ZUKUNFTSTVISION KIEFERSFELDEN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

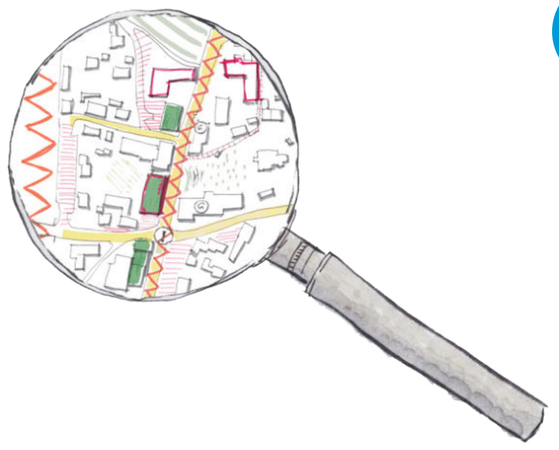
#1

1 RAHMENBEDINGUNGEN UND BESTANDSAUFNAHME

Zu Beginn des Planungsprozesses wurden die Grundlagen zusammengetragen und die **Rahmenbedingungen** untersucht. An welche Planungen und Prozesse kann angeknüpft werden? Welche Fragen, Probleme, Themen und Orte bedürfen besonderer Beachtung? Der nächste Schritt der Fachplaner*innen lag in der **Bestandsaufnahme**. Diese bildete die Grundlage für die nachfolgenden Schritte. Dabei wurden Informationen zu den **Bestandstrukturen innerhalb des Gemeindegebiets** kartiert und bilanziert. Daneben wurden **überregionale Trendentwicklungen** sowie **regionale und lokale Zusammenhänge** erfasst und Statistiken ausgewertet.

BETEILIGUNGSFORMATE

1. Lenkungsgruppensitzung
März 2021

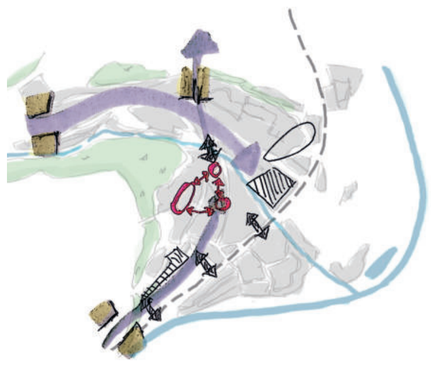


2 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme wurden die **Qualitäten und Defizite auf verschiedenen Maßstabsebenen** identifiziert. Dabei standen die Erfassung und Beschreibung der endogenen Potenziale und Chancen, kurz: die „Begabungen des Ortes“, im Vordergrund. Parallel dazu wurden räumliche Problemfelder und thematische Problemsituationen herausgearbeitet. Der **Fokus** dieser Untersuchung lag dabei auf der **Ortsmitte im Hauptort** der Gemeinde sowie dem **Ortsteil Mühlbach**. Inhaltlich wurde dieser Arbeitsschritt durch Input aus zwei analogen Bürgerwerkstätten sowie der digitalen Einbindung der Bürger*innen über MyPinion unterstützt.

Auftaktveranstaltung
Juni 2021

MyPINion Online-Beteiligung
Mai 2021 - Juli 2021



3 HANDLUNGSFELDER, STRATEGIEN, LEITBILD

In dieser Phase wurden das Programm und die Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung erarbeitet und damit die Weichen für die Zukunft gestellt. Dieser Zielrahmen beinhaltet Grundsätze und **Leitlinien der Entwicklung** und definiert **räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte**. In der Zielfindung wurden die Ideen der Teilnehmer*innen der unterschiedlichen Beteiligungsformaten aus Phase 2 eingearbeitet. Aufbauend auf dem erarbeiteten Leitbild für den Kernort der Gemeinde wurde ein Rahmenplan erstellt, der Projekte verortet, die zur Erreichung der Ziele notwendig sind.

2. Lenkungsgruppensitzung
November 2021

Gemeinderatswerkstatt
Dezember 2021

4 PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Auf Grundlage der Entwicklungsziele wurden schließlich konkrete **Projekte- und Maßnahmen** abgeleitet. Zur besseren Übersicht sind diese in verschiedene Handlungsfelder gegliedert.

Die Projekte und Maßnahmen wurden in einem Katalog, der den Anforderungen von Förderprogrammen des Landes entspricht, zusammengeführt. Dabei wurden folgende Punkte benannt:

- Dringlichkeit und Machbarkeit (Prioritäten)
- Handlungs- und Kostenträger (Akteure)
- Grobe Kostenorientierung
- Mögliche Fördermittelgeber

3. Lenkungsgruppensitzung
Mai 2022

5 ABSCHLUSSBERICHT, MASSNAHMENKATALOG, SANIERUNGSGEBIET

Die **Ziele des ISEKs wurden im Juni 2022** vom Gemeinderat beschlossen. Im **November 2022** wurde das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ durch den **Beschluss einer Sanierungssatzung** förmlich festgelegt. In darauffolgenden Schritten werden **Projekte und Maßnahmen koordiniert und realisiert**. Ein regelmäßiges, begleitendes Monitoring wird empfohlen, um die Sanierungswirksamkeit und die Einhaltung **zeitlicher und finanzieller Rahmenbedingungen** regelmäßig auf den Prüfstand zu stellen.

ISEK Beschluss
Juni 2022

Beschluss Sanierungssatzung
November 2022

Ergebnisausstellung
Dezember 2022

BESTANDSAUFNAHME

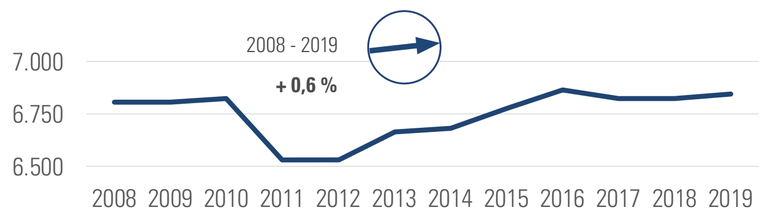
#2

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

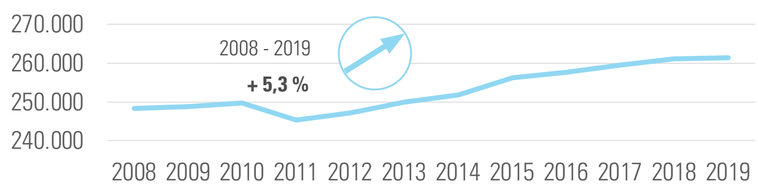
Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Kiefersfelden war im Zeitraum der Jahre 2008 bis 2019 konstant. Trotz kurzfristiger Schwankungen lässt sich für den Betrachtungszeitraum lediglich ein **geringfügiges Wachstum der Bevölkerung von 0,6 %** feststellen. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung im Landkreis Rosenheim um 5,3 % gewachsen.

Im Zeitraum 2017 bis 2031 wird für die Gemeinde Kiefersfelden ein **Bevölkerungszuwachs von 7,3 %** prognostiziert. Es wird erwartet, dass die Bevölkerungszahl auf 7.330 Personen ansteigt. Im gleichen Zeitraum wird im Landkreis Rosenheim mit einer Zunahme von 5,6 % gerechnet. Die prognostizierte Bevölkerungszunahme ist in der Gemeinde Kiefersfelden somit um knapp 2 % höher als im Landkreis-Durchschnitt.

STATUS-QUO

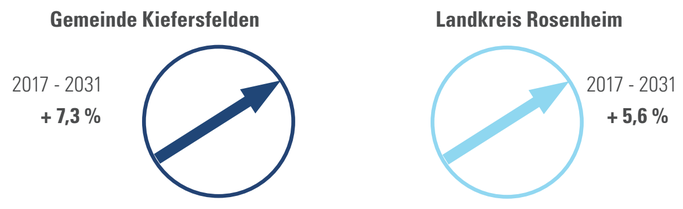


Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Kiefersfelden 2008 - 2019*
*Bayerisches Landesamt für Statistik - GENESIS Online



Bevölkerungsentwicklung Landkreis Rosenheim 2008 - 2019*
*Bayerisches Landesamt für Statistik - GENESIS Online

PROGNOSE



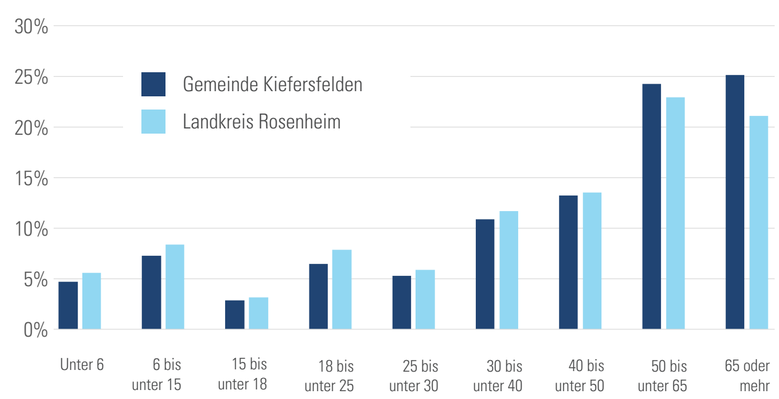
Bevölkerungsprognose Gemeinde Kiefersfelden und Landkreis Rosenheim 2017 - 2031*
*Bayerisches Landesamt für Statistik - GENESIS Online

ALTERSSTRUKTUR

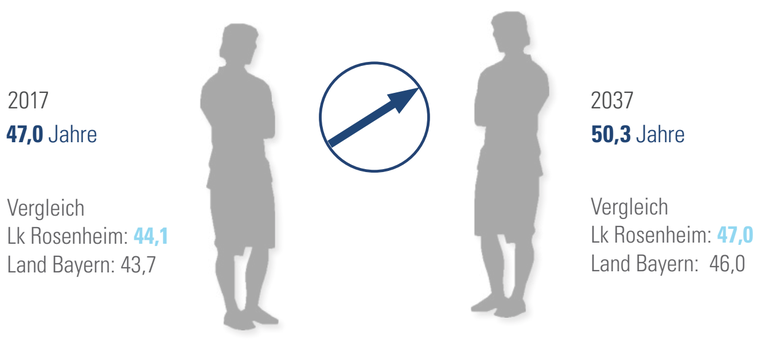
Auffällig in der Statistik der Altersstruktur (2017) ist der **hohe Anteil älterer Bevölkerungsgruppen** in der Gemeinde Kiefersfelden. Fast die Hälfte (**ca. 49 %**) der Ortsbevölkerung ist 50 Jahre oder älter.

