

**Datum:** 29. Januar 2012

## Investor plant Großprojekt in Badem

Nina Ebner

**Eine Projektentwicklungsgesellschaft mit Hauptsitz in Saarbrücken will auf dem Gelände des Industrie- und Gewerbebezentrums Badem für mehr als 30 Millionen Euro ein Fachmarktcenter bauen. Ein Optionsvertrag über den Kauf eines sechs Hektar großen Grundstücks wurde vor kurzem unterschrieben. Dieser läuft bis September 2013. Bis dahin soll ausgelotet werden, ob das Vorhaben realisiert werden kann.**



Noch stockt die Ansiedlung im Gewerbegebiet in Badem. Das könnte sich allerdings ändern, sollten die Pläne der Projektentwicklungsgesellschaft Munitor umgesetzt werden. TV-Foto: Klaus Kimmling  
Badem. "Mühsames Buhlen um Investoren", "Vermarktung an der Autobahn stockt", "Verspätet aus den Startlöchern", "Das zerbeulte Image an der A 60": Positive Schlagzeilen hat das Industrie- und Gewerbezentrum (IGZ) Badem in direkter Nähe zur Autobahn 60 seit seiner Eröffnung im Jahr 2000 selten gemacht. Die Vermarktung des Gewerbegebiets, das gut zehn Kilometer entfernt von Bitburg liegt, lief in der Vergangenheit mehr als schleppend (der TV berichtete mehrfach): Auf nicht einmal einem Viertel des gut 20 Hektar großen Areals haben sich Betriebe angesiedelt (siehe Extra).

Sollte allerdings das Vorhaben der Projektentwicklungsgesellschaft Munitor Realität werden, könnte dies in einigen Jahren anders aussehen: Das seit gut 30 Jahren existierende Familienunternehmen mit Hauptsitz in Saarbrücken will auf dem Gelände des IGZ ein Fachmarktzentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2,5 Hektar bauen. Munitor hat in der Vergangenheit bereits mehrere Gewerbe- und Wohnungsimmobiliensprojekte entwickelt - unter anderem auch zwei Studentenwohnheime in Trier. Mindestens "32 bis 35 Millionen" sollen laut dem zuständigen Projektentwickler Bernd Hoffmann in Badem investiert werden.

Ein Vorhaben, das der Zweckverband IGZ Badem, in dem die Verbandsgemeinde (VG) Kyllburg und die Ortsgemeinde Badem zu gleichen Teilen Mitglieder sind, nach reiflichem Überlegen in einer Sitzung einstimmig gebilligt hat.

"Der Projektentwickler kommt uns sehr seriös vor", sagt Badems Ortsbürgermeister Reinhard Meyer auf TV-Nachfrage. Zudem trage der Zweckverband kein Risiko: Munitor übernehme alle Kosten und habe sogar zugesagt, dass auch interessierte heimische Betriebe ins Fachmarktzentrum integriert werden könnten, sollten diese ins Konzept passen. Auf die freien Flächen in Badem aufmerksam geworden ist die Saarbrücker Gesellschaft durch den Tipp eines Münchener Maklers - was Bernd Spindler, Bürgermeister der VG Kyllburg, nicht weiter verwundert: "Wir machen überall Werbung fürs IGZ." Mit Erfolg: Munitor hat vor kurzem einen Optionsvertrag über den Kauf eines sechs Hektar großen Grundstücks unterschrieben.

Bis September 2013 kann die Gesellschaft das Areal zu einem Preis von 600 000 Euro erwerben. Die Gesellschaft kann innerhalb dieser Frist ausloten, ob sich das Vorhaben aus betriebswirtschaftlicher sowie aus planungsrechtlicher Sicht realisieren lässt.

