

Ehemalige Schuhfabrik Mattil Höheinöd



Ihr Investitionsstandort

geschichtsträchtig - zentral - vielfältig - zukunftsorientiert

Unverbindliche Interessenbekundung

06.03.2026



KERN
PLAN

Herzlich willkommen in Höheinöd - am Standort der ehemaligen Schuhfabrik Mattil!

Höheinöd liegt auf der Sickinger Höhe im Herzen der Südwestpfalz, im Dreieck zwischen Pirmasens, Kaiserslautern und Landstuhl. Dank der unmittelbaren Anbindung an die Autobahn A62 sind die umliegenden Städte sowie die überregionalen Zentren in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig beginnt direkt vor der Haustür die weite Landschaft der Sickinger Höhe mit ihren Feldern, Wäldern und Wanderwegen – Höheinöd verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit.

In dieses gewachsene Dorf- und Arbeitsumfeld eingebettet liegt das rund 6.750 qm große Areal der ehemaligen Schuhfabrik Mattil. Über Jahrzehnte war es ein Ort der Produktion, des Aufbruchs und der wirtschaftlichen Stärke – und prägte als einer der wichtigsten Arbeitgeber die Identität des Ortes und der gesamten Region.

Heute sorgen das nahe gelegene Haus des Bürgers (Rathaus), die aktiven Vereine, Feste und Veranstaltungen sowie die umliegende Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betriebe für ein lebendiges Umfeld rund um das Fabrikgelände.

Nach der Stilllegung der Schuhproduktion im Jahr 1985 steht das Gebäudeensemble seit einigen Jahren leer. Das Areal bietet eine markante Bestandsstruktur mit Geschichte – und zugleich eine attraktive Entwicklungsfläche mitten im Ort. Die verkehrsgünstige Lage, die Einbettung in das bestehende Wohnumfeld und die landschaftlich reizvolle Umgebung machen den Standort besonders interessant für neue, innovative Nutzungen.

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Die grundlegende Bausubstanz wird insgesamt als gut bezeichnet. Gleichzeitig ist aufgrund der früheren industriellen Nutzung nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Projektentwicklung Fragen möglicher Altlasten zu prüfen und zu bearbeiten sind.

Die Ortsgemeinde gibt bewusst keinen Nutzungsschwerpunkt vor. Vielmehr laden wir ausdrücklich dazu ein, mutige und kreative Konzepte einzubringen – mit oder ohne Erhalt einzelner Bauteile, gewerblich, wohnorientiert, gemischt oder mit völlig neuen Ideen, solange sie in das Ortsbild passen, einen Mehrwert für Höheinöd und die Region schaffen und die Umgebung nicht stören.

Offen stehen wir einem breiten Spektrum an Konzepten gegenüber – insbesondere solchen, die soziale Verantwortung übernehmen, gemeinschaftliche Strukturen stärken, Arbeitsplätze oder neue Angebote für die Region schaffen oder durch nachhaltige und ressourcenschonende Ansätze überzeugen.

Unser Ziel ist es, hier einen zeitgemäßen, lebenswerten Ort zu entwickeln, der sowohl den heutigen Anforderungen gerecht wird als auch kommenden Generationen Perspektiven bietet. Die Neuentwicklung der ehemaligen Schuhfabrik Mattil soll Höheinöd städtebaulich bereichern und Raum für ein lebendiges Miteinander eröffnen, das Menschen verschiedener Altersgruppen und Lebensentwürfe zusammenführt.

Ein hochinteressanter Investitionsstandort – wir freuen uns auf Ihre Ideen!