Die Bevölkerung altert - sowohl in der Gemeinde Kiefersfelden, als auch im Landkreis Rosenheim und im Freistaat Bayern. Prognosen zufolge wird das Durchschnittsalter in der Gemeinde Kiefersfelden von aktuell 47,0 Jahren (im Jahr 2017) bis zum Jahr **2037 auf 50,3 Jahre** ansteigen. Im Landkreis Rosenheim wird mit einem Anstieg von 44,1 auf 47,0 Jahre gerechnet.

DEMOGRAFIE



Altersstruktur Gemeinde Kiefersfelden und Landkreis Rosenheim 2017*
*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2037



Veränderung des Durchschnittsalters in der Gemeinde Kiefersfelden*
*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2037

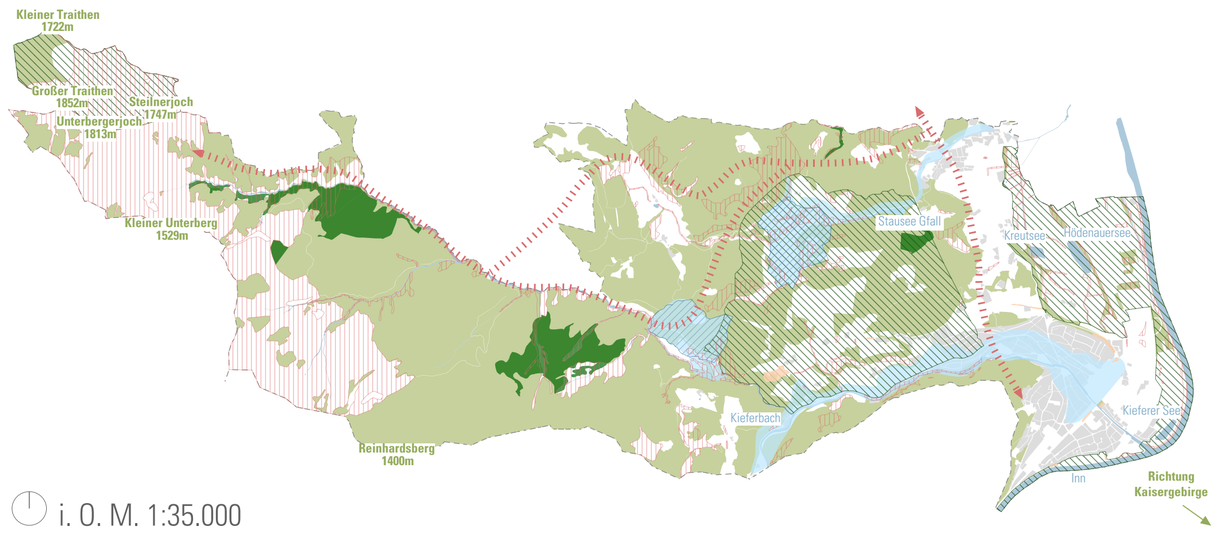
ECKDATEN

Die Gemeinde besitzt neben dem Kernort Kiefersfelden acht weitere Ortsteile. Der Hauptort der Gemeinde liegt im südöstlichen Teil des Gemeindegebiets. Angebunden ist Kiefersfelden über die **A93**, die im Osten des Gemeindegebietes verläuft sowie über die Bahn. Stündlich verkehren **Regionalzüge Richtung München, Rosenheim, Salzburg und Innsbruck**. In der Nachbargemeinde Kufstein besteht die nächste Anbindung an den ICE.

Kiefersfelden weist eine **wertvolle Kulturlandschaft** auf. Der westliche Teil der Gemeindefläche ist von starker Topographie, Waldflächen und Grünflächen geprägt.

Insgesamt 7,80 km² und somit **21 % der Gemeindefläche sind als Biotop** ausgewiesen. Des Weiteren befinden sich drei **Landschaftsschutzgebiete mit insgesamt 9,89 km² Fläche und somit 27 %** der gesamtgemeindlichen Fläche in der Gemeinde.

Kiefersfelden bildet einen Teil der **Tourismusregion „Chiemsee-Alpenland"** und ist Luftkurort. Der **Inntalradweg**, welcher zwischen Maloja in Tirol und Passau auf 520 km verläuft, führt in Nord-Süd Richtung durch die Gemeinde. Der westliche Teil des Gemeindegebiets ist größtenteils über Wanderwege erschlossen. **Drei Badeseen** liegen im Osten des Gemeindegebietes: Der Hödenauersee, mit Wasserski- und Wakeboardlift, der Kieferer Baggersee sowie der Kreutsee.



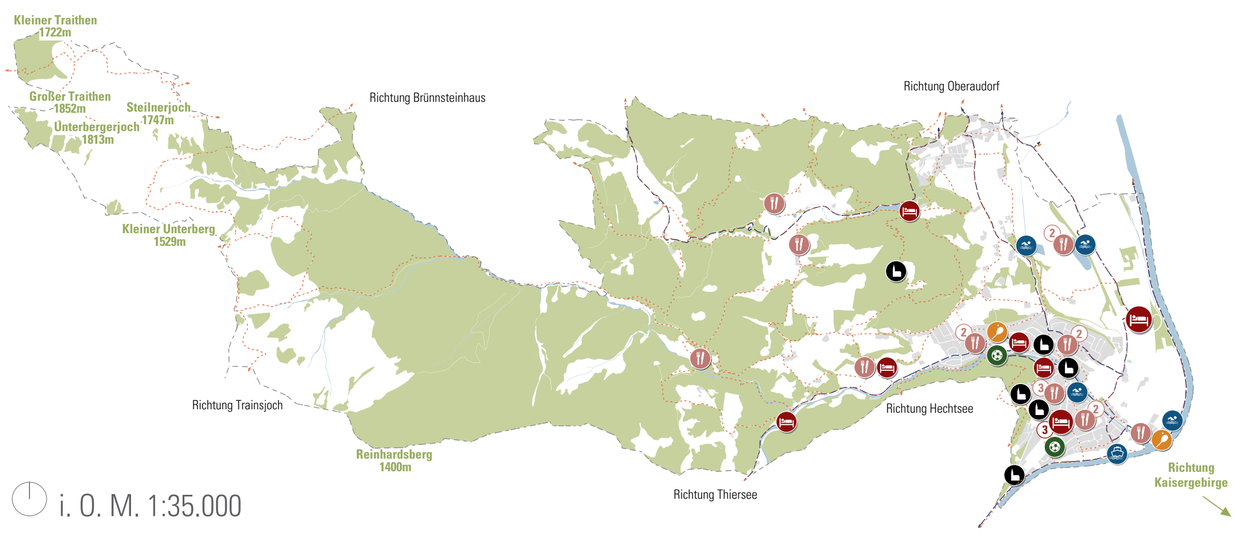
i. O. M. 1:35.000

- Baufelder
- Waldflächen
- Gewässer
- Biotop
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturwald
- Ökoflächenkataster
- Trinkwasserschutzgebiet
- Wassersensible Bereiche
- Erhalt und Entwicklung von Biotopkomplexen

Hinweis: keine HQ100 Flächen im Gemeindegebiet

i. O. M. 1:35.000

- Autobahn
- Staatsstraße
- Radweg
- Wanderweg
- Bahntrasse
- Bahnhof
- Linie 9577
- Haltestelle
- Einzugsradius 300m
- Wachtlbahn

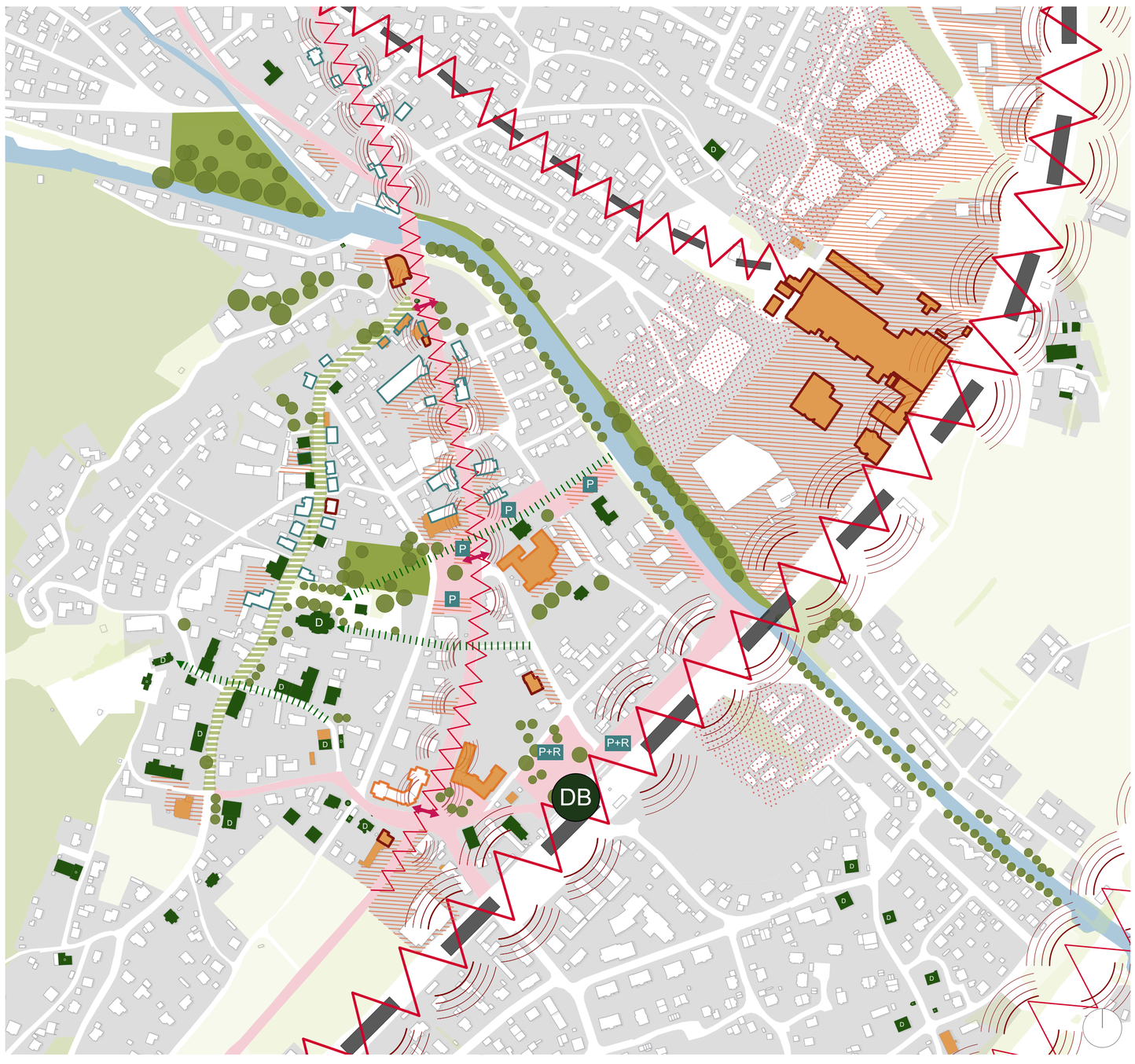


i. O. M. 1:35.000

- Gaststätte
- Hotel / Pension (Betriebe mit 18 bis 188 Betten)
- Kirche
- Sportplatz
- Tennisplatz
- Badesee
- Fähre

