

## Abschlussbericht über die Ergebnisse der Bürgerbefragung in der Marktgemeinde Kößlarn

### Dorferneuerung Kößlarn



*Inhaltsverzeichnis*

<b>PRÄAMBEL</b> .....	4
<b>KURZFASSUNG</b> .....	5
<b>1. ZIELE UND DURCHFÜHRUNG DER BÜRGERBEFRAGUNG</b> .....	6
<b>2. MEINUNGSBILD ZUR DORFERNEUERUNG</b> .....	8
<b>3. GEBÄUDE- UND SOZIALDATEN</b> .....	10
3.1. GRUNDLEGENDE DATEN .....	10
3.2. LEERSTAND .....	14
<b>4. ENERGETISCHE ANALYSE</b> .....	15
4.1. GRUNDLEGENDE DATEN .....	15
4.2. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSGRUNDLAGE FÜR DAS FERNWÄRMENETZ .....	16
4.3. WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG DES WÄRMENETZES .....	20
<b>5. PROGNOSE DER DORFENTWICKLUNG: WOHN- UND EIGENTUMSSITUATION</b> .....	26
<b>6. PARKPLATZPROBLEMATIK</b> .....	29
6.1. PARKPLATZSITUATION .....	29
6.2. NEBENGEBÄUDE .....	31
<b>7. DIE GEWERBE KÖBLARNS</b> .....	32
<b>8. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	35
<b>9. ERLÄUTERUNGEN</b> .....	38

*Abbildungsverzeichnis*

Abbildung 1: Gebäudetyp .....	10
Abbildung 2: Haushaltsform.....	10
Abbildung 3: Nutzung des Wohnraumes durch den Eigentümer .....	11
Abbildung 4: Denkmalschutz der Gebäude.....	11
Abbildung 5: Interesse an einem Fernwärmeanschluss .....	16
Abbildung 6: Hindernisse bei einem Fernwärmeanschluss (n=17).....	17
Abbildung 7: Jahresdauerlinie Variante 1 .....	22
Abbildung 8: Jahresdauerlinie Variante 2 .....	23
Abbildung 9: Jahresdauerlinie Variante 3 .....	23
Abbildung 10: Jahresdauerlinie Variante 4 .....	24
Abbildung 11: Jahresdauerlinie für Wärmebedarfsvariante 1 ohne Sommerbetrieb .....	25
Abbildung 12: Gründe für eine Änderung der Wohn- bzw. Eigentumssituation (n=10) .....	26
Abbildung 13: Regelung der Erbfolge des Hauses (n = 42) .....	27
Abbildung 14: Meinungsbild zur Parkplatzsituation .....	30
Abbildung 15: Nutzung der Nebengebäude.....	31
Abbildung 16: Wahrscheinlichkeit der Nachfolge der Gewerbe.....	32
Abbildung 17: Investitionsverhalten der Gewerbetreibenden .....	33

*Tabellenverzeichnis*

Tabelle 1: Meinungsbild zur Dorferneuerung .....	8
Tabelle 2: Wichtige Maßnahmen der Dorferneuerung aus Bürgerperspektive .....	9
Tabelle 3: Gründe für aktuelle Leerstände.....	14
Tabelle 4: Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen .....	28

*Kartenverzeichnis*

Karte 1: In der Befragung erfasste Gebäude.....	7
Karte 2: Wohnfläche (in qm) .....	12
Karte 3: Gebäudealter .....	12
Karte 4: Gebäudetypen .....	13
Karte 5: Leerstandskartierung.....	14
Karte 6: Heizsystem.....	15
Karte 7: Wärmekataster der erhobenen Gebäudedaten (Karte 1) und des gesamten Dorfkerns (Karte 2).....	18
Karte 8: Mögliches Wärmenetz.....	21
Karte 9: Gewerbeflächen (in qm) .....	34

## Präambel

Der Markt Kößlarn, im südöstlichen Landkreis Passau zwischen Inn und Rott gelegen, hat sich gemeinsam mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern zum Ziel gesetzt, die Attraktivität des Dorfkerns Kößlarn mit einer Dorferneuerung zu steigern. Dazu wurden in einer ansprechend gestalteten Broschüre „Kößlarn – lebenswert, liebenswert, sehenswert“ bereits zentrale Ziele als Leitbild der Dorferneuerungsmaßnahmen formuliert. Einige Ziele des Leitbildes aufgreifend, zeigt die vorliegende Studie ein Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürgern auf, die unmittelbar von der Dorferneuerung betroffenen sind. In Abstimmung mit der Gemeinde und dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern wurden hierzu Fragebögen entwickelt. Die thematischen Schwerpunkte der sehr umfangreichen Fragebögen beziehen sich auf die Einschätzung zur Dorferneuerung allgemein, eine Bestandsaufnahme der Gebäude mit Fokus auf Leerstände und energetische Situation, die wirtschaftliche Entwicklung des Dorfkerns und die Parkplatzsituation. Um die verschiedenen Bedürfnisse der Menschen im Ortskern gezielter in Erfahrung zu bringen, unterscheidet der Fragebogen zwischen Hauseigentümer, Gewerbetreibende bzw. Unternehmer und Mieter. Vor der Befragung wurden alle Fragebögen der Bevölkerung in einer öffentlichen Veranstaltung vor- und zur Diskussion gestellt. Die Befragung fand im Zeitraum Juni bis August 2013 statt.

## Kurzfassung

Insgesamt nahmen 37% der im Dorfkern lebenden Bürgerinnen und Bürger an der Befragung teil. Obwohl der Wert für Bürgerbefragungen gut ist, konnten trotz mehrerer und verschiedener Versuche (Telefon, Post und Ausgabe durch die Gemeinde) nicht mehr Bürgerinnen und Bürger zur Meinungsabgabe bewegt werden. Dennoch zeigen die Ergebnisse wichtige Ansätze auf, mit denen die gesamte Gemeinde und im Besonderen der Dorfkern von Kößlarn die Ziele der Dorferneuerung realisieren können. So konnten z.B. die Parkplatzsituation und der Parkplatzbedarf weiter konkretisiert werden oder eine grundsätzliche Zustimmung für eine Nahwärmeversorgung des Dorfkerns ermittelt werden. Das Projekt Dorferneuerung wird als gut bewertet, ebenso werden Beteiligungsmöglichkeiten von den Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen. Die Befragungen zeigten jedoch auch, dass die Motivation sich zu beteiligen zumeist erst bei konkreten Projekten steigt.

Der vorliegende Bericht fasst die zentralen Ergebnisse der Befragung zusammen und soll als Grundlage für die weiteren Planungen dienen. Zudem liegt eine CD mit Daten und Software (QGIS) bei, die eine Fortschreibung der Leerstände im Dorfkern mit kartographischer Auswertung ermöglicht. Für die erstellten Karten wurden Geodaten von der Gemeinde bzw. vom Amt für Ländliche Entwicklung bereit gestellt.

Die Veröffentlichung der Ergebnisse in digitaler Form erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen erst nach Abstimmung mit der Gemeinde Kößlarn und dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern.

## 1. Ziele und Durchführung der Bürgerbefragung

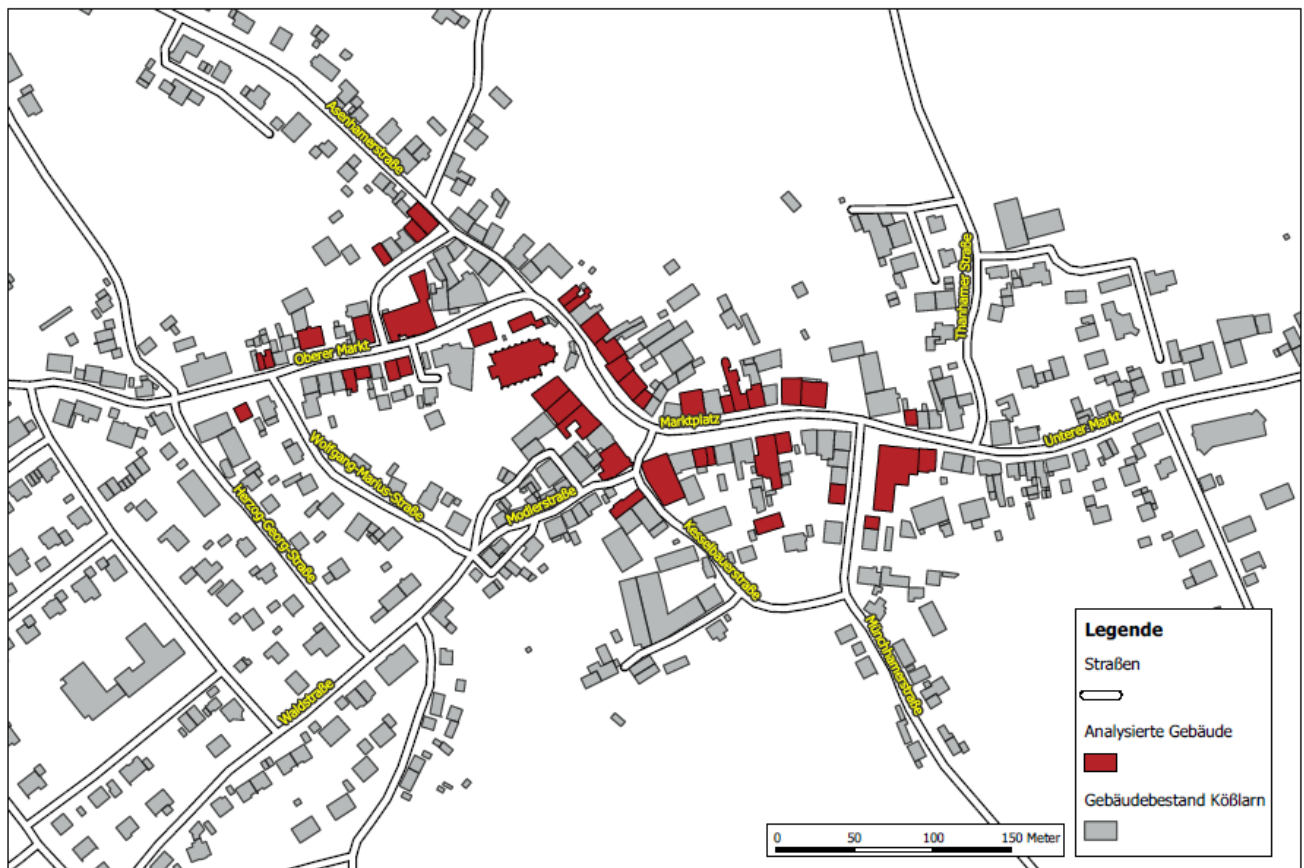
- ✓ Ziele:
- Energetische Bestandsaufnahme
  - Leerstandserhebung
  - Prognose der Dorfentwicklung
  - Parkplatzsituation
  - Fernwärmeanschluss
- Im Rahmen der Dorferneuerung der Marktgemeinde Kößlarn haben der Marktgemeinderat und der Vorstand der Dorferneuerung Kößlarn eine Bürgerbefragung in Auftrag gegeben. Aufgaben und Ziele der Untersuchung sind wie folgt festgelegt:
- Energetische Bestandsaufnahme der Gebäude
  - Anfertigung einer Leerstandskartierung
  - Prognose der weiteren Entwicklung des Dorfkerns
  - Analyse der Parkplatzproblematik
  - Interesse bei Bürgerinnen und Bürgern für einen möglichen Fernwärmeanschluss
- Für den Bereich der energetischen Bestandsaufnahme folgen ergänzende Informationen nach der gemeinsamen Abschlussveranstaltung.
- ⊗ Geringe Beteiligung bei der Auftaktveranstaltung
- Befragt wurden Hauseigentümer, Gewerbetreibende und Mieter im gesamten Dorfkern. Das Gebiet der Befragung war mit dem Umriss der Dorferneuerung festgelegt. Das Ziel einer Vollerhebung konnte leider nicht erreicht werden, da sich nicht alle Bürgerinnen und Bürger bereit erklärten, an der Umfrage teilzunehmen. Die mangelnde Partizipation wurde bereits in der Auftaktveranstaltung deutlich, an der ca. 15-20 Personen teilnahmen.
- ✓ Insgesamt wurden Daten zu 46 Gebäuden, 14 Gewerben und 3 Mietern gesammelt
- Von den 90 (100%) zu befragenden Haushalten konnte mit 33 (37%) Personen (Haushalten) per Telefon ein Termin vereinbart werden. 12 Personen (13%) bekundeten gar kein Interesse und 10 Personen (11%) wollten den Fragebogen zugeschickt bekommen. Zu den übrigen Haushalten war entweder kein Kontakt möglich (z.B. nach mehrmaligen Anrufversuchen hatte keine Person abgenommen) oder es bestand kein Interesse seitens der Befragten.
- ✓ 37% Beteiligung
- Zusätzlich zu den persönlich geführten Gesprächen wurde der Fragebogen von der Gemeindevertretung an 19 Haushalte postalisch verschickt. Davon kamen 6 Fragebogen ausgefüllt zurück. Insgesamt konnten somit 38 Hauseigentümer, Gewerbetreibende und Mieter befragt werden. Diese Gruppe repräsentiert 46 Gebäude, 14 Gewerbe und 3 Mietparteien im Gebiet der Dorferneuerung.
- Der entwickelte Evaluierungsbogen enthält offene und geschlossene Fragen. Die durchschnittliche Gesprächsdauer betrug 45 Minuten. Für Aufzeichnung der offenen Fragen wurde eine detaillierte Mitschrift während des Gespräches angefertigt.

- ✓ Positives Feedback für die Bürgerbefragung

Am Schluss der Befragung wurden die Teilnehmenden gebeten, die Aktion „Bürgerbefragung“ selbst zu bewerten. Die gute bis sehr gute Note (1,69) zeigt, dass die Befragung durchaus im Sinne der Bürgerinnen und Bürger war und wertvolle Informationen zur Dorferneuerung beiträgt.

Karte 1: In der Befragung erfasste Gebäude

### Dorferneuerung Kößlarn: In der Befragung der Bevölkerung erfasste Gebäude



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

© geodatenflug GmbH & Co.KG 2013

## 2. Meinungsbild zur Dorferneuerung

Zu Beginn des Gesprächs wurden alle Teilnehmenden nach ihrer Meinung zur Dorferneuerung befragt. Dabei konnten sie das Projekt „Dorferneuerung Kößlarn“ insgesamt sowie die Kommunikation aller Maßnahmen und Planungen mit einer Note von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) bewerten. Weiterhin sollten sie ihre Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Dorferneuerung beurteilen. Die Antwortmöglichkeiten waren „ja (1), eher ja (2), weder/noch (3), eher nein (4), nein (5)“.