### Zugpferd gesucht

Dass sich die millionenschwere Investition rechnet, daran hat Projektentwickler Hoffmann keinen Zweifel: "Das, was wir dort vorhaben, hat Magnetcharakter und Ausstrahlungswirkung bis rüber nach Luxemburg." Er hat auch schon sehr konkrete Vorstellungen, wer das Zugpferd innerhalb des geplanten Fachmarktzentrums sein soll, der die Käufer nach Badem auf die grüne Wiese locken könnte: "Wir denken an einen ganz bestimmten Sportartikelfachmarkt, weil es gerade von diesem Filialisten im Großraum noch keine Niederlassung gibt." Der Anbieter, der bereits sein grundsätzliches Interesse signalisiert habe, sei auch gerade deswegen so attraktiv, weil er den Einkauf zum Erlebnis mache: Der Kunde könne jeden Artikel - außer Reitsport - im Geschäft ausprobieren.

"Zur Sortimentsabrundung" kann sich Hoffmann auch noch die Ansiedlung eines Elektro-, eines Bau- und Gartenfachmarkts sowie eines kleinen Lebensmittelhändlers vorstellen. Neben einem attraktiven Angebot setzt der Projektentwickler insbesondere auf die verkehrsgünstige Lage des IGZ mit seiner direkten Anbindung an die A 60 sowie auch der Nähe zum Autobahnkreuz A 48.

Schwieriger könnte dagegen die planungsrechtliche Seite sein (siehe auch Interview): Der gültige Flächennutzungs- und der Bebauungsplan weisen den Bereich als Gewerbegebiet aus. Die Ansiedlung von Einzelhandel steht dem entgegen, so dass ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren vom Raumordnungsplan durchgeführt werden muss.

Der Ausgang dieses Verfahrens ist ungewiss - das weiß nicht nur Projektentwickler Hoffmann, der von einem "schwierigen Verfahren" spricht, sondern auch Bürgermeister Spindler: "Wir werden erst am Ende der Reise sehen, ob das Vorhaben möglich ist, aber genau dafür ist der Optionsvertrag ja da."

## Meinung

### Einen Versuch ist es wert

Es klingt nach gigantisch viel Geld. Es klingt nach einer Nummer zu groß für die beschauliche Kyllburger Waldeifel. Es klingt nach einem aberwitzigen Vorhaben an einem Standort, um den die Betriebe bis auf wenige Ausnahmen bislang einen großen Bogen gemacht haben. Und doch: Wenn die Saarbrücker Projektentwicklungsgesellschaft meint, mehr als 30 Millionen Euro am IGZ in Badem investieren und damit auch noch Gewinne erwirtschaften zu können, dann ist es richtig, sie - zunächst einmal - gewähren zu lassen. Schließlich kostet dies die öffentliche Hand keinen Cent: Munitor zahlt das Planverfahren. Und damit trägt Munitor auch das Risiko, wenn das Projekt auf der grünen Wiese von den Behörden nicht genehmigt wird. Der Zweckverband blockt lediglich für etwas mehr als eineinhalb Jahre eine Fläche, die ohnehin mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in der Zeit keinen Abnehmer finden würde. [n.ebner@volksfreund.de](mailto:n.ebner@volksfreund.de)

## Extra

Derzeit sind 4,6 des insgesamt gut 20 Hektar großen Areals des **Industrie- und Gewerbezentrum**s belegt. Weitere 5,4 Hektar sind verpachtet, auf denen eine Photovoltaikanlage errichtet wurde. Aktuell haben sich sieben Betriebe sowie eine Rettungswache des DRK angesiedelt. Ein achttes Unternehmen soll hinzukommen: Eine Autolackiererei hat eine Fläche von 5400 Quadratmetern erworben. Für die beiden Mitglieder des Zweckverbands, die Ortsgemeinde Badem und die VG Kyllburg, stellt das Gewerbegebiet eine Belastung dar: Zum Ende des Jahres 2011 betrug der Schuldenstand 1,49 Millionen Euro. Allein im Jahr 2011 mussten die beiden Zweckverbandsmitglieder jeweils 98 000 Euro an Umlage aufbringen, 2010 waren es sogar rund 105 000 Euro. neb