

## „Schmuddelstadt liegt 30 Jahre zurück“

Wenig Leerstand, großes Investoren-Interesse, große Pläne: Alsdorfs City drei Jahrzehnte nach dem Bergbau.

VON THOMAS VOGEL

**ALSDORF** Die jüngste Nachricht: Das Rathaus-Center ist wieder voll besetzt, kein Leerstand dort mehr übrig. Diese Entwicklung reiht sich in einen bemerkenswerten Trend in der Stadtentwicklung Alsdorfs. „In den 80er Jahren hat jeder geglaubt, die Grube Anna werde ewig bleiben und deswegen sei in diese Richtung keine Entwicklungsmöglichkeit für die Innenstadt möglich“, sagt Bürgermeister Alfred Sonders. 40 Jahre später erinnern nur noch Denkmäler an die montanindustrielle Vergangenheit der Stadt. Stattdessen blickt man auf überschaubaren Leerstand und ambitionierte Pläne für die City der nahen Zukunft.

### Jeder Zweite aus Aachen

„Was wir heute im Stadtzentrum sehen können, ist das Ergebnis einer umfassenden städtebaulichen und sozioökonomischen Veränderung und Neuorientierung im Stadtkern“, erklärt Sonders. Ein Innenstadt-Rahmenplan, der '92 nach Schließung der Grube erstellt worden ist, sei inzwischen fast vollständig abgearbeitet. Damals war der Hauptarbeitgeber plötzlich weg, ebenso das gesamte Wirtschaftszentrum. „Es gab 50 Hektar Brachfläche in der Innenstadt.“

Und heute? Das Annagelände sei „eine grüne Oase mitten in der Innenstadt“. Auch nicht ohne Probleme, aber auf einem guten Weg. Inzwischen seien Wohnen und Dienstleistungen etabliert. Jeder zweite Bewohner des neuen Wohngebiets auf dem Annagelände sei aus Aachen zugezogen. „Das ist für uns ein gutes Signal dafür, dass der Standort anerkannt wird.“

Die 50 Hektar Annagelände seien inzwischen fast vollständig revitalisiert. Rundherum aber gebe es noch einige interessante Flächen, die einer Entwicklung harren. Und Chancen im Bestand. Drei große Leerstände gehören zwischenzeitlich der Vergangenheit an: Im Globus-Center, das nach der Eröffnung des Kauflands zunächst leer stand, sind eine große Praxis, ein Bowlingcenter, ein großes Restaurant, Massage- und Physiotherapieangebote angesiedelt. Die Luisenpassage sei mit Abba, Verbaucherzentrale, Diakonie und anderen Dienstleistungsangeboten wieder voll belegt. Hinzu komme bald das Jobcenter für den Nordkreis. Mit der nun verkündeten Vollbelegung des Rathaus-Centers sei das Dienstleistungsviertel der Stadt gut bestückt und lebensfähig, resümiert Sonders.

### Das tote Herz der Stadt

Einst, als das Annapark-Center gebaut wurde, zog Takko aus dem Rathaus-Center aus. Die Discounter wollten plötzlich alle auf die grüne Wiese, „und plötzlich stand das Ding hier leer“. Ein ähnliches Schicksal habe die Luisenpassage erfahren. „Und wie das so ist, wenn viel Leer-



Das Areal, wo jetzt der Zentralparkplatz ist, soll sich der Vision für Alsdorfs City der nahen Zukunft entsprechend verändern.

FOTO: THOMAS VOGEL

stand da ist: Dann beschleunigt sich der Prozess, und man hat schnell einen Trading-down-Effekt, der sich nur schwer wieder umkehren lässt.“ Diese Entwicklung habe Alsdorf in der gesamten Innenstadt erfahren, als die Grube Anna schloss und „mit einem Schlag das Herz der Stadt tot war“.

### Stabiler Puls ist wieder fühlbar

Mühsam war sie und hat viele Jahre gedauert, die Reanimation, mittlerweile ist wieder ein stabiler Puls fühlbar, um im Bild zu bleiben. Es ist eine anhaltend positive Entwicklung, die man im Rathaus registriert.

„Es kommen Menschen von sich aus und fragen: Habt ihr nicht noch etwas frei?“ Aktuell sei man im Gespräch mit zwei großen Einzelhandelsunternehmen, die in der Innenstadt große Flächen suchen, um sich anzusiedeln.

„Wir haben die Randbereiche um die Innenstadt herum jetzt gut aufgestellt – sowohl auf der Seite des alten Grubengeländes wie auch auf der Seite Richtung Rathaus. Nun fehlt uns noch das Scharnier in der Mitte.“ Zu diesem soll das 24.000-Quadratmeter-Gelände werden, auf dem sich aktuell noch der Zentralparkplatz befindet. Seit Jahren werde daran gearbeitet, in den kommenden Monaten trete man nun in die entscheidende Phase ein, sagt Sonders. Gutes Interesse von Investoren, die dort mit dabei sein wollen, sei vorhanden.