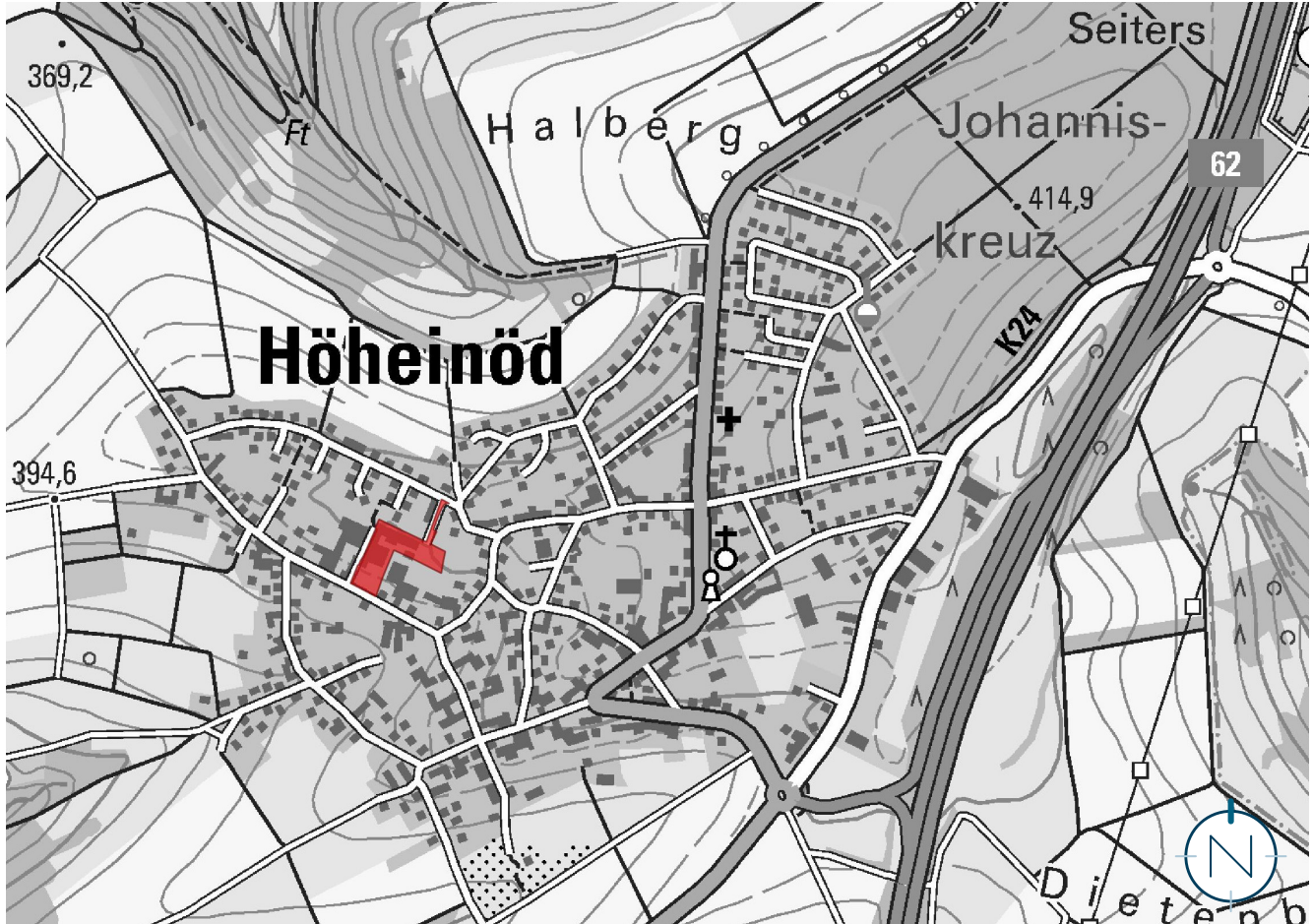
Ihre Ortsgemeinde Höheinöd

Ortsbürgermeister Mike Mangold



Höheinöd

das Dorf im Herzen der Südwestpfalz
Zwischen Schuhfabrik, Feldern und Gemeinschaft



Lage im Raum; ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> (Bearbeitung: Kernplan)

Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Höheinöd befindet sich am westlichen Rand der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben auf der Hochfläche der Sickinger Höhe direkt an der Autobahn A 62 (Landstuhl - Pirmasens) und nur wenige Kilometer entfernt von der Autobahn A 8 (Pirmasens - Luxemburg).

Die Ortsgemeinde befindet sich am Übergang zum Pfälzerwald. Felder, Wiesen und Waldflächen beginnen direkt am Siedlungsrand. Das Umfeld bietet attraktive Natur- und Freizeitmöglichkeiten – von Spazier- und Wanderwegen bis hin zu Radstrecken – und macht Höheinöd zu einem Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher landschaftlicher Qualität.

Wohnort mit Geschichte

Das Erscheinungsbild Höheinöds wird insbesondere von seiner Lage auf der Sickinger Höhe sowie von seiner landwirtschaftlichen Tradition geprägt. Einst vor allem bäuerlich strukturiert, hat sich das Dorf im Laufe des 20. Jahrhunderts zunehmend zu einer Wohngemeinde entwickelt.

