

Datum: 04. Juli 2013

Warum die Bit-Galerie nun völlig anders wird

Umsonst war die Mühe nicht: Das sagen Stefan Kutscheid und Christian Schenk von der Projektentwicklungsgesellschaft Faco, die vier Jahre lang am Einkaufszentrum Bit-Galerie gefeilt haben - und nun ein Wohn- und Geschäftshaus bauen wollen, weil sie nicht den passenden Investor für das Großprojekt gefunden haben.



Stefan Kutscheid.TV-Fotos (2): Archiv

Bitburg. Nun entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus statt eines großen Einkaufszentrums an der Ecke Karenweg/Trierer Straße. Was bleibt, ist der Name: Bit-Galerie. Stefan Kutscheid (49), Geschäftsführer Faco Immobilien Bitburg, und Christian Schenk (45), Geschäftsführer BTS Schenk GmbH, erklären im Gespräch mit TV, warum sie völlig neu planen.

Einige Bürger, Innenstadthändler und Politiker, die die Pläne für die Bit-Galerie immer als völlig überdimensioniert empfunden haben, werden sich jetzt bestätigt fühlen. War die Bit-Galerie tatsächlich von vorneherein für Bitburg eine Nummer zu groß geplant?

Kutscheid: Nein. Das Raumordnungsverfahren hat die Galerie in der Größe für verträglich eingestuft. Die Nachfrage vonseiten potenzieller Mieter an Flächen in der Bit-Galerie hat bestätigt, dass großes Interesse an einem solchen Einkaufszentrum in Bitburg besteht. Und auch in Gewerbe und Politik hat es für die Verkaufsfläche von 12 000 Quadratmetern immer eine breite Mehrheit gegeben.

Nun wird die Bit-Galerie aber wesentlich kleiner. Das, was einige bereits vor Jahren gefordert haben. Sind Sie eingeknickt?

Kutscheid: Wir leben als Projektentwickler davon, Projekte umzusetzen, nicht nur zu planen. Für die große Handelsentwicklung war es immer notwendig, einen kompetenten und erfahrenen Partner für den Bau und den Betrieb des Centers zu gewinnen. Es gab und gibt einige ernsthafte Interessenten, mit denen wir verhandelt

haben. Aber es hat sich herausgestellt, dass diese nicht bereit sind, unserer Forderung nach Mitbestimmung in wesentlichen Punkten des Projekts wie zum Beispiel Größe, Architektur oder der lokalen Bauausführung Rechnung zu tragen. Wir waren nicht bereit, in diesen Punkten Kompromisse einzugehen. Die neue Konzeption ermöglicht eine städtebaulich wünschenswerte und nachhaltige Umsetzung.

Ein Vorwurf, der Ihnen immer wieder gemacht wurde, war auch der, dass Sie erst mal alle Grundstücke hätten zusammen haben müssen, bevor sie überhaupt anfangen zu planen. Geben Sie den Kritiker rückblickend recht?

Kutscheid: Es gehört zur Stadtentwicklung dazu, Ideen zu entwickeln, die über das hinausgehen, was es derzeit gibt. Bei einer Idee, wie der Bit-Galerie, die auf Grundstücken von mehreren Eigentümern geplant wurde, funktioniert es nur so, dass man erst die Idee entwickelt, abklopft, ob es für ein solches Projekt Interesse gibt und das realistisch ist und dann mit Eigentümern über ihre Grundstücke verhandelt. So lange ich nicht weiß, ob seitens großer Filialisten überhaupt Interesse an einer solchen Galerie in einem Mittelzentrum wie Bitburg besteht, ob die Politik dahinter steht und ob die Fachleute eine solches Einkaufszentrum für verträglich halten, so lange kann ich doch auch keine Grundstücke anfangen zu kaufen. Davon abgesehen: Wir haben in einem sehr frühen Planungsstadium natürlich auch das Gespräch mit Grundstückseigentümern gesucht. Da war keiner, der einen Verkauf seiner Flächen kategorisch abgelehnt hätte.

Zwei Großmieter wollen Sie nun in der neuen Bit-Galerie unterbringen, gehört Media Markt dazu?

Schenk: Wir werden allen Mietern, die gerne nach Bitburg kommen wollen, einen Standort in Bitburg suchen und anbieten. Zu einzelnen Eigentümern von leerstehenden Ladenlokalen in der Fußgängerzone haben wir bereits Kontakt aufgenommen, um kleineren Mietern eine Fläche anbieten zu können. Media Markt bringt man aber natürlich nicht irgendwo in einem Leerstand unter. Die haben feste Vorgaben an Standort, Umfeld und Parkplätze - nur im Mietermix der Bit-Galerie war der Innenstadtstandort machbar. Bitburg ist laut Aussage der Expansion Media Markt der interessanteste Standort in der Eifel. Aktuell prüft Media Markt auch Alternativen in der Region. Wir arbeiten daran, eine Ansiedlung in Bitburg zu ermöglichen.

Sie haben jahrelang geplant, mit Grundstückseigentümern verhandelt, Gutachten in Auftrag gegeben, potenzielle Mieter für den Standort Bitburg begeistert - und nun wird alles viel kleiner. War die ganze Mühe umsonst?

Kutscheid: Nein, auf keinen Fall. Begehrte Handelsmarken wollen die Einkaufsstadt Bitburg aufwerten, diese wurden ja nur auf den Standort Bitburg aufmerksam, weil wir die Bit-Galerie geplant, auf Messen beworben und viele persönliche Kontakte geknüpft haben. Bei der großen Runde haben wir unsere Stadt und die Eifel in ein neues Licht gerückt. Wenn es nun gelingt, einige der Mieter nach Bitburg zu bringen, ist dies für uns ein großer Erfolg. scho