

heins Haus-Heyden-Straße 192, 52134 Herzogenrath-Kohlscheid

Stadt Herzogenrath  
Herrn Bürgermeister von den Driesch  
Rathausplatz 1  
52134 Herzogenrath

22.08.2016

## **Standortpositionierung des Einzelhandels in Kohlscheid Offener Brief**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von den Driesch,

zum Thema Standortpositionierung für neue Einzelhandelsansiedlungen im Stadtteil Kohlscheid haben Sie Offenheit, Transparenz und starkes Engagement versprochen.

All dies braucht es auch, um diese – für eine Wiederbelebung der Kohlscheider Innenstadt – so wichtige Frage zu beantworten.

Mit diesem offenen Brief möchte ich Ihnen meine Gedanken zu diesem Thema ausführlich darlegen und tue dies aus zwei Blickrichtungen:

- zum einen aus der Sicht des gebürtigen Kohlscheiders, der sein Leben lang beruflich und privat seiner Heimat verbunden geblieben ist und von dem lebendigen Zentrum früherer Jahre nicht mehr viel wiederfindet,
- sowie aus der Sicht des Stadtplaners und Architekten, dessen Ziel es immer ist, einen qualitätvollen Lebensraum zu schaffen, der auch potenzielle Neubürger und Firmen anzieht.

Die Standortbestimmung für den neuen Lebensmittel Nahversorger wird für den Ortskern von Kohlscheid eine richtungweisende Entscheidung sein. Dort, wo der tägliche Lebensmitteleinkauf stattfindet, ist traditionell auch der Ort der Begegnung. Und wo die Grundversorgung angesiedelt ist, hat sich daher auch seit je her das Ortszentrum mit vielen zusätzlichen Gewerbetreibenden und Dienstleistern entwickelt.

Dass es einen Ersatz für den circa 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) großen ehemaligen Kaisers Lebensmittelmarkt geben muss, der, obwohl er keine Miete bezahlen musste, aus Rentabilitätsgründen geschlossen hat, steht außer Zweifel. Unter dem

Dipl.-Ing. Michael Heins, Architekt, Designer, Stadtplaner, Mitglied der Architektenkammer NRW  
Dipl.-Ing. Daniel Heins, Architekt, Mitglied der Architektenkammer NRW  
Steuer-Nr. 202/5151/0078 USt-Id Nr. DE 121784713  
Sparkasse Aachen, Kto.-Nr. 1721190, BLZ 39050000  
IBAN: DE42 3905 0000 0001 7211 90, SWIFT-BIC: AACS DE33 XXX  
c:\Users\michael.heins\wdesktop\160822\_offener\_brief.docx

**Heins Architekten**  
Haus-Heyden-Straße 192  
52134 Herzogenrath-Kohlscheid

Telefon +49(0)2407/90900  
Fax +49(0)2407/909090  
mail architekten@heins.de

[www.heins.de](http://www.heins.de)

Gesichtspunkt der Wiederbelebung der Kohlscheider Innenstadt stellen sich die wichtigen Fragen:

- wo baut man diesen neuen Lebensmittel Nahversorger und
- sind weitere neue Einzelhandelsfachgeschäfte am Rand des Zentrum nötig?

Für die Beantwortung der ersten Frage ist sicher entscheidend, ob man gewillt ist, konstruktiv und pragmatisch im Zentrum um den Markt konkurrenzfähige Bedingungen für einen Lebensmittel Nahversorger zu schaffen, oder ob man den - auf den ersten Blick - einfacheren Weg geht, und den Standort außerhalb des Zentrums auf die „Grüne Wiese“ entlang der zukünftig neuen Osttangente zwischen Langenberg und Dreieck (Einmündung Osttangente in die Südstr. /Kaiserstr.) legt.