Höheinöd wurde erstmals im Jahr 1295 urkundlich erwähnt. Viele der alten Höfe und Sandsteinbauten im Ortskern sind inzwischen liebevoll saniert und zu Wohnzwecken umgebaut; sie verleihen dem Ort einen eigenständigen, dörflichen Charakter, der trotz verschiedener Wandlungsprozesse erhalten geblieben ist.

Eine besondere Rolle in der Ortsgeschichte spielt die Schuhfabrik Mattil. 1922 von den Brüdern Ottmar und Arthur Mattil gegrün-

det, entwickelte sich der Betrieb von einer lokalen Fabrik mit rund 200 Beschäftigten Anfang der 1930er-Jahre zu einem der bedeutendsten Schuhhersteller Deutschlands. In den 1950er- und frühen 1960er-Jahren wurde das Werk in Höheinöd massiv ausgebaut; zusammen mit weiteren Standorten – unter anderem in Waldfishbach sowie später in Auslandsbetrieben – beschäftigte Mattil zeitweise bis zu 2.000 Mitarbeitende und produzierte bis zu 30.000 Paar Schuhe täglich. Mattil galt damit als größte deutsche Schuhfabrik seiner Zeit und prägte Arbeitsmarkt, Selbstverständnis und Ortsbild Höheinöds über Jahrzehnte hinweg. Mit dem Strukturwandel der Schuhindustrie geriet das Unternehmen zunehmend unter Druck und musste schließlich 1994 Insolvenz anmelden.

Unmittelbar an das Siedlungsgefüge von Höheinöd schließen Felder, Wiesen und Waldflächen der Sickinginger Höhe an. Von hier öffnen sich weite Blicke über die Hügel bis in den Pfälzerwald und – bei klarer Sicht – bis ins Saarland. In der Umgebung laden Wander- und Radwege, unter anderem auf der Sickinginger Höhe, zu Ausflügen ein.

Zusammen mit der Lage im Dreieck Kaiserslautern – Pirmasens – Landstuhl und der direkten Anbindung an die Autobahn A 62 verleiht dies Höheinöd eine attraktive Wohnqualität. Die nächste Stadt Pirmasens sowie weitere Mittelzentren sind in kurzer Fahrzeit erreichbar; zugleich bleibt der Charakter eines überschaubaren Dorfes mit aktiver Dorfgemeinschaft, Haus des Bürgers als kulturellem Mittelpunkt und einem regen Vereinsleben erhalten.

Die Mischung aus viel Grün, dörflichem Alltag, vergleichsweise bezahlbarem Wohnraum und guten Erreichbarkeiten zu Arbeitsplätzen in den umliegenden Städten macht Höheinöd besonders für junge Familien, Berufspendlerinnen und -pendler sowie Menschen attraktiv, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Rahmenbedingungen Ortsgemeinde Höheinöd

