

aus unserem Archiv vom 25. Mai 2011

## Mehr Büros, als Bitburg braucht

Katharina Hammermann, Damian Schwickerath

**Zahlreiche Investoren wollen in Bitburg schicke, neue Gebäude errichten, die Platz für Büros, Kanzleien oder Praxen bieten. Zu viele, wie es scheint. Mieter oder Käufer zu finden ist so schwer, dass viele Projekte immer wieder nach hinten verschoben oder neu geplant werden. Aufgegeben hat allerdings noch keiner der Bauherren.**



Bitburg boomt und baut. Zäune wie diesen am grünen See gibt es an vielen Stellen der Stadt zu sehen. TV-Foto: Katharina Hammermann

Bitburg. Das B am Anfang. Mehr, könnte man meinen, haben Bitburg und Berlin nicht gemeinsam. Bei der Bedeutung kann Bitburg nicht mithalten. Beim Bier Berlin nicht. Beim Bestücken von Baugrundstücken allerdings scheint sich Bitburg Berlins Bauboom zum Vorbild zu nehmen. Bei all den Baustellen dürfte so manchem der Kopf schwirren. Nicht nur, weil man sich als Bitburger jetzt schon mal die Frage stellen kann, in welchem der vielen geplanten Einkaufszentren man denn künftig am liebsten Klamotten, Käse oder Computer kaufen möchte. Auch die Geschäftsleute selbst mussten und müssen sich Gedanken machen, wo ihr kleiner Einzelhandel oder ihre große Filiale denn wohl am besten aufgehoben ist: am neu gestalteten Postplatz, in der Bit-Galerie, in der Galerie Pierre, am Limbourgs Hof, am Beda-Platz ...

Sie sind mit solchen Gedankenspielen nicht allein. Denn neben neuen Läden sind in Bitburg auch diverse Immobilien geplant, die zumindest zum Teil an Büros, Kanzleien oder Arztpraxen vermietet werden sollen. Und die Projekte scheinen sich gegenseitig im Weg zu stehen.

"Wir haben Interessenten. Aber sie zeigen eine Abwartehaltung", sagt Wolfgang Mayer, Sprecher der Firma Köster, die schon seit Jahren versucht, den ehemaligen Sitz ihrer Baustoffhandlung an der **Kreuzung Neuerburger Straße/Karenweg** zu vermarkten. Die Einheiten sind so groß, dass sie für Wohnungen nicht infrage kommen. Geeignet wären sie für Geschäfte, Büros, Praxen oder Kanzleien. Das Problem: "Es gibt in Bitburg noch viele andere Angebote", sagt Mayer. Zuletzt hatte die Firma gehofft, Ende 2010 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Doch daraus wurde nichts.

Mit ähnlichen Problemen hatte auch ein von der Firma Luxbauhaus geplantes Projekt am **Beda-Platz** zu kämpfen: Die Vermarktung lief schleppend. Der Grund: Die Wohnungen waren für den Bitburger Markt zu groß, und auch die im ersten Obergeschoss angedachte Bürofläche von 1200 Quadratmetern fand keine Abnehmer (der TV berichtete). Inzwischen wurde das Konzept umgearbeitet: mehr Wohn-, weniger Bürofläche. Rund um einen begrünten Innenhof sollen nun rund 950 Quadratmeter Ladenfläche im Erdgeschoss sowie 2400 Quadratmeter Wohnfläche in den Obergeschossen entstehen. Ende 2011 sollen die Bagger rollen.

Stefan Kutscheid von der Firma Faco Immobilien hingegen plant weiterhin, an der **Ecke Görenweg/Römermauer** für 4,5 Millionen Euro ein Geschäftshaus zu bauen, das rund 1600 Quadratmeter Büro- und mehrere Hundert Quadratmeter Wohnfläche bietet. Dass der Baustart seit 2008 immer wieder verschoben wurde, hat ähnliche Gründe, wie bei den anderen Projekten. "Wir haben nicht genügend Käufer gefunden", sagt Kutscheid. Die Begründung: "Wir sind in Bitburg." Hier sei die Nachfrage zu gering. Und das liege unter anderem daran, dass viele

Bitburger Arbeitgeber mit ihren Büros derzeit "noch Wohnungen bevölkern" und nicht verstanden hätten, wie wichtig eine Wohlfühlatmosphäre für die Effizienz der Mitarbeiter sei. Da es nun aber Interessenten gebe, hofft er, dass das Gebäude 2012 steht.

Auch auf dem **Müller-Flegel-Gelände** gleich gegenüber soll nach wie vor etwas Neues entstehen. Wenn auch etwas anderes als zunächst geplant: Statt großflächigen Einzelhandels will Investor Jürgen Kohl dort nun auf 800 Quadratmetern Grundfläche Platz für kleine Geschäfte schaffen. In den zweieinhalb Geschossen darüber sollen Wohnungen, Büros oder Praxen entstehen. "Ich habe ernsthafte Anfragen", sagt Kohl, der noch dieses Jahr mit dem Bauen anfangen möchte.

**Am "Grünen See"** war ebenfalls zunächst ein Gebäude geplant, das Arztpraxen & Co. Raum bieten sollte. Inzwischen ist eine neue Investorin - Doris Theisen, die Ehefrau Kohls - auf neuem Kurs: In der Baulücke zwischen der Gaststätte und dem Brauerei-Gebäude entsteht stattdessen ein Wohnhaus mit 14 Einheiten. Im Erdgeschoss ist Platz für ein Geschäft oder Büro. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen.

