

VU und ISEK Innenstadt Bad Schwartau

Auswertung der Befragung der Eigentümer/innen von Immobilien im Gebiet

Projekt 19-031 VU und ISEK Innenstadt, Bad Schwartau
Datum 01.07.2021

Anlass und Methode

Gemäß § 138 BauGB (Baugesetzbuch) wurden zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) die Eigentümer/innen im Untersuchungsgebiet durch eine schriftliche Befragung beteiligt, so dass sie ihrer Auskunftspflicht nachkommen konnten. Im Rahmen eines Informationsstandes am Marktplatz sowie einer Informationsveranstaltung am 4. Februar 2020 in der Mensa der Schule am Hochkamp wurden die Eigentümer/innen und Bewohner/innen im Untersuchungsgebiet über die VU sowie deren Vorgehen und Ziele informiert. Das Untersuchungsgebiet umfasst die gesamte Innenstadt von Bad Schwartau einschließlich des Kurparks, Bürgerpark und Teile von Kaltenkirchen.

Jedem Eigentümer bzw. jeder Eigentümerin wurde im Nachgang ein Fragebogen zugesendet. Ein vorrangiges Ziel der Befragung war zum einen die Erfassung eines möglichst genauen Bildes des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet. Zum anderen sollte eine Einschätzung der Mitwirkungs- und Sanierungsbereitschaft der Eigentümer/innen gewonnen werden. Darüber hinaus wurde nach weiteren Handlungsbedarfen sowie nach den Bewertungen des öffentlichen Raumes gefragt.

Die Befragung mittels eines standardisierten Fragebogens ist eine etablierte Handlungsmethode in der qualitativen Sozialforschung. Es wurden hauptsächlich geschlossene Fragen mit Antwortmöglichkeiten gestellt, die durch einige offene Fragen bzw. Kommentarmöglichkeiten erweitert wurden, um zusätzliche Anregungen und Bedenken der Eigentümer/innen sowie allgemeine Anregungen der Befragten zu ermitteln. Rückfragen seitens der Eigentümer/innen, vor allem derjenigen, die nicht im Gebiet leben, konnten telefonisch geklärt werden.

Strukturierung / Gliederung des Fragebogens

Der Fragebogen für Eigentümer/innen ist in zwei Teile gegliedert:

Teil 1: (Fragen 1-15): Pflichtangaben nach § 138 BauGB

- ≡ Allgemeine Fragen zum Gebäude (Frage 1-5)
- ≡ Fragen zur Nutzung, Miete und Zustand (Frage 6-15)

Teil 2: (Fragen 16-26): Freiwillige Angaben

- ≡ Fragen zum Energetischen Zustand, Modernisierung und Barrierefreiheit im Gebäude (Fragen 16-18)

- ≡ Frage zur Bewertung der Innenstadt (Frage 19)
- ≡ Offene Fragen zur Innenstadtnutzung und Bedeutung (Frage 20-26)

Der Fragebogen befindet sich zur Ansicht im Anhang.

Die Befragung der Eigentümer/innen fand vom 14. Februar bis 29. März 2020 statt. Somit begann die Befragung vor der Corona-Pandemie und endete mit Einsetzen der ersten Maßnahmen zur Einschränkung des Pandemiegeschehens wie Geschäfts- und Schulschließungen. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auswertungsergebnisse zum Teil davon beeinflusst sind z.B. im Hinblick auf die Einschätzung zur Nachfrage von Gewerbeeinheiten. Der überwiegende Anteil der Fragen zeigt jedoch keinen Bezug zum Pandemiegeschehen.

Es wurden insgesamt 263 ausgefüllte Fragebögen eingereicht. Diese Fragebögen erreichten eine unterschiedliche Vollständigkeit, sodass sich bei nahezu allen Fragestellungen unterschiedliche Gesamtzahlen der Antworten (n) ergeben. Die Gesamtzahl der jeweils ausgewerteten Fragebögen ist in der jeweiligen Auswertung angegeben (n =). Die Auswertung der 263 zurück gesendeten Fragebögen ergab, dass der erste Teil mit den Pflichtangaben überwiegend vollständig beantwortet wurde. Der zweite Teil mit den freiwilligen Angaben wurde dagegen nur zum Teil beantwortet. Aus telefonischen Rückfragen ist bekannt, dass mehrere Eigentümer/innen weder im Gebiet noch in Bad Schwartau wohnen, so dass diese keine Einschätzung zur Innenstadt abgeben konnten bzw. wollten.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Folgende zehn Kernaussagen fassen die Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen zusammen:

- ≡ Architektur der Zeit zwischen 1945 und 1990 hat den höchsten Anteil im Untersuchungsgebiet, gefolgt von historischen, vor 1918 errichteten Gebäuden.
- ≡ Mehrfamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen und Wohn- und Geschäftshäuser stellen die häufigsten Arten von Eigentum im Gebiet dar
- ≡ Mehr als die Hälfte der Wohnungen hat eine Größe zwischen 70 und 120 qm
- ≡ Das Wohnen stellt die mit Abstand wichtigste Nutzungsform im Gebiet dar (214 Nennungen von n = 391), gefolgt von, Büronutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und medizinischen Einrichtungen
- ≡ Mit der ermittelten Leerstandsquote von 7 % ist kein gravierender Leerstand erkennbar. Der zu verzeichnende Leerstand stellt vielmehr eine notwendige Fluktuationsreserve dar
- ≡ Der Ausstattungsstandard wird in der Regel als *gut* bis *gehoben* eingeschätzt
- ≡ Die Nachfrage nach Wohnangeboten wird als größer eingeschätzt als nach Gewerbeflächen
- ≡ Der deutlich überwiegende Anteil der Eigentümer sieht in absehbarer Zeit keinen Verkauf vor (228 von n = 241)
- ≡ In den vergangenen 10 Jahren modernisierten Eigentümer/innen neben der Badausstattung (n = 47) häufig Anlagen der Gebäudetechnik (Warmwasser n = 43, Heizung (n=65), Elektrik n = 39) sowie Fenster (n = 44)

- Die Gesundheitsversorgung und die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs werden am besten eingeschätzt (Schulnoten 1,4 und 1,5), am schlechtesten das Spielplatzangebot, kulturelle Angebote und die Bedingungen für Radfahrende (2,9; 3,1 und 3,2)

Die Auswertung im Detail

Teil 1: Pflichtangaben

Frage 1 Adresse

Die Auswertung der Adressen der zurückgesandten Fragebögen ergibt, dass alle Straßenzüge im Gebiet mehrfach vertreten sind und damit eine ausgeglichene räumliche Verteilung der Antworten gegeben ist. Dies sichert ein gutes Abbild des Untersuchungsbereiches.

Frage 2: Angabe zur Grundstücksgröße

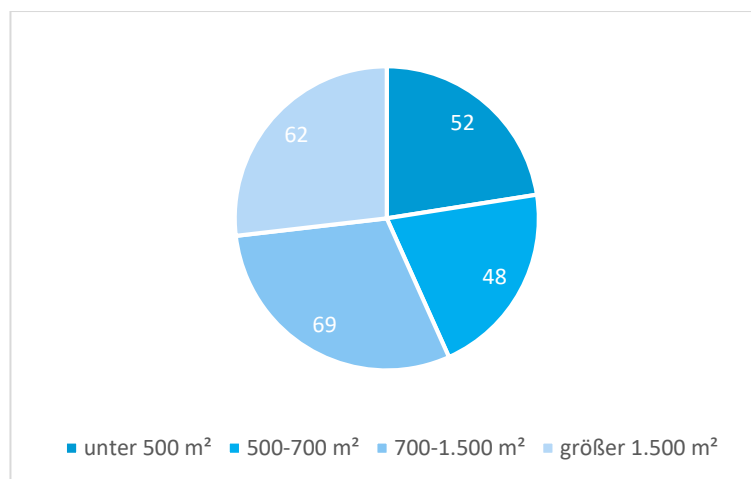


Abbildung 1 Grundstücksgröße (n=231)

Die Flächen der innerstädtischen Grundstücke variieren in ihrer Größe, teilen sich jedoch relativ gleichmäßig auf die vier Kategorien auf. Den größten Anteil (30 %, 69 Grundstücke) machen solche Grundstücke aus, die zwischen 700 bis 1.500 m² groß sind. Etwas mehr als ein Viertel der Grundstücke (27 %, 62 Grundstücke) sind größer als 1.500 m² groß. Die kleineren Grundstücke mit unter 500 m² bzw. zwischen 500 und 700 m² machen einen Anteil am Gesamtbestand von 23 bzw. 21 % aus (52 und 48 Grundstücke).

Frage 3: Angabe zum Baujahr des Gebäudes

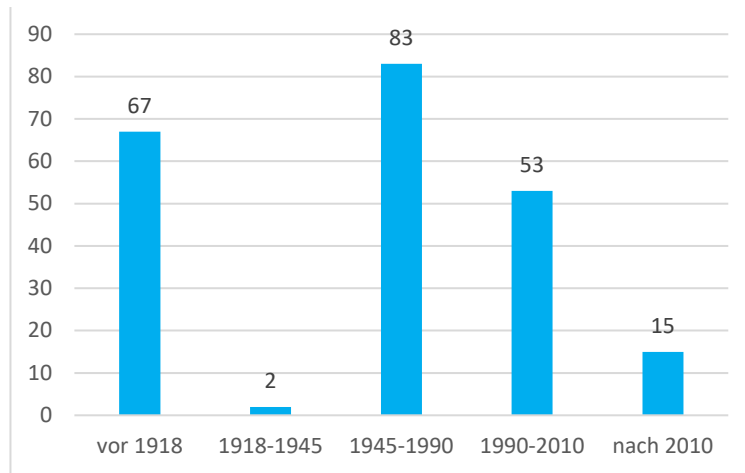


Abbildung 2 Baujahr (n=220)

Im Zuge der Befragung wurde für 220 Gebäude das Baujahr angegeben. Mit einer Anzahl von 67 Gebäuden sind rd. 30 % der Gebäude vor dem Jahr 1918 entstanden. Aus der Zeit zwischen dem ersten und zweiten Weltkrieg stammen lediglich zwei Gebäude. Den größten Anteil macht mit 38 % (83 Gebäude) der Baubestand der Nachkriegszeit bis 1990 aus. Zu den jüngeren, nach 1990 errichteten Gebäuden, zählen immerhin 68 Gebäude im Untersuchungsbereich.

