

Mansergh Barracks: Bürgerbeteiligung

1. Vorbemerkung

Die **erste Bürgerversammlung am 13. Oktober 2017** hat gezeigt, dass das Kerninteresse der Bürger an der Planung für die zukünftige Nutzung des Kasernengeländes an der Verler Straße verständlicherweise überwiegend aus dem direkten Umfeld der betroffenen Anwohner kommt und übergeordnet für alle Sunderaner vom Bürgerverein Sundern wahrgenommen wird.

Das **Interesse der Bürger** gilt einerseits den ersten Überlegungen der Verwaltung der Stadt Gütersloh über die künftige Gestaltung des rund 34 ha großen Areals, andererseits aber wollen diese Bürger vor allem erfahren, wie sie persönlich mit ihren angrenzenden Grundstücken und Häusern von den Zukunftsüberlegungen für das Kasernengelände berührt sein werden. Das gesamte Umfeld der Kaserne wird von notwendigen aber massiven Eingriffen in die heutige Infrastruktur betroffen sein. Für die Stadt Gütersloh, besonders aber für den **Ortsteil Sundern**, einer historisch geprägten Bauernschaft, wird die Umsetzung dieses herausfordernden Vorhabens zu weiteren einschneidenden Veränderungen im bisher vertrauten Lebensraum der Sunderaner führen.

Deshalb gilt es, das **Projekt „Mansergh Barracks“** als eine **historische Herausforderung** zu verstehen und als städtebauliches Planungsvorhaben bürgernah zu konzipieren und offen zu kommunizieren. Es gilt ein geschlossenes Konzept mit verwertbaren Nutzungsideen, mit der Einbindung des Kasernenumfeldes und den dazu erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen aufzuzeigen, um den Bürger überhaupt erst in die Lage zu versetzen, dazu ein qualifiziertes Meinungsbild abgeben zu können. Von daher wird das zu erarbeitende **integrierte Handlungskonzept** für den Standort der Mansergh Barracks maßgeblich für einen produktiven Dialog mit den Bürgern sein.

Die bisherige **Ideensammlung** auf der Bürgerveranstaltung am 13.10.2017 ist wegen einer solch fehlenden Diskussionsgrundlage m. E. als nachrangig zu bewerten. Beiträge, wie die Ansiedlung eines Bäckers, Restaurant mit Übernachtungsmöglichkeiten oder ÖPNV-Anbindung sind verstehbar, können aber im Kontext dieser historischen Projektherausforderung erst einmal nicht der Schwerpunkt der Diskussionen sein. Deshalb die Bitte an die Verantwortlichen der Stadt Gütersloh, diesen **Dialog- und Beteiligungsprozess mit den Bürgern** zukünftig so zu gestalten und zu steuern, dass die Nutzungsideen in dem geplanten Gesamtkonzept problemorientiert mit ihren Auswirkungen auf das heutige Umfeld und auf die angrenzende Infrastruktur (z. B. Straßenanbindungen etc.) vom Bürger verstanden und gemeinsam diskutiert werden können. Eine Anwohnerin des Kasernengeländes stellte für sich ganz pragmatisch die persönlichen Fragen: „Was wird alles passieren, wenn der Kasernenzaun fällt? Mit welchen Konsequenzen müssen wir als Anwohner und Eigentümer von Grundstücken rechnen? Im Ergebnis muss doch alles eine Einheit ergeben, was kommt da auf uns zu? Das sind Existenzfragen zu einer persönlich nicht beeinflussbaren und unklaren Zukunft und damit verständlicherweise entfernt von dem m.E. kleinteiligen Wunschkonzept der Ideensammlung für die Nutzung des Kasernengeländes.“

2. Ich möchte vor dem Hintergrund der Bedeutung des Projekts meine **Hinweise** auf der Bürgerversammlung **wiederholen und ergänzen**:

- Wir reden über eine **nachhaltige Quartiersentwicklung**/bei 34 ha ergänzender Fläche in Verbindung mit dem Umfeld sogar über ein neues Gütersloher Stadtquartier.
 - Die **Stichworte** dazu: **landschaftsorientierte Quartiersentwicklung** mit zentralen Freiräumen und offenen Wasserflächen zur Dalke (Dalkeau); Fußgänger-/Fahrradbrücke als Verbindung in nördlicher Ausrichtung (Dalkeweg).
 - Die **Grundsatzüberlegungen** zur Flächen- und Gebäudenutzung:

