

Fast ein neues Dorf im Dorf

Wohngebiet Auf dem Haindl-Gelände in Hegge sollen Häuser für bis zu 500 Menschen entstehen. Investor Geiger stellt dafür Pläne in der Bürgerversammlung vor. Für den klassischen Häuslebauer ist das Projekt nicht gedacht

Waltenhofen-Hegge Im Wohnbaugelände auf dem Haindl-Gelände in Hegge soll es vorwärtsgehen. Neue Pläne dafür wurden am Dienstag bei einer Bürgerversammlung vorgestellt. Interessenten gibt es offensichtlich: Unter den 350 Besuchern machte Waltenhofens Rathauschef Eckhard Harscher „viele neue Gesichter“ aus – und hieß die potenziellen Neubürger gleich mal willkommen. Auch die Investoren bestätigten, dass die Nachfrage lebhaft anläuft. Auf dem neun Hektar großen Areal entsteht fast ein neues Dorf. 450 bis 500 Menschen sollen hier eine Heimat finden.

Zum Vergleich: Der Ortsteil Hegge mit Lanzen hat zurzeit 2600 Einwohner. Das neue Wohnquartier wird fast so viele Bewohner haben wie Memhölz (620) und halb so viele wie Niedersonthofen (950).

Bei einem Architektenwettbewerb vor zwei Jahren hatte man noch gehofft, 2015 die ersten Häuser zu bauen. Dann wurde es ruhig um das Baugebiet. Gemessen an den 42 Jahren, die das Fabrikgelände vorher brachlag, sei die Verzögerung aber gering, sagte Geiger. Jetzt wolle man „Vollgas geben“. Die nun vorgestellten Entwürfe seien aber „nicht in Stein gemeißelt“, versicherte Harscher: Ein offenes Verfahren mit Bürgerbeteiligung laufe erst an. Die Gemeinde brauche diesen Wohnraum. Der Zuzug neuer Mitbürger sichere Kindergarten und Schule. Man sei froh, dass endlich ein Investor das Baugebiet anpacke.

● **Verantwortliche** Umgesetzt wird das Projekt von der Geiger-Gruppe aus Oberstdorf. Der Sulzberger Unternehmer Alfons Hörmann ist aus-

gestiegen. Als Architekt wirkt Carlos Zwick aus Berlin, Sieger des Wettbewerbs von 2013, ein gebürtiger Sonthofener. Projektentwickler ist Willi Schmeh. Ihn kennt man von der Rosenau in Kempten.

● **Flächen** Neun Hektar groß ist das Areal. 20000 Quadratmeter Wohnfläche sind insgesamt geplant, 5000 weniger als in der ersten Planung.

● **Konzept** Investor Josef Geiger will nicht nur das Bauland sanieren, erschließen und verkaufen. Sein Unternehmen soll auch die Häuser bauen und mit Schmeh vermarkten.

● **Gebäude** 120 Häuser sind geplant, dazu 50 Geschosswohnungen in größeren Gebäuden. Hochhäuser sind nicht mehr vorgesehen. Die Haustypen reichen von Einfamilien- bis zu Reihen- und sogenannten Kettenhäusern. Die Architektur soll „nicht uniform, aber aus einem Guss“ sein, sagte Schmeh: moderne Bauten ohne Keller und mit Flachdächern. Aufbauten und Dachterrassen seien auf Wunsch möglich. Einen „Wildwuchs“ mit verschiedenen Dachformen wolle man nicht.

● **Zielgruppe** Die reicht vom betuchten Einfamilienhaus-Besitzer bis zu Familien mit begrenztem Budget, die ein Reihenhaus oder nur eine Wohnung suchen. Eine Sozialauswahl wie bei kommunalen Einheimischen-Baugebieten gibt es nicht. Die Gemeinde will lediglich eine Mindestzahl der größeren Gebäude mit Geschosswohnungen vertraglich festzurren. Den Rest soll der Markt regeln. Der Kunde müsse kein Einheits-Haus kaufen. Er könne sein Heim nach Bedarf „konfigurieren“. Über Wohnfläche und Ausbaustandards ließen sich die Kosten steuern. Möglich sei auch ein Ausbaubaus, bei dem man nur die Rohbau-Hülle kauft: „Für jeden Geldbeutel ist was dabei“, versprach Schmeh. Den klassischen Häuslebauer bediene man allerdings nicht.