Frage 4: Angabe zur Art des Eigentums und Anzahl der Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten

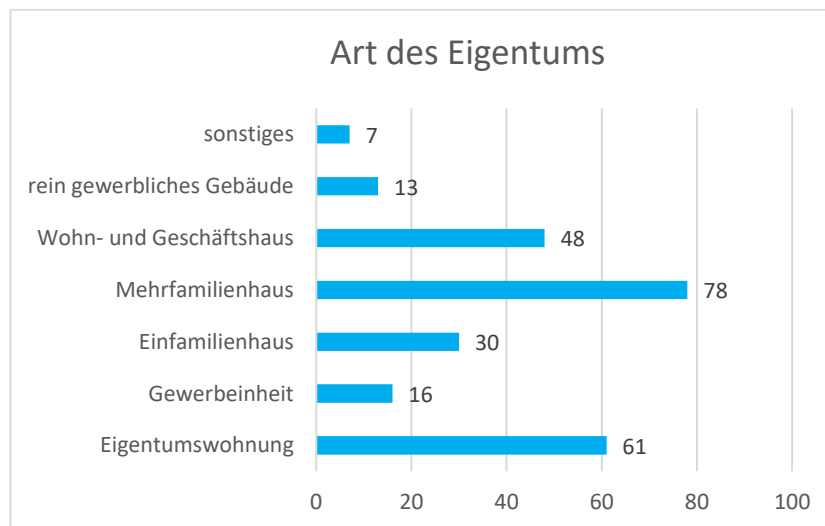


Abbildung 3 Art des Eigentums (n=253)

Die Mehrheit der Gebäude zählt zur Kategorie der Mehrfamilienhäuser (31 % bzw. 78 Gebäude), gefolgt von den Wohn- und Geschäftshäusern (19 % bzw. 48 Gebäude). Eine Besonderheit in der Innenstadt von Bad Schwartau ist ein großer Anteil an Eigentumswohnungen (24 % bzw. 61 Wohneinheiten). Etwa gleich groß ist der Anteil der Gewerbeeinheiten (6 % bzw. n = 16) und der rein gewerblichen Gebäude (5 % bzw. n = 13). Die Einfamilienhäuser haben einen Anteil von 12 % (30 Gebäude) am ausgewerteten Gesamtbestand.

Frage 5: Wie viele Wohnungen mit folgenden Merkmalen befinden sich im Gebäude bzw. wie groß ist Ihre Eigentumswohnung?

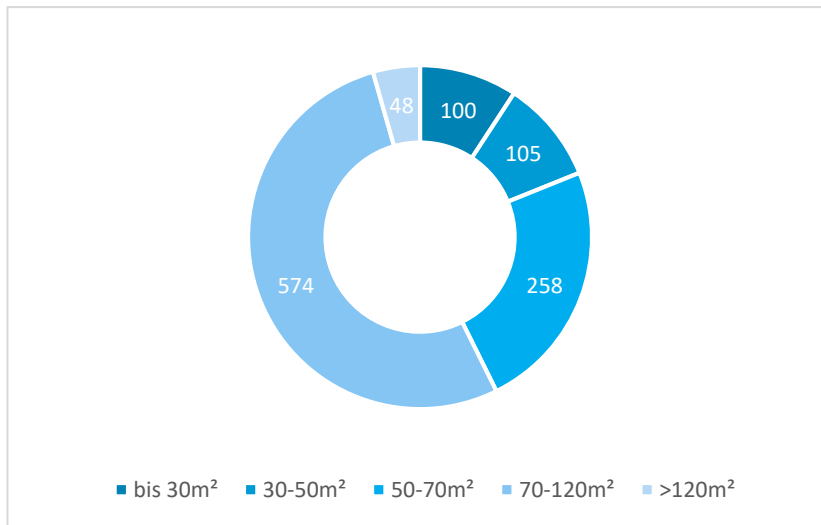


Abbildung 4 Anzahl der Wohnungen nach Größe (n=1.085, Mehrfachnennungen möglich)

Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten (53 % oder 574 Wohnungen) sind zwischen 70 m² und 120 m² groß. Mit einem Anteil von knapp 24 % befinden sich im Gebiet 258 Wohneinheiten mit einer Fläche von 50 m² bis 70m². Kleine Wohneinheiten mit einer Fläche von 30 m² bis 50 m² sowie Wohnungen unter 30 m² sind mit einer Anzahl von jeweils ca. 100 Einheiten im Innenstadtbereich vertreten. Knapp 4 % der Wohnungen (48) haben eine Fläche von über 120 m².