WOHNEN - ARBEIT - BILDUNG UND KULTUR

- Das **wichtigste Ziel** der Nachnutzung des Kasernengeländes muss **WOHNEN** heißen!
 - **Sozial- und umweltgerechte Quartiersentwicklung** heißt vor allem bezahlbarer Wohnraum für die Menschen in Gütersloh zu sichern.
 - **Bezahlbares Wohnen** vor allem für Familien verbunden mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kinderbetreuung, evtl. Grundschule) und zentralen Grünflächen.
 - **Moderner, serieller Wohnungsbau durch Privatinvestoren** ist bedarfsorientiert zu prüfen. Z.B. Urbanes Wohnen , eine Bebauung aus einer Kombination mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Die Stadt hat dazu verlässliche und **durchlässige, baurechtliche Rahmenbedingungen für Investoren** zu schaffen.
 - **Bürgerzentrum, Gemeinschaftseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Sport- und Freizeitflächen.**
 - **Besonders wichtig: ärztliche Versorgung / dezentrales gesundheitliches Versorgungszentrum** (Vorbild Skandinavien).
- Der Nutzungsschwerpunkt **ARBEIT** und damit die **Ansiedlung von Gewerbe** sollte sich unter den bereits bestehenden hohen Belastungen der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur **konzentrieren auf**
 - **büronahes Gewerbe**, wie Verwaltungstätigkeiten, IT-Unternehmen, junge förderungswürdige Startups, Versicherungen, Architekten, Rechtsanwälte und **einheimische Klein- und Handwerksbetriebe.**
 - **Kein produzierendes/ weiterverarbeitendes Gewerbe**, auch jedes **Dienstleistungsgewerbe mit schwerpunktmäßigen Güterverkehr** (LKW-Belastung) ist **auszuschließen**. Allein die zukünftigen verkehrstechnischen Probleme um das **Gewerbegebiet Hüttenbrink** zu lösen, ist schwierig genug.

- Der Komplex **BILDUNG UND KULTUR** könnte umfassen:
 - **Bildungs-Campus**, ein **berufsbegleitendes Bildungskonzept in der Nische** mit **Fachhochschule** und **Berufskolleg** (klassische Berufsschule), **Zentrale Akademie für Berufe im Gesundheitswesen (ZAB)** und **Ausbildungswerkstätten**.
 - **Kultur**: Volkshochschule, Musikschule, Kunst-Galerie u. ä.; ggfs. ein Museum über den Kasernenstandort als Teil der Gütersloher Geschichte.

3. Zum Thema Campus:

In der Gütersloher Öffentlichkeit besteht der Eindruck, die **Fachhochschule Gütersloh** sei eine Fortschreibung gleichgelagerter Fakultätsangebote der Fachhochschule Bielefeld. Dem ist eindeutig nicht so.

Am **Studienstandort Gütersloh** bietet die Fachhochschule Bielefeld verschiedene **praxisintegrierte Studiengänge** an (bspw. Wirtschaftsingenieurwesen/berufsbegleitend). Das heißt, nur eine zulassungsberechtigte Person mit einem **Ausbildungsvertrag** kann sich als Student für ein solches Studium in Gütersloh einschreiben. Voraussetzung generell ist der Nachweis eines Ausbildungsvertrages mit einem vertraglich kooperierenden Unternehmen der Fachhochschule Bielefeld.

Dieses praxisintegrierte Studium gewährleistet eine enge Verknüpfung von Unternehmenspraxis und Studium. Eine Situation, die als **Riesenchance für die Stadt Gütersloh** zu sehen ist, hier ein **Nischenkonzept für ein berufsbegleitendes Bildungszentrum der Region** gegenüber dem Studienstandort Bielefeld zu entwickeln.

Inwieweit es als realistisch einzuschätzen ist, dass, wie prognostiziert, in fünf Jahren etwa 1.200 Studierende in Gütersloh ein praxisintegriertes Studium aufgenommen haben, ist zu hinterfragen. Am Ende limitieren die kooperierenden Unternehmen mit ihrer Bereitschaft diese duale Ausbildung zu ermöglichen die **Anzahl der Studienplätze**. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass, wenn die Wirtschaft abschwächt, eine Ausbildung über den Bedarf hinaus von den Unternehmen eingeschränkt wird. Also **Vorsicht bei der Festlegung der Ausbildungskapazitäten**.

Will die Stadt Gütersloh also diese **besondere Chance** nutzen, auf dem Kasernenstandort ein **Nischenkonzept für ein berufsbegleitendes Bildungszentrum der Region** zu entwickeln, dann ist zu empfehlen, hier alle **berufsbegleitenden Ausbildungsaktivitäten** zu **bündeln**. So ist gewährleistet, dass die **Synergieeffekte** der aufgebauten Infrastruktur **optimal genutzt** werden können. Das Reinhard-Mohn- und das Carl-Miele-Berufskolleg des Kreises wären hier hin zu **verlagern**.

Auf dem Kasernengelände eine **gemeinsame Bildungs-Infrastruktur für praxisintegriertes Studieren** und für eine **berufsbezogene Schulausbildung im dualen System** zu entwickeln und aufzubauen, ist **für Gütersloh eine historische Chance**, wenn man es richtig macht.

