

IMMOBILIEN ZEITUNG

PROJEKTE | 15.11.2012

BITBURG

Großbaustellen: Shoppen, Wohnen, Fliegen?

VON ANKE PIPKE

Die Eifler Bierstadt Bitburg steht gleich vor mehreren großen Herausforderungen: Die Amerikaner verlassen ihr Quartier, die so genannte Housing, die mit 78 ha sieben Mal so groß ist wie die Innenstadt. Ideen für die Nachnutzung sind gefragt. Derweil beobachtet der Einzelhandel, was aus den wachsenden Plänen zur Bit-Galerie am zentralen Beda-Platz passiert. Am benachbarten Postplatz soll auch ein Neubau entstehen, während die Beteiligten am Flugplatz zurzeit immer noch mit den Träumen des Luxemburgers Frank Lamparski kämpfen.

Es kündigt sich ein belebtes Jahrzehnt in der Eifelstadt Bitburg an. An allen Ecken und Enden gibt es Pläne für die Entwicklung des Mittelzentrums. Die größte Baustelle dürfte das Konversionsgebiet um die Alte Kaserne und die Housing der Soldaten der US Air-Base sein. Nachdem die Amerikaner schon 1994 den Flugplatz abgegeben haben, verlassen sie nun nach und nach ihre Wohnhäuser, ihre Schulen und Supermärkte.



Die US-Amerikaner hinterlassen mit der Housing an der Mötscher Straße ein 78 ha großes Areal.

Bild: api

Von ehemals 1.000 Familien seien jetzt nur

noch rund 150 in der Housing, berichtet Stadt-

bürgermeister Joachim Kandels. Die meisten sind schon ins 15 km entfernte Spangdahlem gezogen. Dort wurden in den vergangenen Jahren rund 400 Mio. Euro in den Ausbau des Stützpunktes investiert. Zuletzt wurden ein neues Krankenhaus und ein 30 Mio. US-Dollar teures Einkaufszentrum mit 10.400 m² Verkaufsfläche eröffnet. Allein wegen der dort noch nicht fertiggestellten Schulen sind noch wenige Familien in Bitburg, berichtet Kandels. Mit der kompletten Übernahme rechnet er im September 2017.

Das US-Militär hinterlässt in Bitburg rund 94 ha Konversionsfläche. Die erste Teilübergabe ist bereits erfolgt. Die Alte Kaserne mit 15 ha Fläche und etwa zwei Dutzend Objekten ist an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) gegangen. Der meiste Bestand der alten Wehrmachtskasernenanlage steht laut Kandels unter Denkmalschutz. In welchem Zustand die Gebäude und Einrichtungen sind, sollen die ersten Ergebnisse einer Bestandsaufnahme zeigen. Sie sind demnächst Thema in den städtischen Gremien. Geklärt werden muss auch noch, ob sich z.B. ein Zweckverband um die Entwicklung des Gebiets kümmern soll. Private Investoren hätten aber schon jetzt Interesse an den meist 2.000 bis 6.000 m² großen Objekten angemeldet, sagt Kandels. Doch zunächst müsse ein Rahmenplan aufgestellt werden, berichtet Claus Niebelschütz, Hauptstellenleiter Verkauf bei der Bima. Er geht davon aus, dass im Frühjahr 2013 die Bima gemeinsam mit der Stadt in die Ausschreibung gehen kann.

Landesgartenschau-Idee für 2022

Der Großteil der Konversionsfläche entfällt mit 78 ha und rund 1.200 Wohneinheiten auf die Housing. "Da passt die Innenstadt sieben Mal rein", sagt Kandels. Er stellt sich auf lange Sicht eine gemischte Nutzung vor mit Wohnen, Kleinflächengewerbe, Freizeit und Bildung. Die Beispiele Landau und Trier haben ihn zudem auf den Gedanken gebracht, die Entwicklung mit einer Landesgartenschau zu kombinieren. Gespräche mit der Projektgesellschaft Landesgartenschau Rheinland-Pfalz haben bereits stattgefunden. 50.000 Euro seien für die Grobplanung für das Jahr 2013 im städtischen Haushalt eingeplant, so Kandels. Sollte es tatsächlich zu einer Bewerbung kommen, so wäre eine Schau frühestens im Jahr 2022 möglich.

