

# Ein Stadtviertel wie vom Reißbrett

**Entwicklung** Erste Objekte zwischen altem und neuem Bahnhof fast fertig – 35 Grundstücke in Nähe des Aubachs vermarktet

Von unserem Redakteur  
Thorsten Ferdinand

■ **Montabaur.** In Montabaur wachsen derzeit der ICE-Park und die Kernstadt baulich zusammen. Die ersten sechs Bauobjekte im Aubachviertel zwischen dem historischen und dem neuen Bahnhof wurden begonnen. Sie vermitteln bereits einen Eindruck, wie das neue Stadtviertel in einigen Monaten aussehen wird. Die Stadt hat inzwischen alle 35 Grundstücke in dem 7,7 Hektar großen Gebiet verkauft. In etwa drei Jahren sollen rund 25 Objekte fertig sein.

Das Aubachviertel ist kein herkömmliches Neubaugebiet: Die Grundstücke befinden sich dort, wo früher Bahngleise verliefen und Lagerhallen standen. Nach Eröffnung des ICE-Bahnhofs wurden die alten Bahnanlagen zurückgebaut. Die Stadt Montabaur erwarb die Grundstücke und beseitigte die Altlasten. Die Maßnahme kostete 1,9 Millionen Euro, sie wurde vom Land Rheinland-Pfalz mit 70 Prozent gefördert. Die 400 bis 1400 Quadratmeter großen Grundstücke verkauften sich wie die sprichwörtlich „warmen Semmeln“. Für manche Flächen gab es gleich mehrere Interessenten. Die günstige Lage mit fußläufiger Entfernung zum ICE-Park ist offensichtlich gefragt.

Mit der neuen Gestaltung des Viertels zehn Jahre nach Eröffnung des Bahnhofs wird nun ein städtebaulicher Lückenschluss vollzogen. Rein wirtschaftlich wäre es unter

Umständen besser gewesen, den damals teilweise verunreinigten Grund und Boden nicht neu zu entwickeln. Im Sinne des Stadtbilds war das aus Sicht der Kommunalpolitik jedoch keine Alternative. Der ICE-Bahnhof und das geplante Factory-Outlet-Center sollten schließlich mit dem Zentrum verbunden werden.

Die Bebauung im Aubachviertel wird für ländliche Verhältnisse hoch und dicht sein. Die Gebäude haben drei bis vier Etagen und sind fast zwölf Meter hoch. Es gibt wenig freie Fläche zwischen den Häusern. Die Bachauen am ICE-Park bleiben jedoch als Naherholungsgebiet erhalten. Nur rund drei Hektar wurden als Bauland vermarktet.

Das neue Gebiet wird Wohnungen und Gewerbeflächen kombinieren. Moderne Bürogebäude mit energetisch fortschrittlichen Konzepten werden dominieren. Es sind jedoch auch Eigentumswohnungen geplant, die bislang vor allem von Personen über 60 Jahren nachgefragt werden. Einige von ihnen kommen aus einem eher städtischen Milieu und schätzen die schnelle Erreichbarkeit des Frankfurter Flughafens per ICE. Andere haben sich entschlossen, ihr Eigenheim im Dorf aufzugeben, weil die Kinder inzwischen aus dem Haus sind. In einer barrierefreien Eigentumswohnung im Aubachviertel fällt keine Grundstücks- pflege an.

Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten liegen quasi um die Ecke. Die Grundstücks-



**Kräne und Baugruben werden noch einige Monate das Bild im Aubachviertel prägen. Es entsteht ein neuer Stadtteil mit rund zwölf Meter hohen Gebäuden.**

Foto: Thorsten Ferdinand

preise lagen mit 135 Euro pro Quadratmeter durchaus im Rahmen, wie Lydia Berressem von der Wirtschaftsförderung der Verbandsgemeinde Montabaur erklärt. Die geplanten Miet- und Ver-

kaufpreise für die neuen Objekte können hingegen fast das Doppelte von dem erreichen, was in der Kernstadt üblich ist. Mehr als 2000 Euro pro Quadratmeter sind bei Eigentumswohnungen im Bereich des Möglichen. Es werden jedoch nur recht niedrige Nebenkosten anfallen. Mit hohen Verkaufspreisen werden die Investitionskosten in neue Energiekonzepte teilweise refinanziert. Im Vergleich zu älteren Bauwerken ist die Kaltmiete höher, aber die Abhängigkeit vom schwer zu kalkulierenden Strom- und Ölpreis geringer.

Inmitten des Aubachviertels werden übrigens zwei ältere Bau-

werke an die Geschichte des Areals erinnern: Der ehemalige Bahnhof wurde unter Federführung von Investor Marc Pirc bereits zu einem Wohn- und Gewerbeobjekt umgestaltet. Das alte Stellwerkshäuschen baut Architekt Pascal Hilb derzeit im Auftrag eines privaten Käufers ebenfalls zu einem Wohngebäude um. Kürzlich wurde das Richtfest für den Anbau gefeiert.

⊕ Die WZ stellt mehrere Objekte im Aubachviertel im Rahmen einer Serie vor. Zum Auftakt wird das Objekt der Firma Immobilien Concept Leidig in der Werkstraße präsentiert. Siehe Seite 21

## Einwohnerzahl trotz des demografischen Wandels gehalten

In den zehn Jahren seit der Eröffnung des ICE-Bahnhofs hat die Stadt Montabaur ihre Einwohnerzahl zwar nicht vergrößern können. Im Gegensatz zu anderen Kommunen im ländlichen Raum hat die Bevölkerung in der Westerwälder Kreisstadt allerdings auch kaum abgenommen.

Sie liegt nach Angaben des Statistischen Landesamts derzeit bei 12 360 Personen. Vor zehn Jahren waren es 12 430 Menschen. Ein Bevölkerungsrückgang von weniger als einem Prozent ist angesichts des demografischen Wandels ein gutes Ergebnis. Zum Vergleich: Der Wes-

terwaldkreis insgesamt hat im gleichen Zeitraum knapp 6000 Einwohner eingebüßt. Das entspricht 3 Prozent. Manche Verbandsgemeinden wie zum Beispiel Westerbürg oder auch Bad Marienberg haben seit dem Jahr 2002 fast 5 Prozent ihrer Einwohner verloren. *tf*