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

#3



BEWERTUNG KERNORT

STÄRKEN - Die historische Dorfmitte, die sich entlang der Dorfstraße entwickelt hat, weist einige **ortsbildprägende und teilweise denkmalgeschützte Gebäude** auf. Südlich, im Bereich Pettenkoferweg/König-Otto-Straße, schließt das herrschaftliche Villenviertel an, das ebenfalls das Ortsbild prägt. In zentraler Lage, entlang der Dorf- sowie Kufsteiner Straße gelegen, **konzentriert sich das gut ausgebaute Angebot des Einzelhandels**. Dieses bildet eine wesentliche funktionale Stärke im Ortskern. Weiterhin ist zu nennen, dass die Gemeinde mit einer direkten **Anbindung an die A93** sehr gut erreichbar ist. Diese Erreichbarkeit wird durch den **Bahnhof** als Mobilitätsknoten weiter gesteigert.

SCHWÄCHEN - Die städtebaulichen Missstände konzentrieren sich im Ortskern entlang der Hauptverkehrsachsen, der **Kufsteiner Straße und der Rosenheimer Straße**. Dies zeigt sich unter anderem an räumlich-gestalterischen Mängeln in der **Gestaltung der öffentlichen Räume**. Diese weisen zudem einen sehr **hohen Versiegelungsgrad** auf. Aber auch die großflächige **Versiegelung privater Vorbereiche** entlang der Kufsteiner Straße fällt negativ auf. Die **Ortseingänge sind verbesserungswürdig** insbesondere im Süden, im Umfeld der König-Otto-Kapelle, aber auch im Norden des Untersuchungsgebietes. Funktionale Schwächen zeigen sich vor allem in der **Lärmbelastung** entlang der Hauptverkehrsstraßen, wodurch die Wohn- und Lebensqualität geschwächt wird. Zudem lässt sich durch das hohe Verkehrsaufkommen und die **mangelhaften Querungsmöglichkeiten** in der Kufsteiner Straße ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen feststellen.

Räumlich-gestalterische Stärken

- Ablesbare Geschichte (Denkmal)
- Ortsbildprägende Gebäude
- Gestalteter Straßenraum
- Attraktive öffentliche Räume
- Raumprägender Baumbestand
- Wichtige Blickbeziehungen

Funktionale Stärken

- Konzentration Handel in zentraler Lage
- Konzentration Parkplatzangebot
- Bahnhof

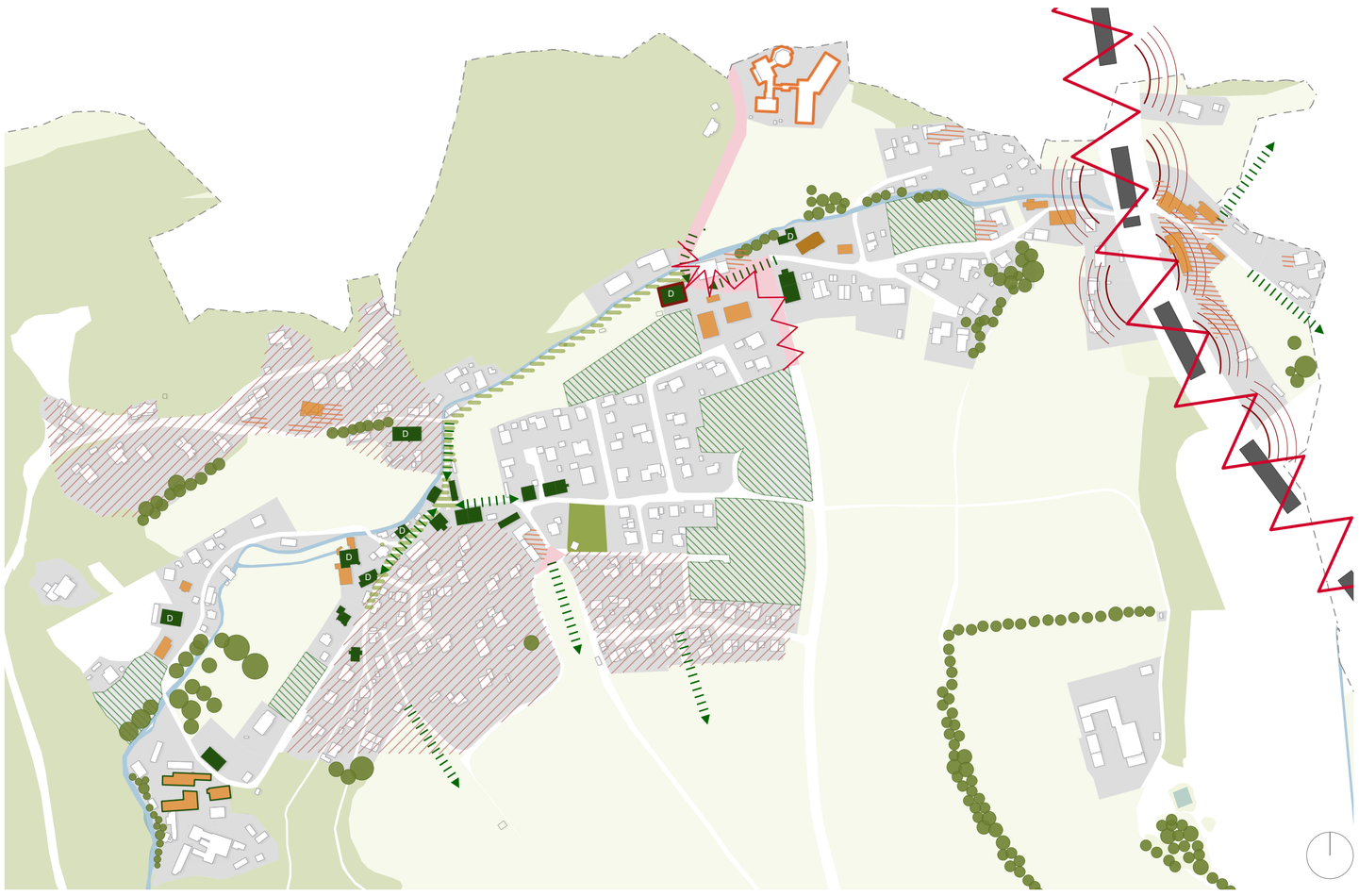
Räumlich-gestalterische Schwächen

- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- Städtebauliche Maßstabsbrüche
- Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln
- Hoher Versiegelungsgrad

Funktionale Schwächen

- Barriere Bahntrasse
- Verkehrsbarriere
- Gemengelage
- Leerstand / Teilleerstand
- Hohe Lärmbelastung
- Gefährliche Querungssituation

Verkehrsbezogene Gestaltung I Kufsteiner Straße



BEWERTUNG MÜHLBACH

STÄRKEN - Zu den räumlich-gestalterischen Stärken des Ortsteils Mühlbach zählen ebenfalls **ortsbildprägende, teilweise denkmalgeschützte Gebäude**, welche die Geschichte ablesbar machen. Weiterhin positiv sind die **landschaftlichen und freiräumlichen Qualitäten**. Zudem ist der **Mühlbach** ein prägendes Gewässer und trägt zu einer hohen Wohnumfeldqualität bei.

SCHWÄCHEN - Die Rosenheimer Straße und Bereiche zwischen Kölnerweg und Hubertusweg weisen **Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum** auf. Eine weitere räumlich-gestalterische Schwäche sind Gebäude mit **Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln**. Diese sind über den Ortsteil verstreut. Neben den räumlich-gestalterischen Schwächen weist Mühlbach auch funktionale Schwächen auf. Hierzu zählen **Leerstände bzw. Teilleerstände**, z. B. in zentraler Lage an der Rosenheimer Straße. Eine weitere Schwäche ist die **hohe Lärmbelastung**, welche von den Verkehrsachsen im Osten ausgeht. Sie beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität in den angrenzenden Bereichen.