Sie, Herr Bürgermeister, und Herr Migenda als Vertreter der Verwaltung wie auch Herr Billmann als Sprecher der CDU haben sich kürzlich für die Positionierung eines neuen Lebensmittel Nahversorgers und weiterer Einzelhandelsfachgeschäfte entlang der zukünftigen Osttangente ausgesprochen. Eine Begründung dafür, dass der Langenberg der bessere Standort für Kohlscheid ist, habe ich bisher allerdings noch nicht vernommen. Nachvollziehbare Argumente für den Standort Langenberg-Osttangente würden helfen, meine Bedenken zu zerstreuen.

Ich bin in Kohlscheid aufgewachsen, als es noch eine selbstständige Gemeinde war. Kohlscheid hatte ein intaktes Sozialleben und ein eindeutig definiertes und schönes Zentrum um den Markt. Doch im Laufe der Zeit, auch bedingt durch spätere Auswirkungen der kommunalen Neugliederung, hat sich die innerstädtische Situation im Zentrum verschlechtert. Es gab immer mehr Leerstand in den Geschäften, die bei den Eigentümern zu Mietausfällen führen mit der Folge, dass die finanziellen Mittel zur Erhaltung der Immobilien fehlen. Das Ergebnis sind erschreckend unansehnliche Gebäudezüge.

Wenn man mit dem Auto durch das Zentrum fährt, mag es noch angehen, aber wenn man durch das Zentrum flaniert, macht sich streckenweise eine ausgesprochen depressive Stimmung breit, umso mehr, wenn man - wie ich - das alte prosperierende Kohlscheid der sechziger bis achtziger Jahre kennt. Der Leerstand wurde beschleunigt, als sich die großen Fach- und Versorgermärkte etablierten, die lieber aus den Innenbereichen auf die „Grüne Wiese“ zogen, um sich dort attraktiv aufzustellen. Als Beispiel kann man den Aldi Markt benennen, der von der oberen Südstraße an die Honigmannstraße umzog. Diese Art der Verlagerung von Einkaufsfläche wurde zu jener Zeit landesweit so massiv betrieben, dass zahlreiche Zentren darunter litten. Der Gesetzgeber hat darauf reagiert und Regeln geschaffen, die eine Ausgewogenheit zwischen den Belangen der Innenstädte und den großflächigen Einkaufsmärkten, die für eine ausreichende und zeitgemäße Versorgung nötig sind, schaffen sollen. Später werde ich noch einmal auf diese Gesetze zurückkommen.

Das von Herrn Migenda beim Werberingtreffen am 20.06.2016 vorgestellte Konzept, ca. 7.000 m<sup>2</sup> neue Geschäfte entlang der geplanten zukünftigen Osttangente

anzusiedeln (Bereich Langenberg Lebensmittel / Bereich Südstraße Drogeriemarkt), um dann den potentiellen Kunden durch die zusätzliche Neuansiedlung zahlreicher Gastronomiebetriebe am Markt die Südstraße hochzuleiten, ist zwar gut gemeint, wird aber nicht funktionieren. Heute schon, bei einem noch vorhandenen Restleben in Kohlscheid, herrscht unter den Gastronomiebetreibern eine hohe Fluktuation. Man kann kaum vernünftig von Gastronomie leben, doch der Reiz des schönen Zentrums will die Betreiber nicht so schnell aufgeben lassen. Und viele warten hoffnungsvoll auf die seit Jahren versprochene Neuaktivierung des Zentrums.