- ✓ Das Projekt „Dorferneuerung Kößlarn“ erhält eine noch-gute Bewertung (2,45)

Insgesamt erhält das Projekt „Dorferneuerung Kößlarn“ mit einem Durchschnittswert von 2,45 eine noch gute Bewertung. Eine ähnliche Einschätzung erhält die Kommunikation von Maßnahmen zu Veranstaltungen der Dorferneuerung (2,69). Allerdings gaben 60% der Befragten der Kommunikation eine Note von 3 oder schlechter. Der Mittelwert wurde folglich durch einige sehr gute Bewertungen nach oben verbessert.

- ✓ Die Kommunikation der Maßnahmen wird etwas schlechter beurteilt (2,69)

Tabelle 1: Meinungsbild zur Dorferneuerung

	Gesamt	Kommuni- kation	Einfluss- möglichkeit
Mittelwert	2,45	2,69	2,18

- ✓ Die meisten Befragten sahen Möglichkeiten, sich an der Dorferneuerung zu beteiligen

Von einem Großteil wurde positiv eingeräumt, dass sie Gelegenheit hatten, Einfluss auf die Dorferneuerung zu nehmen (2,18). 60% der Befragten antworteten mit „ja“ auf die Frage, ob ihnen solche Möglichkeiten zur Verfügung standen. Dies zeigt ein wichtiges Handlungsfeld des weiteren Dorferneuerungsprozesses, nämlich die Bürger stärker für das Vorhaben zu begeistern.



- ✓ Wichtigsten Handlungsbedarf sahen die Befragten (25,8%) in der Förderung der lokalen Wirtschaft

In einer offenen Frage wurde nach Verbesserungsvorschlägen und Maßnahmen gefragt, welche im Zuge der Dorferneuerung durchgeführt werden sollten. Bei der Auswertung erfolgte eine Kategorisierung der verschiedenen Antworten zu folgendem Ergebnis (n = 31).

Tabelle 2: Wichtige Maßnahmen der Dorferneuerung aus Bürgerperspektive

Kategorie	Nennungen	Prozentual
Wirtschaft und Geschäfte im Dorfkern fördern	8	25,8%
Bürgersteige sanieren	6	19,4%
Renovierung heruntergekommener Häuser	6	19,4%
Dorfbild und -platz verschönern	6	19,4%
Alters- und behindertengerechte Baumaßnahmen (Bsp.: Bürgersteige)	4	12,9%
Kein Kopfsteinpflaster	4	12,9%

Dass diese Maßnahmen von mehreren Personen öfter genannt worden sind, ohne explizit danach zu fragen, demonstriert deren Wichtigkeit. Die Themen sollten aus Bürgersicht deshalb weiter in der Diskussion bleiben und in der Dorferneuerung berücksichtigt werden.

- ✓ Umfang einer Dorferneuerung unbekannt

Weiterhin ist aufgefallen, dass vielen Bewohnern der Umfang einer Dorferneuerung unbekannt ist. So sind zwar viele mit den privaten Förderungen vertraut. Doch dass die Erneuerung z.B. des Kindergartenumfeldes eine Maßnahme der Dorferneuerung war, ist den meisten nicht bewusst gewesen. Auch hier zeigt sich Potenzial, die Prozesse und den Mehrwert einer Dorferneuerung der Bürgerschaft besser zu vermitteln.

### 3. Gebäude- und Sozialdaten

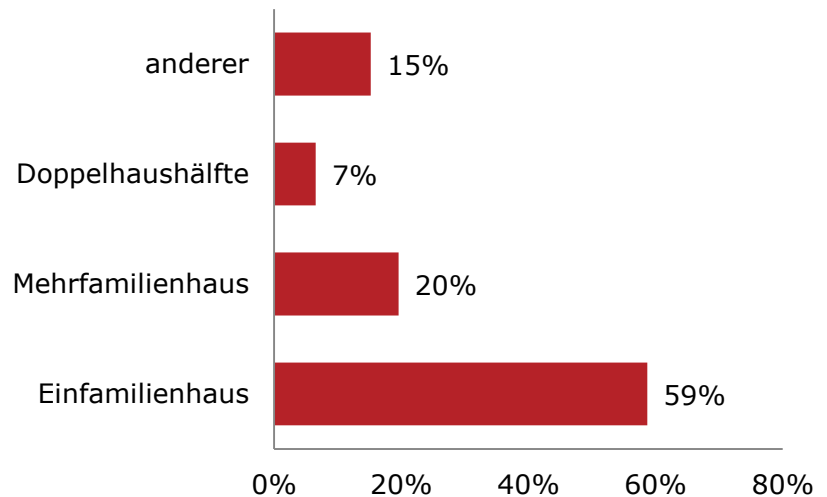
#### 3.1. Grundlegende Daten

- ✓ Ein Haus im Dorfkern ist durchschnittlich 180 Jahre alt und wird von einer Familie mit 3 Personen bewohnt

Das durchschnittliche Gebäude im Dorfkern von Kößlarn ist ein ca. 180 Jahre altes Einfamilienhaus, hat 1-2 Etagen, eine Wohnfläche von 185 m<sup>2</sup> und wird von einer Familie mit 3 Personen bewohnt. Das Durchschnittsalter der befragten Personen liegt bei 61 Jahren.

- ✓ Das Durchschnittsalter der Befragten liegt bei 61 Jahren

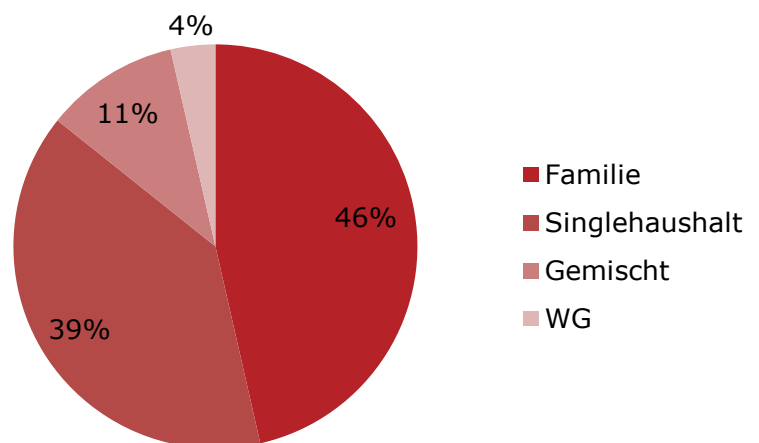
Abbildung 1: Gebäudetyp



- ✓ 46% wohnen in einer Familie, dicht gefolgt von Single- bzw. Einpersonenhaushalten (39%)

Die häufigsten Haushaltsformen sind die Familie (46%) und der Single- bzw. Einpersonenhaushalt (39%). 57% der Gebäude stehen unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz. Falls ein Gewerbe vorhanden ist, so beträgt die durchschnittliche Fläche 280 m<sup>2</sup>. Der erhobene Datenbestand weist hier einige Extremwerte auf, weshalb der Median (s. Kap. 9 Erläuterungen, S. 38) mit 170 m<sup>2</sup> eine sinnvollere Angabe als der Mittelwert darstellt.

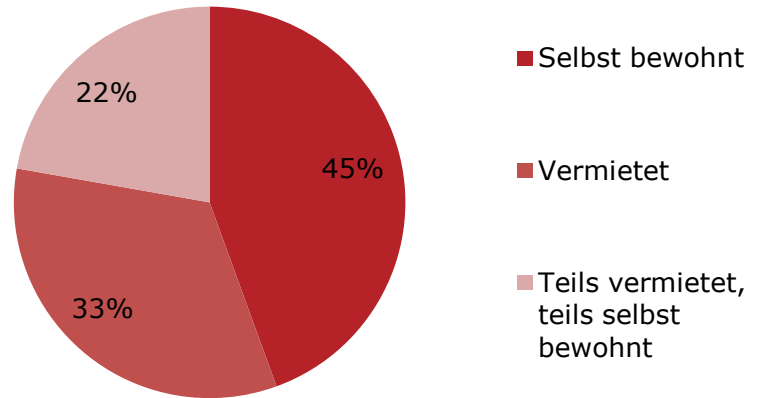
Abbildung 2: Haushaltsform



- ✓ Das Haus wird nur selten von Eigentümer und Mieter gleichzeitig bewohnt

Der Wohnraum wird vom Eigentümer meist selbst bewohnt (45%) und zu einem geringeren Teil vermietet (33%). In nur 22% der Gebäude wohnen Eigentümer und Mieter zusammen.

Abbildung 3: Nutzung des Wohnraumes durch den Eigentümer

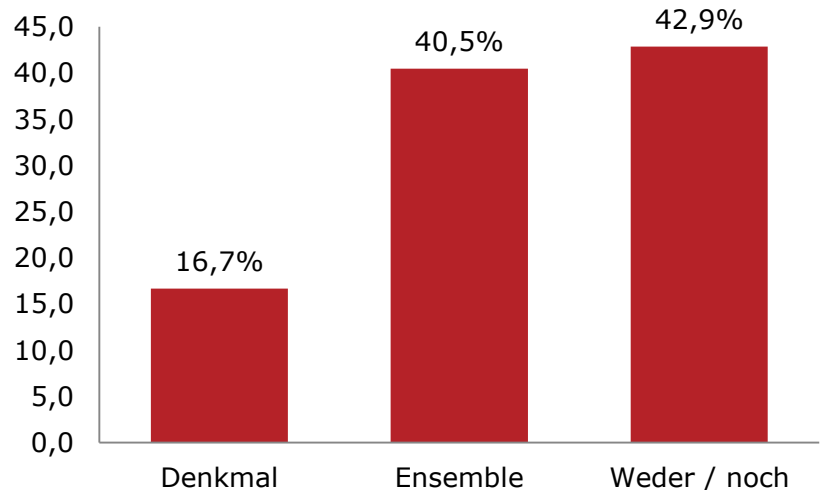


- ⊗ **Nur 6,5% der Gebäude sind barrierefrei**

Lediglich 3 Gebäude (6,5%) sind (teilweise) barrierefrei gestaltet. Dies ist gerade mit Blick auf die hohe Altersstruktur im Dorfkern ein zentraler Wert und könnte in Form der Zielsetzung „mehr Barrierefreiheit“ in das Dorferneuerungskonzept mit aufgenommen werden.

- ✓ 57% der Gebäude stehen entweder unter Denkmal- oder Ensembleschutz

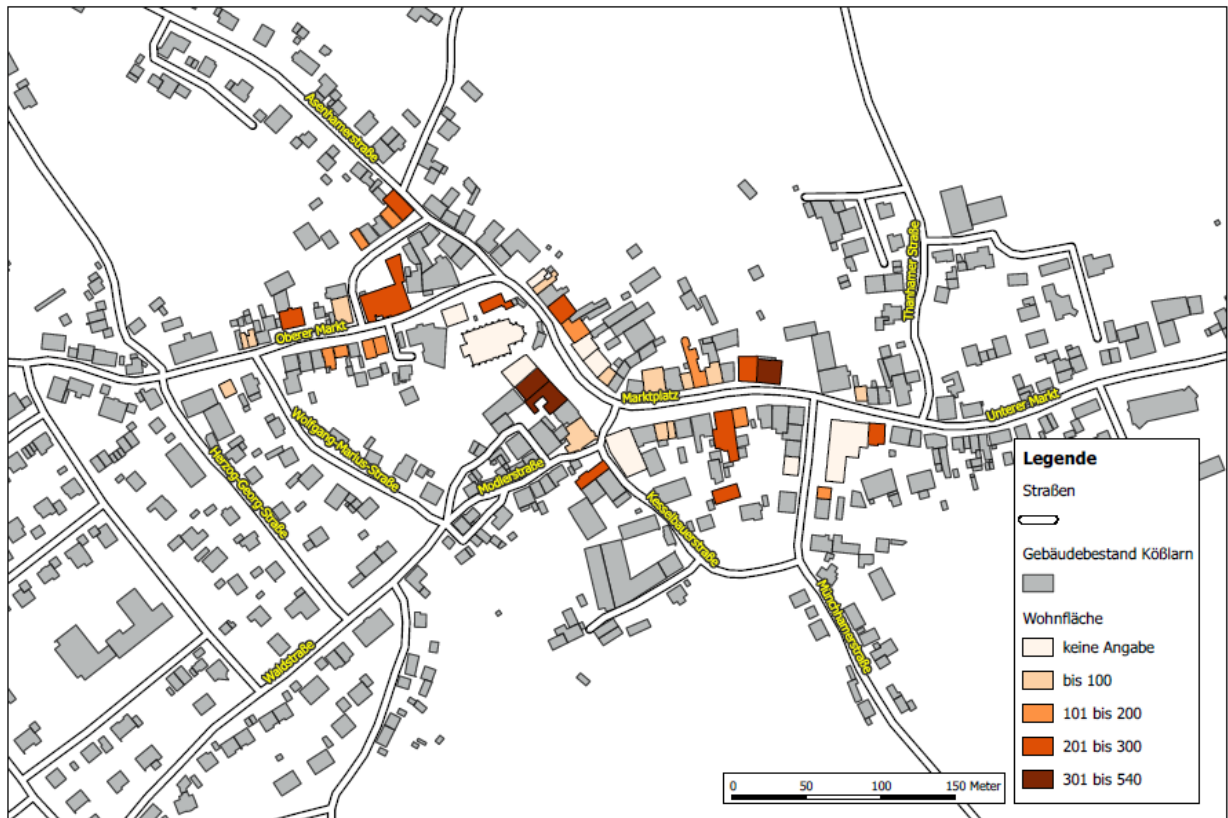
Abbildung 4: Denkmalschutz der Gebäude



Der hohe Anteil an denkmal- oder ensembleschutzter Gebäude verdeutlicht die kulturelle und geschichtliche Wertigkeit der Gebäude. Der damit einhergehende behutsame Umgang mit dem Gebäudebestand fordert aber auch eine spezielle Betrachtung bei z.B. der energetischen Sanierung und in Bezug auf das Leitbild, das historische Bild im Ortskern zu erhalten.