Räumlich-gestalterische Stärken

- Ablesbare Geschichte (Denkmal)
- Ortsbildprägende Gebäude
- Gestalteter Straßenraum
- Attraktive öffentliche Räume
- Ortsbildprägende Gewässer
- Raumprägender Baumbestand
- Ortsnahe Wälder
- Hochwertige Landschaftsräume
- Wichtige Blickbeziehungen

Funktionale Stärken

- Innenentwicklungspotenziale

Räumlich-gestalterische Schwächen

- Öffentlicher Raum mit Gestaltungsdefizit
- Städtebauliche Maßstabsbrüche
- Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln
- Hoher Versiegelungsgrad

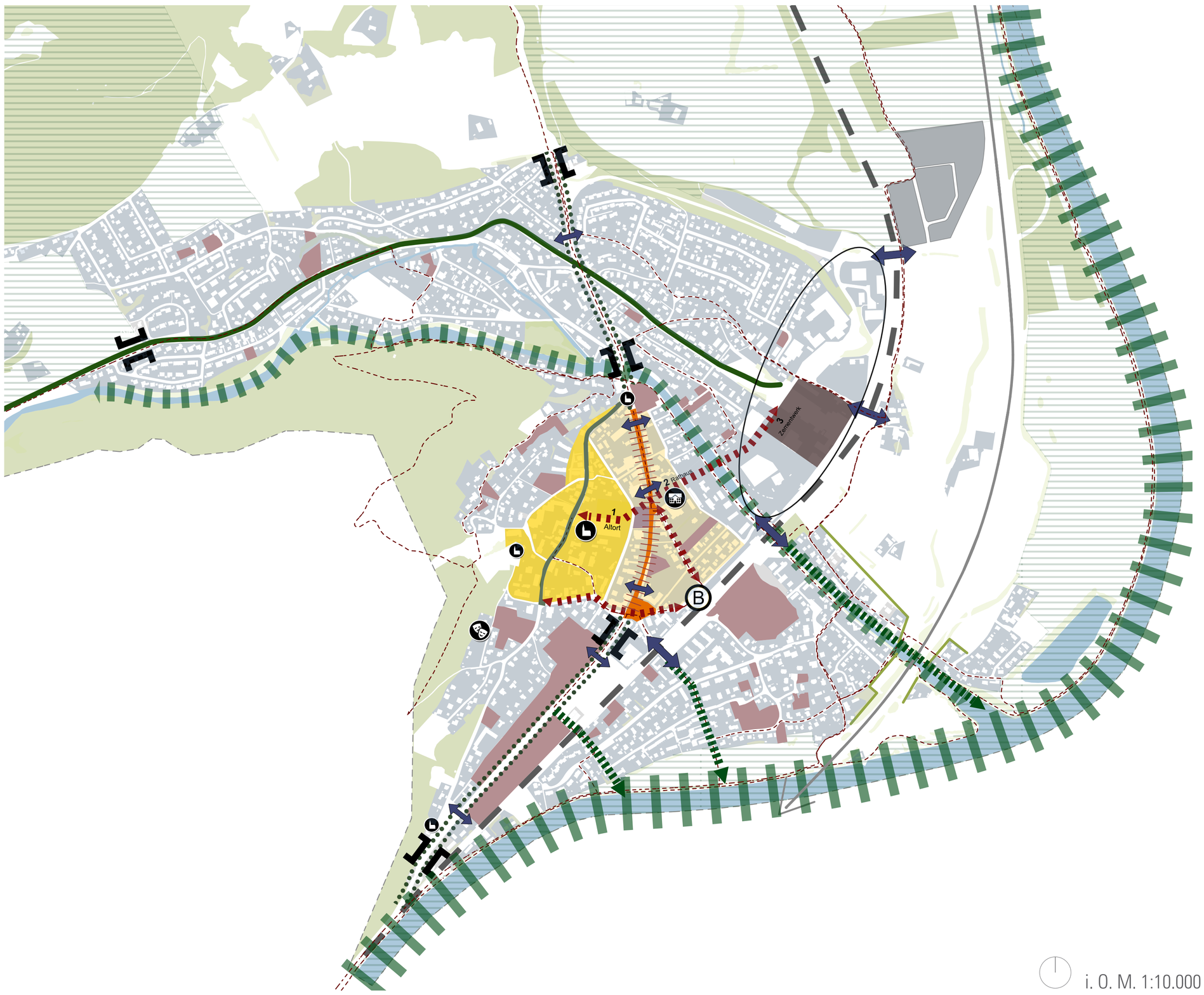
Funktionale Schwächen

- Barriere Bahntrasse
- Verkehrsbarriere
- Leerstand / Teilleerstand
- Zersiedelte Landschaft / sehr geringe Dichte
- Hohe Lärmbelastung

Abb. XX: Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum I Rosenheimer Straße

ENTWICKLUNGSZIELE UND LEITLINIEN

#4



i. O. M. 1:10.000

Räumlich-gestalterische Ziele

- Historischen Altort behutsam weiterentwickeln
- Besondere Orte stärken
- Attraktiven öffentlichen Raum sichern
- Zufahrtsstraßen gestalterisch aufwerten
- Ortsnahe Wälder sichern
- Ortsrandeingrünung
- Ortseingänge sichtbar machen

Funktionale Ziele

- Städtebaulicher Verdichtungsbereich
- Funktionales Zentrum stärken
- Innenentwicklungspotenziale nutzen
- Industriebrache aktivieren
- Adressqualität verbessern
- Gewerbe ortsbildveträglich entwickeln
- Energetische Sanierung Bestand
- Verknüpfung zum Inn stärken
- Landschaftsräume aktivieren
- Hochwertige landschaftliche Räume sichern
- Verkehr veträglich integrieren
- Bahnhof als Knotenpunkt ausbauen
- Querungsmöglichkeiten verbesseren
- Rad- und Fußwegeverbindungen ausbauen
- Bahntrasse als Fußwegeverbindung aktivieren
- Verbindungen stärken und ausbauen

RÄUMLICH-GESTALTERISCHE ZIELE

Ziel ist es die **Identität des Ortes** zu bewahren. Eine zentrale Aufgabe der zukünftigen Ortsentwicklung ist daher die Stärkung des Altortes und der besonderen Orte der Gemeinde Kiefersfelden. Ortsbildprägende Gebäude und Denkmäler, aber auch historisch bedeutsame öffentliche Räume sollen behutsam gestalterisch aufgewertet werden. Die Spuren der **Geschichte sollen erlebbar** gemacht werden. Dazu zählt insbesondere die **historische Funktion der Gemeinde als Grenz- und Industriestandort**. Des Weiteren sollen sich Neubebauungen harmonisch in das Ortsbild einfügen.

FUNKTIONALE ZIELE

Die Gemeinde Kiefersfelden soll als **Ort für Wohnen und Leben für Jung und Alt gestärkt** werden. Wichtig ist **Wohnraum für Einheimische** zu schaffen sowie für **Fachkräfte**, die am neuen Gewerbestandort tätig sind. Insgesamt wird ein bedarfsorientiertes, moderates Wachstum der Gemeinde angestrebt. **Bezahlbare Wohnraumangebote** sollen möglichst zentral und unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschaffen werden. Die **Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen** bildet hierbei den Schwerpunkt.

Zentrales Ziel ist es, die **ansässigen Gewerbebetriebe in Kiefersfelden** zu sichern. Bei einer Neuansiedlug von Betrieben soll der Schwerpunkt auf ein **klimaverträgliches Gewerbe** gelegt werden. Die **Nutzung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials hat Vorrang** vor einer Neuausweisung von Gewerbeflächen. Zudem soll die Adressqualität der bestehenden Gewerbegebiete gestärkt werden. Bei einer Entwicklung von neuen Gewerbeflächen ist auf eine ortsbildverträgliche und klimagerechte Gestaltung zu achten.

Das historische Zentrum soll zukünftig als Standort von **kleinteiligem, hochwertigem Einzelhandel** gestärkt werden. Im **funktionalen Zentrum** der Gemeinde Kiefersfelden **an der Kufsteiner Straße** sollen die vorhandenen **Mischnutzungen wie Gastronomie, Dienstleistung und Einzelhandel** gesichert werden. Des Weiteren ist es das Ziel eine zentrale und **fußläufig erreichbare Nahversorgung** mit Gütern des täglichen Bedarfs auch langfristig zu gewährleisten.

Die **soziale Mitte soll im historischen Zentrum (Schulumfeld), Rathausumfeld bis zum Bergwirt** gestärkt werden.

Die hochwertigen Landschaftsräume, wie Kieferbach und Mühlbach, die das Ortsbild in besonderer Weise prägen, sollen zukünftig weiter gestärkt und vernetzt werden. Der **Kieferbach im Ort soll in seiner Erlebbarkeit, Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit** verbessert werden. Die **Anbindung des Inn**, der entlang der östlichen und südlichen Gemeindegrenze verläuft, **soll gestärkt** werden.

Kiefersfelden soll zukünftig **eine Anpassungsstrategie an den Klimawandel** entwickeln. Dazu zählt eine Förderung **nachhaltiger Energien,** eine Entwicklung von kompakten und lokalklimatisch vorteilhaften Bauformen und der Erhalt zusammenhängener Biotopflächen.

Die Gemeinde Kiefersfelden ist kein klassischer Fremdenverkehrsort. Dennoch soll **zukünftig das touristische Potenzial** stärker genutzt werden. Die **Freizeitangebote** gilt es hochwertig und familienfreundlich auszubauen, sodass sie nicht nur für Touristen einen Mehrwert bieten, sondern insbesondere auch für Einheimische. Zudem soll das Beherbergungsangebot gestärkt werden, mit dem Ziel Gäste für einen längeren Aufenthalt in der Gemeinde gewinnen zu können.

Um **Lärmemissionen zu reduzieren,** soll der überregionale Verkehr zukünftig ortsverträglich organisiert werden. Weiterhin soll die **Transformation der autogerecht gestalteten Gemeinde** hin zu einer nachhaltigen, klimagerechten Gemeinde als Ziel verfolgt werden. Hierfür ist das Fuß- und Radwegenetz zu sichern und auszubauen sowie das **Mobilitätsangebot/ ÖPNV Angebot** (Kufstein-Kiefersfelden) in der Gemeinde zu verbessern. Des Weiteren soll die Barrierefreiheit weiterhin stark in Planungen berücksichtigt werden.