Wie aber soll in Zukunft die Gastronomie überleben bzw. wachsen, ohne die Attraktion und die Frequenzkraft von zahlreichen Geschäften und Dienstleistern in der Nachbarschaft? Gastronomie und Handel arbeiten synergetisch zusammen. Bei der von Herrn Migenda vorgeschlagenen „Dreiecksbeziehung“ - Langenberg, Dreieck (mittlere Südstraße), Markt - wird es kaum noch Geschäfte im Zentrum geben. Die heutigen Frequenzbringer, wie z.B. der Drogist Rossmann, werden nicht die Stellung am Markt halten. Die Fa. Rossmann wird sich auch nicht, wie Herr Migenda das vorgestellt hat, im Bereich Osttangente / mittlere Südstraße ansiedeln, sondern sie wird das tun, was alle versuchen, die Handel betreiben – sie wird sich auf eine gemeinsame Lage mit vielen anderen Branchen konzentrieren, das sogenannte „One-Stop-Shopping“. Und damit dies auch gut funktioniert, wird man in den Supermarkt einen Metzger, Bäcker etc. einbeziehen und in den Vorkassenbereich gleich den Friseur, Blumenladen, Systemapotheker, Bankautomaten usw. platzieren.

In den von Herrn Migenda benannten 7.000 m<sup>2</sup>, die an Geschäften neu gebaut werden sollen, bekommt man meiner Einschätzung nach mehr Fläche untergebracht, als heute an Verkaufsfläche im Zentrum bewirtschaftet wird.

Im Einzelhandelsstandort und Zentren-Konzept von 2012 der Firma BBE ist hierzu ausgeführt:

“Insgesamt sind in der Ortsmitte von Kohlscheid rd. 50 Betriebe mit etwa 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig, die zusammen einen Jahresumsatz von etwa 21,7 Mio. € tätigen.“

Hierzu sei angemerkt, dass in den genannten 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch die ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des heute geschlossenen Kaiser's enthalten waren.

Es liegt m.E. auf der Hand, dass es attraktiver wäre, durch die Neuansiedlung eines Supermarktes die vorhandenen 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Berechnung BBE) im historischen Zentrum zu stärken bzw. zu reaktivieren. Dies würde viele Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe vor einer Geschäftsaufgabe bewahren, damit dem bestehenden Leerstand entgegenwirken und die Immobilienpreise vor einem weiteren Absturz bewahren, so dass für die Immobilieneigentümer wieder ein Anreiz zur Investierung in bauerhaltende Maßnahmen geschaffen würde.

In Ihrer Rede beim Werbering und im Ausschuss erklärten Sie, dass die IHK die Standortansiedlung am Langenberg mitträgt. Dazu muss man aber wissen, dass die IHK gar nicht anders kann, als diesem Standort zuzustimmen, da sie - als Trägerin

öffentlicher Belange - dem Einzelhandelsstandort und Zentren-Konzept der BBE von 2007/2012 zur damaligen Zeit zugestimmt hat. Die richtige Fragestellung müsste vielmehr lauten,

- welcher Standort – „Langenberg/Osttangente“ oder „Kohlscheid Markt/Zentrum“ – unter den heutigen Gegebenheiten der bessere ist, und
- braucht Kohlscheid am Langenberg/Osttangente weitere Einzelhandelsflächen oder genügen die bestehenden bewirtschafteten und leerliegenden, wenn sie durch einen im Zentrum platzierten Lebensmitteleinzelhandel in der Frequenz gestärkt werden.

Zur Beantwortung dieser Fragen bedarf es sinnvollerweise einer Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes unter Zugrundelegung der weiterentwickelten Regelwerke zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro; Einzelhandelserlass NRW) entsprechend den heutigen und jetzt zur Verfügung stehenden örtlichen Gegebenheiten. Die IHK würde als Beteiligte - aber auch nur zu ihren Belangen - Stellung beziehen. Die endgültige Entscheidung, welchen Weg/Standort man wählt, treffen schließlich in einer parlamentarisch regulierten Demokratie die Parteien für ihre Wähler. Und nach meiner Erfahrung reagieren die Politiker in Herzogenrath auch auf den Bürgerwillen und damit auf das, was der Bürger als die beste Lösung ansieht.