Frage 6a: Wie viele Wohnungen mit folgenden Merkmalen befinden sich im Gebäude bzw. wie groß ist Ihre Eigentumswohnung? (Zimmeranzahl ohne Bad und Küche)

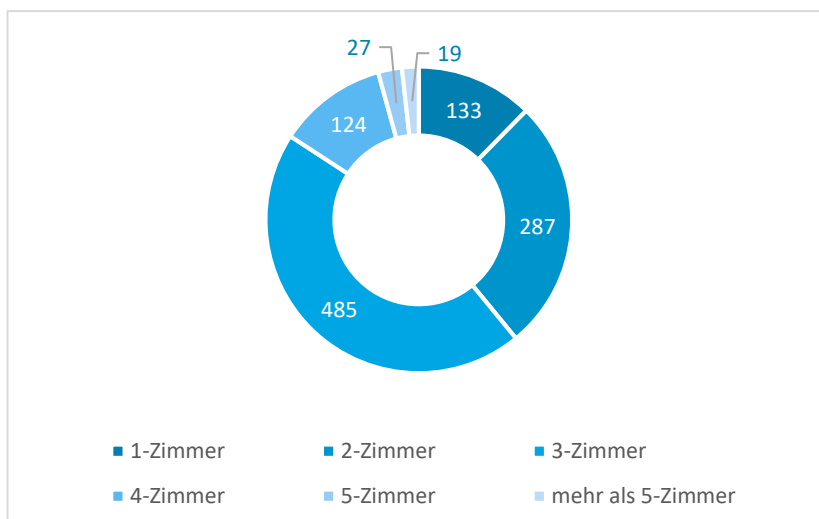


Abbildung 5 Anzahl der Wohnungen nach Zimmerzahl (n=1.075, Mehrfachnennungen möglich)

Bei der Differenzierung der Wohnungen nach ihrer Zimmeranzahl bilden die 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Menge von 485 Einheiten und einem prozentualen Anteil von 45 % die deutliche Mehrheit. Die 2-Zimmer-Wohnungen stehen mit einer Anzahl von 287 Wohneinheiten innerhalb des Gebietes zur Verfügung. Die 1-Zimmer-Wohnungen sind mit insgesamt 133 Stück

am dritthäufigsten vertreten. Mit einer Anzahl von 124 Einheiten sind die 4-Zimmer-Wohnungen ähnlich häufig im Innenstadtbereich vorhanden. Große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern bilden einen Anteil von 5 % (46) der erhobenen Wohneinheiten.

Frage 6b: Zu welchen Zwecken wird Ihr Gebäude genutzt?

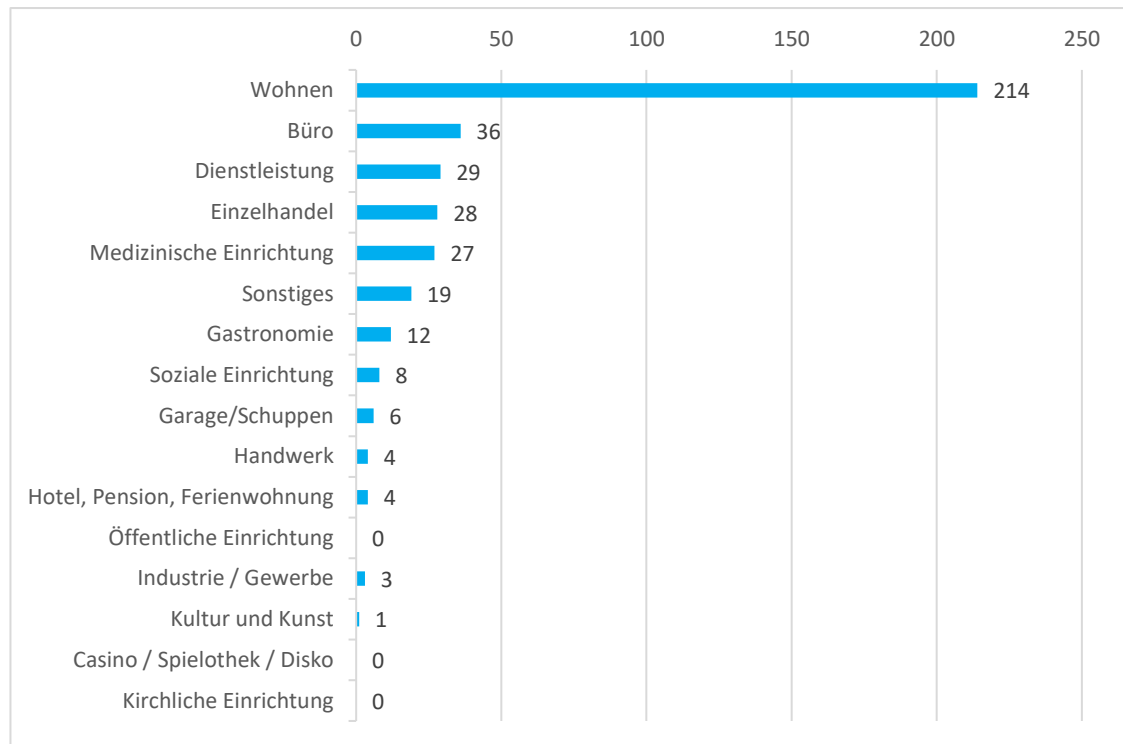


Abbildung 6 Gebäudenutzung, (n=391, Mehrfachnennungen möglich)

Im Rahmen der Befragung wurden auch die Nutzungen der jeweiligen Gebäude abgefragt. Dabei waren Mehrfachnennungen möglich.