● **Verkehr** Von einer Haupttangente auf der Westseite sollen Spielstraßen Richtung Iller abzweigen und als Sackgassen enden. Bürger kritisierten hier: Nur eine Zufahrt sei zu wenig für so ein großes Wohngebiet. Geiger sagte, man habe über bis zu drei Einfahrtstraßen nachgedacht. Davon sei man aber abgekommen – auch auf Wunsch des Gemeinderats. „Wir sind da aber offen.“

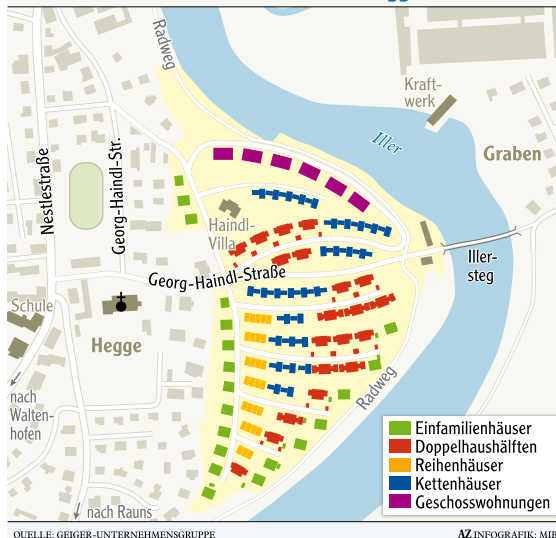
● **Hochwasserschutz** Das Gelände wird um 1,5 Meter aufgeschüttet, sagte Geiger. Damit sei man einen halben Meter über dem Niveau eines „1000-jährigen Hochwassers“.



„Nicht uniform, aber aus einem Guss“ soll das neue Baugebiet sein, sagt Projektentwickler Willi Schmeh: Ob die Gebäude mit Flachdächern und Dachterrassen wirklich in die Landgemeinde Waltenhofen passt, bezweifelten einige Diskussionsteilnehmer in der Bürgerversammlung.

Grafik: Geiger-Unternehmensgruppe

Neuer Entwurf für Haindl-Gelände in Hegge



QUELLE: GEIGER-UNTERNEHMENSGRUPPE

AZ.INFOGRAFIK.MIB

So könnte das Haindl-Areal in drei, vier Jahren aussehen – mit einer Zufahrtsstraße im Westen und abzweigenden Sackgassen ins Wohngebiet. Dort wechseln sich unterschiedliche Haustypen ab. Die Verteilung kann anders sein als in diesem Entwurf.

● **Altlasten** Das Gebiet werde altlastenfrei. Ascheschlacken im Südteil seien unbelastet, würden aber mit 1,5 Meter Erdschicht überdeckt – fünf Mal so hoch wie vorgeschrieben.

● **Denkmalschutz** Bleibt die geschützte Villa erhalten? „Das ist unser Ziel“, sagte Geiger. Die Bausubstanz sei aber marode, die Frage deshalb noch offen. (elm)

Kommentar



VON ETIENNE LE MAIRE

» lemaire@azv.de
oder Fax 0831/206-137

Mut zu Neuem

In Niedersonthofen oder Oberdorf dürfte man das wohl nicht machen: Zu futuristisch wären dort solche Gebäude. So nah an Kempten passen sie aber in die Landschaft. Warum also hier nicht etwas Neues wagen? Der Bedarf ist da. Die Nachfrage gibt den Planern recht.

Nicht nur die Architektur sorgt für Diskussionen. Zig Millionen Euro werden in Hegge umgesetzt – von der Bodensanierung bis zum letzten Ziegelstein vor allem von Geiger. Das kann man kritisch sehen. Schließlich verteilt sich bei vielen anderen Baugebieten der Profit breiter in der heimischen Wirtschaft. Andererseits: Hier macht das Geschäft ein Unternehmen, das Gewinne verantwortungsvoll reinvestiert. Geiger ist einer der großen und verlässlichen Arbeitgeber der Region. Das viele Geld ist also auch so auf einem guten Weg – und bleibt im Allgäu. Für die Gemeinde selbst wäre dieses Baugebiet ohnehin einige Nummern zu groß gewesen. Sie brauchte einen Investor, der neben gesundem Geschäftssinn den Mut hat, neue Wege zu gehen.

Wie geht es weiter?

So stellen sich die Investoren den weiteren Ablauf vor:

- Im November soll der **Entwurf** an die Gemeinde gehen – mit frühzeitiger **Bürgerbeteiligung**; gleichzeitig beginnt die **Vermarktung**.
- Die Planung wird vor Weihnachten **öffentlich ausgelegt** – bis Mitte Januar 2016.
- Bedenken und Anregungen werden bis Ende Januar **abgewogen**.
- Die Pläne werden im Februar bis Anfang März **nochmal ausgelegt**.
- Der Gemeinderat beschließt den **Bebauungsplan** bis Mitte April
- Danach soll schnell der **Bau beginnen**. Bauzeit: drei, vier Jahre.