Karte 2: Wohnfläche (in qm)

**Dorferneuerung Kößlarn: Wohnfläche (in qm)**

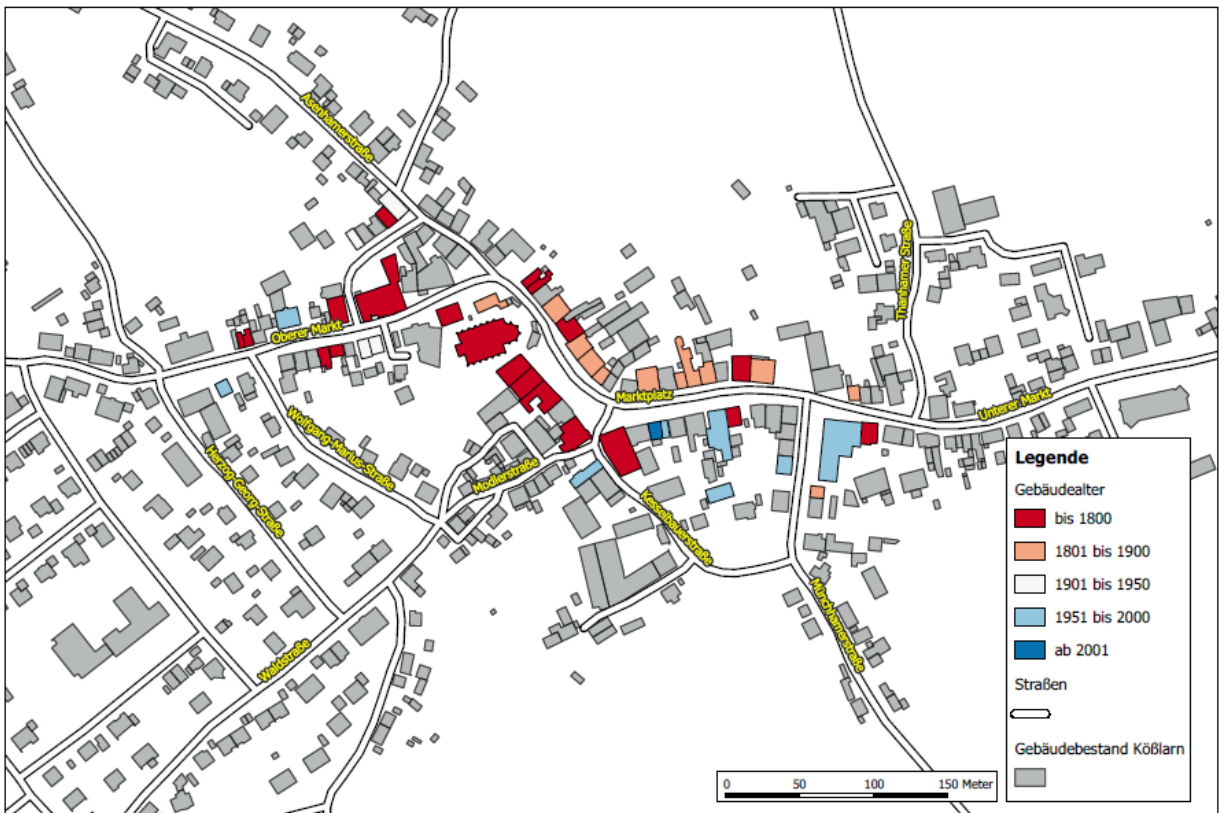


Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

© geodatenflug GmbH & Co.KG 2013

Karte 3: Gebäudealter

**Dorferneuerung Kößlarn: Gebäudealter**

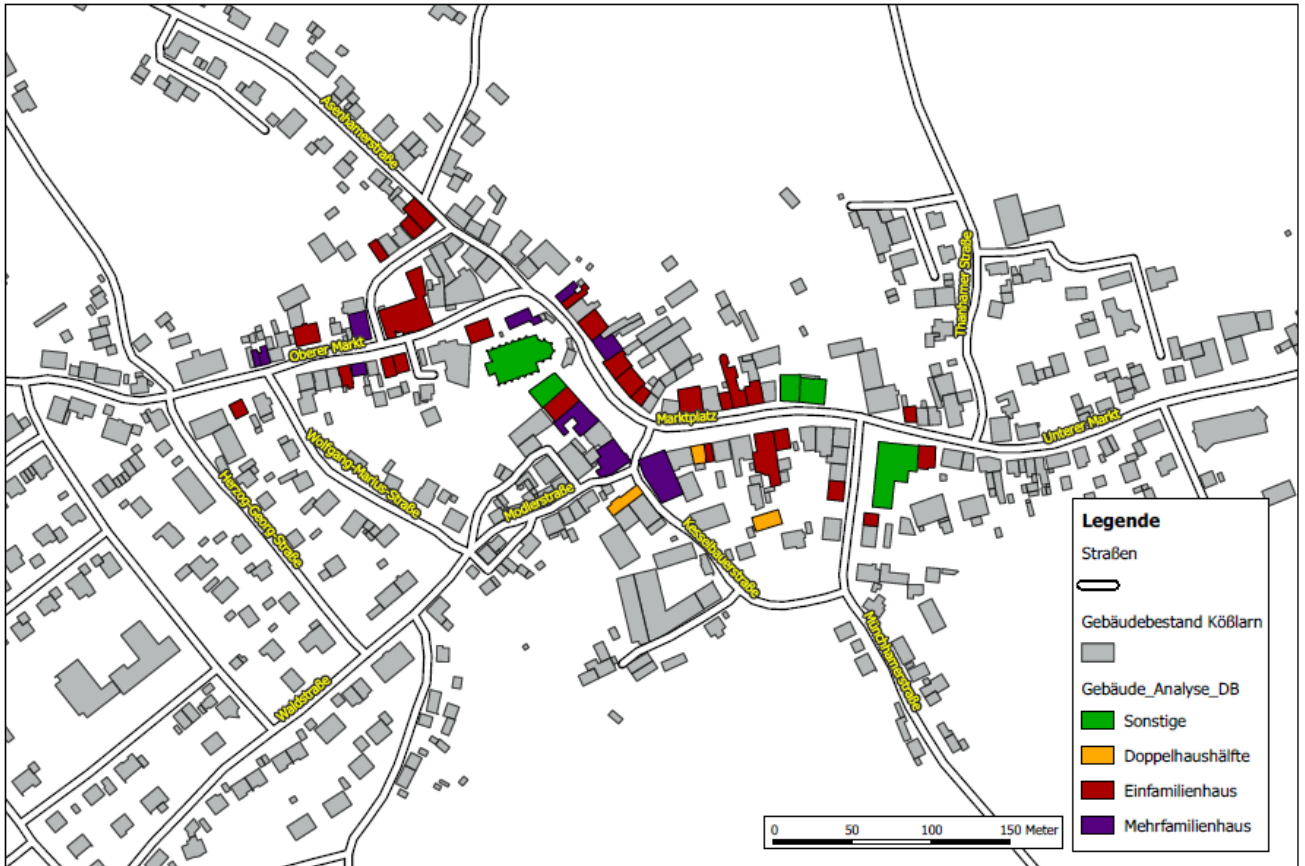


Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

© geodatenflug GmbH & Co.KG 2013

Karte 4: Gebäudetypen

### Dorferneuerung Kößlarn: Gebäudetypen



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

© geodatenflug GmbH & Co.KG 2013

### 3.2. Leerstand

- ✓ In einem Drittel der Häuser ist ein Leerstand in den Räumlichkeiten
- ✓ Die häufigst genannten Gründe für den Leerstand sind **Renovierungsbedarf (40%)** und **keine Mieter zu finden (40%)**

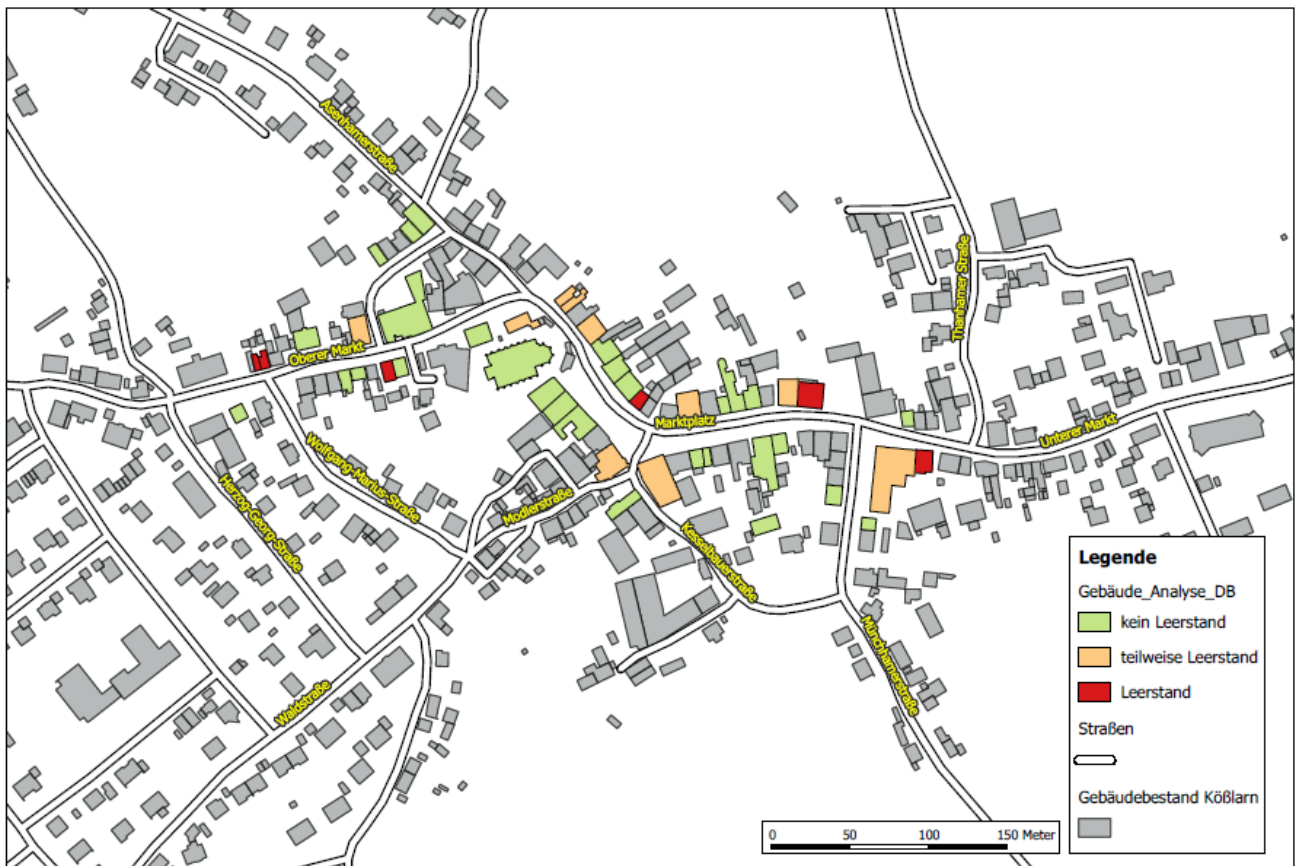
Von den 46 Gebäuden stehen 5 vollkommen (11%) und 10 (22%) teilweise leer. Durchschnittlich sind die leerstehenden Räumlichkeiten seit 11,7 Jahren ungenutzt. In 43% der Fällen war dort zuvor ein Gewerbe angesiedelt und in 36% eine Wohnung. Zu 21% war es eine Mischnutzung, bei welcher „Arbeiten“ und „Wohnen“ räumlich zusammenfällt. Genannte Gründe für die Leerstände sind:

Tabelle 3: Gründe für aktuelle Leerstände

Kategorie	Anzahl	%
Wohnung ist zurzeit nicht bewohnbar (bedarf Renovierungen)	6	40%
Es wurden keine Mieter gefunden / Die Mieter sind vor kurzem ausgezogen	6	40%
Die Wohnung ist generell nicht vermietbar	1	6,7%
Die Wohnung wird gerade umgebaut und bald vermietet	1	6,7%
Es ist keine Nutzung der Räumlichkeiten vorgesehen.	1	6,7%
Summe	15	100%

Karte 5: Leerstandskartierung

#### Dorferneuerung Kößlarn: Leerstände im Dorfkern



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

© geodatenflug GmbH & Co.KG 2013

## 4. Energetische Analyse

### 4.1. Grundlegende Daten

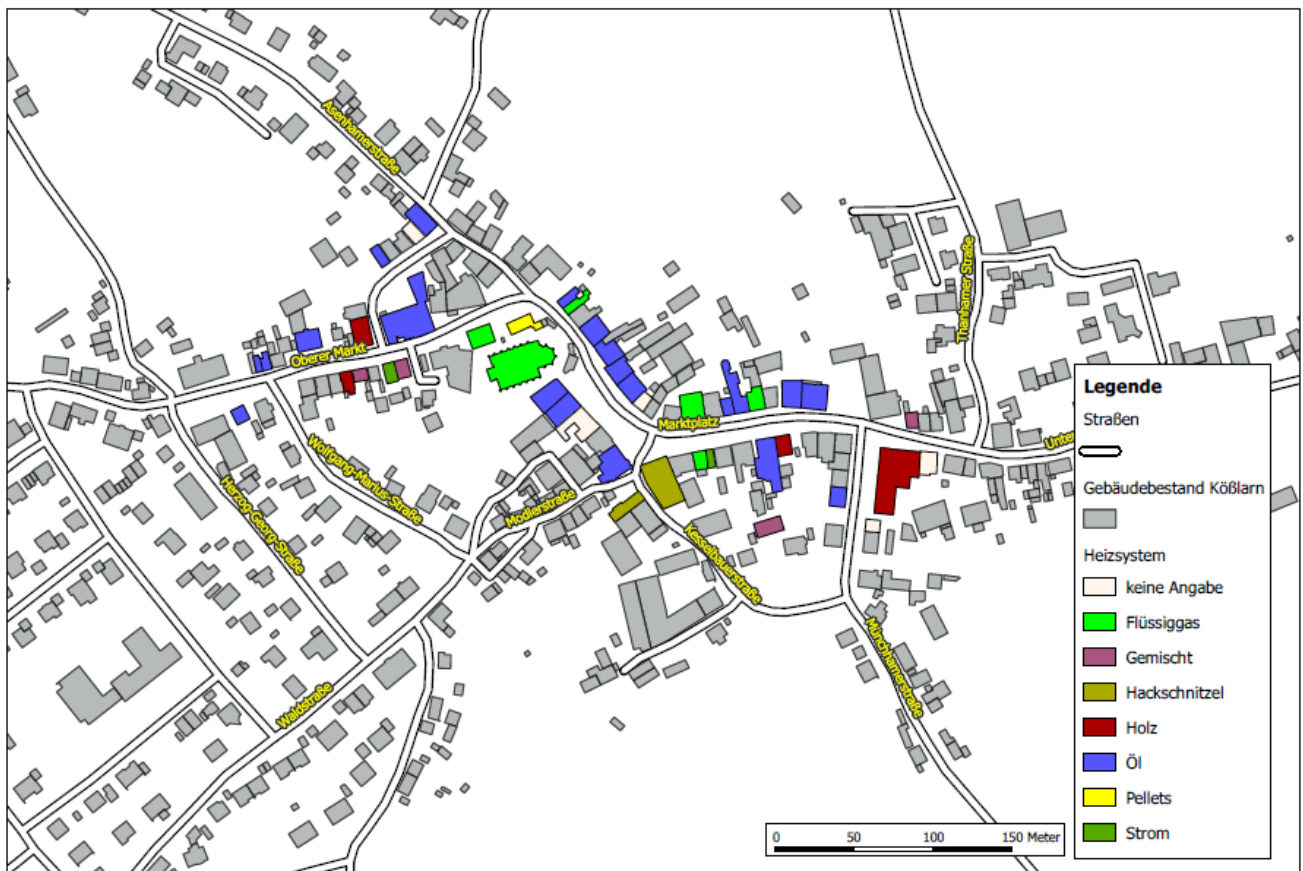
- ✓ Hoher energetischer Sanierungsbedarf

Die Analyse zur energetischen Gebäudesituation ergab einen hohen Sanierungsbedarf. Dieser ist auch auf den Umstand der Gebäudealter sowie auf die verwendeten Heizsysteme zurückzuführen. Die Mehrzahl der Gebäude im Dorfkern nutzen konventionelle Energieträger wie Gas oder Öl für die Beheizung der Räumlichkeiten. Dem Leitbild der Dorferneuerung entsprechend sollen diese in naher Zukunft auf regenerative Erzeugung umgestellt werden.

