

Wie Sonthofen in 20 Jahren aussehen soll

Stadtentwicklung Die Bundeswehr macht rund 33 Hektar frei – Nutzungen für Gewerbe, Wohnbau und Tourismus denkbar – Konzept soll zeigen, wie es ab 2014 weitergehen kann

VON ULRICH WEIGEL

Sonthofen Wo soll Sonthofen in 20 Jahren stehen, wie die Stadt aussehen? Da ist auch die Bevölkerung gefragt. Dass sich viel ändern wird, ist klar, denn die Bundeswehr räumt in wenigen Jahren die zentral gelegene Jäger- sowie die Grüntenkaserne und die Standortverwaltung. Rund 33 Hektar werden frei. Um Chancen und Herausforderungen anzupacken, feilt die Stadt an einem Entwicklungskonzept und will – damit es Hand und Fuß hat – das Umfeld berücksichtigen. Daher heißt es auch „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“, kurz ISEK.

Basis dafür sind umfassende Bestandsanalysen und erste Prognosen. Mehrere Planer stellten ihre Arbeit nun bei einer Sondersitzung des Stadtrats vor. Da ging es um landschaftliche Lage, Vernetzung von Straßen, Stadtentwicklung, Freiräume und Immobilienmarkt, um Stärken und Schwächen. Darauf gründen weitere Überlegungen für das Entwicklungskonzept. Beispiel Wohnungsmarkt: Nur wer weiß, wie sich die Bevölkerung entwi-

ckelt, kann seriös abschätzen, ob Wohnungen nötig sind. Ergebnis:

- Die Bevölkerungszahl Sonthofens wird weiter abnehmen – bis 2028 um über 3 Prozent, während die Einwohnerzahl im Landkreis leicht steigt. Zudem hat Sonthofen eine Tendenz zur Überalterung.

- Doch der Bedarf an Wohnraum steigt, weil die Haushaltsgrößen sinken, weniger Menschen zusammenleben. Daher sind bis zum Jahr 2028 im Schnitt jährlich 40 neue Wohneinheiten nötig, also etwa 1,7 Hektar Baufläche pro Jahr. Der demografische Wandel erhöht die Nachfrage nach altersgerechten Wohnkonzepten. Mehr Angebot ist zudem im allgemeinen Mietsegment gefragt.

Spannend ist die Frage, wie stark das Interesse an Gewerbegrund ist: 91 Prozent von 700 befragten Unternehmen in der Alpsee-Grünten-Region haben keinen Flächenbedarf. Von denen mit Bedarf sehen es über zwei Drittel jedoch langfristig (ab fünf Jahren). Laut Gutachter sinkt damit die Wahrscheinlichkeit sehr stark, weil eine Unternehmensentwicklung auf so lange Zeit nicht vorhersehbar sei. Konsequenz: Die

Flächen müssten hauptsächlich durch Ansiedlungen von außen gefüllt werden, zumal örtliche Unternehmen meist langfristig flächemäßig vor Ort versorgt seien.