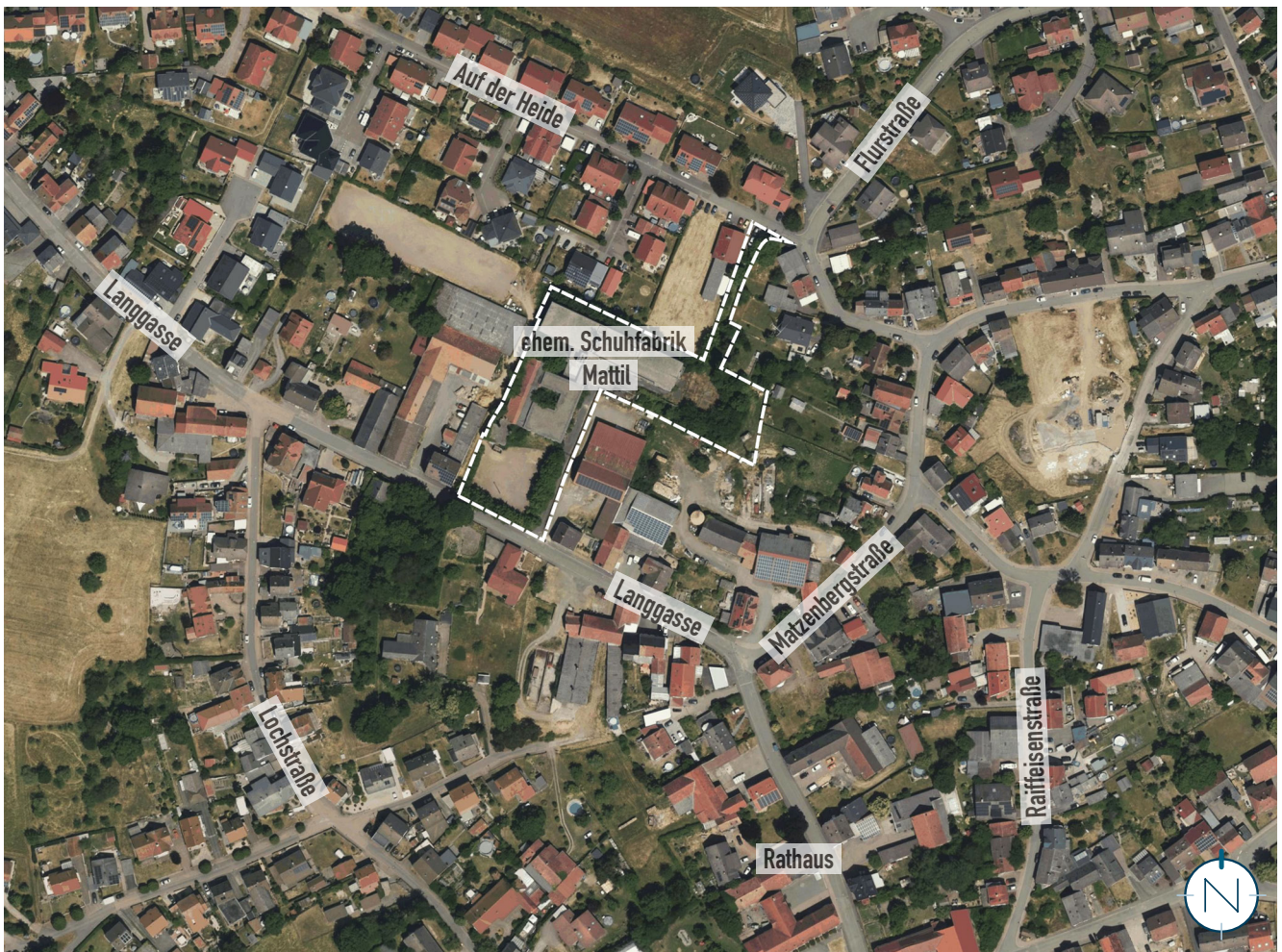
- Lage in Rheinland-Pfalz: in der Südwestpfalz, zwischen Pirmasens, Landstuhl und Kaiserslautern
- Fläche: ca. 10,88 km²
- Bevölkerung: ca. 1.165 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
- Nachbarorte: Thaleischweiler-Fröschen, Hermersberg, Waldfischbach-Burgalben

Verkehrsanbindung

Höheinöd ist durch die eigene Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 62 direkt an die Achse Landstuhl – Pirmasens angebunden; über das Autobahnkreuz Landstuhl besteht zudem Anschluss an die BAB 6 Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern und Mannheim sowie an die BAB 8 in Richtung Pirmasens und Luxemburg.

Eine weitere Verbindung schafft die Landstraße L 474 (Hauptstraße, Hermersberger Straße, Thaleischweiler Straße), die die Ortsgemeinde mit den Nachbarorten Hermersberg und Thaleischweiler-Fröschen verbindet. Die K 24 verbindet Höheinöd mit Waldfischbach-Burgalben.

Der öffentliche Nahverkehr wird vollständig von Bussen getragen: Die Buslinien 244 und 245 fahren – werktags zwölf mal – in Richtung Wallhalben bzw. Pirmasens ab. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in den Nachbarorten Thaleischweiler-Fröschen und Waldfischbach-Burgalben.



Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]

Der Standort

Die alte Schuhfabrik ruht still – und wirkt doch voller Erwartung auf neues Leben.



Blick auf den Investitionsstandort von Süden

Daten + Fakten

- Lage inmitten des bebauten Siedlungsgefüges von Höheinöd
- Fläche Plangebiet: insgesamt ca. 6.750 m², im Bestand bereits bebaut
- Gebäude sind sanierungsbedürftig, die grundlegende Bausubstanz kann wohl weiterhin verwendet werden, bei Interesse sollte eine detaillierte Prüfung durch den Investor erfolgen
- kein Denkmalschutz
- das Grundstück ist reliefarm
- auf dem Dach der Werkhalle befinden sich ein Funkmast, der Vertrag mit dem Funkbetreiber hat eine Festlaufzeit bis Mitte 2032, eine Verlagerung ist evtl. nach Absprache möglich
- Umfeld aktuell überwiegend durch Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe geprägt



