

Qualitätssprung für den Annapark mit Ärztehaus

Übernahme 14 Jahre ungenutzter Turbinenhalle durch Wohnbau-Investor Quadflieg GmbH von der LEG begrüßt. Fachmediziner, Therapeuten, Apotheke und Bäckerei-Bistro bis Ende 2007 vorgesehen. Pläne für 3,5 Millionen Euro.

VON UNSEREM REDAKTEUR
WILFRIED RHEIN

ALSDORF. Der Zuzug von Menschen, etwa 60 Prozent Neubürger, in den zentral gelegenen Annapark macht sich bemerkbar. Nicht nur optisch, denn zu den bereits bezogenen 150 Wohnungen kommen in Schüben demnächst 20 und noch mal 27 hinzu. Auch das Umfeld des Areals wird für Investoren interessant. Das verheißt der denkmalgeschützten Turbinenhalle eine glänzende Zukunft – als Ärztehaus.

Möglich macht das eine Kooperation zwischen der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) und dem Aachener Bauinvestor Georg Quadflieg. Dessen Gesellschaft hat seit 1998 bereits rund 22 Millionen Euro in das private Wohnumfeld im Annapark gesteckt. Und das Erfolgsprojekt wächst weiter.

„Etwas Besseres kann dem Standort nicht passieren.“

ANDRÉ HOUBEN ÜBER DEN
„SCHULPLATZ ANNAPARK“

Solche Daten fließen ein in Gutachten, die man im Vorfeld außergewöhnlicher Gründungen anstellt. Zum Beispiel eine alte Industriehalle umzufunktionieren in eine zentrale Adresse für Mediziner, Pharmazeuten und Therapeuten. Exakt das ist das Ziel der G. Quadflieg GmbH. „Wir haben, auch in Verbindung mit der LEG, vieles überlegt. Dazu gehörte auch eine Verwendung der Halle für den Einzelhandel“, sagt André Houben, Prokurist und Technischer Leiter des Aachener Unternehmens. „Wir haben jetzt ein Angebot abgegeben, über das die LEG entscheiden muss.“

Projektleiter Christoph Kemperdick (LEG) sieht die Entwicklung „positiv für beide Seiten“. Eine solche Halle zu vermarkten, sei „äußerst schwierig“. Die LEG könne das Gebäude für einen „relativ niedrigen Preis“ anbieten. Es hatte 14 Jahre leegestanden. Seitens der Denkmalpfleger des Landes und des Ministeriums würden die Pläne für ein Ärztehaus mitgetragen.

„Dafür wünschen wir uns einen Mix an Fachärzten“, entwickelt André Houben die Idee für rund 2.000 m². Acht ärztliche Praxen, dazu Physiotherapie, im Erdgeschoss eine Apotheke – und ein Bistro, das weitgehend abhängig sein wird von den Praxiszeiten und – Partner soll eine Bäckereikette werden – folglich keine Abendgastronomie anbieten.

Eine solche Konzentration wirkt sich kostengünstig für die Nutzer aus, haben Unternehmensberater mit solcher Konzepterfahrung den Prokurist überzeugt. Mit einem Investitionsrahmen von rund 3,5 Millionen Euro wird gerechnet, wenn das Ärztehaus Ende 2007 fertig sein würde. Womit auch das soziale Umfeld des Annaparks weiter verbessert werde, erkennt André Houben. Dass es sich von vormals eher schlechten Notwendigkeiten weg bewegt hat, will die Quadflieg GmbH aus Kunden- und Mieterbefragungen ablesen können.



Keinen Respekt vor denkmalgeschützter Industrie-Architektur haben die Steinwerfer auf dem Annapark. Für die Turbinenhalle (Bild) gibt es jetzt offenbar eine gute Zukunft – als Ärztehaus. Foto: Rhein

„Die Sauberkeit hat zugenommen, die Aufsicht wird forciert, bald wird die LEG mit dem Straßenendausbau beginnen und die Grünstreifen anlegen“, ist André Houben von den guten Nachrichten angetan.

Und die setzen sich für sein Unternehmen fort. „Die Möglichkeit eines Gymnasiums in unmittelbarer Nähe wird einen großen Schub für die Baupläne geben“, denkt der Technische Leiter bereits an die optimierte Fläche von 4.000 Quadratmetern, die vor allem mit dem Beschluss des Grundschulneubaus im Annapark harmonisiert. „Etwas Besseres kann dem Standort nicht passieren“, so André Houben.

Im verbleibenden knappen halben Jahr sollen die 20 begonnenen Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften übergeben und abgerechnet sein – der 2007 steigenden Mehrwertsteuer wegen. Der

Käufer spart. Im Übrigen hat die Quadflieg GmbH in ihren bezogenen 150 Wohneinheiten lediglich fünf Mieter; die anderen Einheiten sind verkauft.

Hinter dem Willy-Brandt-Ring in Richtung Schachtstraße entsteht das neue Wohngebiet mit 27 Reihenhäusern, das bis September von der Eigentümerin LEG Baureife bekommen soll. Auf bis zu 260 Quadratmeter Grund werden ca. 130 m² Wohnfläche hergestellt – beziehbar ab Anfang 2007. Preis knapp 150.000 Euro, nennt André Houben Zahlen.

Auf der „anderen Seite“ ist dagegen nicht mit Erfolgen aufzuwarten. Alle Bemühungen sind bislang gescheitert, die entlang der Konrad-Adenauer-Allee für Gewerbe oder Handwerk reservierten Flächen zu vermarkten. „Auch unser Unternehmen hat sich eingesetzt, um Interessenten zu finden. Allerdings ohne reellen Erfolg“, bekennt der Prokurist. Anlass, über eine Umwidmung zum Bauland nachzudenken? Eine interessante Idee für André Houben: „Zu dieser Freigabe müsste sich zuerst das Land durchringen.“

Letzte Konsequenz für Denkmale: Abriss!

- ▶ Mit Unterstation (an die Stadt Alsdorf) und Turbinenhalle (bei Vertragsabschluss an die Quadflieg GmbH, Aachen) hat sich die Landesentwicklungsgesellschaft von zwei, im Wortsinn, teuren Denkmalen aus der Steinkohlenzeit getrennt.
- ▶ Ohne Konzept – von der noch nicht entschiedenen Gymnasiums-Variante abgesehen – liegt noch das Langhaus im Westen

des Annaparks. „Als Veranstaltungshaus gibt es auf Dauer zu wenig Nachfrage für die alte Kraftzentrale“, bewertet LEG-Planer Christoph Kemperdick, der darüber auch Gespräche mit der Stadt geführt hat.

- ▶ Das Land NRW prüft, in welche Denkmale noch investiert wird. „Für unveräußerliche Gebäude“, vermutet die LEG, „kann Abriss die letzte Konsequenz sein.“ -rh-



Die Kalkulation ist aufgegangen, der unternehmerische Mut belohnt worden. Zum Jahresende will die Quadflieg GmbH rund 170 Wohneinheiten im Annapark fertiggestellt haben – im Bild die jüngste Hauszeile am „Wassertisch“ nahe beim Fördergerüst. An anderer Stelle geht es schon weiter mit neuen Bauvorhaben.