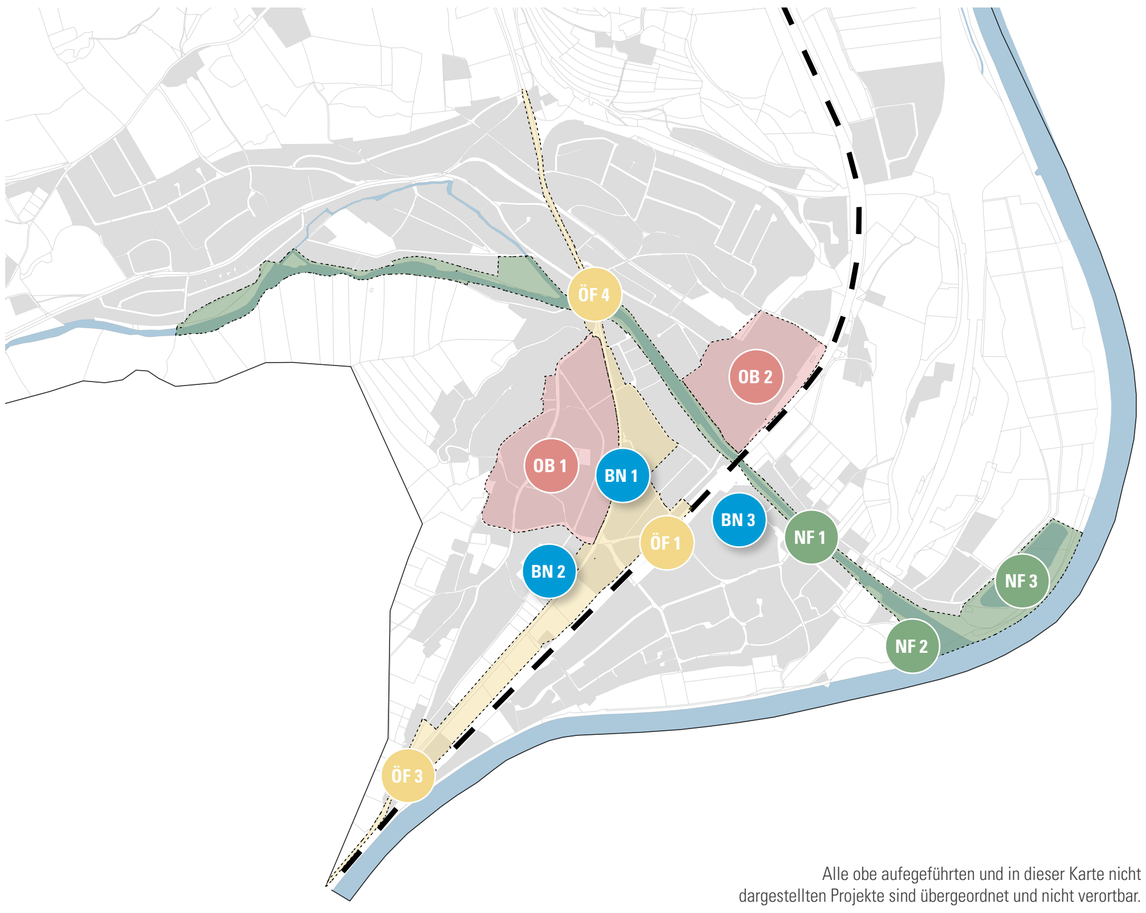
ZIELE MÜHLBACH

Der Ortsteil soll zu einem **„Wohndorf" mit starkem Landschaftscharakter** entwickelt werden. Die Ortsentwicklung soll ausschließlich auf Bestandsflächen behutsam über Bebauungspläne erfolgen. Wichtig ist eine Einbindung der Eigentümer/innen. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen auf der grünen Wiese ist zu vermeiden. **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**.

Der **historische Ortskern** soll gestalterisch und funktional zu einer **attraktiven räumlichen Mitte** aufgewertet werden. Der **Mühlbach** soll als **räumliches Rückgrat** des Ortsteils entwickelt und belebt werden. Die **fahrradfreundliche Anbindung des Ortsteils soll gestärkt** werden.

PROJEKTAUSWAHL

#5



Alle obe aufegeführten und in dieser Karte nicht dargestellten Projekte sind übergeordnet und nicht verortbar.

ORTSBILD UND BAUKULTUR (OB)
OB 1 Erhaltenswerte Gebäude
OB 2 Ehemaliges Zementwerk

ÖFFENTLICHER RAUM (ÖF)
ÖF 1 Gestaltung Kufsteiner Straße
ÖF 2 Gestaltung Wegeverbindungen
ÖF 3 Gestaltung südlicher Ortseingang
ÖF 4 Gestaltung nördlicher Ortseingang

NATURNAHE FREIRAUMGESTALTUNG (NF)
NF 1 Landschaftsband Kieferbach
NF 2 Entwicklung Naherholungsflächen am Kieferbach / Inn
NF 3 Erholungsbereich Kieferer See

BAULICHE ENTWICKLUNGEN / NACHVERDICHTUNG (BN)
BN 1 Verbindung Rathaus und Altort
BN 2 Entwicklungsfläche nordwestlich Kufsteiner Straße / Sonnenweg
BN 3 Baugebiet östlich Bahnhof

GEMEINBEDARF UND SOZIALES (GS)
GS 1 Dorfleben und Zusammenhalt in der Gemeinde
GS 2 Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene

GEWERBE (GE)
GE 1 Profilierung Gewerbestandorte

ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (EK)
EK 1 Energetische Sanierung
EK 2 Energetisch optimiertes Gewerbe
EK 3 Nahwärmenetz
EK 4 Bürgerenergie
EK 5 Wasserkraft am Kieferbach

MOBILITÄT UND VERKEHR (MV)
MV 1 Energieeffiziente Mobilität
MV 2 Integration ruhender Verkehr

HANDLUNGSFELDER

Die für den Kernort vorgeschlagenen Projekte gliedern sich in folgende acht Handlungsfelder:

- Ortsbild und Baukultur (OB)
- Öffentlicher Raum (ÖF)
- Naturnahe Freiraumgestaltung (NF)
- Bauliche Entwicklungen / Nachverdichtung (BN)
- Gemeinbedarf und Soziales (GS)
- Gewerbe (GE)
- Energie und Klimaschutz (EK)
- Mobilität und Verkehr (MV)

BN 1

VERBINDUNG RATHAUS UND ALTORT

Städtebauliche Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Bürger*innen (in Form von Workshops).

- Vernetzung mit Rathaus und Altort
- Nutzungskonzept / Möglichkeit temporärer Nutzungen z.B. Feste, Zirkus, etc.
- Stärkung der Raumkanten an der Kufsteiner Str.
- Prüfung der städtebaulichen Dichte (Geschossigkeit, Gebäudetiefen, GRZ, GFZ)
- Alternative Parkplatzangebote

IMPULSPROJEKT PRIORITÄT

Quelle: Klaus Immich, Dipl.-Ing. Architekt BDA

M1: Städtebaulich-freiraumplanerische Machbarkeitsstudie unter Einbeziehung der Bürger*innen

- Vernetzung mit Rathaus und Altort
- Nutzungskonzept / Möglichkeit temporärer Nutzungen z.B. Feste, Zirkus, etc.
- Stärkung der Raumkanten an der Kufsteiner Str. im südlichen Abschnitt
- Prüfung der städtebaulichen Dichte (Geschossigkeit, Gebäudetiefen, GRZ, GFZ)
- Alternative Parkplatzangebote

M2: Durchführung eines **städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs**

M3: Aufstellung / Änderung B-Plan

M4: Bauliche Umsetzung

NF 1

LANDSCHAFTSBAND KIEFERBACH

- Weiterentwicklung der Promenade entlang des Kieferbachs
- Ausbau des vorhandenen Wegenetzes zwischen Kieferer See und Naturpark
- Renaturierung und Zugänge zum Kieferbach
- Gestaltung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und Integration in das Gesamtkonzept (z. B. Ufergestaltung, Ruheplätze)
- Vegetation, Resilienz und Biodiversität
- Festlegung und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen
- Fortführung des Möblierungskonzepts am Kieferbach
- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Planungsprozess z. B. in Form einer Bürgerwerkstatt oder auch einer Jugendwerkstatt

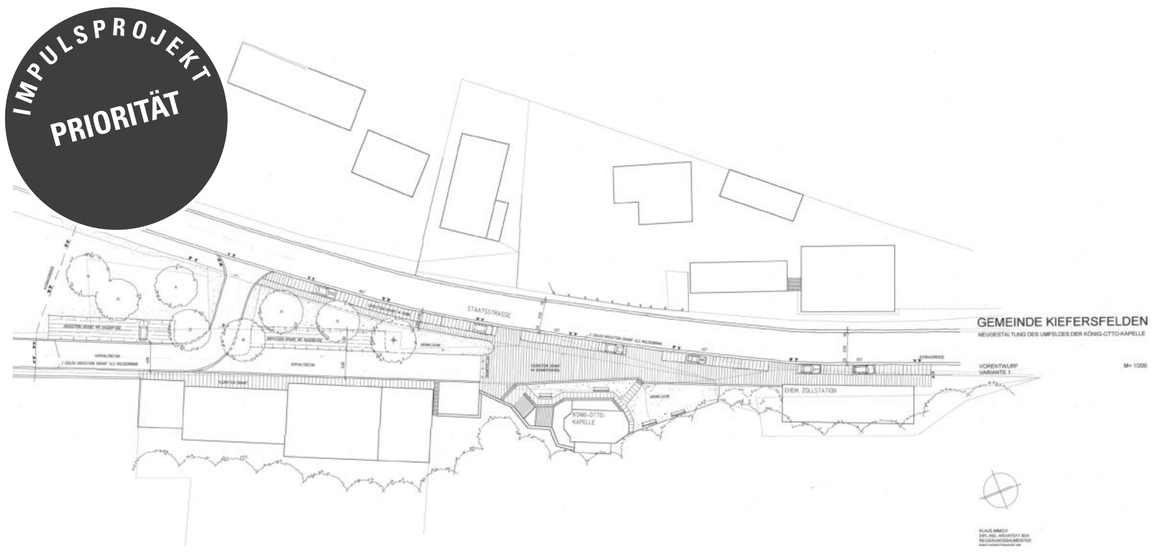
IMPULSPROJEKT PRIORITÄT

ÖF 3

GESTALTUNG SÜDLICHER ORTSEINGANG

Aufwertung der südlichen Ortszufahrt über die Kufsteiner Str. zur Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs unter Einbeziehung der Gestaltung des Umfelds der König-Otto-Kapelle inkl. Verbesserung der Integration der Stellplätze am Fahrbahnrand.