Neben den individuellen Einsparmöglichkeiten durch energetische Sanierung, die möglichst auszuschöpfen sind, war es Anliegen der Studie, eine potenzielle Nahwärmeversorgung der Dorfmitte zu prüfen. Der Dorfkern von Kößlarn mit seiner dichten Bebauung und den öffentlichen Gebäuden rechtfertigen eine detaillierte Untersuchung.

Karte 6: Heizsystem

#### Dorferneuerung Kößlarn: Heizsystem



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

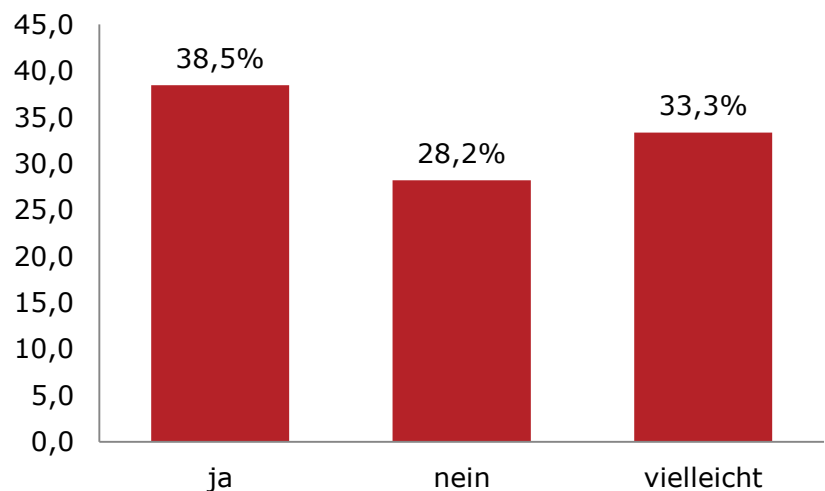
© geodatenflug GmbH & Co.KG 2013

## 4.2. Rahmenbedingungen und Planungsgrundlage für das Fernwärmenetz

- ✓ **Für über 71,8% der Gebäude käme ein Fernwärmeanschluss in Frage**

Ein mögliches Fernwärmenetz wurde vom Großteil aller Befragten begrüßt. 38,5% gaben an, dass bei dem entsprechenden Gebäude ein Anschluss interessant wäre. Bei genau einem Drittel der Befragten war die Antwort „vielleicht“ bzw. „es kommt darauf an“. Insbesondere bei Häusern mit älteren Heizungen ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass die Eigentümer an einem Anschluss Interesse zeigen.

Abbildung 5: Interesse an einem Fernwärmeanschluss



- ✓ Entscheidungsgrundlage für bzw. gegen einen Fernwärmeanschluss sind hauptsächlich Investitionskosten

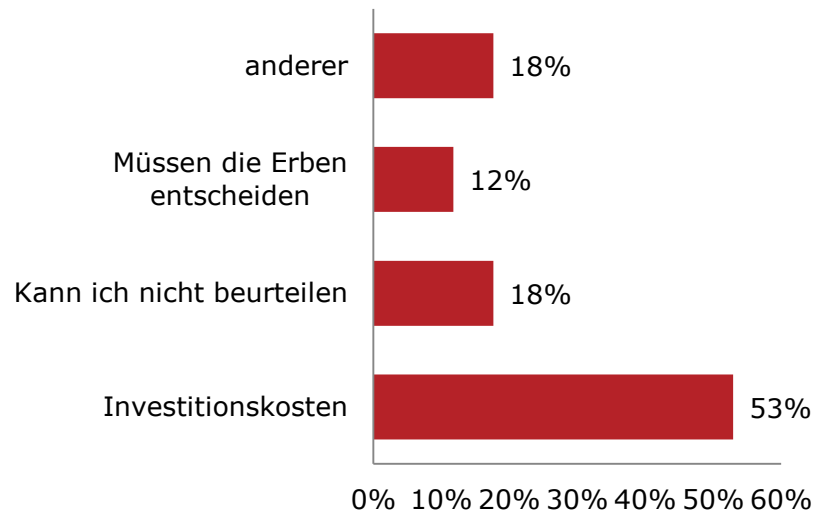
Diejenigen, die „vielleicht“ angaben, wurden weiter gefragt, welche Faktoren ihre Entscheidung maßgeblich beeinflussen. Die Höhe der Investitionskosten war dabei klar der entscheidende Aspekt und bestimmt wesentlich das Interesse an einem Wärmenetzanschluss. Jedoch konnten einige der Befragten (17%) keine Einschätzung für ein mögliches Interesse abgeben. Zusätzliche Informationen seien dazu notwendig, die im Rahmen dieser Studie separat weiter untersucht wurden.

- ✓ Eignungsprüfung von umliegenden potenziellen Wärmequellen

Zwei, in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern gelegene potenzielle Wärmequellen (Kraftwerke) wurden auf ihre Eignung zur Wärmeversorgung des Dorfkerns überprüft. Die Ergebnisse werden erst nach Abstimmung mit den Auftraggebern und den beteiligten Personen und nach der Abschlussveranstaltung weiter konkretisiert bzw. veröffentlicht.



Abbildung 6: Hindernisse bei einem Fernwärmeanschluss (n=17)



*Rechtliche Rahmenbedingungen*

- ✓ Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Fernwärmenetzes wird der Heizwärmebedarf EnEV 2009 (80kWh/m<sup>2</sup> a) zu Grunde gelegt

Während der letzten Jahre konnten im Wohnungsbau erhebliche Fortschritte zur Reduzierung des Heizwärmebedarfs von Gebäuden erreicht werden. So liegt der Jahres-Heizwärmebedarf für ein Einfamilienhaus im Bestand (Baujahr älter 1980) meist bei mehr als 200 kWh/(m<sup>2</sup> a), während vergleichbare Neubauten, die nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 gebaut wurden ca. 80 kWh/(m<sup>2</sup> a) benötigen.

Obwohl die Definition eines Niedrigenergiehauses (NEH) auf keiner rechtlichen Grundlage beruht, kann davon ausgegangen werden, dass der derzeit maximal zulässige Wärmebedarf durch die EnEV 2009 bei einem Niedrigenergiehaus noch einmal um 25 bis 30% unterschritten wird. Damit wird ein Einfamilienhaus im Niedrigenergiestandard einen Heizwärmebedarf von ca. 50 kWh/(m<sup>2</sup>a) aufweisen. Dieser Wert entspricht dem Energieinhalt von rund 5,0 Litern Heizöl oder 5,0 m<sup>3</sup> Erdgas pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr.

- ✓ Um der EnEV 2014 zu entsprechen ist es erforderlich, regenerative Energieträger einzusetzen

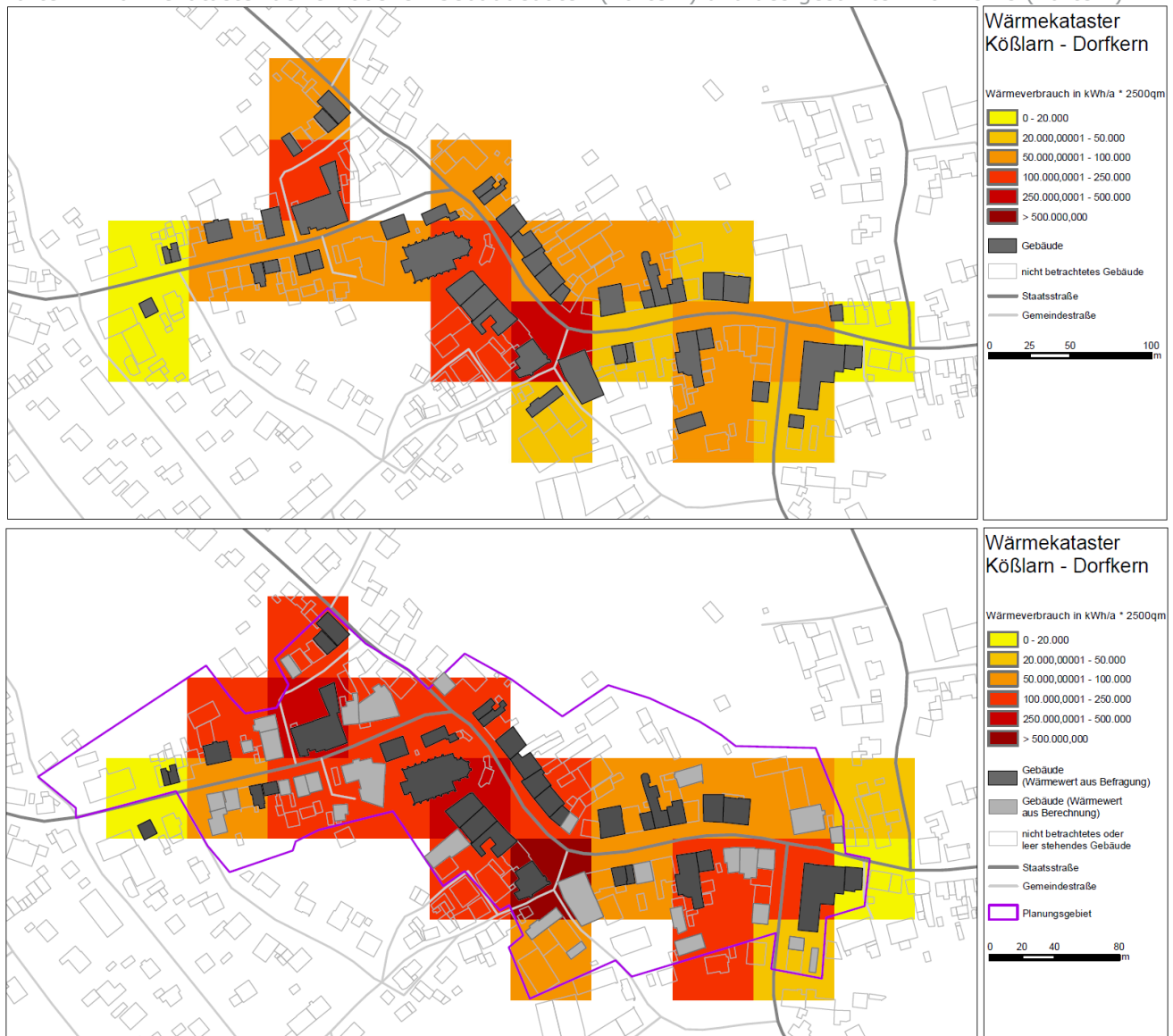
Da Fernwärmenetze für einen langfristigen Zeitraum geplant und über diesen Zeitraum wirtschaftlich rentabel betrieben werden sollen, ist die zu erwartende Veränderung des Sanierungsstandes dringend einzubeziehen. Somit ist es geboten den Endenergiebedarfswert von 80kWh/m<sup>2</sup>a bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu Grunde zu legen. Ab 01. Mai 2014 tritt die EnEV 2014 in Kraft, bei der der höchstzulässige Endenergiebedarfswert gleich dem der EnEV 2009 ist. Jedoch wurde der zulässige Primärenergiebedarf reduziert. Dies hat zur Folge, dass bevorzugt regenerative Energieträger, wie Holz, Biogas oder Biomethan usw. eingesetzt werden, die eine

günstigere CO<sub>2</sub>-Bilanz bzw. einen geringeren Primärenergieeinsatz aufweisen. Somit kann der EnEV 2014 mit geringerem Kostenaufwand bei der Gebäudehülle entsprochen werden.

- ✓ Das Wärmekataster ist die Grundlage für die Auslegung eines Fernwärmenetzes

Durch das Erstellen eines Wärmekatasters wird die räumliche Verteilung des Wärmebedarfs im Untersuchungsgebiet sichtbar. Über Wärmesenken mit den höchsten Wärmebedarfsbereichen kann der Verlauf des möglichen Fernwärmenetzes erkannt und somit im Detail ausgearbeitet werden (siehe Abbildung 14).

Karte 7: Wärmekataster der erhobenen Gebäudedaten (Karte 1) und des gesamten Dorfkerns (Karte 2)



- ✓ Ein großer Anteil des Gebäudebestands im Ortskern von Kößlarn ist vor 1900 erbaut, was als Zeichen für eine hohe

Die erhobenen Daten zum Ist-Stand der Gebäude sowie zu den Leerständen in der Dorfmitte (siehe hierzu auch die entsprechenden Karten) lassen Rückschlüsse und Prognosen zu, wie die Veränderung des Wärmebedarfs in den nächsten Jahren verlaufen wird. Im

Sanierungsrate gilt	Untersuchungsgebiet Kößlarn wird der Wärmebedarf ohne Netzerweiterung stetig rückläufig sein. Somit ist die Anlagendimensionierung auf keinem Fall größer als der derzeitige Wärmebedarf auszulegen.
✓ Ein tragfähiges und realisierbares Energiekonzept ist ein sehr wichtiger Baustein für die Dorfentwicklung	Die Leerstandsquote in Kößlarn ist trotz ihrer Größe im Vergleich zu anderen Orten nicht übermäßig hoch. Dennoch gilt es, diesem Umstand entgegenzuwirken. Ein tragfähiges und vor allem realistisches Energiekonzept ist ein sehr wichtiger Baustein, um dieser Entwicklung entgegen zu wirken.
✓ Bürgerbeteiligung als wichtige Voraussetzung	Wichtigste Voraussetzung für das Gelingen eines Fernwärmenetzes in Kößlarn ist neben der wirtschaftlichen Machbarkeit eine große Anzahl von Gemeindebürgern, die aktiv die Umsetzung unterstützen und begleiten. Der wirtschaftliche Betrieb ist stark von der Anzahl an angeschlossenen Wärmeabnehmern im Ort bestimmt.
✓ Vor- und Nachteile	<p><b>Vorteile</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- überwiegende Unabhängigkeit von globalen Ereignissen</li><li>- kalkulierbare und moderate Wärmekostensteigerungen</li><li>- regionale Wertschöpfung</li><li>- Kostengünstigere Sanierungskosten bei der vorgeschriebenen Umsetzung mit der EnEV 2014</li><li>- Einmaliger Zuschuss für Endverbraucher 1800,-€</li><li>- Möglichkeit der Beteiligung der Bürgerschaft durch die Geschäftsformen „kommunale GmbH &amp; Co.KG oder Bürgergenossenschaft eG“ als Wärmenetzbetreiber</li><li>- Imagegewinn und Aufwertung des Ortskerns</li><li>- Stärkung des gesellschaftlichen Miteinanders im Ort</li><li>- Betriebskostenreduzierung bei Endverbraucheranlagen wie Heizungs- und Abgasanlagen</li><li>- Kommunale Einnahmen</li></ul> <p><b>Nachteile</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- keine freie Wahl des verwendeten Energieträgers</li><li>- Große Anzahl von Gemeindebürgern müssen die Umsetzung aktiv unterstützen</li></ul>
✓ Das richtige Betreibermodell ist nicht nur für das Fernwärmenetz von Bedeutung	<p><b>Betreibermodell</b></p> <p>Grundlegend sind Betreibermodelle anzustreben, bei denen die Kommune mehrheitlicher Anteilseigner ist. Die Geschäftsform „kommunale GmbH &amp; Co.KG oder Bürgergenossenschaft eG“ als Wärmenetzbetreiber ist dann zweitrangig. Bei diesen Geschäftsformen können Gemeindebürger Anteilsnehmer und somit Renditeempfänger sein. Zudem wird sich das Nahwärmenetz beliebig verändern können, ohne Interessen einzelner Investoren ausgesetzt zu sein. Auf diese Art werden Verbraucher und Erzeuger über die</p>

kommunale Gesellschaft verbunden. Zudem sind dann auch Möglichkeiten weiterer Aktivitäten wie z.B. gemeinsame Stromerzeugung und -einkauf denkbar. Des Weiteren wird die Identifizierung der Gemeindeglieder mit der Gemeinde verstärkt und eine positive Entwicklung im Zusammenspiel unterschiedlichster Akteure gefördert. Dadurch könnte die Motivation der Bürgerinnen und Bürger gesteigert werden, sich an der Dorferneuerung zu beteiligen. Durch die finanzielle Beteiligung sowohl der Bürger als auch der Gemeinde können kommunale und private Einnahmen erzielt bzw. eigene Energiekosten gesenkt werden.

