäre zu wissen, wie hoch der Grundstückswert in den Unterlagen der Stadt veranschlagt wurde.

Diese reduzierte Haushaltseinnahme hätte wahrscheinlich bereits zu einem früheren Zeitpunkt durch alternative Nutzungen erzielt werden können.

Die inzwischen festzustellenden Aufgaben und Schließungen von Einzelhandels-flächen (insbes. im städt. Umfeld) machen deutlich, dass seit einiger Zeit generell ein Überbesatz von Einzelhandelsangeboten vorliegt. Der Bk verweist in diesem Zusammenhang auf die in der Vergangenheit übermittelten Positionen und Stellungnahmen. Entwürfe, wie nunmehr hier vorgesehen, sind inzwischen überholt. Für Flächen in zentralen Lagen, mit hervorragendem ÖPNV-Anschluss sollten andere Konzepte mit den Bürgern entwickelt werden, die den tatsächlichen Nachfragen innerhalb des Stadtteils Herbede entsprechen. Hierzu wurden in der Vergangenheit ebenfalls Vorschläge unterbreitet.

Das Ergebnis dieser Ausschreibung ist somit nicht zu akzeptieren.

Der Bürgerkreis fordert den Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Standortmarketing daher auf, in seiner Sitzung am 19.03. d. J., keinen Beschluss zum Verkauf des Grundstücks zu fassen, die Verwaltung zur Nachverhandlung zu beauftragen und dieses Ergebnis in einer öffentlichen Bürgerbeteiligung vorzustellen und mit den Bürgern und Bürgerinnen die weiteren Schritte zu beraten. Diese Vorgehensweise einzufordern, entspricht der Situation, dass sich die Bewohner des Stadtteils seit nahezu 10 Jahren mit diesem Thema - immer wieder mit unterschiedlichen Ansätzen- befassen müssen und somit konstruktive, nachfragorientierte Lösungen, die u. a. den demografischen Wandel der Gesellschaft und/oder Ansätze wie Kreativquartiere berücksichtigen, verhindert werden.

Bürgerkreis Herbede

Dieter Boele
(Vorsitzender)

PS.: Aufgabe über's Wochenende als Beispiel: versuchen Sie mal in dem separiert liegenden Stadtteil Herbede Angebote für Senioren oder betreutes Wohnen zu finden. Sie landen hierzu wahrscheinlich am anderen Ende der Stadt oder in einer der Nachbarstädte.