### Und die Bahnhofstraße?

Um Fairness und Qualität gleichermaßen in das Projekt zu bekommen, ist ein Investorenwettbewerb geplant. Mit dem Gewinner werde sich die Stadt an die Erstellung eines Bebauungsplans machen. In den vergangenen Jahren seien bereits umfangreiche Analysen durchgeführt worden. In diesem Zusammenhang werde auch die Zukunft der Bahnhofstraße determiniert, ob sie etwa zur Einbahnstraße gemacht oder verkehrsberuhigt werde. Das mache zu diesem Zeitpunkt erst Sinn, weil von der Entwicklung des Zentralparkplatzes Auswirkungen auf das gesamte Umfeld abstrahlen werden.

Bezüglich dieser besagten Entwicklung liefen seit einigen Monaten auch Gespräche mit der Landesregierung. Ziel sei, einem Investor am Ende eine Fläche anbieten zu

können, auf der dieser bauen kann – ohne das Risiko, auf Altlasten zu stoßen. Seit Jahren ist die Stadt dabei, Immobilien rund um den Zentralparkplatz zu erwerben. Die für das Projekt entscheidenden Objekte seien bereits in kommunalen Besitz übergegangen.

In Foren seien auch Bevölkerung und Einzelhändler befragt worden – „wir wissen sehr genau, was sich unsere Bürgerinnen und Bürger in Alsdorf wünschen“, sagt Sonders. Vorneweg seien das ruhige Aufenthaltsflächen mit Außengastronomie, wo man auch mal gemütlich etwas Trinken oder Essen kann.

„Im Moment ist es halt so, dass unsere Innenstadt von zwei Hauptverkehrsadern durchzogen wird und egal, wo man sitzt, fahren dann 3000 Autos die Stunde an einem vorbei – das ist nichts, was mit Flair zu tun hätte.“

Ein Wunsch der Stadt für den Zentralparkplatz sei der Bau eines Ankerhotels. Dazu seien bereits mehrere Gutachten erstellt worden. Motivation sei immer ein Tagungshotel in der Nähe der Stadthalle gewesen. Darüber hinaus sollen großflächige Einzelhandelsangebote, die noch fehlen, am Zentralparkplatz angesiedelt werden. Mit Eigentümern von Objekten an der Bahnhofstraße seien im November zuletzt Gespräche geführt worden, an der Umgestaltung des Zentralparkplatzes mitzuwirken, „ihre Immobilien nach hinten heraus weiterzuentwickeln, anzubauen, umzubauen, zu erweitern“.

Auch dem Gelände hinter dem Rathaus hat man sich an der Hubertusstraße gewidmet. Das Areal stehe für eine Entwicklung für Wohn- und Mischnutzung zur Verfügung. Seit Jahren spreche man mit den Eigentümern der Flächen, so langsam sortiere sich auch dort alles. „In der nächsten Dekade wird dort sicherlich eine Entwicklung stattfinden können.“ Wenn das Hallenbad 2024 umzieht, werde weiteres innerstädtisches Entwicklungspotenzial frei. An der Prämiestraße und rund um den ehemaligen Güterbahnhof gebe es ebenfalls noch Bereiche, wo der Knoten in den kommenden Jahren platzen soll.

### „Können auch, was andere können“

Den Bahnhofplatz, der in den vergangenen Jahren „richtig heruntergekommen war“, werde man wieder heben, dahinter, Auf der Heide,

ein komplett neues Wohngebiet mit über 100 Wohnungen entwickelt. So würden die Randbereiche der City Stück für Stück ins Leben geholt, in die Mitte komme der Zentralparkplatz als Dreh- und Angelpunkt.

In den vergangenen 30 Jahren habe Alsdorf eine Entwicklung genommen, „die hätte damals, als wir

den Stilllegungsbeschluss bekamen, niemand für möglich gehalten. Die Zeiten, in denen wir die Schmuddelstadt waren, die sind 30 Jahre her“, stellt Sonders fest. „Hier ist genug Potenzial. Wir sind nicht Sankt Moritz, das weiß ich auch. Aber was andere Städte in der Region können, das können wir auch.“

### INFO

#### Gewerbegebiete: Starke Nachfrage nach Flächen

Jede Woche gehen bei der Business Park Alsdorf GmbH drei bis vier Anfragen von hauptsächlich größeren Unternehmen ein, die sich für Flächen von meist mehreren Tausend Quadratmetern interessieren, sagt Geschäftsführer Marc Knisch. Seit anderthalb bis zwei Jahren halte diese Entwicklung nun bereits an. „Viele Unternehmen wollen sich konsolidieren, vergrößern, das merken wir sehr deutlich.“ Wenn die rund zehn Hektar vermarktungsfähiger Fläche des in Entwicklung befindlichen interkommunalen Gewerbegebiets mit Aldenhoven fertig sind, erwarte er keinerlei Probleme, diese schnell vergeben zu können.