### 4.3. Wirtschaftliche Betrachtung des Wärmenetzes

- ✓ Ca. 55% der Gebäudebesitzer im Ortskern Kößlarn haben Wärmeverbrauchswerte bereitgestellt.

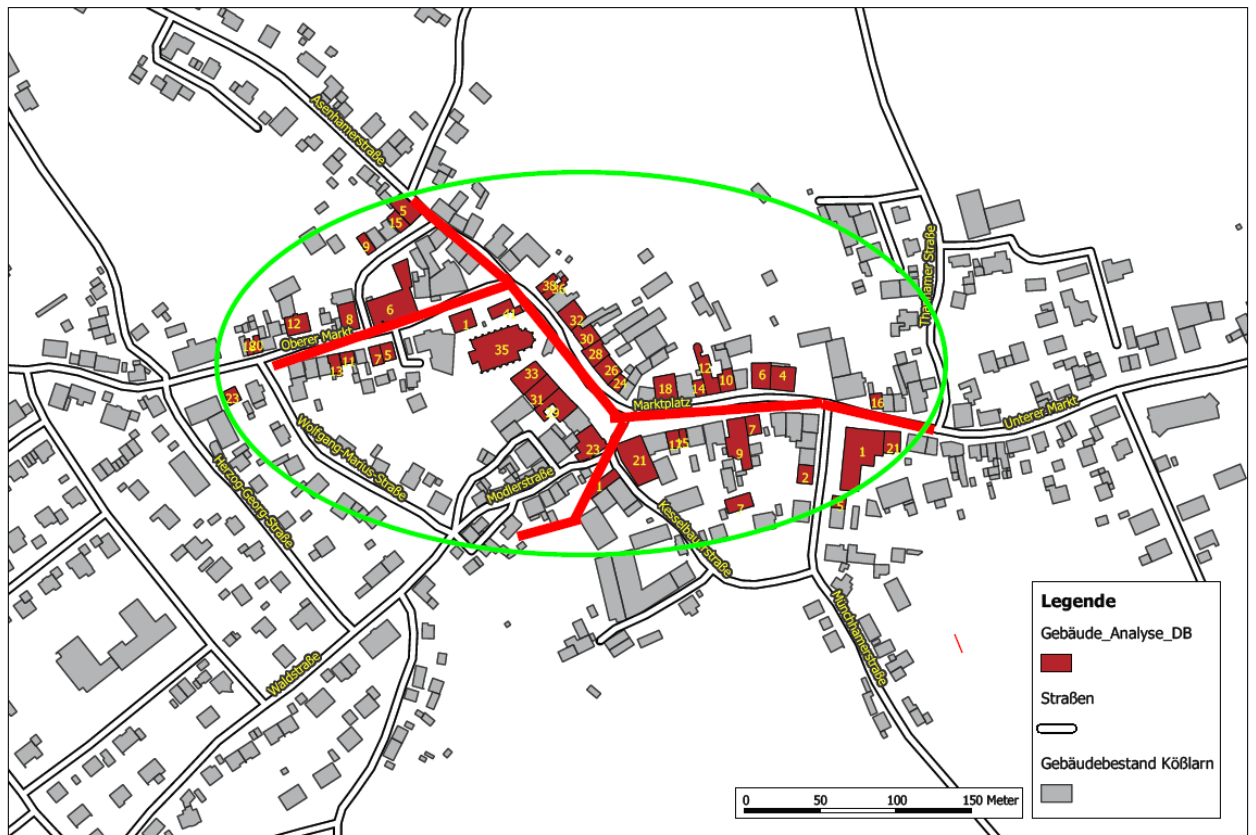
Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Fernwärmenetzes Kößlarn werden vier unterschiedliche Wärmeverbräuche betrachtet. Bei allen vier Varianten wird immer das gleiche Untersuchungsgebiet, nämlich das Gebiet der Dorferneuerung Kößlarn, angewendet.

1. Wärmeverbräuche durch Bürgerbefragung Ist-Stand (46 Anwesen) = **1766MWh/a**
2. Wärmeverbräuche bei Sanierungsstand EnEV 2009 (46 Anwesen) = **974MWh/a**
3. Wärmeverbrauch gesamtes Betrachtungsgebiet über Wärmekataster (82 Anwesen)= **2440MWh/a**
4. Wärmeverbrauch gesamtes Betrachtungsgebiet über Wärmekataster bei Sanierungsstand EnEV 2009 (82 Anwesen) = **1342MWh/a**

Die Anzahl der Befragten entspricht in etwa der Anzahl von Gebäudeeigentümern, die erfahrungsgemäß bereit sind, sich an das Fernwärmenetz anzuschließen. Vom Ortskern Kößlarn haben ca. 55% der für das Fernwärmenetz in Betracht kommenden Eigenheimbesitzer ihre Verbrauchszahlen bereitgestellt. Für die in den Karten dunkelrot markierten Gebäude sind über die Umfrage Gebäude- und Energiedaten vorhanden. Zudem ist der mögliche Radius des Wärmenetzes grün umrandet und das Wärmenetz von ca. 1400m Länge schemenhaft eingetragen. Die Ortsstraßen Münchhamerstraße, Am Anger und Unterer Markt liegen nicht im Betrachtungsbereich und werden somit auch nicht berücksichtigt, könnten aber bei Ausweitung des Gebietes durchaus in Betracht kommen.

Karte 8: Mögliches Wärmenetz

**Dorferneuerung Kößlarn: Befragung**



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

© geodatenflug GmbH & Co.KG 2013

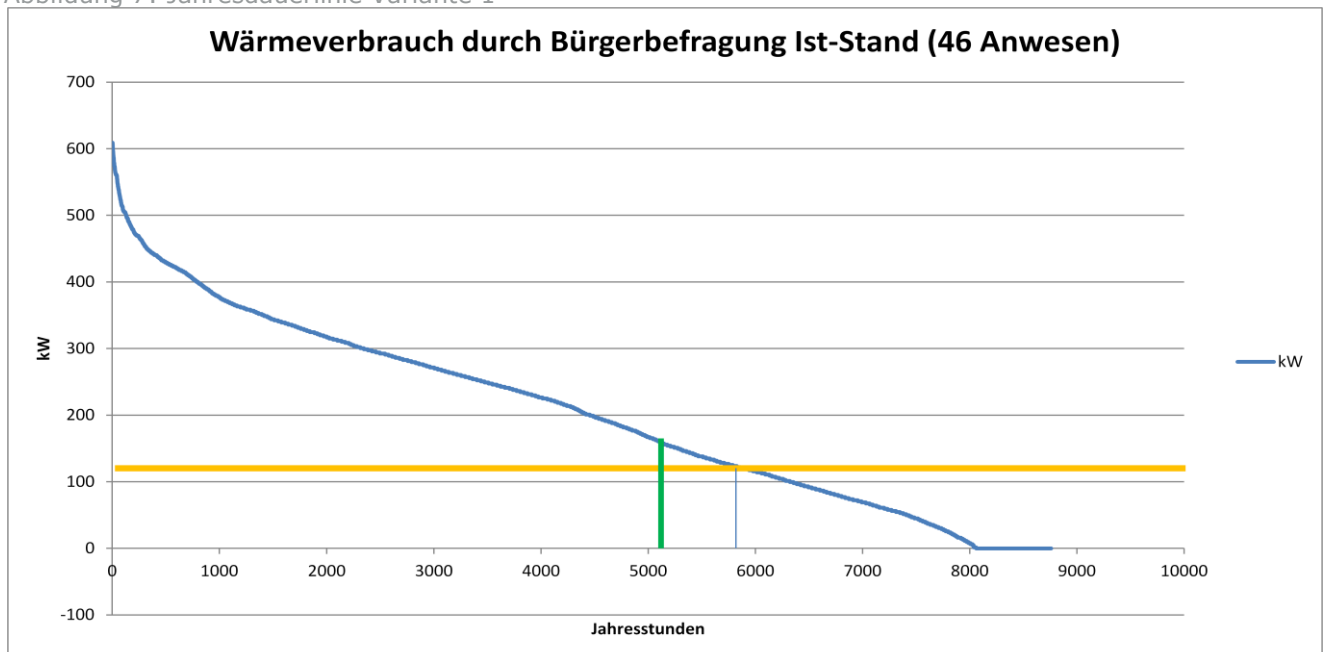
## Darstellung der Jahresdauerlinien für Wärmebedarfsvarianten

Im Folgenden wird für die vier Wärmebedarfsvarianten die entsprechende Jahresdauerlinie dargestellt.

1. Wärmeverbräuche durch Bürgerbefragung Ist-Stand (46 Anwesen) = **1766MWh/a**

Variante 1 weist Leitungs- und Anlagenverluste von ca. 1050MWh/a auf. Dies entspricht 60% der gesamten Liefermenge. Nach 5800 Betriebsstunden pro Jahr wird mehr Energieverlust produziert als Energiemenge verkauft werden kann.

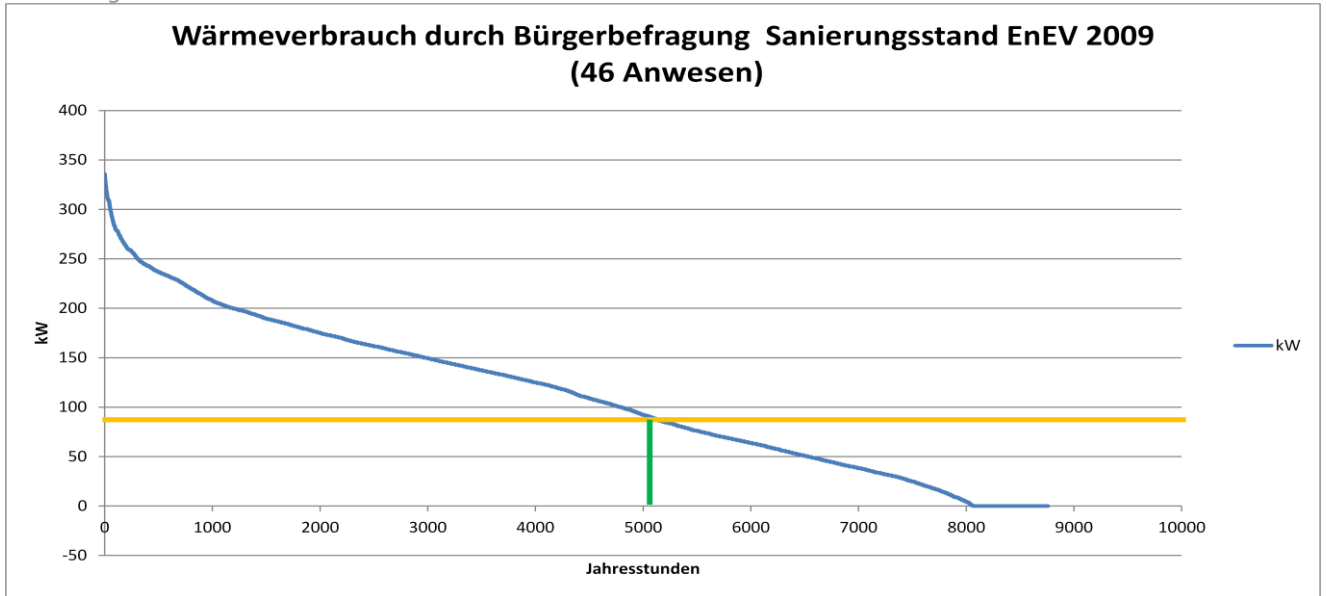
Abbildung 7: Jahresdauerlinie Variante 1



2. Wärmeverbräuche bei Sanierungsstand EnEV 2009 (46 Anwesen) = **974MWh/a**

Variante 2 weist Leitungs- und Anlagenverluste von ca. 790MWh/a auf. Dies entspricht 81% der gesamten Liefermenge. Nach 5100 Betriebsstunden pro Jahr wird mehr Energieverlust produziert als Energiemenge verkauft werden kann.