Das Landesentwicklungsprogramm-LEPro und der Einzelhandelserlass NRW sprechen heute bei Neubewertungen von dem tatsächlichen Zentrum, in dem sich der großflächige innenstadt- und nahversorgungsrelevante Handel etablieren soll, wohlwissend, dass es noch viele Gutachten gibt, wie etwa das Kohlscheider Gutachten, das einen extrem großen Zirkelschlag bemühen musste, um den zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch existierenden Kaiser's in seinem Bestand als großflächigen Markt zu schützen. Heute ist dieser Schutz nicht mehr nötig, da es den Kaiser's Markt nicht mehr gibt und im Zentrum die notwendigen Flächen (Meertens-Wiese u.a. Flächen) zur Verfügung stehen, um die Nahversorgungsmärkte und Parkplätze bauen zu können.

Herr Billmann hat als Sprecher der CDU Fraktion in der Ausschusssitzung am 28.06.2016 ausgeführt, dass er und seine Frau es bevorzugen, das Einkaufscenter Kaufland mit dem Auto aufzusuchen, um anschließend direkt wieder nach Hause zu fahren. Dieses Einkaufsverhalten ist verbreitet. Aber dieses Verhalten hat nichts mit der einmaligen Chance zu tun, einer strategischen Ansiedlung eines Supermarktes mit seiner Magnetfunktion in ein seit Jahren schwächelndes, aber noch lebens- und liebenswertes Zentrum anzustreben, um dieses zu stärken.

Ich glaube, dass es jedem Kunden zumutbar ist, wenn er schon einmal mit dem Auto unterwegs ist, z.B. bis zur unteren Kaiserstr./ Roermonder Straße zu fahren, zum jetzigen Edeka Markt oder, so hoffentlich bald, zum neu aufgestellten Edeka Markt auf der gegenüberliegenden Seite (Neuking-Wiese). Dieser wird aufgrund seiner Größe der „übergeordnete“ sortimentsreichere Supermarkt für Kohlscheid sein.

Herr Billmann hat weiter ausgeführt, er sei überzeugt, dass von den zukünftigen Märkten auf dem Langenberg Impulse auf das Zentrum überschlagen. Aber stellt sich in diesem Zusammenhang nicht zwangsläufig die Frage, warum dann über die letzten Jahrzehnte diese Impulse ausgeblieben sind, als es am Langenberg einen Kaiser's Markt gab? Es sind keine Impulse auf das Zentrum übergeschlagen, weil es außerhalb des tatsächlichen Zentrums liegt und die Kunden den weiten Weg und auch den topographischen Höhenunterschied nicht akzeptieren. Das wird sich aufgrund des demographischen Wandels unserer Gesellschaft auch nicht mehr ändern.

Das Einzelhandelsgutachten der Firma BBE aus dem Jahr 2007, überarbeitet im Jahr 2012, hatte noch die Erwartung, dass sich zwischen einem Supermarkt am Langenberg und dem Zentrum, sprich entlang der Oststraße, neue Geschäfte ansiedeln. Aber auch das ist in all den Jahren nicht passiert. Stattdessen liegt der ehemalige Schlecker-Markt nunmehr schon seit Jahren leer. Zukünftig, wenn alle Geschäfte nach den jetzigen Vorstellungen der Verwaltung und der CDU am Langenberg wären, muss man sich demnach auch fragen, welchen Anlass hätten die Bürger noch, ins Zentrum zu gehen?

Einer der wenigen Anziehungspunkte, die dann noch da sein werden, ist die sehr schöne Kirche mit Jugendheim, Bücherei und dem Katharinahaus. Die Bankgeschäfte werden zunehmend online erledigt und die Tendenz der Banken, Filialen zu schließen, ist allgemein bekannt. Es ist zu befürchten, dass das Beratungsgeschäft der Sparkasse und der Volksbank ebenfalls aufgegeben wird. Die Commerzbank soll dem Vernehmen nach auch in Kürze schließen, trotz eines weiterlaufenden Mietvertrags.