Blick auf den Investitionsstandort von Nordosten

Erschließung, ruhender

Verkehr

- Anbindung an örtliches und überörtliches Verkehrsnetz über die südlich verlaufende Langgasse an die Hauptstraße
- nächste Autobahn-Anschlussstelle ca. 1,4km (BAB 62) entfernt
- Anschluss an den ÖPNV über die ca. 500 m südöstlich gelegene Bushaltestelle „Höheinöd, Thaleischweiler Str.“
- Erschließung des Grundstückes über die Langgasse (Süden) und über die Straße „Auf der Heide“ (Norden) möglich
- erforderliche Stellplätze müssen vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden

Einrichtungen / Angebote in der Ortsgemeinde Höheinöd

Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">• Sickingenhöh-Grundschule Hermersberg/Höheinöd; ca. 950 m nordöstlich des Plangebietes• Prot. Kindertagesstätte „Apfelbäumchen“; ca. 1km nordöstlich des Plangebietes
Medizinische Angebote / Dienstleister	<ul style="list-style-type: none">• keine Arztpraxis im Ort vorhanden• die nächstgelegenen Arztpraxen befinden sich in Thaleischweiler-Fröschen (ca. 5 km in südwestlicher Richtung) und in Waldfischbach-Burgalben (ca. 6 km in östlicher Richtung)• die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in Hermersberg, Thaleischweiler-Fröschen und Waldfischbach-Burgalben• die nächstgelegenen Krankenhäuser finden sich in Pirmasens (Städtisches Krankenhaus Pirmasens, ca. 20 km in südlicher Richtung entfernt) bzw. in Landstuhl (Nardini Klinikum St. Johannes, ca. 18 km in nördlicher Richtung entfernt)
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none">• das Nahversorgungsangebot beschränkt sich auf eine Bäckerei• weitere, teils großflächige Nahversorgungsangebote gibt es in den benachbarten Ortsgemeinden Waldfischbach-Burgalben (Wasgau, Aldi, Lidl, Netto, alldrink), Thaleischweiler-Fröschen (Cap-Markt, Penny) und Hermersberg (Wasgau)• weitere Nahversorgungsangebote sind in Pirmasens zu finden (u.a. Wasgau, Aldi, Lidl, Kaufland) ; hier finden sich auch weitere Einzelhandels-Angebote wie u. a. ein Hornbach-Baumarkt, Media-Markt, DM, Rossmann, Rofu und Möbel AS
Freizeit und Sport	<ul style="list-style-type: none">• die örtliche Sportanlage des SSV Höheinöd befindet sich südwestlich des Plangebietes außerhalb der Ortslage• hier gibt es neben dem Fußballfeld noch eine Indoor Soccer Halle mit einem Kunstrasenfeld• in der Raiffeisenstraße befindet sich mit der Hans-Broschey Halle die Heimat des Turnvereins Höheinöd• weitere Sportangebote (Fitnessstudio, Sport- und Tennisplätze) finden sich in einem Umkreis von weniger als 10,00 km Entfernung vom Plangebiet

Abgrenzung

- umfasst Werkhalle, Verwaltungsgebäude und Lager sowie den Vorplatz zur Langgasse hin
- die Ortsgemeinde steht sowohl einem Erhalt als auch einem Rückbau der Bestandsgebäude offen gegenüber

Planungsrecht

- für die Fläche besteht derzeit kein Bebauungsplan, ggfs. zur Umsetzung der Planung erforderlich
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben sieht eine gemischt genutzte Fläche vor

Eigentumsverhältnisse

- Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Höheinöd
- Fläche steht komplett für eine Neuentwicklung zur Verfügung
- benachbarter Reiterhof ist gesprächsbereit zur Mitnutzung von weiteren Flächen westlich des Plangebietes



