

# Startschuss für eine Ortsteil- Aufwertung



EINE NEUE SIEDLUNG MIT BERG- UND SEEBLICK: DER BAUANTRAG FÜR DIE VIER MEHRFAMILIENHÄUSER, DIE SICH UM DEN HOLZMARKT FICHTNER GRUPPIEREN, LIEGT VOR. GRAFIKEN: LEUPOLD BROWN GOLDBACH ARCHITEKTEN

Bauantrag für Mehrfamilienhäuser im Ex-Gewerbegebiet Breitenbach abgesegnet – Baustart im Frühjahr 2018 geplant

von daniel krehl

Schliersee – Lange hat es gedauert, jetzt aber kommt wirklich Bewegung in die Umwandlung des Gewerbegebiets Breitenbach am Schliersee. Der Bauausschuss hat die Pläne für vier Mehrfamilienhäuser mehrheitlich befürwortet. Letztlich entsteht in den nächsten Jahren somit fast schon ein neuer Ortsteil.

Es war nicht einfach für die Familie Fichtner, die Umwandlung hinzubekommen. Schon lang war der Betrieb des Holzwerks schwierig geworden. Lärm und umgebende Wohnbebauung verträgt sich nun mal schlecht. Da ist es auch egal, was zuerst da war. Nach nunmehr vier Jahren der Planung steht das Projekt in den Startlöchern. Den Bauabschnitt I mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 36 Wohnungen hat der Bauausschuss jetzt auf den Weg gebracht, als nächstes soll die Umwandlung des Holzmarktes – er ist weiterhin in Betrieb – in Wohnungen folgen. Zuletzt sind die sechs Einfamilienhäuser sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus im Süden des Geländes an der Reihe. Zwei Parzellen gehören – Stichwort Wertabschöpfung nach Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen – noch der Gemeinde, sollen aber ebenfalls über die Wohnen am Schliersee GmbH, die eigens zu diesem Zweck gegründet wurde, vermarktet werden. Mit-Gesellschafter Andreas Färber erklärt, dass auch die Gemeinde den Verkauf aus einer Hand befürwortet und die Grundstücke entsprechend an die Firma verkaufen wird.

Erste Vermarktungs-Schritte sind bereits gemacht, Christina Fichtner spricht von ziemlich vielen Anfragen, die vorlägen. Und: „Uns ist das sehr wichtig, dass hier Einheimische zum Zug kommen. Auch Firmen beim Bau.“ Losgehen soll es im Frühjahr 2018. Bis die ersten Objekte bezugsfertig sind, wird es wohl Ende 2019 werden. Im Jahr darauf soll alles fertig sein. Dass die Bauzeit für die Nachbarn eine Belastung darstellen wird, ist auch Färber klar. Aber: „Der ganze Ortsteil erfährt eine Aufwertung.“ Die Wohnungsgrößen in den Mehrfamilienhäusern bewegen sich zwischen etwa 50 und 120 Quadratmetern, im Holzmarkt seien auch größere Einheiten denkbar. Gut 60 Wohneinheiten können entstehen.

Das beauftragte Architekturbüro Leopold Brown Goldbach stellte im Bauausschuss die Pläne vor. Die Parkplätze werden in einer großen Tiefgarage unter allen vier Mehrfamilienhäusern verschwinden. Planer Andreas Leopold sprach von einer „grünen Umgebung ohne viel Autoverkehr“. Ein besonderes Problem stellt in dem Gebiet die Hochwassersituation dar. Die Fußböden der Erdgeschosse müssen selbst bei einem extremen Hochwasser trocken bleiben und entsprechen hoch liegen. Aufschüttungen sind derweil nicht gestattet, weil das dadurch verdrängte Wasser andernorts zum Problem werden kann. Leopold löst dies mit stegartigen Terrassen und Stufen zum Gelände hinunter. Gräser sollen den Höhenunterschied gefällig kaschieren. Ein bisschen Seeufer-Romantik.

Abweichend vom Bebauungsplan hat Leupold große Fensterflächen vorgesehen, die allerdings hinter Balkongeländern verschwinden würden. Auch die Dachflächenfenster sind größer als im Bebauungsplan der Gemeinde vorgesehen – dem Blick Richtung See zuliebe. Ansonsten setzt der Architekt auf das auch in Schliersee prägende Holz, was sich in einer dunklen Verschalung des Obergeschosses niederschlägt. Den Ausschussmitgliedern gefiel's, nur Ernst Höltschl (SPD) stimmte dagegen.

Der Bereich zwischen Fichtner und Warnecke & Böhm im Süden bleibt weiterhin unangetastet. Wie berichtet, residiert hier in einer Halle ein bedeutendes Vorkommen der Bartfledermaus. Im Bauleitverfahren musste zuletzt der Flächennutzungsplan aufgebohrt werden. Im Zuge dessen wurde entdeckt, dass fälschlicherweise eine Erstwohnsitz-Bindung von 50 statt 75 Prozent in den Plänen steht. Das sollte nicht weiter problematisch sein, weil der Vorhabensträger ohnehin einen erheblich höheren Wert anstrebt. Man wolle schließlich eine lebendige Siedlung.

---