Gewerbeflächen zu teuer

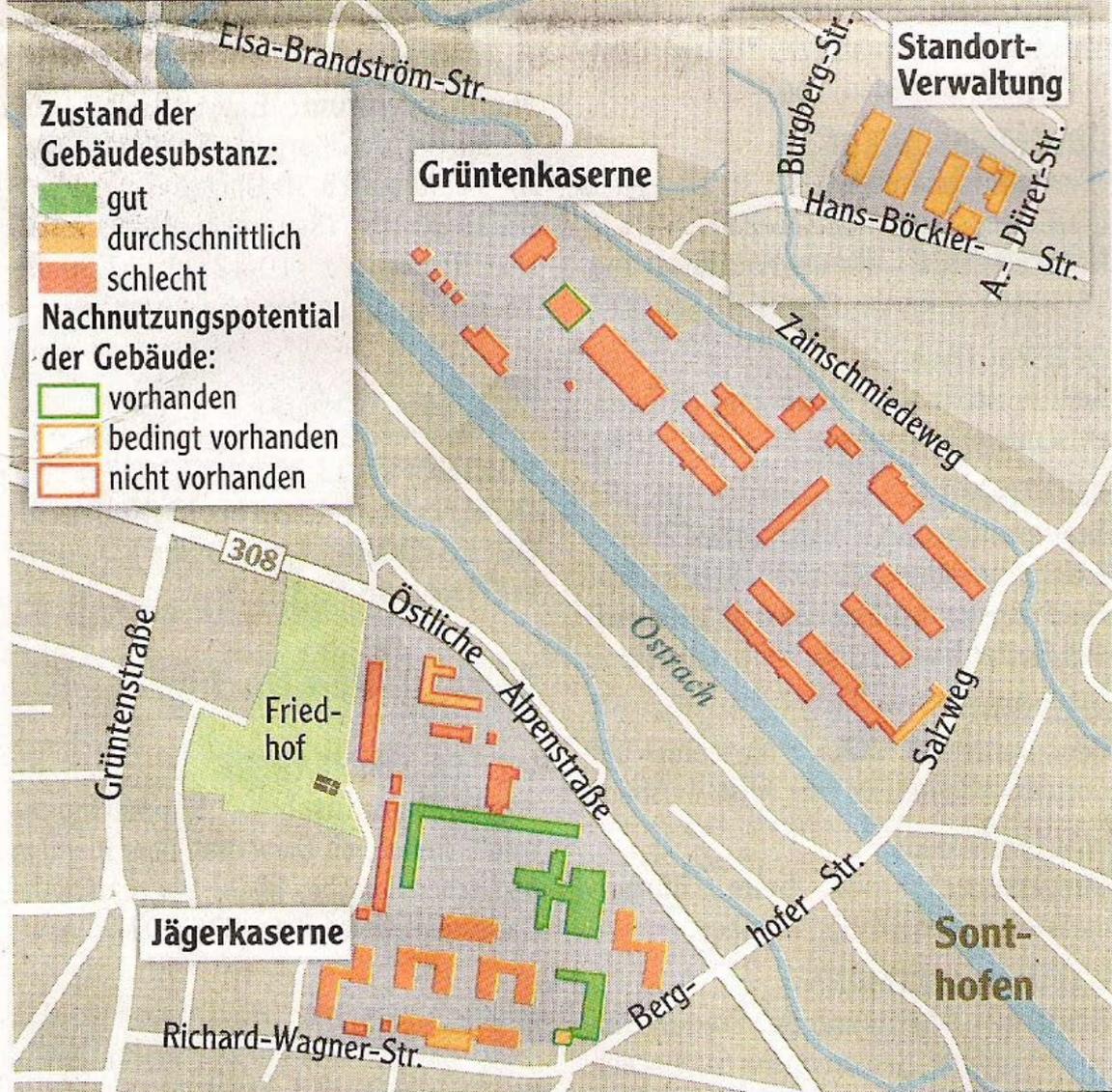
Bei Gewerbeflächen liegt Sonthofen mit 90 bis 130 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem Limit. In Memmingen kosteten sie um die 40 Euro, in Ulm 50 bis 90, hieß es. Ziel müsse sein, Kasernengrund für Gewerbe für 50 bis 75 Euro pro Quadratmeter anzubieten – inklusive Erschließung, Entwässerung und einer altlastenfreien Übergabe. Laut Planern ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durchaus zu partnerschaftlichem Vorgehen bereit, wird aber kaum Nein sagen, wenn andere mehr Geld bieten. Potenzial sehen Planer im Tourismus, vor allem beim Bau eines Zwei- oder Drei-Sterne-Hotels.

So geht es weiter

- Nun sind Stärken und Schwächen zu analysieren, Zukunftspotenziale

Zustand der Bundeswehr-Areale

- Zustand der Gebäudesubstanz:**
- gut
 - durchschnittlich
 - schlecht
- Nachnutzungspotential der Gebäude:**
- vorhanden
 - bedingt vorhanden
 - nicht vorhanden



QUELLE: PESCH-PARTNER

AZ INFOGRAFIK