Mit 55 % Anteil stellen Wohnnutzungen die überwiegende Nutzungsform im Innenstadtbereich dar. Weitere innenstadtprägende Nutzungen sind Büroflächen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie mit zusammen 105 Nennungen und einem Anteil von 27 %. Weiterhin sind der Gesundheitsbereich mit 27 medizinischen Einrichtungen sowie soziale Einrichtungen mit acht Nennungen vertreten. Vereinzelt finden sich die Nutzungen *Handwerk*, *Hotel/Pension/Ferienwohnung*, *Industrie und Gewerbe* sowie *Kultur und Kunst* im Untersuchungsgebiet. Zwar befinden sich auch kirchliche und öffentliche Einrichtungen im Gebiet, diese tauchen in den Umfrageergebnissen jedoch nicht auf.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Untersuchungsgebiet eine innenstadtypische Nutzungsmischung und Nutzungsvielfalt mit einem besonderen Schwerpunkt auf der Wohnnutzung vorherrscht. Dies lässt sich mit dem erweiterten Untersuchungsgebiet erklären, der nicht nur den Kernbereich der Innenstadt umfasst, sondern auch die durch Wohnnutzung geprägten anliegenden Bereiche.

Frage 7: Besteht teilweise oder vollständig Leerstand in Ihrem Eigentum und wenn ja, seit wann und wo?

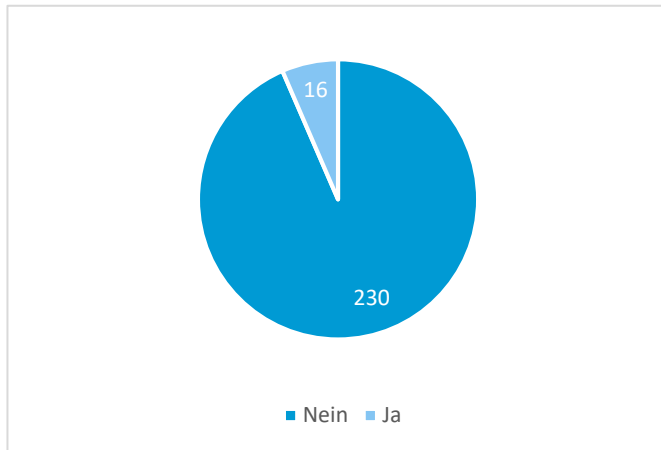


Abbildung 7 Leerstand (n=246)

Für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit, Belebtheit und demzufolge auch Zukunftsfähigkeit einer Innenstadt kann u.a. die Leerstandsquote bzw. Anzahl leerstehender Gebäude im Verhältnis zu der Gesamtanzahl der Gebäude als Indikator herangezogen werden.

Von den insgesamt 246 angegebenen Gebäuden stehen 16 teilweise oder vollständig leer. Somit ergibt sich aus den Befragungsergebnissen für das Untersuchungsgebiet eine Leerstandsquote von 7 %. Der Leerstand ist damit als gering einzuschätzen und liegt im Rahmen einer notwendigen Fluktuationsreserve. Eine solche Reserve ist für mögliche Mieterwechsel erforderlich, der Leerstand in der Regel nur vorübergehend.

Frage 8: Nutzen Sie Ihr Eigentum selbst oder ist es ein Mietobjekt?

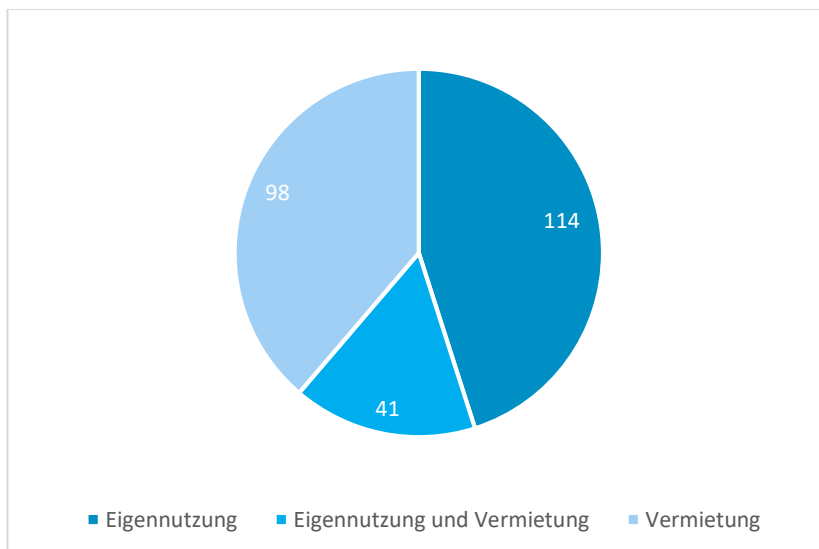


Abbildung 8 Nutzung des Eigentums (n=253)