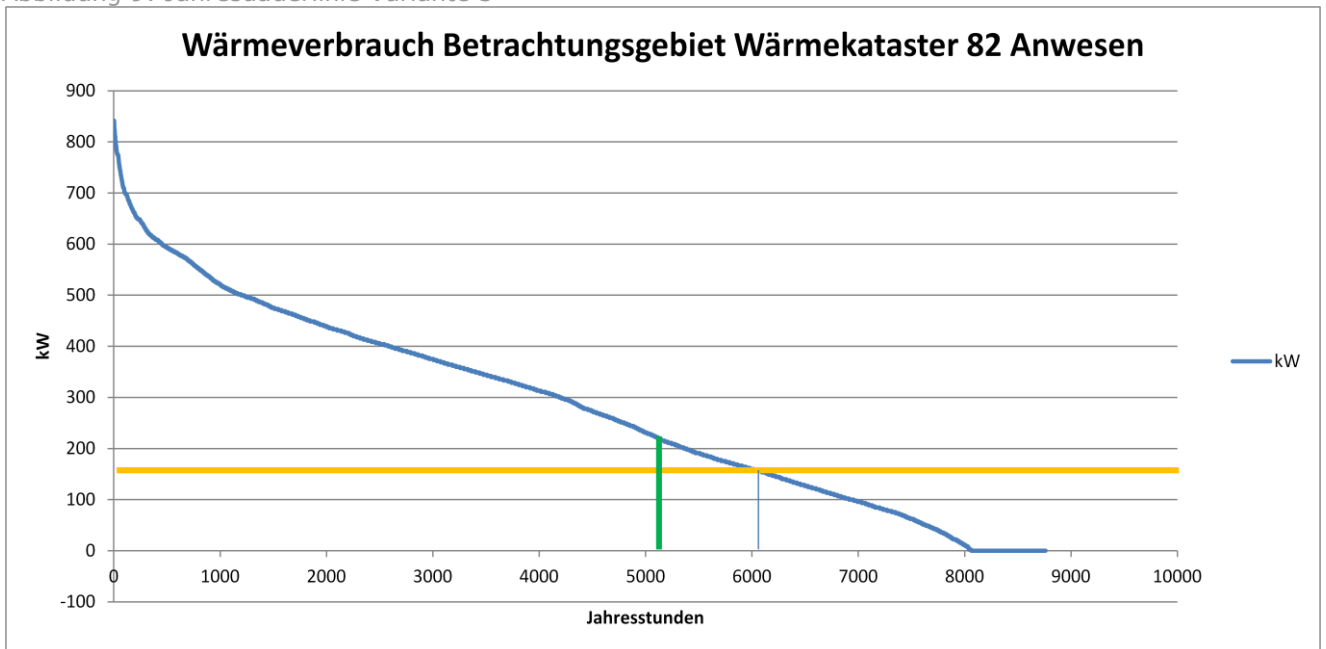
Abbildung 8: Jahresdauerlinie Variante 2



3. Wärmeverbrauch gesamtes Betrachtungsgebiet über Wärmekataster (82 Anwesen) = **2440MWh/a**

Variante 3 weist Leitungs- und Anlagenverluste von ca. 1400MWh/a auf. Dies entspricht 57% der gesamten Liefermenge. Nach 6100 Betriebsstunden pro Jahr wird mehr Energieverlust produziert als Energiemenge verkauft werden kann.

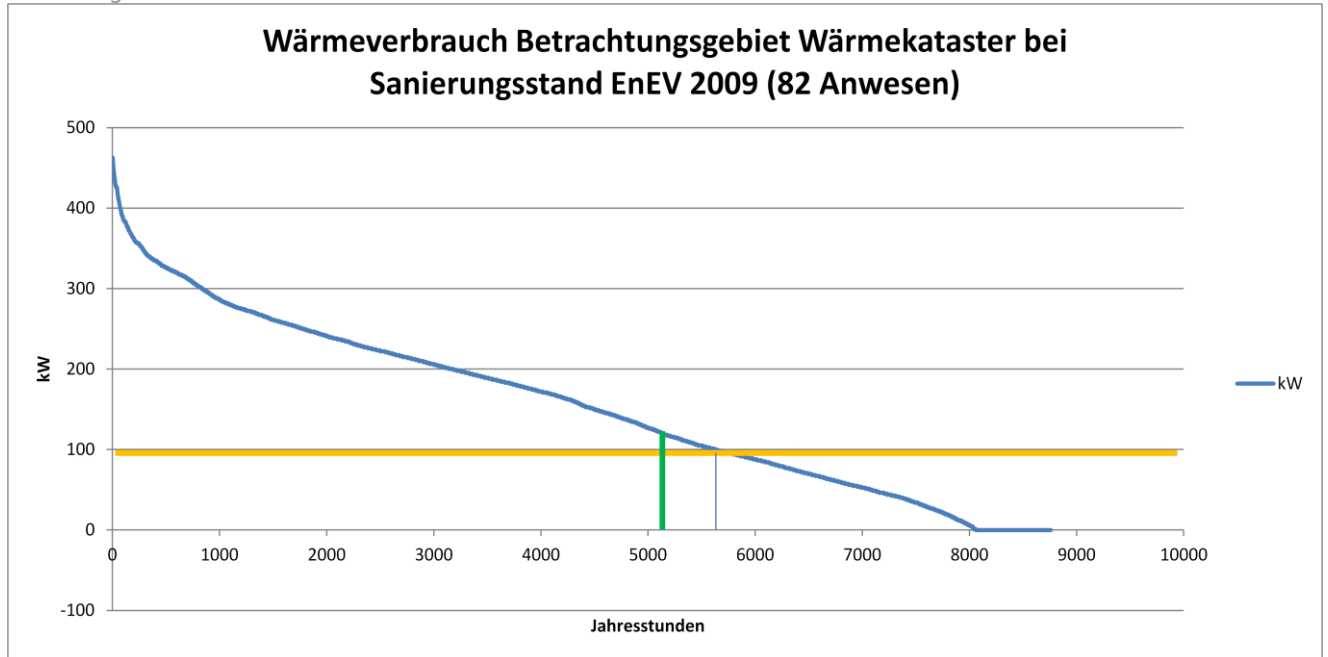
Abbildung 9: Jahresdauerlinie Variante 3



4. Wärmeverbrauch gesamtes Betrachtungsgebiet über Wärmekataster bei Sanierungsstand EnEV 2009 (82 Anwesen) = **1342MWh/a**

Variante 4 weist Leitungs- und Anlagenverluste von ca. 830MWh/a auf. Dies entspricht 62% der gesamten Liefermenge. Nach 5700 Betriebsstunden pro Jahr wird mehr Energieverlust produziert als Energiemenge verkauft werden kann.

Abbildung 10: Jahresdauerlinie Variante 4

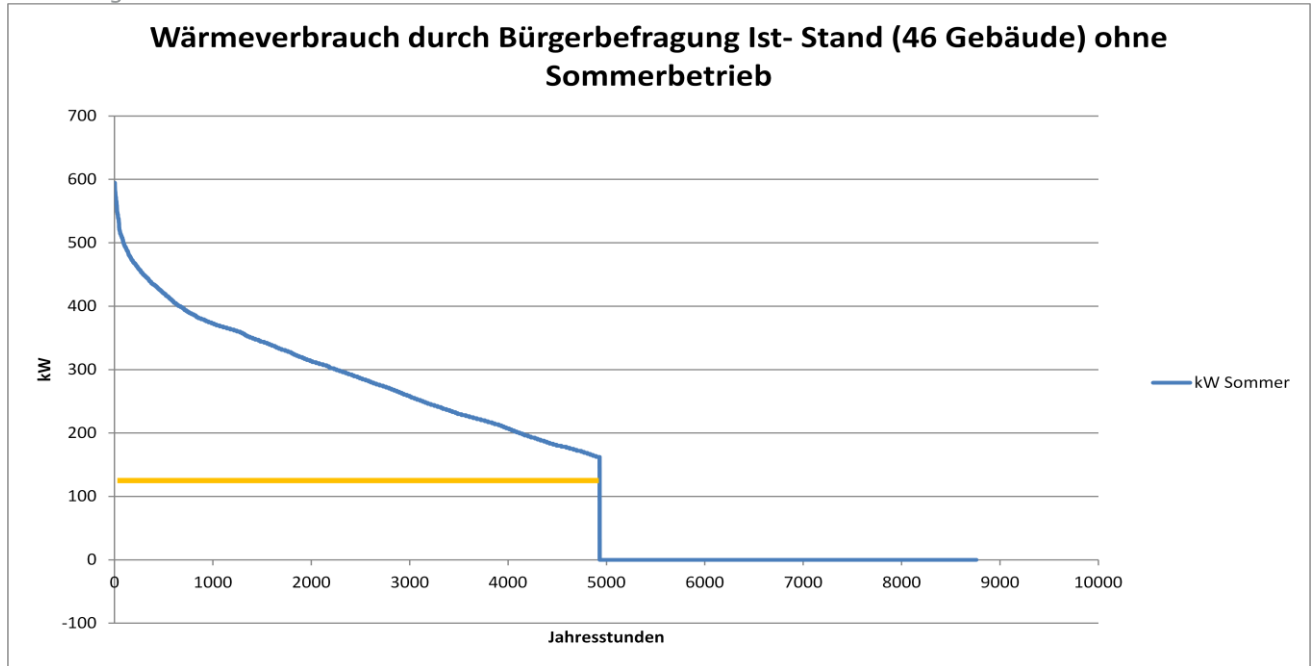


Die wichtigste Erkenntnis aus den dargestellten Jahresdauerlinien ist, dass die Leitungs- und Anlagenverluste im Vergleich zur verwertbaren Energiemenge zu gering sind. Die anteilmäßig zu hohen Energieverluste werden die Wirtschaftlichkeit des Fernwärmenetzes sehr beeinträchtigen. Somit kann das Fernwärmenetz in 5 Sommermonaten vom 15. April bis 15. September nicht gespeist werden. Ausnahmen könnten nur die Gebäude sein, die unmittelbar an der Heizanlage angrenzen. Somit wird die Variante 4 diesbezüglich mit der entsprechenden Jahresdauerlinie dargestellt.

Variante 1 ohne Sommerbetrieb weist Leitungs- und Anlagenverluste von ca. 600MWh/a auf. Dies entspricht 34% der gesamten Liefermenge. Nach 5000 Betriebsstunden pro Jahr wird das Fernwärmenetz in den Sommermonaten abgeschaltet.



Abbildung 11: Jahresdauerlinie für Wärmebedarfsvariante 1 ohne Sommerbetrieb



Weitere Informationen zu Kosten und einem möglichen Anschluss an bestehende Wärmequellen werden nach der Abschlussveranstaltung und in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den betroffenen Personen gegeben.

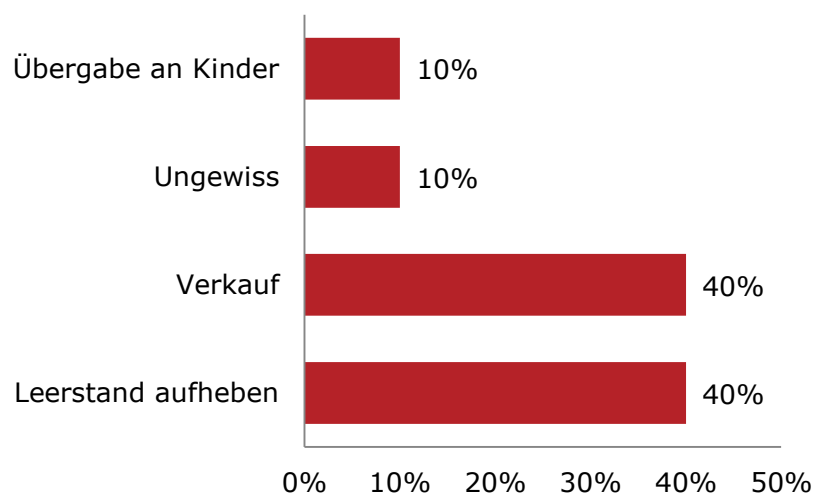
## 5. Prognose der Dorfwentwicklung: Wohn- und Eigentumssituation

### Wohn- und Eigentumssituation

- ✓ Den Leerstand aufheben (40%) oder der Gebäudeverkauf (40%) sind die häufigsten Ursachen für eine grundlegende Veränderung

Auf die Frage, ob eine Änderung der derzeitigen Wohn- bzw. Eigentumssituation geplant sei, antworteten 10 Personen (21,7%) mit ja. Die Gründe für eine Veränderung sind in folgender Grafik abgebildet:

Abbildung 12: Gründe für eine Änderung der Wohn- bzw. Eigentumssituation (n=10)



Dies bedeutet, dass von den 15 Gebäuden, in denen zurzeit ein Leerstand besteht, in 4 Fällen (27%) geplant ist, diesen aufzuheben.

### Zukunft der Mieter und Pächter

- ✓ In fast allen Fällen wird der Vertrag mit den Mietern/Pächtern verlängert

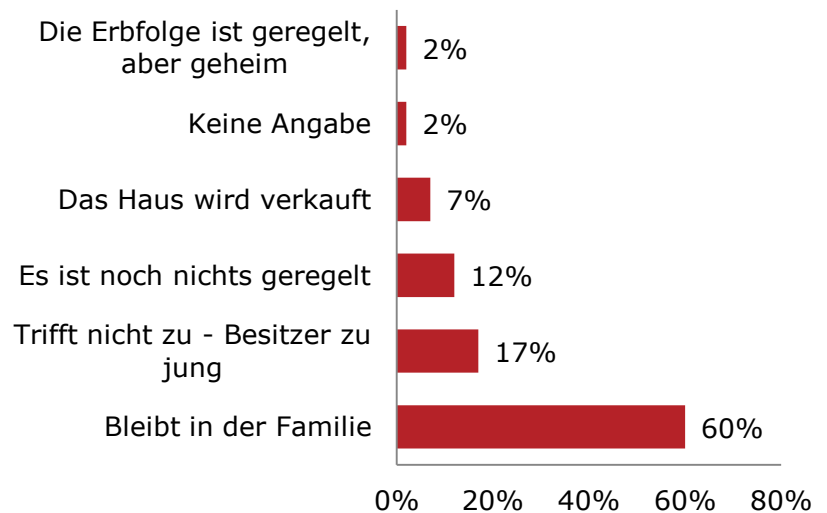
Sind Mieter und/oder Pächter im Haus, so gaben die Hauseigentümer fast immer an (91% aller Fälle), dass die Miet-/Pachtverträge verlängert werden. Nur in einem Fall war diese Verlängerung unsicher und in einem weiteren war klar, dass der Mieter ausziehen wird.

*Erbfolge*

- ✓ Zum Großteil wird das Haus im Besitz der Familie bleiben, wobei nicht sicher ist, was dann mit dem Haus geschehen wird.

In 60% der Fällen wird das Haus im Besitz der Familie bleiben. Jedoch konnte fast keiner der Befragten angeben, was später mit dem Haus geschehen würde. Ob die Kinder das Haus renovieren, verkaufen oder vermieten würden, war in fast keinem Fall herauszufinden. Auch hier könnte eine gelungene Dorferneuerung notwendige Perspektiven für die Bürgerinnen und Bürgern bieten.

Abbildung 13: Regelung der Erbfolge des Hauses (n = 42)



*Renovierungen und Sanierungen*

- ✓ In 46% der Gebäude ist eine Renovierung oder Sanierung geplant
- ✓ Häufigste Maßnahmen sind die Fassade (29%), Dämmung und Fenster (je 21%)

In 46% der Gebäude (21 Häuser) ist eine Renovierung oder Sanierung irgendeiner Art geplant. Viele der Haushalte gaben an, dass dies im Zuge der Dorferneuerung geschehen soll. Überschneidungen ergeben sich hier mit den Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung und einer potenziellen Nahwärmeversorgung.