4. Zum Thema finanzielle Ausgestaltung des städtischen Zugriffsrechts

Ein wesentlicher Aspekt ist die **finanzielle Ausgestaltung des städtischen Zugriffsrechts** auf die Flächen und Gebäude **nach Besitzübernahme durch die Bundesanstalt für Immobilien** (BImA) als rechtliche Eigentümerin. Davor aber steht der **Faktencheck** mit der Bestandsaufnahme über Verwertbarkeit und Sanierungsbedarf der Gebäude und Anlagen, der definierte Rahmen für ein Nachnutzungskonzept des Standortes und die gutachterliche Verkehrswertermittlung etc..

- Am Ende bestimmen der **Kaufpreis** aus den Erwerbsverhandlungen mit der BImA und die **Kosten für die Baureife und Ausgestaltung des Areals** den finanziellen Rahmen für die Umsetzung des Projekts.

Ein **Finanzierungsbedarf**, den die Stadt Gütersloh m.E. für einen Zwischenerwerb aus ihren **Haushaltsmitteln** und auch mit alternativen Möglichkeiten einer **Überbrückungsfinanzierung nicht stemmen** kann und sollte. Bauerwartungsland zu generieren und es über einzelne Planungsschritte in werthaltiges Bauland umzuwandeln und dann profitabel zu verkaufen, setzen in dieser Größenordnung besondere **Kompetenzen** voraus und gehören von daher nicht zu den städtischen Kernaufgaben bei der Umsetzung dieses Projekts.

- Ich empfehle die **unzureichende Mittelvorhaltung und Platzhaltersymbolik** für den Erwerb des Areals für die Jahre 2019 bis 2021 von jährlich 6 Millionen Euro aufzugeben und **aus dem Haushaltsetat-Entwurf** der Stadt Gütersloh zu **streichen**. Die Begründungen dafür sind bekannt.

Ein **Lösungsansatz** zur Finanzierung dieses komplexen Investitionsvorhabens und zur Umsetzung einer erfolgreichen Projektrealisierung kann nur über den Weg eines **Kooperationsmodells zwischen Stadt Gütersloh und BImA** in Verbindung mit **Finanzinvestoren** (Bankenkonsortium) gelingen. Dazu gehört auch eine **qualifizierte** (externe) **Projektsteuerung**. **Professionalität** ist bei diesem Großprojekt in jeder Hinsicht gefragt.

5. Erst eine **enge Kooperation Stadt – BImA** wird eine nachhaltige und erfolgreiche Quartiersentwicklung ermöglichen. Eine solche **aktive Kooperation**

- **schafft** notwendige **Planungssicherheit für Investoren**.
- **BImA als Eigentümerin**: gewährleistet rechtsverbindliche Grundlage für den Erwerb von Arealflächen und Gebäuden .
- **Stadt mit Planungshoheit**: stellt politisch verbindlichen Beschluss für einen Bebauungsplan der zivilen Nachnutzung sicher.
- **Rahmenplanung** unterstützt Zuweisung von **Landesmitteln zur Förderung der regionalen Entwicklung** für die individuellen Projektvorhaben.

Zusammengefasst:

So ein aktives **Kooperations-Modell** ermöglicht es, den **Stadthaushalt weitestgehend finanzneutral** von einem Zwischenerwerb des Kasernenareals zu halten und auch **von Vermarktungsrisiken zu entbinden**. Für **Investoren** schafft eine enge Kooperation Stadt - BImA ein hohes Maß an **Planungssicherheit**.

Anmerkung: Das Gütersloher Investoren-Modell „Volksbank/ Geno – Architektenbüro Hauer“, welches mir bisher immer wieder bei den großen städtischen Wohnprojekten begegnet ist, kann bei der Komplexität und Ambitioniertheit dieses Projekts sicherlich keine Führungsrolle beanspruchen. Deshalb der empfohlene Ansatz eines Banken-Konsortiums.

Anlass meines Interesses: Ich arbeite seit drei Jahren an einer Studie/Veröffentlichung mit dem Arbeitstitel „Anforderungen an zeitgemäße Kommunalpolitik“. Unter dem Kapitel „Stadtentwicklungspolitik und -kultur“ subsumieren sich vier Gütersloher-Fallbeispiele zur strategischen Stadtplanung. Darunter das ambitionierte Konversionsprojekt „Mansergh Barracks“.

Das heißt auch, dass ich Bürgerversammlungen zu diesen Projekten besuche, wie seinerzeit zur Krullsbachau Isselhorst. Das Konversionsprojekt findet mein besonderes persönliches Interesse, da ich das Kasernengelände und das direkte Umfeld kenne und dort vor drei Jahren mein elterliches Wohnhaus verkauft habe. Das nur zur Einordnung meiner dies bezüglich Aktivitäten.

Walter Otte
Nordstrandweg 11
33334 Gütersloh
Tel : 05241 77815, Mobil: 0170 332 0180
E-Mail: wuaotte@aol