Neben dem Leerstand wurde im Zuge der Befragung die Nutzung des Eigentums ermittelt. Unterschieden wird dabei zwischen Vermietung und Eigennutzung. Mit 114 Objekten werden fast die Hälfte alleinig von den Eigentümer/innen genutzt (45 %). Knapp 39 % des Eigentums wird

vermietet. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Gebietes 41 Gebäude, die sowohl vermietet als auch eigengenutzt werden (16 %).

Frage 9: Wie schätzen Sie den Ausstattungsstandard der Wohnung(en) in ihrem Eigentum ein?

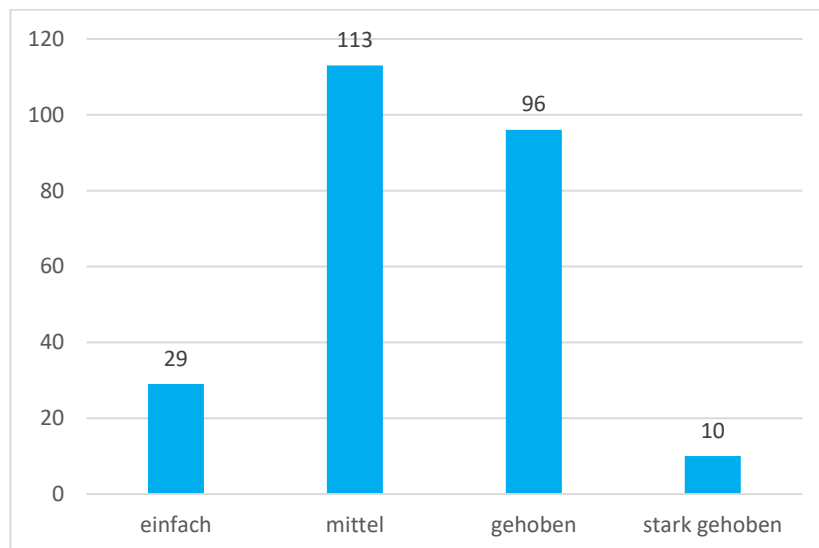


Abbildung 9 Einschätzung zum Ausstattungsstandard (n=248)

Die Eigentümer/innen wurden innerhalb der Befragung auch nach einer Einschätzung des Ausstattungsstandards ihres Eigentums bzw. ihrer Objekte gebeten. Bei unterschiedlicher Ausstattung je Wohneinheit bestand die Möglichkeit zur Mehrfachnennung, wurde jedoch nur vereinzelt genutzt. Die überwiegende Mehrheit der Wohneinheiten wird als mittel (46 % bzw. n = 113) bis gehoben (39 % bzw. n = 96) eingeschätzt, das sind zusammen drei Viertel der Wohnungen. Zum einfachen Ausstattungsstandard wurden 29 Wohnungen gezählt, das macht 12 % des ausgewerteten Gesamtbestandes aus. Etwa 10 Wohnungen (4 %) werden dem Luxussegment (stark gehobener Ausstattungsstandard) gezählt.

Frage 10a: Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Wohnungen in der Innenstadt ein?

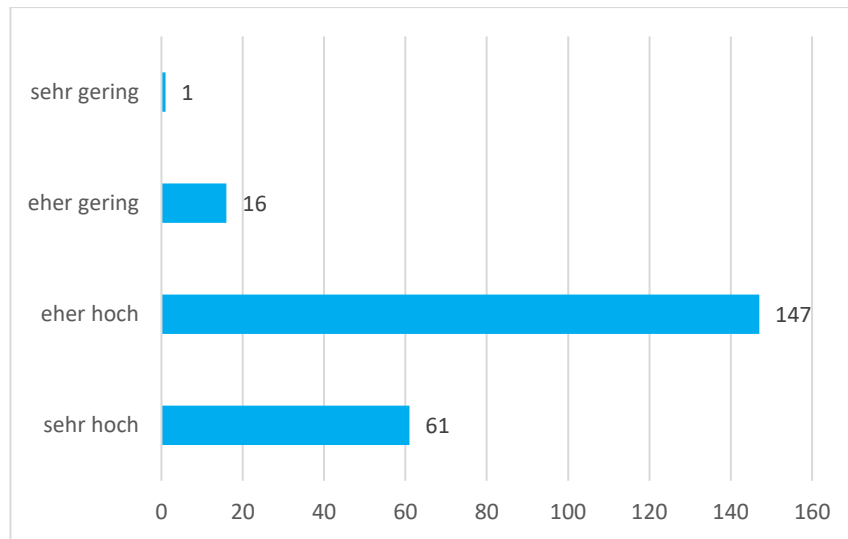


Abbildung 10 Einschätzung zur Wohnungsnachfrage im Gebiet (n=225)