Innenansicht der ehemaligen Werkhalle

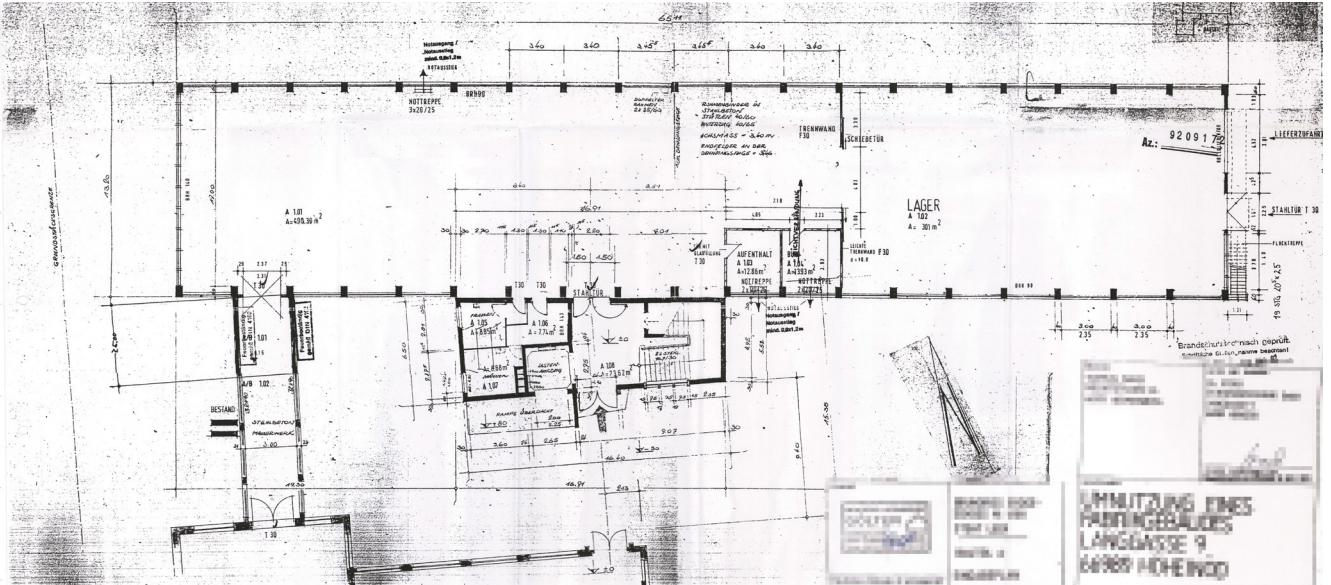


Außenansicht der Werkhalle

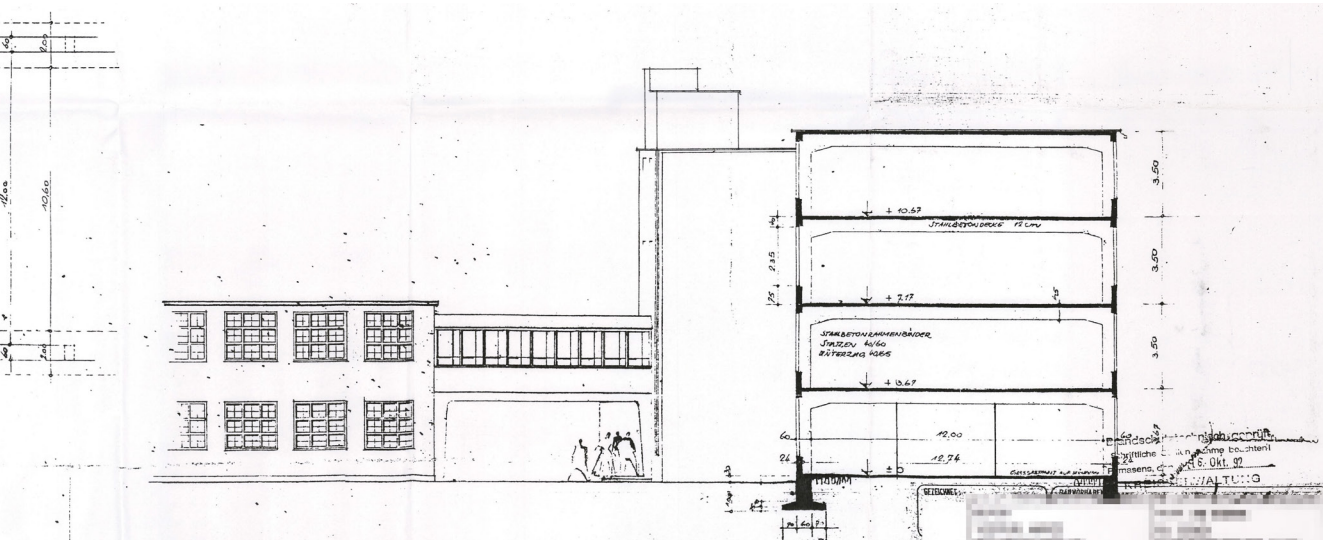


Innenansicht

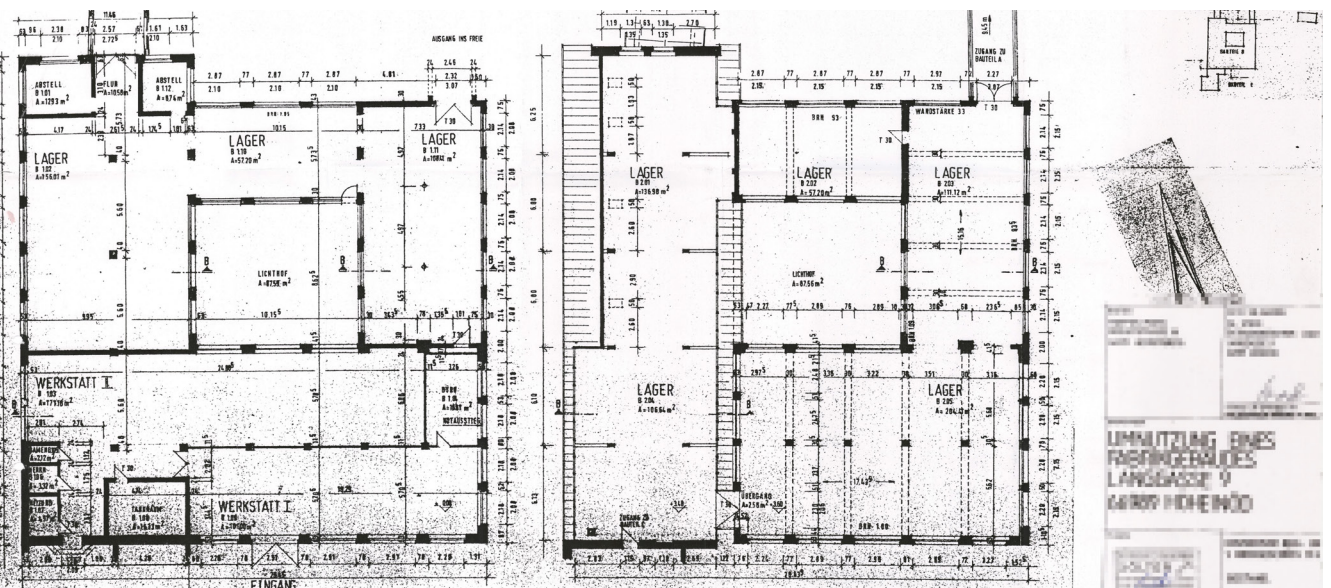
Details Gebäude



Unverbindlicher Grundriss Erdgeschoss nördliches Gebäude



Unverbindlicher Schnitt nördliches Gebäude