Zwar wirkt sich eine energetische Sanierung positiv auf den Gebäudebestand und die Wertigkeit der Gebäude aus. Der gesenkte Wärmebedarf durch die Sanierung führt aber bei einem Wärmeanschluss an das Nahversorgungsnetz zu einer verminderten Abnahme. Dadurch kann die Rentabilität der Wärmeversorgung gefährdet sein (siehe hierzu die verschiedenen Varianten des Wärmebedarfs). Deshalb sollte im Rahmen der Dorferneuerung die Sanierung der Gebäude in enger Abstimmung mit den Planungen zum Wärmenetz erfolgen.

In der Tabelle sind die häufigst geplanten Maßnahmen aufgezeigt:

Tabelle 4: Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Maßnahme	Nennungen	Prozentual
Fassade	7	29,2%
Dämmung	5	20,8%
Fenster	5	20,8%
Grundsanie rung	3	12,5%
Fernwärmeanschluss	3	12,5%
Neue Heizung	1	4,2%
Summe	24	100%

## 6. Parkplatzproblematik

### 6.1. Parkplatzsituation

#### *Bewertung der Parkplatzsituation*

- ✓ Die **Parkplatzsituation** in Kößlarn erhält eine **mittelmäßig bis schlechte Note** von **3,41**

Auf die Frage „Wie bewerten Sie die aktuelle Parkplatzsituation in Kößlarn“ gingen die Meinungen auseinander. Mit einem Mittelwert von 3,41 wird die Situation als mittelmäßig bis tendenziell schlecht eingestuft. Die Befragung zeigte, dass den Bürgerinnen und Bürgern die Problematik der Parkplätze im Ortskern bewusst ist. Verbesserungen im Zuge der Dorferneuerung sind gewünscht.

#### *Eigener Stellplatz*

- ✓ 30% der Befragten gaben an, einen eigenen Stellplatz zu besitzen  
30% der Befragten gaben an, einen eigenen Stellplatz zu haben und benötigen daher meist keinen zusätzlichen Parkplatz. Obwohl dieser Wert hoch erscheint, zeigt es doch auch den großen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen und ggf. auch längerfristig nutzbarer Stellplätze.

#### *Kurz- und Langzeitparkplätze*

- ✓ Es werden durchschnittlich **0,91 Kurzzeit-** und **1,06 Langzeitparkplätze** pro Gebäude benötigt  
Auf die Frage „Wie viele Kurz- bzw. Langzeitparkplätze benötigen Sie?“ konnte jeder Befragte die Anzahl angeben, die er oder sie für angemessen hielt. Es werden durchschnittlich 0,91 Kurzzeit- und 1,06 Langzeitparkplätze pro Gebäude benötigt. Dieser geringe Wert liegt wohl daran, dass 30% der Haushalte über einen eigenen Stellplatz verfügen.

Die Parkplätze, welche die Kirchenliegenschaften benötigen, sind nicht in diesen Mittelwert einberechnet worden, da sie einen zu großen Einfluss darstellen. Die Verantwortlichen gaben an, dass sie ca. 50 Kurzzeit- und 20 Langzeitparkplätze brauchen. Dieser hohe Bedarf ist in der Dorferneuerung zu berücksichtigen.

Die Geschäfte im Dorfkern sind zunehmend auf Kurzzeitparkplätze angewiesen. Die Attraktivität der Lage könnte durch ein angepasstes Parkplatzmanagement gestärkt werden, um dadurch auch eine nachhaltige Entwicklung des Dorfkerns zu erreichen.

#### *Distanz zum Parkplatz*

- ✓ Die Bürgerinnen und Bürger wären durchschnittlich bereit, **158 m** von ihrer Haustür bis zu einem Parkplatz zu gehen  
Weiterhin wurden die Bürgerinnen und Bürger gefragt, wie viele Meter sie bereit wären von einem außerhalb des Dorfkern liegenden Parkplatz bis zu ihrer Haustür zu gehen. Die Antworten ergaben eine mittlere Distanz von 158 m. Dabei lag das Minimum (niedrigster Wert) bei 0 m („vor der Haustür“) und das Maximum bei 1000 m.

Parkmöglichkeiten durch eine rückseitige Erschließung der Häuser zu schaffen wurde von fast allen Befragten

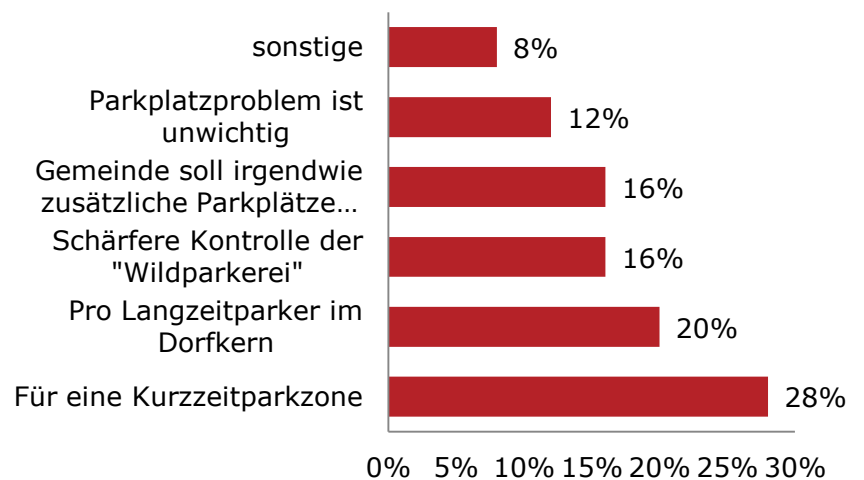
(85%) als positiv bewertet.

*Meinungsbild zur Parkplatzproblematik*

- ✓ 28% sind für, 20% gegen eine Kurzzeitparkzone im Dorfkern

Es wurde offen gefragt, was die Meinung der Befragten zu der Parkplatzsituation ist und ob sie eventuell Verbesserungsvorschläge hätten. Dabei kamen verschiedene Haltungen bezüglich der zukünftigen Parkplatzsituation im Dorfkern zum Ausdruck. 28% der Befragten sind für eine Kurzzeitparkzone im Dorfkern und wünschen sich somit, dass Langzeitparker nicht mehr am Dorfplatz parken. Gegen diese Idee und damit für einen Erhalt des „Status Quo“ waren 20%.

Abbildung 14: Meinungsbild zur Parkplatzsituation



- ✓ 16% der Befragten forderten eine schärfere Kontrolle der „Wildparkerei“

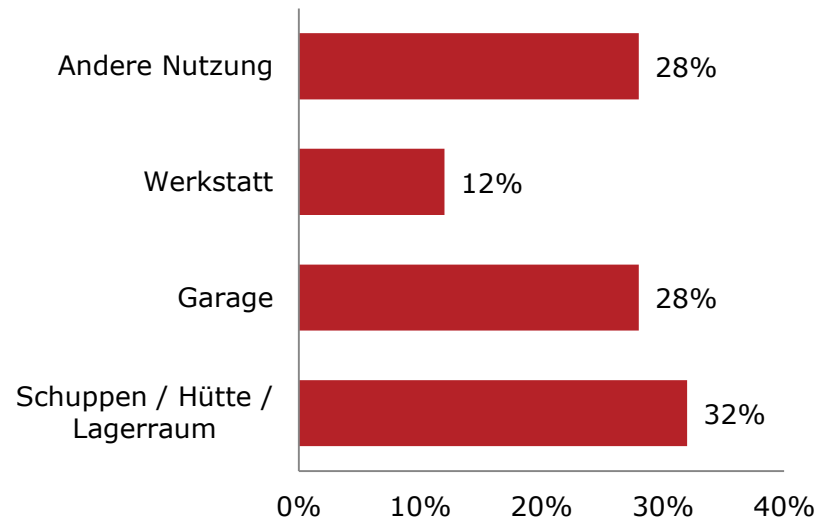
Weiterhin wurde eine schärfere Kontrolle der Wildparkerei gefordert. Beschädigungen an Hauswänden und das Zustellen von Einfahrten und Stellplätzen soll aufhören. Eine andere Meinung war, dass das Parkplatzproblem unwichtig ist, da ohne eine prosperierende wirtschaftliche und demographische Entwicklung bald keine Parkplätze mehr benötigt werden.

## 6.2. Nebengebäude

- ✓ 58% aller Häuser verfügen über ein Nebengebäude

Bei dem Thema Nebengebäude ging es um die potentielle Nutzung dieser als Parkplätze. Ein Großteil der Häuser im Dorfkern (58%) verfügt über ein Nebengebäude.

Abbildung 15: Nutzung der Nebengebäude



- ✓ In 13% der Fällen wäre ein Umbau zu einer Parkmöglichkeit gegeben
- ✓ Insgesamt wären nur 3 (6,5%) Haushalte bereit, diesen Platz zu vermieten

Viele der Nebengebäude sind jedoch kaum oder nur sehr schwierig an die Straße anzubinden. Auch wollen einige der Besitzer diese nicht für Parkplätze umbauen oder vermieten. 6 Befragte gaben an, dass ihr Nebengebäude zu einer Garage/Parkmöglichkeit umgebaut werden könnte. 3 Personen davon wären bereit, diesen Platz dann auch zu vermieten.

## 7. Die Gewerbe Kößlarns

### Grundlegende Daten der Gewerbe

- ✓ In einem durchschnittlichen Gewerbe in Kößlarn sind **3,4 Voll- und 4,1 Teilzeitbeschäftigte angestellt**

Insgesamt wurden 14 Gewerbe aus dem Dorfkern befragt. Im Durchschnitt ist ein Gewerbe in Kößlarn vor 48 Jahren gegründet oder übernommen worden und beschäftigt 3,4 Voll- und 4,1 Teilzeit Mitarbeiter. 4 der Gewerbe (29%) sind bereits barrierefrei gestaltet.

- ✓ 29% der Gewerbe sind barrierefrei

### Verkaufsmöglichkeiten auf der Straße

- ✓ Nahezu keines der Gewerbe wünscht sich eine Verkaufsmöglichkeit auf der Straße

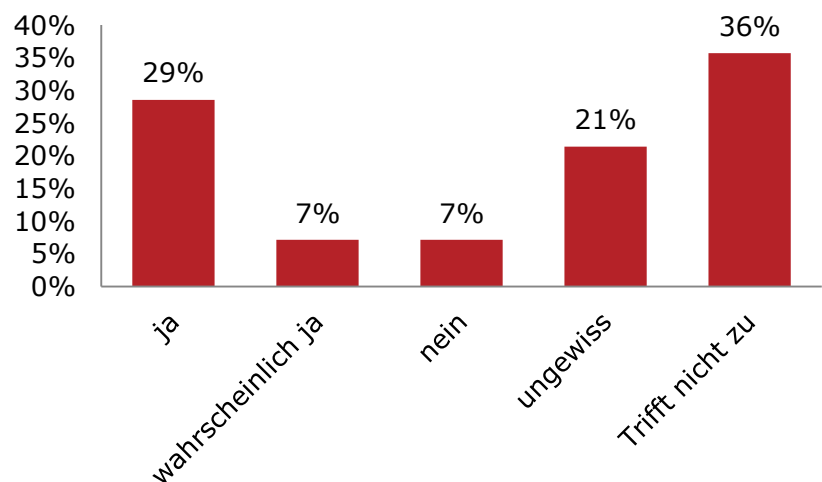
Lediglich 2 (14%) der befragten Gewerbe wünschten sich eine zusätzliche Verkauf- bzw. Ausstellmöglichkeit auf der Straße. Konkretisiert wurden die Flächen durch das Aufstellen von Stühlen und Tischen oder der Anbringung von Werbeflächen, beispielsweise in Form eines Aufstellers.

### Nachfolge

- ✓ Bei etwa einem Drittel der Befragten ist mit Sicherheit ein Nachfolger für das Gewerbe bestimmt

Die Frage, ob ein/e Nachfolger/in für das Unternehmen zur Verfügung steht, war für die viele schwierig zu beantworten. In den meisten Fällen (36%) ist eine Nachfolge nicht bestimmt, da die Unternehmer/innen selbst zu jung sind oder es sonst keinen Anlass für derartige Überlegungen gibt (Antwort: „Trifft nicht zu“). Nur bei 29% der Gewerbetreibenden ist eine Nachfolge mit Sicherheit bestimmt. Bei den restlichen Gewerbe (35%) ist bisher keine Nachfolge vorhanden oder die Nachfolge unsicher.

Abbildung 16: Wahrscheinlichkeit der Nachfolge der Gewerbe



### Ausblick

- ✓ Wenige Unternehmen (21%) planen eine größere Veränderung

Bei der Frage, ob eine größere Veränderung geplant wäre (Expansion, Verkauf, Umstellung, etc.), antworteten lediglich 3 Personen mit „ja“ bzw. „vielleicht“. Bei einem



dieser Gewerbe war der Verkauf des Unternehmens bereits beschlossen. Die beiden anderen machten keine weiteren Angaben.

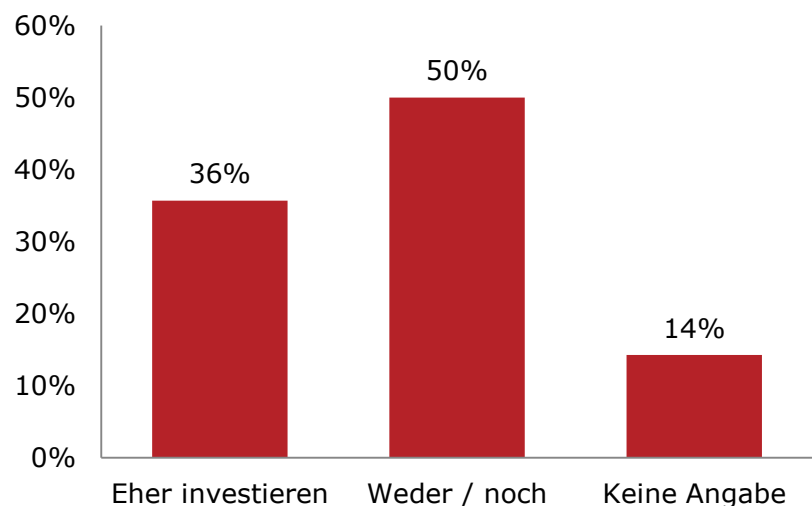
Nur 2 der insgesamt 14 Gewerbe müssen ihr Räume anmieten. Sie gaben an, dass sie die Absicht haben ihre Miet/Pacht-Verträge zu verlängern. Alle anderen Gewerbetreibenden waren gleichzeitig auch Eigentümer der Gewerberäume.

### Investitionsverhalten

- ✓ **36 % der Gewerbetreibenden möchten eher investieren**, keiner will Geld aus dem Gewerbe herausnehmen.

Auf die Frage „Werden Sie zukünftig in Ihr Unternehmen investieren, oder eher Geld herausnehmen?“ antwortete keiner der Befragten, deinvestieren zu wollen. Dagegen sagten 36% aus, dass sie eher mehr Geld investieren möchten. 50% der Teilnehmenden werden den Status Quo beibehalten. Diese positive wirtschaftliche Ausgangslage sollte in die Dorferneuerung integriert werden, so dass die Betroffenen Ihre Planungen mit denen der Dorferneuerung frühzeitig abstimmen können.

