

Datum: 05. Februar 2013

Bit-Galerie: Es geht auch kleiner

Dagmar Schommer

Als die Faco ankündigte, die Verkaufsfläche für die Bit-Galerie von 12 000 auf 16 000 Quadratmeter vergrößern zu wollen, sorgte das für erneute Kritik an dem Einkaufszentrum. Nun wird mit einer Verkaufsfläche von 14 500 Quadratmetern geplant - und das würde Bitburgs Innenstadt nach einem Gutachten auch verkraften.



Bitburg. Die erste Hürde ist genommen: Nachdem die Projektentwickler von der Faco im Herbst 2012 ankündigten, die Einkaufsfläche der Bit-Galerie auf eine Verkaufsfläche von 16 000 Quadratmeter vergrößern zu wollen, stand alles wieder auf Anfang. Nun wird das Einkaufszentrum, in dem unter anderem Media Markt, H&M sowie Drogerie Müller angesiedelt werden sollen, mit 14 500 Quadratmeter geplant - 2500 Quadratmeter mehr als im Sommer 2012.

Deshalb ist eine neue Verträglichkeitsstudie nötig, in der erneut geprüft wird, ob der Einzelhandel in Bitburg und Umland die geplante Verkaufsfläche verkraftet. Dabei zeichnet sich ein positives Ergebnis ab: "Eine Bit-Galerie mit 14 500 Quadratmetern hat voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel", sagt Daniel Heßer vom Büro Isu, das die Studie in vier Wochen abschließen will.

Lebensmittelmarkt soll rein

Bei der Vergrößerung um 2500 auf 14 500 Quadratmeter Verkaufsfläche geht es im Kern darum, mehr Platz für Nahrungs- und Genussmittel zu schaffen, da ein Lebensmittelhändler mit einem sogenannten Citykonzept angesiedelt werden soll. Zudem sind zusätzliche Flächen für Gesundheits- und Körperpflege sowie für Bekleidung geplant, da nun auch C&A Interesse hat, eine Filiale in der Galerie zu eröffnen.

Ein Investor, der nicht passte

Trotz dieser Erweiterung würde die Galerie aber unter den knapp 16 000 Quadratmetern Verkaufsfläche bleiben, die zuletzt im Gespräch waren - und in einzelnen Ratsfraktionen als viel zu groß kritisiert wurde (der TV berichtete). Hintergrund der zunächst noch größeren Erweiterungspläne war, dass ein Projektpartner, der mit 50 Prozent einsteigen wollte, zu einer Verkaufsfläche von 16 000 Quadratmetern geraten hatte. Doch von diesem potenziellen Investor haben sich die Planer der Faco getrennt.

"Wir haben von unserer Seite aus entschieden, die Verträge, die kurz vor dem Abschluss standen, nicht zu ratifizieren", sagt Faco-Geschäftsführer Stefan Kutscheid und erklärt: "Wir wollen keinen 50-Prozent-Partner, der uns Bedingungen diktiert, die wir dann hier vor Ort durchboxen müssen. Wir wollen als ortsansässige Planer die vielen Facetten, die es im Zusammenhang mit diesem Projekt zu klären gibt, so gestalten, wie wir das für richtig halten." Das bedeutet für die Faco aber auch, dass sie ohne großen Projektpartner weiter selbst mehr investieren muss. Kutscheid spricht von einer "nicht unerheblichen sechsstelligen Summe", um die die Faco ihre Investition aufgestockt hat, um die Fäden selbst in der Hand zu behalten. Ziel bleibt es, einen Partner zu finden, der das Einkaufszentrum später auch betreibt. Und dafür gibt es auch bei einer Verkaufsfläche mit 14 500 Quadratmetern Interessenten. "Wir führen derzeit Gespräche mit mehreren potenziellen Investoren", sagt Kutscheid.