Niebelschütz hofft in der Zwischenzeit, dass die Gebäude trotz des sukzessiven Leerzugs bis zur kompletten Freigabe in einem guten Zustand bleiben. Noch habe es keine Verhandlungen zu Teilübergaben gegeben. Das sei auch kein einfaches Unterfangen. Zum Beispiel gebe es in Bitburg eine amerikanische Wasserversorgung mit Chlor und Fluor - ungleich der deutschen Wasserverordnung. Auch der Umgang mit der zentralen Energieversorgung müsste in einem solchen Fall zunächst geklärt werden.

Lamparski hält an Flug-Träumen fest

Etwas ratlos reagiert Kandels auf die Frage, was denn nun aus dem Flugplatz Bitburg werden soll. Allein die Tatsache, dass der Luxemburger Entwickler Frank Lamparski weiter an der Idee des Ausbaus zum Bit-Airport festhält, treibt ihm Sorgenfalten auf die Stirn. Zuletzt beteuerte der Entwickler, neue asiatische Geldgeber für den Ausbau gefunden zu haben. Im April dieses Jahres hatte sich ein ähnliches Versprechen nicht erfüllt. Die Krux: Lamparski hat einen Anteil von 40% an der Flugplatz GmbH. Er kann also jegliche Bestrebungen der weniger stark beteiligten Kommunen, die Idee der großen fliegerischen Nutzung ad acta zu legen, blockieren. Offiziell befürworten Stadt und Land eher die Nutzung des Geländes für regenerative Energien.

Die Eigentümerin des Areals, die Bima, bemüht sich derweil um die Vermarktung weiterer Gebiete im nicht technischfliegerischen Teil. Niebelschütz berichtet, dass der Verkauf von zwei Hangars und 3,6 ha Fläche kurz bevorsteht. Außerdem will er die Entwicklung von weiteren 60 ha Gewerbefläche forcieren. Denn im Gewerbegebiet am Flugplatz gibt es nur noch vereinzelt freie Flächen.

Ungleich schneller voran als am Flugplatz geht es dagegen mit den Plänen des Bitburger Entwicklers Faco zum Bau der Bit-Galerie. Ist Geschäftsführer Stefan Kutscheid noch zu Beginn des Vorhabens davon ausgegangen, dass rund 12.000 m² Verkaufsfläche ausreichen sollten, verkündet er nun: Das Einkaufszentrum muss größer werden. Unter anderem sei die Nachfrage von C&A unter den alten Bedingungen nicht mehr zu bedienen gewesen, berichtet Projektleiter Christian Schenk von Faco. C&A beziehe nun 8.600 m², auch im Nahrungsbereich sei die Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.000 m² gestiegen. Die neue Gesamtzielmarke liegt bei 15.500 m². Diese Steigerung um gut ein Viertel setzt allerdings neue Hürden in den Weg: Ein Gutachten muss klären, ob das Einkaufszentrum mit dem bestehenden Einzelhandel verträglich wäre. Schließlich würde sich dadurch die Verkaufsfläche der Gesamtstadt verdoppeln. Ende 2012 sollen die Ergebnisse der Studie vorliegen. Stadtbürgermeister Kandels rechnet damit, dass es ein neues Raumordnungsverfahren geben muss. Sollte Sommer 2013 der Bescheid vorliegen, könnte dann in das Bebauungsplanverfahren eingestiegen werden. Baurecht würde etwa 2014 folgen.

Gegenüber der zukünftigen Bit-Galerie, am Postplatz, sind die ersten Erdarbeiten für ein weiteres stadtbildprägendes Projekt bereits im Gange. Der Abriss des alten Postgebäudes, der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie die Entwicklung des Platzes sollen einen neuen Anziehungspunkt in der Fußgängerzone bilden. Die Trierer Wohnungsbaugesellschaft gbt will für etwa 16 Mio. Euro einen Neubau mit 2.880 m² Wohn- und 1.440 m² Gewerbefläche inklusive Gastronomie errichten. Im Frühjahr 2013 soll der Bau beginnen. Insgesamt will die Stadt mit Hilfe des Programms Aktive Stadtzentren u.a. die Fußgängerzone der Bierstadt aufwerten.