Vor kurzem hatte auch der Bitburger Unternehmer **Hans-Joachim Kurth** angekündigt, seine Innenstadtbüros in der Poststraße (300 Quadratmeter) vermieten zu wollen, sobald er mit seiner Firma ins Gewerbegebiet auf Merlick umgezogen ist.

Völlig offen ist noch, was am **Postplatz** einmal entstehen wird. Dies soll ein Investoren-Architekten-Wettbewerb entscheiden. Fest steht: Die Stadt verlangt von den Investoren-Architekten-Teams eine hochwertige, an die Umgebung angepasste Architektur und einen kleinteiligen, auf das Innenstadt-Sortiment abgestimmten Nutzungs-Mix - was Büros oder Praxen ja einschliesse.

Auch die **Stadtresidenz Bitburg** in der Bahnhofsstraße will neben 25 altersgerechten Eigentumswohnungen Praxen und Büros beherbergen, die den Senioren Dienstleistungen anbieten. Wie es um deren Vermarktung steht, will die planende Firma Wirtz Massivhausbau nicht sagen. Fest steht: Dort wird gebaut. Wie an so vielen anderen Stellen der "Boomtown" Bitburg.

## MEINUNG

---

### Gut für Bitburg

Die Investoren scheinen völlig verrückt danach zu sein, ihr Geld in Bitburg auszugeben. Fünf neue Einkaufszentren, zig neue Wohnungen, Tausende neue Quadratmeter für Büros oder Praxen und nicht zu vergessen die rund 500 Baugrundstücke in Neubaugebieten, die in den vergangenen Jahren ausgewiesen wurden ... Selbst, wenn nur ein Teil davon so umgesetzt wird wie geplant, kann man es nicht anders sagen: Bitburg boomt. Erstaunlich? Auf den ersten Blick: ja. Denn schließlich ist Bitburg nur eine Kleinstadt. Auf den zweiten Blick: nein. Denn die Prophezeiungen, die mit dem demografischen Wandel einhergehen, scheinen sich schon jetzt zu erfüllen: Städte wie Bitburg werden immer attraktiver. Hier gibt es alles, was im Dorf meistens fehlt: altersgerechten Wohnraum, Ärzte, Geschäfte ... Und künftig soll es davon noch viel mehr geben. Gut ist das nur, wenn es tatsächlich genutzt wird. Zweifel sind da bei den vielen geplanten Büroflächen angebracht. Bei Wohnraum und Geschäften allerdings könnte es funktionieren. Zum einen wird Bitburg weiter wachsen, weil Leute aus den Dörfern in die Stadt wollen. Zum anderen werden sich Eifeler und Luxemburger - sobald es all die neuen Geschäfte gibt - genau überlegen, - ob sie wirklich den Trierer Verkehrswahnsinn auf sich nehmen wollen. **k.hammermann@volksfreund.de** Die Stadt Bitburg hat seit der Schließung des Flugplatzes 1994 einen atemberaubenden Aufschwung hingelegt. Darauf können alle Beteiligten stolz sein. Und die Erfolgsgeschichte ist ja noch nicht vorbei. Im Gegenteil! An allen Ecken und Enden der Bierstadt brummen die Geschäfte, rollen die Bagger, sind Großprojekte geplant. Gerade deshalb wird es Zeit, bei aller Freude über die Entwicklung, kritische Fragen zu stellen, statt mit Dollarzeichen in den Augen in kollektiven Jubel auszubrechen. Ist das wirklich so uneingeschränkt positiv? Was, wenn am Ende Bauruinen die Stadt verschandeln und die Einkaufspaläste keine großen Kundenströme aus dem Umland und Luxemburg nach Bitburg auslösen? Wie viele Galerien und Kunden sollen es denn sein? Wer soll denn all die zusätzlich angebotenen Waren kaufen? Und wenn all die Wohnungen wirklich gebaut werden: Wer soll die vorhandenen, in Erschließung befindlichen oder geplanten Baugebiete in der Kernstadt oder den Stadtteilen noch bevölkern? Von der riesigen Housing, die in wenigen Jahren von den Amerikanern aufgegeben wird, und den vielen Baugebieten im Bitburger Umland erst gar nicht zu reden. Wo, bitte, ist das schlüssige Gesamtkonzept für eine fundierte Entscheidung, was für die Stadt wirklich ein Segen wäre oder wo der Fluch beginnt? **d.schwickerath@volksfreund.de** Wie viele **Büroflächen** es in Bitburg gibt, wird nicht erfasst. Udo Schilz, Immobilienfachmann der Volksbank, spricht allerdings davon, dass es derzeit ein leichtes Überangebot gebe. Allerdings geht der Trend laut Werner Leuschen von der Kreissparkasse dahin, dass Dienstleister ihre Anschrift statt am Flugplatz gern wieder in der Innenstadt

hätten. Anders als Büros seien Wohnungen immer gefragt. Kleinere als Alterswohnsitz. Aber auch Penthousewohnungen für Vermögende, die in der Innenstadt leben wollen. Laut Schilz ist es für Investoren relativ einfach, ursprünglich als Büroflächen geplante Einheiten bei Bedarf auch als Wohnungen zu vermarkten. kah

---

© volksfreund.de | Alle Rechte vorbehalten