Neben der Leerstandquote kann die subjektive Einschätzung der ortsansässigen Eigentümer/innen zur Wohnungsnachfrage in der Innenstadt als Indikator zur Wohnungsmarktlage herangezogen werden. Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer/innen deshalb auch um eine Einschätzung der Wohnungsnachfrage innerhalb des Untersuchungsgebietes gebeten. Von insgesamt 225 Angaben gehen 208 der befragten Eigentümer/innen von einer sehr hohen und eher hohen Wohnungsnachfrage (92 %) aus. Davon schätzen 61 Befragte (27 %) die Wohnungsnachfrage als sehr hoch ein. Weitere 16 Besitzer/innen gehen von einer eher geringen Nachfrage aus. Nur ein/e Eigentümer/in schätzt die Nachfrage als sehr gering ein. Die Einschätzung der Eigentümer/innen spiegelt die stabile Marktlage im Wohnungssektor wieder.

Frage 10b: Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Innenstadt ein?

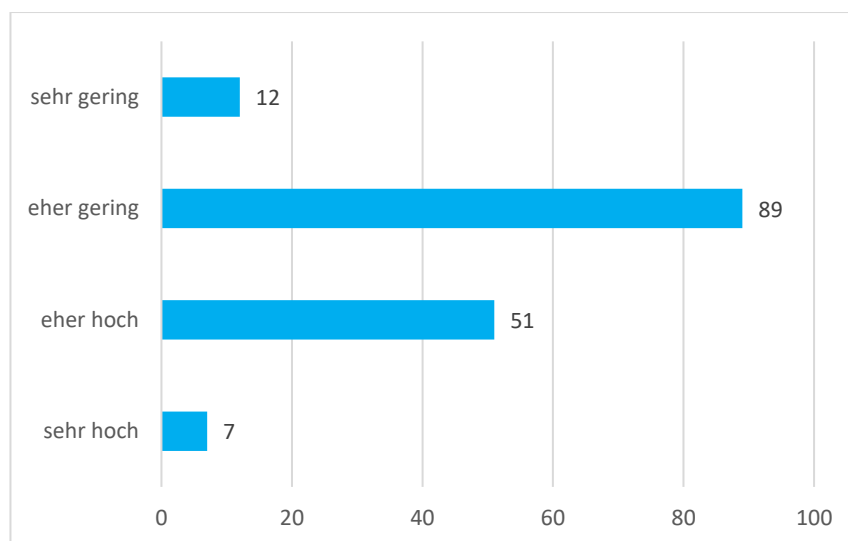


Abbildung 11 Einschätzung zur Gewerbenachfrage im Gebiet (n=159)

Gegensätzlich zur Einschätzung der Wohnungsnachfrage verhält sich die Bewertung der Gewerbeflächennachfrage. Die Gewerbeflächennachfrage im Untersuchungsgebiet wird tendenziell als eher gering eingeschätzt. Mit 89 Angaben (56 %) erwartet der Großteil der Eigentümer/innen eine eher geringe Nachfrage und zwölf Eigentümer/innen (bzw. 8 %) erwarten eine sehr geringe Nachfrage. Zugleich schätzen 51 Befragte (32 %) eine eher hohe Nachfrage ein. Lediglich sieben Eigentümer (4 %) gehen von einer sehr hohen Nachfrage von Gewerbeflächen aus. Da die Umfrage mitten in die einsetzende Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 fiel, kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Antworten davon beeinflusst sind und eine eher negative Perspektive widerspiegeln.

Frage 11: Bei Vermietung: Wie schätzen Sie die Nachfrage für Ihre Wohnung(en) / Gewerbefläche(n) ein?

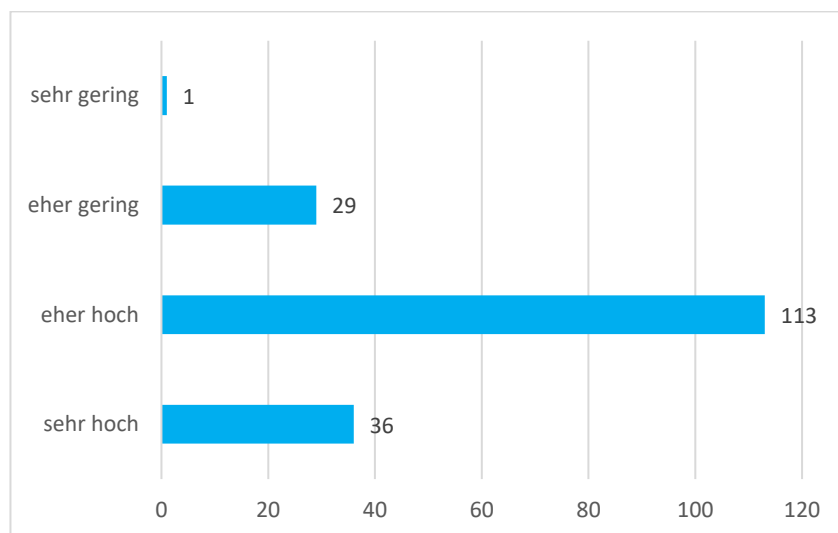


Abbildung 12 Einschätzungen zur Nachfrage nach eigener Wohnung / Gewerbefläche bei Vermietung (n=179)