IMPULSPROJEKT PRIORITÄT



Quelle: Klaus Immich, Dipl.-Ing. Architekt BDA

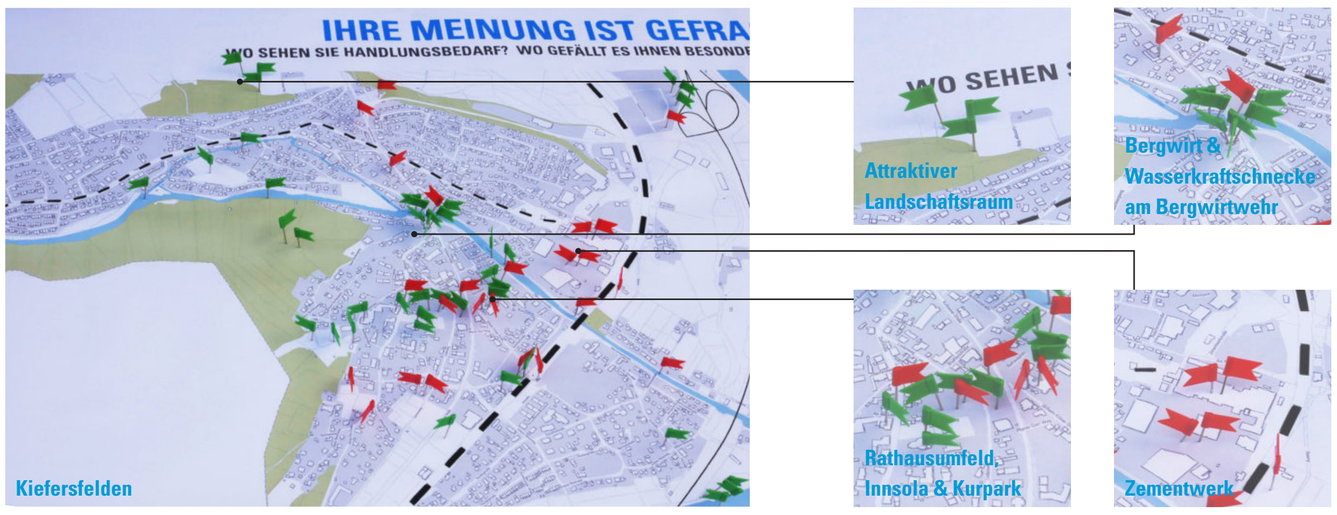
AUFTAKTVERANSTALTUNGEN

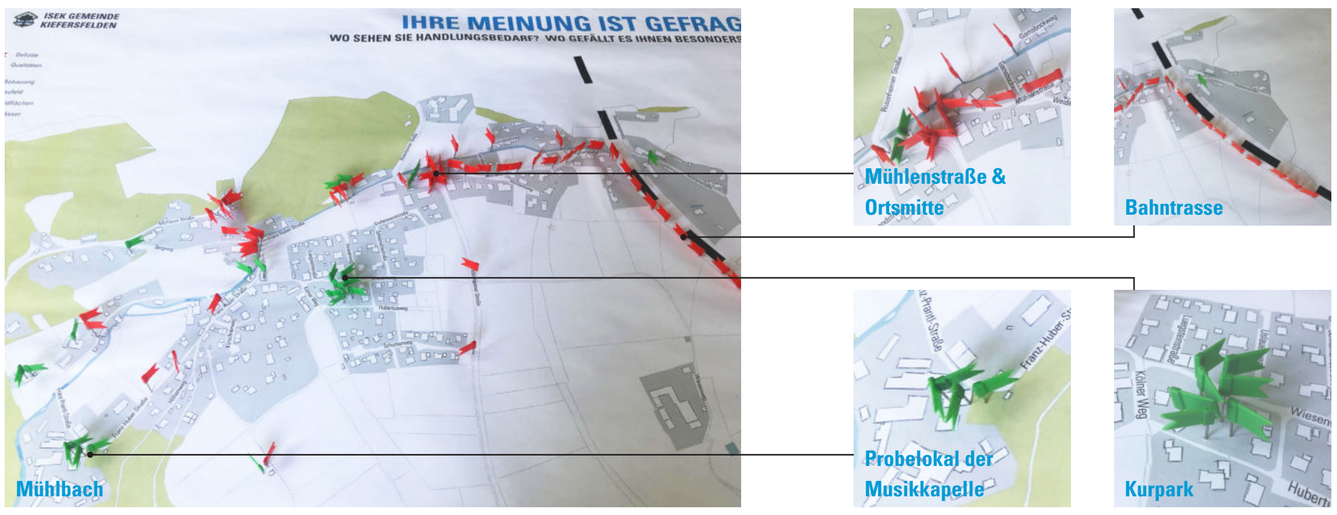
Am **17. und 18. Juni 2021** fanden als Auftaktveranstaltung zwei Bürgerwerkstätten statt. Ziel der Veranstaltung war es, die Bürger*innen **über den ISEK-Prozess zu informieren** sowie einen ersten Arbeitsstand der **Stärken-Schwächen-Analyse** aus planerischer Sicht vorzustellen sowie durch die **Sicht der Bürger*innen überprüfen und ergänzen zu lassen**. Des Weiteren wurden **erste Ideen** für die künftige Entwicklung gesammelt.

Nach einer kurzen Einführung durch Bürgermeister Hajo Gruber folgte ein Impulsreferat durch das Planungsbüro. Der Vortrag diente der Information über den aktuellen Planungsstand sowie als Diskussionsgrundlage für den anschließenden Workshop in Kleingruppen. Die Bürgerinnen und Bürger wurden eingeladen an **6 Stellwänden zu folgenden Themenfeldern zu diskutieren sowie Stärken, Schwächen und Ideen zusammenzutragen**:

- Wohnen und Wohnumfeldqualität
- Ortsbild und öffentlicher Raum
- Kultur und Soziales
- Natur, Landschaft und Tourismus
- Mobilität und Verkehr
- Einzelhandel, Versorgung und Gewerbe (in Mühlbach „Einzelhandel und Gastronomie“)

Anschließend wurden die Ergebnisse von den Gruppensprechern im Plenum vorgestellt. Neben den Stellwänden bestand **die Möglichkeit mit Fähnchen Stärken und Schwächen der Gemeinde** direkt in einem Modell zu verorten. Die Ergebnisse der beiden Veranstaltungen flossen in die weitere Bearbeitung des ISEK ein und stellen einen wichtigen Baustein in der Zielsetzung dar.





AUSZUG IDEENSAMMLUNG

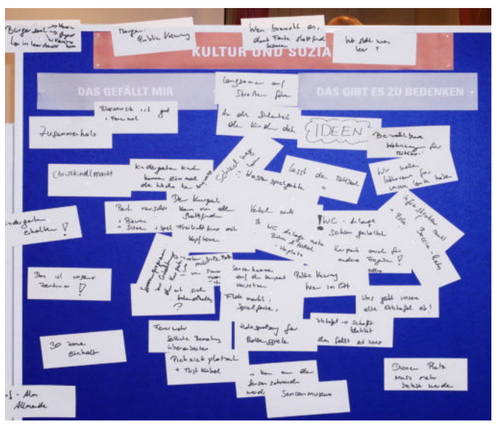
Wohnraum und Nachverdichtung
Aufgrund der steigenden Bevölkerungsprognosen muss in Kiefersfelden neuer Wohnraum geschaffen werden. Mindergenutzte Wohngebäude sollen hierbei künftig besser ausgelastet werden. Des Weiteren soll mit angemessener Dichte, möglicherweise auch höher, gebaut werden. Hierbei ist auf eine Durchmischung der Generationen zu achten. Im Zuge einer Nachverdichtung sollen bestehende Grünflächen erhalten werden und Neubauten sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Ortseingänge und Ortsbild
Die Gestaltung des öffentlichen Raumes wird an vielen Stellen im Ort als positiv empfunden. Hierzu zählt neben dem Kurpark beispielsweise auch die Entwicklung des Bergwirts, sowie die attraktive Promenade am Kieferbach oder der Wasserspielplatz am Blaahaus.

An einigen Stellen stören sowohl „Autofriedhöfe“, als auch unangemessen platzierte Container das Ortsbild. Hierauf ist in Zukunft zu achten. Daneben sollen sowohl öffentliche, als auch private Freiflächen noch attraktiver gestaltet werden. Steingärten sind hierbei zu vermeiden. Der Charakter einer bayerischen Ortschaft soll künftig vermehrt ablesbar werden.

Leerstand Zementwerk
Das Zementwerk stellt einen Schandfleck für Kiefersfelden dar. Ein Erhalt der bestehenden Brache ist gut für den Naturschutz, da sich dort mittlerweile seltene Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben. Dennoch sollte über eine Umbauung oder Reaktivierung der Brache nachgedacht werden. Die Entstehung eines Kreativraums könnte beispielsweise in Zusammenarbeit mit Hochschulen erfolgen. Der Gemeinde könnte hier als Vermittler zwischen Hochschule und Eigentümer*in eine Schlüsselrolle zukommen.

Kultur und Soziales
Das kulturelle Angebot, sowie das Freizeitangebot und der soziale Zusammenhalt werden als sehr positiv bewertet. Das Innsola wird sehr geschätzt, von Einheimischen wie Besuchern gleichermaßen.



Neue Orte könnten ebenfalls das Spektrum erweitern / ergänzen, beispielsweise ein Bürgerzentrum, eine größere Bücherei, ein Kino, eine Tauschecke etc. Durch das Engagement von Bürger*innen könnte es künftig Lese- und Einwanderungspaten, Dorfführungen oder Ranger für Bergführungen geben. Ergänzend hierzu könnten Schautafeln auf die Geschichte des Ortes hinweisen.

Kurpark
Durch geringe bauliche Eingriffe soll der Kurpark weiter ausgestaltet werden. Auch die Verbindung hinunter zur Festwiese soll gestärkt bzw. der Fußweg besser ausgestaltet und besser begehbar gemacht werden. Die Hangkante am Kurpark könnte gestaltet werden.

Rathausumfeld und Innsola
Das Rathausumfeld soll weiterentwickelt werden. Hiervon könnte auch die Verbindung über den Festplatz hinauf zum Kurpark profitieren.

Verkehrsinfrastruktur
Kiefersfelden ist gut angebunden, sowohl mit der Bahn als auch über die Autobahn. Auch Seniorentaxi und Sammeltaxi werden als sehr positiv bewertet. Es besteht der Wunsch, das ÖPNV-Angebot auszuweiten (auch grenzüberschreitend in Richtung Tirol), ggf. Preise zu senken oder ein regionales ÖPNV-Ticket anzubieten. Mitfahrbänke bzw. eine Plattform für Mitfahrgelegenheiten könnte das Angebot ebenfalls ergänzen. Das Verkehrsaufkommen im Dorfkern ist zu hoch. Es besteht der Wunsch durch geeignete Maßnahmen Geschwindigkeiten zu reduzieren und das Queren für Fußgänger zu erleichtern. Auch für ausreichend Parkplätze soll gesorgt sein.