Um den eng besiedelten historischen Markt, wo auch viele ältere Menschen leben, braucht es einen fußläufig, aber auch mit dem Fahrrad und Auto erreichbaren Nahversorger. Am Langenberg sollten - wie schon seit vielen Jahren geplant und von der Verwaltung und den Stadtplanern BKR auch in zahlreichen Veranstaltungen vorgestellt - viele Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden, wo u.a. auch zahlreiche junge Familien leben könnten. Gerade heute werden Flächen für den Wohnungsbau händeringend gesucht und es gibt in Kohlscheid keine besser gelegenen Grundstücke als die am Zentrumsrand auf dem Langenberg. Dies hätte auch den Vorteil, dass der natürlichen Überalterung im Zentrum etwas entgegengesetzt würde und das historische Zentrum bzw. die dann dort vorhandenen und neuen Geschäfte durch die Neuansiedlungen gestärkt würden. Dieses schon mit dem früheren technischen Beigeordneten, Herrn Staron, in einem internen und konstruktiven Dialog entwickelte und öffentlich vorgestellte Konzept wäre m.E. das bessere für Kohlscheid.

Mit großer Wahrscheinlichkeit ist dieses Konzept auch für die Stadt, der mittlerweile große Grundstücksflächen im Bereich Langenberg/Osttangente gehören, auch die monetär attraktivere Lösung. Aber bevor ich dies mit Bestimmtheit sagen kann,

müsste man das seriös durchrechnen. Wer weiß - vielleicht findet sich am Ende auch noch eine Lösung für den KBC Fußballplatz.

Die meisten Bürger sehnen sich nach einem in der europäischen Kultur tief verankerten lebhaften Stadtzentrum mit vielfältigen Begegnungen. Der Wochenmarkt, die Kirmes oder die Vereins- und Kirchenfeste sowie der Straßenkarneval sollten in einem intakten historischen Zentrum stattfinden. Wer aber wird in Zukunft das vom Werbering und Stadtmarketing organisierte attraktive und aufwendige Kohlscheider Stadtfest ausrichten, wenn es im Zentrum keine Geschäftsleute mehr gibt? Die Filialmitarbeiter von Fachmärkten werden solche Leistungen sicher nicht übernehmen (wollen).

Diese Feste und Veranstaltungen tragen aber gerade prägend zur Identitätsfindung eines Quartiers bei. In Merkstein wird mühsam mit viel Herzblut unter großem finanziellem Einsatz durch den Wohlfahrtsverband Arbeiterwohlfahrt (AWO) versucht, eine Quartiersentwicklung „Mitten in Merkstein“ zu etablieren. Warum soll man die in Kohlscheid vorhandenen Quartiersstrukturen zerstören oder schwächen, wenn auch der umgekehrte Weg möglich ist?

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Sie wissen, dass wir an einigen stadtplanerischen Zielen gemeinsam konstruktiv und erfolgreich zusammenarbeiten. Aber in dieser Standortfrage sind wir nun mal unterschiedlicher Meinung. Für die Zukunft von Kohlscheid wird diese Entscheidung aber von ausschlaggebender Bedeutung sein. Nach einer Fehlentscheidung wird es kein Umkehren mehr geben.

Lassen Sie uns daher zusammen mit den Bürgern, den Gewerbetreibenden des Werberings, dem Stadtmarketing und den Politikern den - wenn auch vermeintlich anstrengenderen - Weg gehen, das Zentrum wiederzubeleben. Ich bin überzeugt davon, dass wir am Ende ein lebenswertes, belebtes, authentisches, historisches Zentrum von Kohlscheid haben werden mit allen nötigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten, um die sich eine attraktive Wohnlandschaft verfestigt und ergänzt, deren Bewohner sich wieder gerne zu Fuß in das Zentrum aufmachen werden, wo sie einander begegnen, austauschen und ihre täglichen Besorgungen erledigen können.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Heins