Unverbindlicher Grundriss südliches Gebäude

Wir wünschen uns von Ihnen ...

... kreative Ideen zur Entwicklung des Standortes.
„Die Schuhe gingen, die Chancen bleiben“

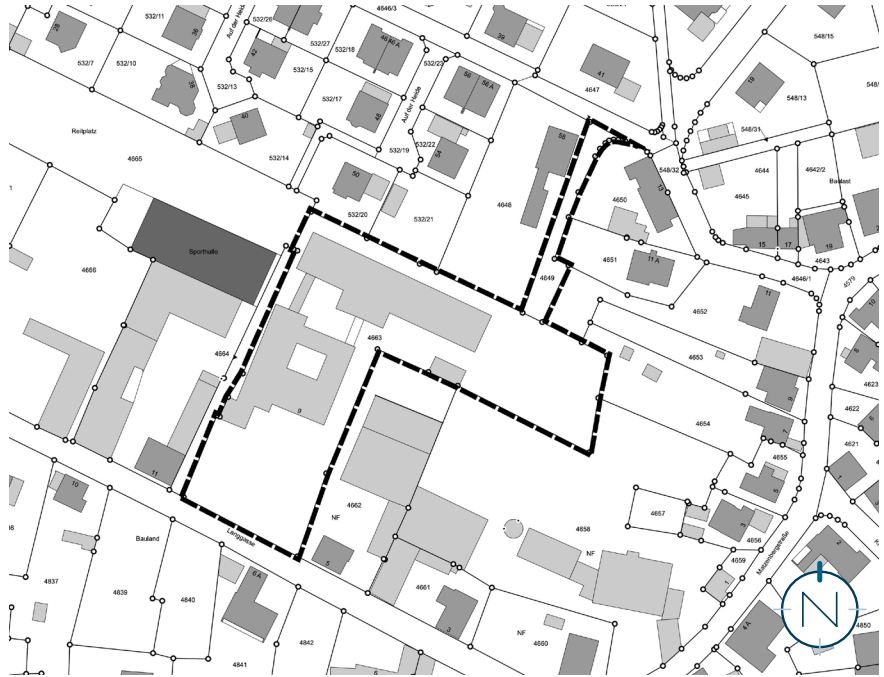
Gewünscht ist ein lebendiges, soziales und integratives Quartier im Herzen von Höheinöd, dessen Nutzungen den Charakter der Ortsgemeinde stärken.