ERGEBNISSE BETEILIGUNG

#7

MYPINION

Um die Anregungen und Wünsche der Bevölkerung hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung bestmöglich zu berücksichtigen, wurde mit MyPinion eine Online-Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Plattform war für sechs Wochen, **vom 31. Mai 2021 bis 11. Juli 2021**, geöffnet. Auf der Webseite konnten Anregungen auf der digitalen Karte verortet, sowie Beiträge kommentiert werden (Pins und Kommentare). Die Pins konnten dabei sechs Kategorien zugeordnet werden:

- Wohnen und Wohnumfeldqualität
- Ortsbild und öffentlicher Raum
- Kultur und Soziales
- Natur, Landschaft und Tourismus
- Mobilität und Verkehr
- Einzelhandel, Versorgung und Gewerbe

Im Bearbeitungszeitraum haben sich **78 Personen registriert**, die **218 Pins verortet, sowie 160 Kommentare** verfasst haben. Drei Viertel der Teilnehmenden wohnen in der Gemeinde Kiefersfelden. Ein kleiner Teil wohnt außerhalb, 18 % haben keine Angabe zu ihrem Wohnort gemacht.

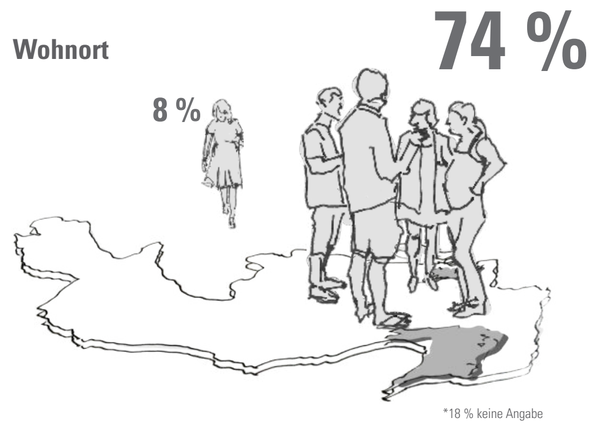
Es konnten unterschiedliche Altersgruppen angesprochen werden. Die meisten Teilnehmenden, **fast die Hälfte, gehören der Altersgruppe 31-50 an**. Die Teilnahmebereitschaft der 19-30 Jährigen sowie der 51-65-Jährigen trugen mit 18 % bzw. 22% zum Gesamtergebnis bei. 10 % der Teilnehmenden waren älter als 65 Jahre.

Die Pins und Kommentare konnten fünf verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet werden. Die Beiträge sollten jeweils in zwei Kategorien eingeordnet werden.

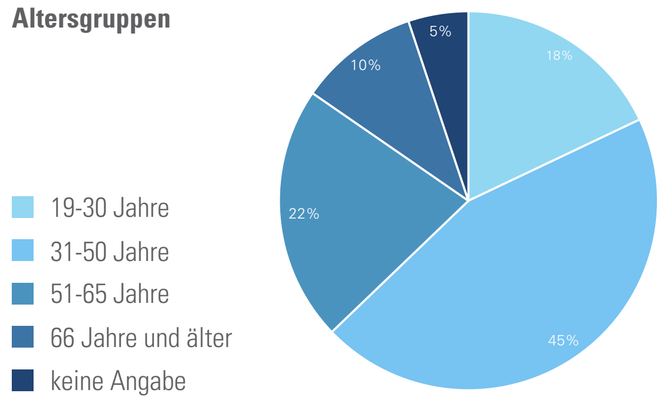
Von den insgesamt 218 Pins und 160 Kommentaren wurden 58 Pins in der Kategorie „Das gefällt mir" eingeordnet, sowie 160 in der Kategorie „Das gibt es zu bedenken". Den Kommentaren wurde keine Wertung zugeordnet.

Die **meisten Pins sind dem Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr"** zugeordnet.

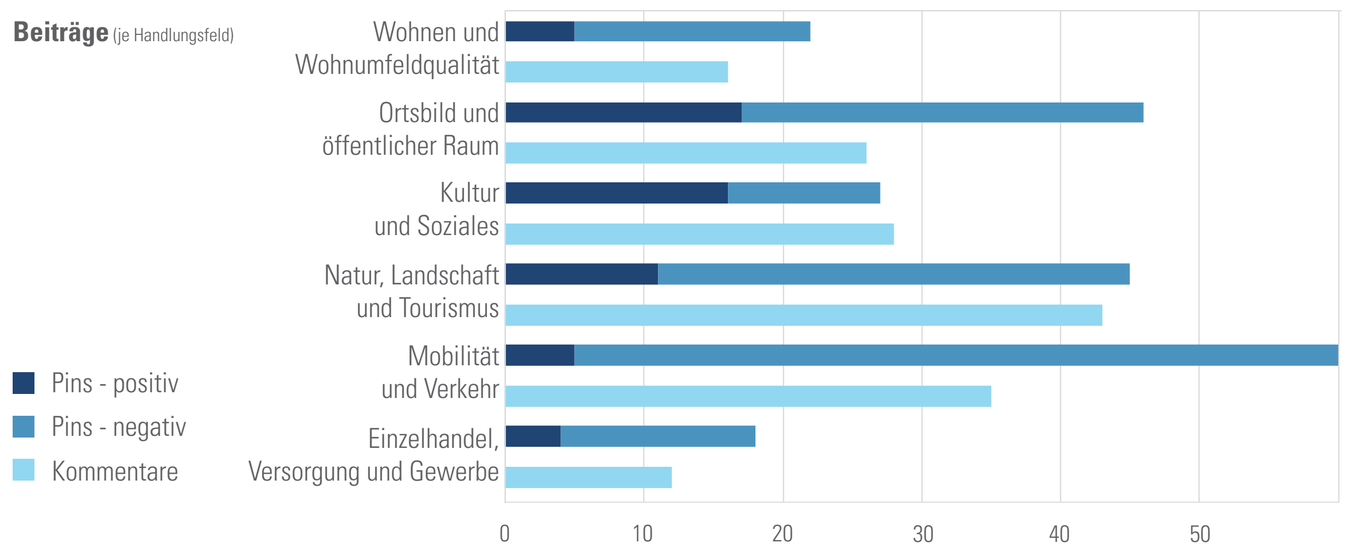
Wohnort

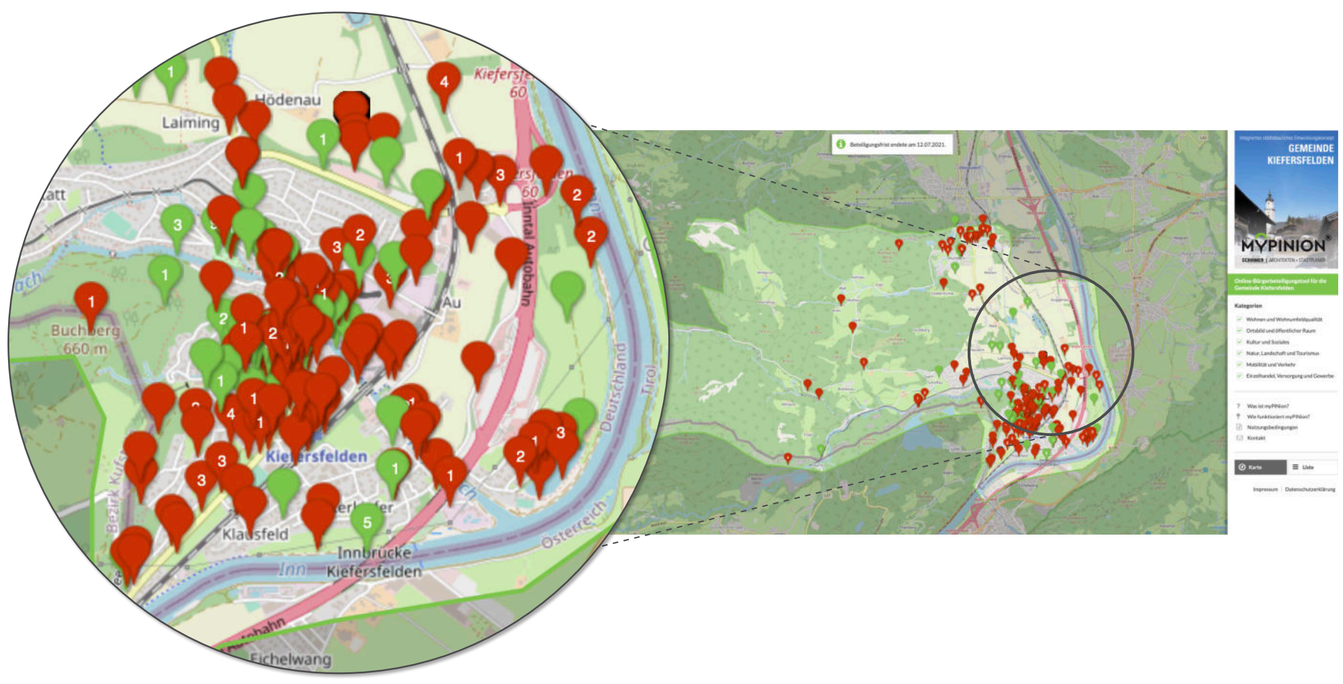


Altersgruppen



Beiträge (je Handlungsfeld)





„Um die jungen Einheimischen im Dorf zu halten bedarf es dringend an Handlung, was die Schaffung an bezahlbaren Wohnraum betrifft. Folgende Optionen sollten hier überdacht werden: Einheimischen Grund - Mehrfamilienhäuser / Wohnungen - Grundstücksteilungen"

„Bedarf ist zunehmend. Zukünftig auch für Neubürger*innen mit Arbeitsplätzen im neuen Gewerbegebiet an der Autobahn (z.B. Dynafit) oder bei den Pharmabetrieben in Langkampfen und Kundl. Lösung: Lückenschluss, Grundstücksteilungen, Leerstände erschließen, Nachverdichtung. Keine Bebauung am Ortsrand."

„Die Wiese an der Staatsstraße ist wirklich schön und die Pferde darauf idyllisch, jedoch könnte hier trotzdem gemeindlicher Wohnraum für Familien geschaffen werden. (Vorbild Brannenburg) Zentral im Ortskern, am Bahnhof, Spielplatz und Schule wäre diese Fläche ideal."