Abbildung 17: Investitionsverhalten der Gewerbetreibenden



### Wirtschaftliche Perspektive in Köblarn

- ✓ **Die wirtschaftliche Zukunft** wurde von den Befragten mit einer **mittelmäßig bis guten Note von 2,55** bewertet

Die wirtschaftliche Zukunft in Köblarn wurde von den Befragten mit einer mittelmäßig bis guten Note von 2,55 bewertet (Skala: 1=sehr gut, 5=sehr schlecht). Auch hier bieten sich für die Dorferneuerung Chance, die ansässigen Unternehmer und Gewerbetreibenden ins Boot zu holen.

### Parkplatzsituation

- ✓ Die Gewerbe benötigen durchschnittlich 5,7 Kurzzeit- und 1,5 Langzeitparkplätze

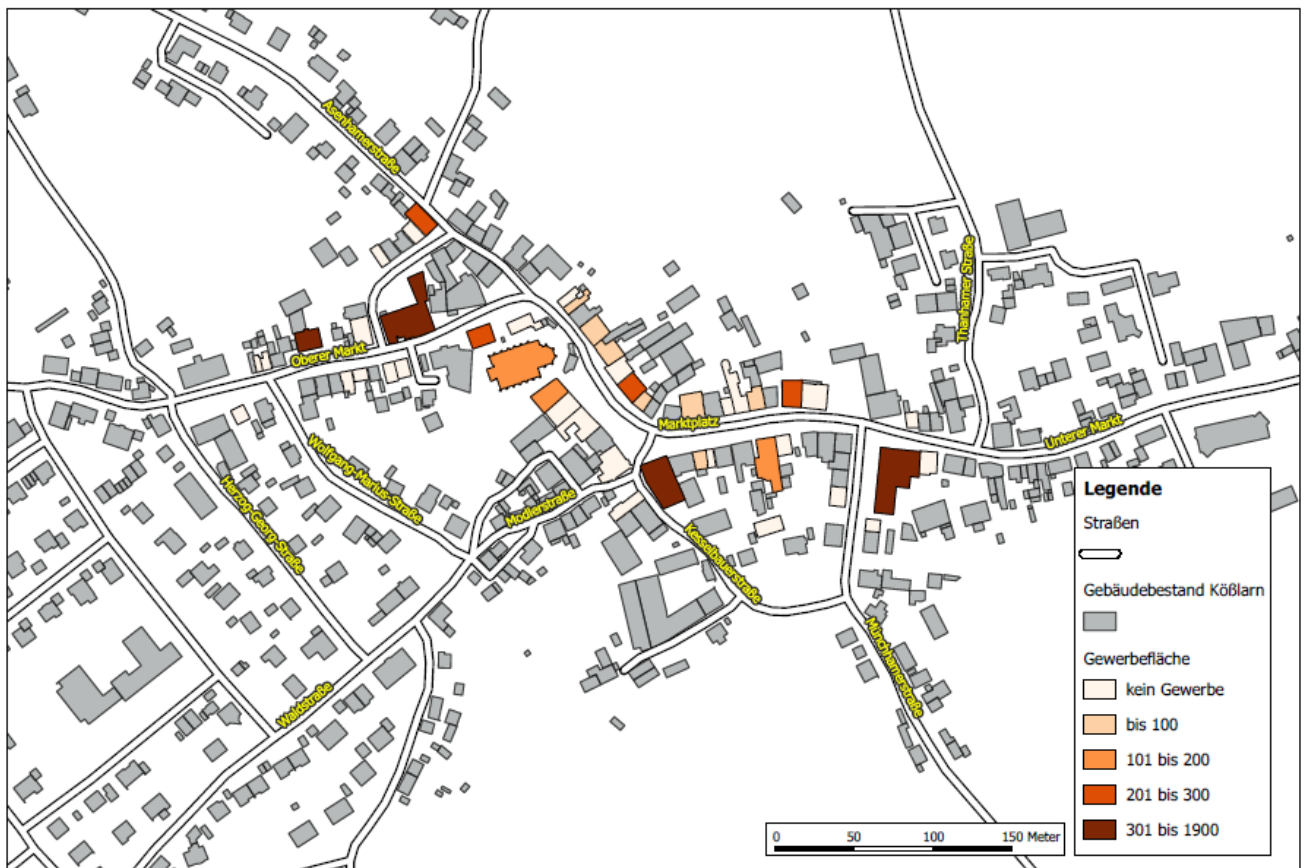
Durchschnittlich 77 m würden die Unternehmer/innen es ihren Kunden zumuten, von einem Parkplatz bis zu ihrem Geschäft zu laufen. Das sind 81 m weniger als die Hauseigentümer bereit wären von einem Parkplatz bis zu sich nach Hause zu gehen. Der Wert spiegelt den hohen Zusammenhang zwischen Verkaufsflächen und deren

Erreichbarkeit wieder, wie es auch in anderen Gemeinden der Fall ist. Der Individualverkehr spielt dabei eine wichtige Rolle.

Für die Gewerbe wurde angegeben, dass durchschnittlich 5,7 Kurzzeit- und 1,5 Langzeitparkplätze benötigt werden.

Karte 9: Gewerbeflächen (in qm)

**Dorferneuerung Kößlarn: Gewerbeflächen (in qm)**



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

© geodatenflug GmbH & Co.KG 2013

## 8. Zusammenfassung

### *Durchführung*

- ✓ Geringe Beteiligung am Projekt „Dorferneuerung“  
Das Projekt Dorferneuerung erhält eine gute bis mittelmäßige Benotung von den befragten Bürgerinnen und Bürgern. Doch gemessen an der Partizipation der Befragung scheint das Interesse an der Dorferneuerung steigerungsfähig. Obwohl Möglichkeiten der Teilnahme bestehen, werden diese nicht umfassend genutzt. So wurde auch die Gelegenheit sich mittels der Befragung zu beteiligen, von vielen nicht in Anspruch genommen. Hier könnten konkrete Themen wie etwa die Wärmeversorgung oder ein Sanierungskonzept Ansätze bieten, die Menschen aus Kößlarn stärker in die Dorferneuerung einzubinden.
  
- ✓ Trotzdem: Erfolg der Bürgerbefragung  
Trotz der geringen Beteiligung war die Bürgerbefragung ein Erfolg. Die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger begrüßten die Befragung und nahmen sich gerne auch etwas mehr Zeit. Die sehr gute bis gute Note für die Durchführung der Befragung zeigt das deutlich. Darauf aufbauend sollten die Ergebnisse dieser Studie den Bürgern Wertschätzung geben, am Prozess beteiligt zu sein. Finden die Vorschläge Eingang in die Dorferneuerung, steigert dies zudem die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit dem Projekt.

### *Der Umfang einer Dorferneuerung*

- ✓ Bessere Aufklärung über mögliche Maßnahmen der Dorferneuerung  
Was genau eine Dorferneuerung ist und beinhaltet, bleibt vielen Bewohnern unklar. Die Bedeutung einer solchen Dorferneuerung, mögliche Maßnahmen und wichtige Themen wie wirtschaftliche Förderung der Geschäfte im Dorfkern oder die Verlegung von Kopfsteinpflaster sollten mit den Bürgern diskutiert werden.

### *Gebäudedaten*

- ✓ Es fehlt an barrierefreien und damit auch altersgerechten Gebäuden  
Nur sehr wenige der Gebäude (6,5%) und Gewerbe (29%) sind barrierefrei. Im Hinblick auf das recht hohe Durchschnittsalter (61 Jahre) könnte das in der Zukunft ein Problem für die ältere Generation werden, falls diese auf einen Aufzug oder andere Hilfsmittel (wie etwa Gehhilfen oder Rollstühle) angewiesen sind. Der öffentliche Raum sollte hierzu Vorbild sein.

### *Leerstand*

- ✓ 33% aller Gebäude haben einen Leerstand  
Insgesamt stehen 11% der Gebäude vollkommen und 22% teilweise leer. Der Leerstand ist in 40% der Fällen darauf zurückzuführen, dass keine passenden Mieter gefunden werden oder die Räumlichkeiten zurzeit nicht vermietbar sind. Beispiele anderer Dorferneuerungsprojekte zeigen, dass Leerstände mit der

gezielten Ansiedlung von Gewerbe oder Verkaufsflächen auch innerdörflich eingedämmt werden können.

- ✓ Nur in wenigen Fällen (27%) ist eine baldige Vermietung angedacht

In 4 von den 15 leerstehenden Räumlichkeiten (27%) ist eine baldige Vermietung angedacht, um den Leerstand aufzuheben.

#### *Nachfolge von Gebäuden und Gewerben*

- ✓ Die Analyse der Nachfolge lässt keine hinreichenden Schlüsse zu. Es ist in den seltensten Fällen bekannt, was mit dem Gebäude/Gewerbe später einmal passieren soll

Sowohl fast alle Eigentümer wie auch Pächter/Mieter wollen ihre gegenseitigen Verträge verlängern. Dennoch sind sich die meisten Eigentümer oder Gewerbetreibenden unsicher, wie es um ihre Nachfolge steht. Zwar bleibt das Eigentum meist im Familienbestand (60%), was danach daraus wird, war vielen jedoch noch unklar. Auch bei den Unternehmen sind sich nur 29% der Befragten sicher, dass ein/e Nachfolger/in feststeht. Diese Unsicherheit bedarf besonderer Berücksichtigung bei der weiteren Ausgestaltung der Dorferneuerung Kößlarn.

#### *Renovierungen und Sanierungen*

- ✓ Es sind zahlreiche Renovierungen und Sanierungen geplant

In 46% aller Gebäude ist eine Renovierung oder Sanierung geplant. Oftmals geschieht dies aufgrund der Dorferneuerung und den damit zur Verfügung stehenden Subventionen. Die am häufigsten geplanten Maßnahmen sind: Fassaden streichen, Dämmungen anbringen und neue Fenster einbauen. Der Zusammenhang zum angedachten Wärmenetz muss allerdings beachtet werden.

#### *Fernwärmenetz*

- ✓ Das Interesse an einem Fernwärmeanschluss ist sehr groß (72% der Befragten)

Das Interesse an einem Fernwärmeanschluss war sehr groß. So käme für die Eigentümer bei über 72% der Gebäude ein solcher Anschluss in Frage. Dies liegt sicherlich an den oftmals älteren (Öl-)Heizungssystemen. Wichtigstes Kriterium für bzw. gegen einen Fernwärmeanschluss sind die Investitionskosten. Daher sollte den Bürgerinnen und Bürgern Kößlarns bspw. in Form eines Flyers wichtige Informationen zum Thema zugänglich gemacht werden.

#### *Parkplatzproblematik*

- ✓ Eine Kurzzeitparkzone wird nicht mehrheitlich gewünscht

Insgesamt bekommt die generelle Parkplatzsituation eine mittelmäßig bis schlechte Bewertung. Bei der Frage, wie diese verbessert werden sollte, gehen die Meinungen auseinander. Es sind nur geringfügig mehr Bürgerinnen und Bürger für eine Kurzzeitparkzone. Somit bleibt fraglich, ob es der Wille der Einwohner ist, eine Kurzzeitparkzone im Dorfkern einzurichten. Weiterhin ist anzumerken, dass viele Befragte sich über die „Wildparkerei“ beschwerten. Dadurch würde Eigentum beschädigt und die Straßenverkehrsordnung in vielen

Fällen missachtet.

Durchschnittlich gaben die Eigentümer an, dass 0,91 Kurzzeit- und 1,06 Langzeitparkplätze pro Gebäude benötigt werden. Für die Gewerbe wurde angegeben, dass durchschnittlich 5,7 Kurzzeit- und 1,5 Langzeitparkplätze benötigt werden.

- ✓ Die Nebengebäude sind nicht dafür geeignet, umfassend Parkplatzmöglichkeiten zu schaffen

Die Nebengebäude der Häuser im Dorfkern als eventuelle Parkplatzmöglichkeiten umzubauen scheint nicht möglich. Bei den wenigsten ist dies machbar oder gewünscht. Nur wenige Eigentümer wären bereit, den Parkraum zu vermieten.

#### *Gewerbe in Kößlarn*

- ✓ Die Gewerbetreibenden betrachten die wirtschaftliche Zukunft eher positiv

Die Gewerbetreibenden bewerten ihre wirtschaftliche Zukunft in Kößlarn mit einer guten bis mittelmäßigen Note. 36% der Befragten gaben an, eher investieren zu wollen, was für den Ort äußerst positiv zu bewerten ist.

Dennoch sind in den letzten Jahren mehrere Geschäfte geschlossen worden, darunter die Apotheke, welche vor allem für die älteren Bewohner eine wichtige Nahversorgung darstellt. Diesem Abwärtstrend entgegen zu wirken, konnte durch die Befragung als Hauptanliegen der Bürgerinnen und Bürger ermittelt werden. Mit Nachdruck äußerte sich mehrmals der Wunsch, die Dorferneuerung sollte die Wirtschaft in Kößlarn beleben. Dies gaben in einer offenen Frage 26% als wichtige Maßnahme an. So geht es um die Schaffung adäquater Gewerbeflächen sowie die Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit. Diese Forderungen sind auch im Leitbild zur Dorferneuerung Kößlarn postuliert und können durch die Befragung bestärkt werden. Darüber hinaus ist aber das gesamte gewerbliche Umfeld durch die Dorferneuerung zu stärken (z.B. Anreizsysteme, Fördermöglichkeiten für Private Hausbesitzer oder auch Gewerbe), damit die gesamte lokale Bevölkerung davon profitiert.

## 9. Erläuterungen

### Der Median

- ✓ Der **Median** ist bei „Ausreißern“ oftmals besser geeignet als der Mittelwert

Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist derjenige Wert, welcher an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. Zum Beispiel für die Werte 4, 1, 37, 2, 1 ist die Zahl 2 der Median, nämlich die mittlere Zahl in 1, 1, 2, 4, 37. Der Mittelwert (Durchschnitt) hingegen wäre 9. Der Median ist hier also besser geeignet, um darzustellen, in welchem Bereich die meisten Zahlen liegen.

$$n = xxx$$

Die Angabe „n = xxx“ gibt die Stichprobe an, also wie viele Personen befragt wurden (oder eine Aussage gemacht haben). Bei „n = 200“ wurden 200 Personen befragt. Prozentuale Angaben beziehen sich immer auf diese Nummer. Bsp.: „10% der Befragten sind männlich“. In oben genannten Beispiel wären somit 20 Personen männlich.

### Logik der Kreisdiagramme

Falls man einmal die Farbe der Kategorie des korrespondierenden Stückes im Kreisdiagramm nicht erkennt, kann man sich nach einem einfachen Schema richten: Die oberste Kategorie (1) gehört immer zu dem Kreisteil, der um 12:00 Uhr beginnt und in Uhrzeigerrichtung weitergeht. Das 2. Stück schließt sich daran an, dann das 3., usw.