Für die Ortsgemeinde vorstellbar wären u. a. vielfältige Wohnangebote, insbesondere bezahlbarer Wohnraum für junge Familien, aber auch Einrichtungen des Seniorenwohnens oder eine Mischung aus Wohnen, Leben und Arbeiten ist denkbar. Zudem sind ergänzende Einrichtungen der medizinischen Versorgung (Arzt, Ergotherapie, Physiotherapie, Apotheke) oder Nahversorgung (Nahversorger wie z.B. Tante Enso, Wasgau24, Café) beispielsweise im Vordergebäude möglich.

Die Umgestaltung soll sich sensibel in das Umfeld der bestehenden Wohnbebauung einfügen und zugleich architektonisch ein klares, zeitgemäßes Zeichen setzen: moderne Gestaltung, innovative Baukonzepte, klimagerechte Material- und Energienutzung, extensive Durchgrünung sowie qualitätsvolle Aufenthaltsräume im Freien sind vermutlich selbstverständlich. Die Geschichte des Ortes darf bei der Gestaltung berücksichtigt werden.

Als Rahmenbedingungen sollen beachtet werden:

- Erschließung erfolgt über die Langgasse bzw. Straße „Auf der Heide“ (ggfs. Einbahnstraßenregelung)
- Stellplätze sind vollständig auf dem Privatgrundstück nachzuweisen (Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Nutzung), Fahrradstellplätze
- Nutzungen Gebäude / Außengelände so, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung zw. vorhandener Wohnnutzung und neugeplanter Nutzung entstehen
- Veräußerung des Grundstückes (ausschließlich Gesamtfläche!) (s. Abgrenzung oben)
- Berücksichtigung Funkmast
- die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sollten begrünt werden, ebenso Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose



Kataster mit Abgrenzung Geltungsbereich; Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, Stand: 26.11.2025; Bearbeitung: Kernplan

- Außenwände von größeren Gebäuden (zumindest teilweise),
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sollten unversiegelt bleiben, keine Schottergärten
- es sollten Ladestationen für die E-Mobilität vorhanden sein

Selbstverständlich lassen sich die o. g. Nutzungsoptionen im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens weiterentwickeln und konkretisieren.

Erforderliche Unterlagen:

- Erläuterung eines Nutzungskonzeptes auf max. zwei DIN A4-Seiten
- Lageplan mit grundsätzlicher Anordnung der Nutzungen M 1:500
- Gebäudeansichten, Schnitte und Grundrisse, Maßstab 1:200, Schnitt mit angrenzendem Bestand
- Aussagen zur „dritten Dimension“/ städtebaulichen Kennzahlen (Grundfläche, Höhenangaben inkl. Bezugspunkt, Vollgeschosse, etc.)

- Anzahl und Organisation der vor Ort vorgesehenen Parkplätze
- Angabe des vorgesehenen Realisierungszeitraums
- Angebot Kaufpreis
- Referenzprojekte

Der Fokus liegt auf einer nachhaltigen, standortverträglichen und vitalen Nachnutzung.

Die Flächen sind nach Absprache zugänglich. Sofern eine Besichtigung gewünscht ist, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit der Ortsgemeinde Höheinöd in Verbindung. Ihre Unterlagen übersenden Sie bitte an die Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben z. Hd. Herrn Lösch Friedhofstraße 3 67714 Waldfischbach-Burgalben

oder per Mail an:
philipp.loesch@waldfischbach-burgalben.de



Blick Richtung Südwesten



► Hinweis

Bei dem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Ortsgemeinde Höheinöd unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung für den Kauf der vorgestellten Fläche in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für die Fläche. Die Ortsgemeinde Höheinöd behält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abzubrechen und ggf. durch ein neues Verfahren zu ersetzen bzw. auf unbestimmte Zeit einzustellen. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Ortsgemeinde. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen.

Ansprechpartner der Ortsgemeinde Höheinöd ist
Herr Mike Mangold, Ortsbürgermeister, Telefon 0173/5376659, E-Mail: mike.mangold@hoeheinoed.de