„Viele Leute suchen nach bezahlbaren Möglichkeiten. Wohnung kaum zu finden, aber Grundstücke unmöglich zu bezahlen! Ich würde das zwar nicht direkt an der Bundesstraße planen, da sich ja hauptsächlich Familien ein Grundstück wünschen, aber die Notwendigkeit ist gegeben zu handeln!"

Bezahlbarer Wohnraum

„Der Aufstieg vom Bergweg unterhalb der Grafenburg ist leider zugemacht worden. Er bot einen schönen Blick über Mühlbach zum Kaiser. Die Umgehung über den Stich im steilen Bergweg als Fußgänger in Konkurenz zu den anderen Verkehrsteilnehmern ist nicht sehr angenehm."

„Eine Fortsetzung des Kölner Wegs abseits der Staatsstraße wäre ein großer Gewinn."

„Das ist ein hervorragender Vorschlag. So könnte man als Fußgänger die vielbefahrene, laute Staatsstraße meiden und die Natur besser genießen."

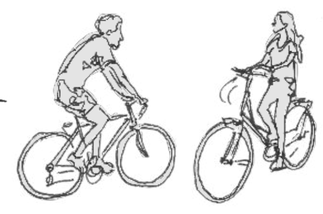
„Das bedauere ich auch sehr. Früher war man viel schneller (und schöner) am Luegsteinsee. Hätte nicht gedacht, dass auch in Mühlbach Privatisierung Einzug erhält und der Zugang zu Natur gerade in Zeiten von Corona immer mehr eingeschränkt und von einigen wenigen bestimmt wird."

Bergweg unterhalb der Grafenburg

„Leider ist es nicht schön bei viel befahrener Hauptstraße Fahrrad zu fahren, da die anderen Verkehrsteilnehmer meist nicht den Mindestabstand beim Überholen einhalten. Mehrere Versuche der Gemeinde bzgl. eines Radwegs wurden vom Landratsamt abgelehnt. Kiefersfelden sollte Fahrradfreundlicher werden."

„Wäre es möglich den Fußweg an der Hauptstraße zu verbreitern, dass Fußgänger und Radfahrer ihn gemeinsam nutzen können? Andere Möglichkeit: Tempo 30 im gesamten Ortskern und/oder eine Straßenordnung wo Fußgänger, Radfahrer mindestens gleichberechtigt gegenüber den Autos sind."

„Zwischen Brücke Kieferbach und Kreuzung Bahnhof-/Kufsteiner Straße Gehwege zur Nutzung für Radfahrer offiziell freigeben oder pop-up Markierungen auf der Fahrbahn."



„Die Straßenführung: Am Lager, Thierseestraße, Dorfstraße, Lindenstraße als Alternative zur Rosenheimer Straße für Fahrradfahrer sollte für ein Radwegekonzept untersucht werden."

Fahrradwege

„Für unsere Kinder und die Kinder unserer Gäste sollte der vorhandene Spielplatz am Bahnhof attraktiver gestaltet werden. Gerne auch weitere Spielplätze im und außerhalb des Ortes."

„Das sehe ich ebenso. Die Spielplätze in der Kiefer haben eigentlich vom Gelände her wirklich gute Voraussetzungen (Bahnhof und Kohlstatt, ebenso Sudetenlandstraße), wirken jedoch eher lieblos gestaltet. Die üblichen (Plastik-) Spielgeräte eben... dabei gibt es im Umkreis wirklich tolle Beispiele!"

Spielplatz

AUSBLICK UND WEITERE SCHRITTE

#8

WIE GEHT ES WEITER?

Mit der **Beschlussfassung des ISEKs** und **der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes** in einer Sanierungssatzung durch den Gemeinderat sind die ersten wichtigen Planungsschritte abgeschlossen.

Damit wurde die rechtliche Grundlage geschaffen, um zukünftig für den unten dargestellten Umgriff „Ortsmitte Kiefersfelden“ **Fördergelder für Sanierungsmaßnahmen aus dem Bund-Länder Programm** zu erhalten.

Der Umgriff hat sich aus den Ergebnissen des ISEKs ergeben. Auf eine vorbereitende Untersuchung nach §141 BauGB konnte verzichtet werden, da mit der Erstellung des ISEKs und weiteren vorliegenenden Planungen ausreichend Beurteilungsgrundlagen vorlagen.

Erste Impulsprojekte sollen zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteure*innen, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftaktes darstellen. Daraus sollte sich die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes verstetigen.

Übersicht der zukünftigen Aufgaben

1. Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ✓

» Beschluss des Gemeinderats
» Aufnahmeantrag

2. Erarbeitung des ISEKs ✓

» Beauftragung Planungsbüro
» Bestandsanalyse, Leitbildentwicklung, Projekt- und Maßnahmenkatalog, Zeit- und grobe Budgetplanung
» Beschluss zur Billigung der Ergebnisse, Beauftragung der Verwaltung zur Verfahrensdurchführung

3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ✓
durch den Beschluss der Sanierungssatzung

» ISEK ist Beurteilungsgrundlage, zügige Durchführung der Maßnahmen muss gesichert sein
» Abstimmung der Verfahrenswahl (Eingriffswahl, Wirkungsintensität) und Gebietsabgrenzungen mit der Regierung
» Beschluss als Satzung durch den Gemeinderat und öffentliche Bekanntmachung

4. Umsetzung der Maßnahmen

» Einrichtung einer Projektgruppe
» Öffentlichkeitsbeteiligung (Werkstätten, Information, Presse)
» Unterstützung durch ein externes Projektmanagement

5. Monitoring

» Überprüfung der Sanierungswirksamkeit
» Fortschreibung der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

2037

SANIERUNGSGEBIET

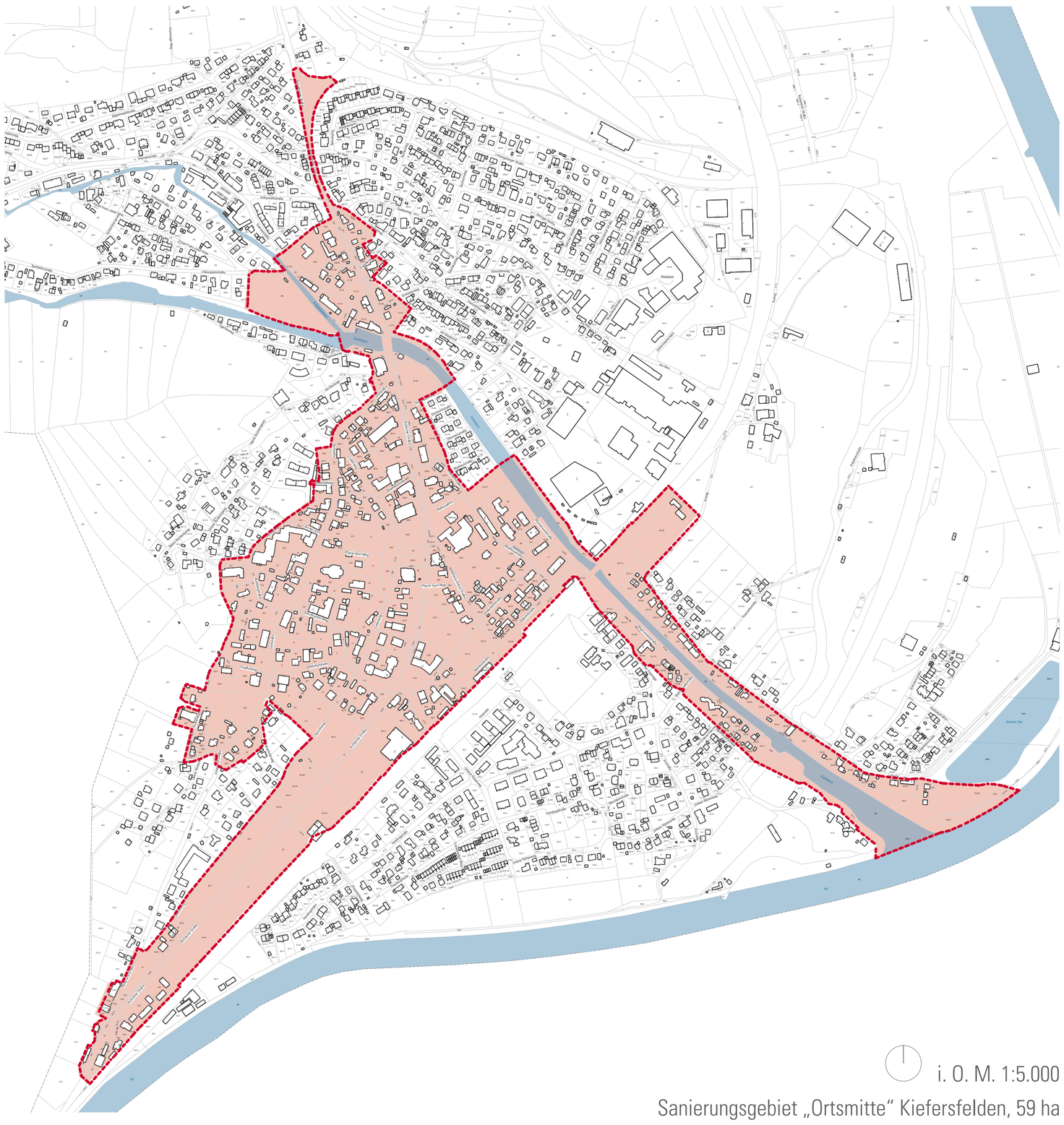
Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts überprüft. Dabei sind städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen innerörtlichen Bereichs deutlich geworden.

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (59 ha) wurde am 16.11.2022 in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahmen der Sanierung sollen die festgestellten Mängel schrittweise beseitigt und der Ortskern belebt werden. Das Ortsbild soll gestalterisch aufgewertet, die innerörtlichen Verknüpfungen gestärkt und der Verkehr besser integriert werden.

Zentrale Projekte der Sanierung:

- Verbindung Rathaus und histor. Ortsmitte
- Gestaltung südlicher Ortseingang
- Landschaftsband Kieferbach
- Gestaltung Kufsteiner Straße



i. O. M. 1:5.000
Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Kiefersfelden, 59 ha