Da die Galerie aber dennoch größer wird, als die ursprünglichen geplanten 12 000 Quadratmeter, die Mitte 2012 in einem Raumordnungsverfahren als verträglich befunden wurden, muss nun auch das Raumordnungsverfahren neu aufgerollt werden. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord hat der Faco in Aussicht gestellt, dass dieses Verfahren bis zum Sommer abgeschlossen sein kann. Von einem verkürzten Ablauf ohne erneute Beteiligung der Öffentlichkeit hat die SGD Nord wegen der Größe und Bedeutung des Projekts abgeraten. Ziel ist es nun, parallel zum neuen Raumordnungsverfahren auch ein Bebauungsplanverfahren anzustoßen, so dass das 50-Millionen-Euro-Projekt bis Frühjahr 2014 Baurecht erlangt und die Bauarbeiten dann beginnen können. Ziel der Projektplaner ist es, dass die Galerie im Winter 2015 eröffnet.

Nächsten Monat beraten Bauausschuss und Stadtrat über das Einkaufszentrum. In den Sitzungen, die für 20., beziehungsweise 21. März angesetzt sind, will die Faco auch neue Pläne für die Gestaltung der Galerie präsentieren.

Extra

... **Christian Schenk** (45), Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft Bit-Galerie GmbH & Co. KG, die die Faco vor einem Jahr gegründet hat: *Einige Bürger fürchten, dass die Galerie schnell leer stehen könnte, wenn die großen Mieter nach kurzer Zeit ausziehen sollten. Teilen Sie diese Sorge?* **Schenk:** Wir haben mit den Mietern Verträge ausgehandelt, die eine Betriebsverpflichtung von zehn Jahren für Media Markt und H&M enthalten, bei Drogerie Müller sind es sogar 15 Jahre. Das heißt: Für diese Zeit müssen die ihre Filialen betreiben. *Noch im Sommer 2012 gingen Sie davon aus, dass die Galerie Ende 2014 eröffnet. Nun wird es ein Jahr später. Ursprünglich sollte die Galerie sogar schon Ende 2013 stehen. Warum der Zeitverzug?* **Schenk:** Eine solch große Investition entwickelt sich im Verlauf einer Projektplanung immer weiter. Nun werden wir mit der auf 14 500 Quadratmetern erweiterten Verkaufsfläche noch mal in einem Raumordnungsverfahren prüfen lassen, ob dies für den bestehenden Einzelhandel von Stadt und Umland verträglich ist. Dieser Schritt ist wichtig, um auch die Akzeptanz für das Projekt zu sichern. *Über die Galerie wird in der Bürgerschaft wie im Rat kontrovers diskutiert. Wie wollen Sie die Gegner überzeugen?* **Schenk:** Bei keinem Projekt lassen sich alle Menschen zu 100 Prozent im Vorfeld überzeugen. Das war bei der Stadthalle beispielsweise auch so. Die Bit-Galerie ist eine Chance für die Entwicklung der Brachflächen rund um den Bedaplatz. Es werden mehr als 520 private Stellplätze realisiert und etwa 200 Arbeitsplätze geschaffen. Nach unseren Berechnungen entstehen der Stadt in den Jahren bis 2025 Steuereinnahmen von mehr als 2,5 Millionen Euro. Für mehr als 80 Prozent der angebotenen Marken und Waren müssen die Menschen im Eifelkreis bisher nach Trier oder Köln fahren. Die Bit-Galerie bringt eine wesentliche Stärkung der Innenstadt. Das bedeutet Frequenz auch für die übrigen Geschäfte in der Fußgängerzone. *Sie planen nun mit einer Verkaufsfläche von 14 500 Quadratmetern statt mit knapp 16 000. Wäre es nicht auch mit den ursprünglichen 12 000 Quadratmetern gegangen?* **Schenk:** Warum dann nicht direkt 7000 Quadratmeter, gegen die es keine Einwände gibt? Weil wir dann auf der grünen Wiese einen Fachmarkt statt einer Bit-Galerie bauen! Da wir mitten in der Innenstadt planen, haben wir auch höhere Kosten - etwa beim Grunderwerb oder auch bei der architektonischen Gestaltung und dem Bau und Betrieb der Stellplätze. Das muss sich später auch irgendwie rechnen. Wenn wir die Galerie noch kleiner planen, lohnt sich das Invest mitten in der Stadt einfach nicht. Das ist auch ein Ergebnis nach vier Jahren Planen. scho

© volksfreund.de | Alle Rechte vorbehalten