Das Meinungsbild der Eigentümer/innen in Bezug auf die Nachfrage nach dem eigenen Wohnraum und den eigenen Gewerbeflächen bietet eine eher positive Einschätzung. Mit insgesamt 149 (83 %) Angaben schätzt die Mehrheit die Nachfrage bei Vermietung als sehr hoch bzw. eher hoch ein. Davon vermuten 36 Befragte (20 %) sogar eine sehr hohe Nachfrage. Die restlichen Eigentümer/innen erwarten eine eher geringe zukünftige Nachfrageentwicklung. Nur ein/e Befragte/r geht von einer sehr geringen Nachfrage aus.

Frage 12: Bei Vermietung: Wie hoch sind die Mieteinnahmen (Nettokaltmieten) pro Quadratmeter?

Die Mieteinnahmen pro m² Wohnfläche variieren zwischen 2,97 € und 17,30 €. Der gemittelte Wert aller Angaben liegt zwischen 7,99 € und 9,64 €.

Eine Auswertung der Mietpreise für Gewerbeeinheiten konnte aufgrund der geringen Anzahl ausgefüllter Angaben nicht durchgeführt werden.

Frage 13: Bei Vermietung: Wie haben sich die Nettokaltmieten in den vergangenen fünf Jahren entwickelt?

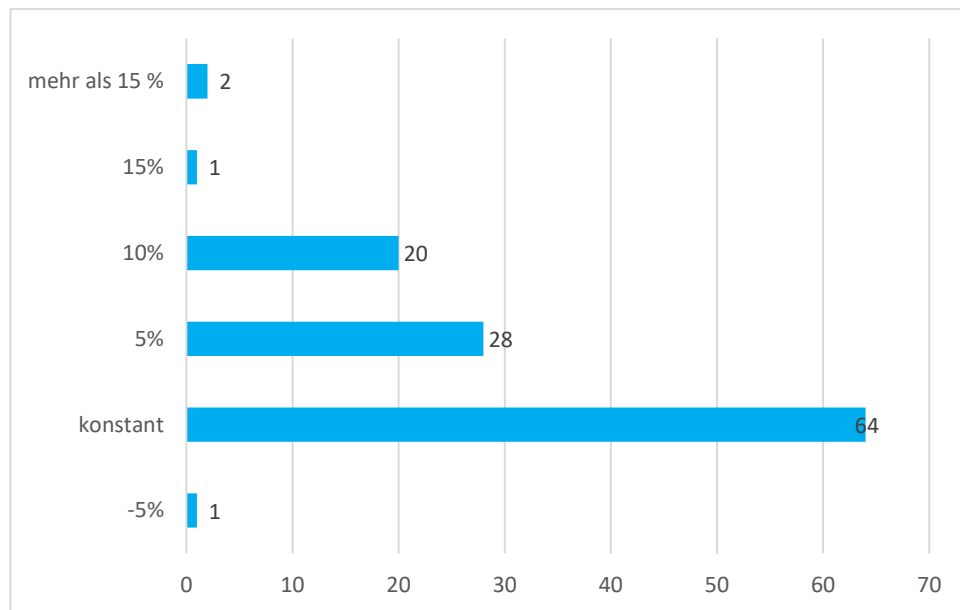


Abbildung 13 Entwicklung der Nettokaltmiete gegenüber 2015 (n=116)

Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer/innen bei Vermietung um Angaben zur Entwicklung der Nettokaltmiete gegenüber dem Jahr 2015 gebeten. Rund die Hälfte der Befragten hat eine konstante Nettokaltmiete angegeben. Demzufolge sind bei der Mehrheit der Objekte innerhalb der Innenstadt im Vergleich zum Jahr 2015 keine Veränderungen der Mietpreise eingetroffen. Ein Anstieg um 5 % der Nettokaltmiete wurde innerhalb der Befragung insgesamt 28-mal (25 %) angegeben. Weitere 20 Eigentümer/innen haben eine Veränderung der Nettokaltmiete von +10 % vorgenommen. Ein Anstieg von 15 % und mehr sind lediglich in drei Fällen aufgetreten.

Zum Vergleich sind im Zeitraum von 2016 bis 2018 die durchschnittlichen Wohnungsmieten in Lübeck um 11,5 % pro m² gestiegen¹. Insofern kann die Entwicklung der Nettokaltmiete innerhalb der Innenstadt von Bad Schwartau in den vergangenen Jahren als moderat eingeordnet werden.

¹ Quelle: Immowelt-de, <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bad-schwartau/mietspiegel> . Zugriff am 05.07.2021

Frage 14: Bestehen Pläne, Ihr Eigentum in absehbarer Zeit zu übertragen oder zu veräußern?

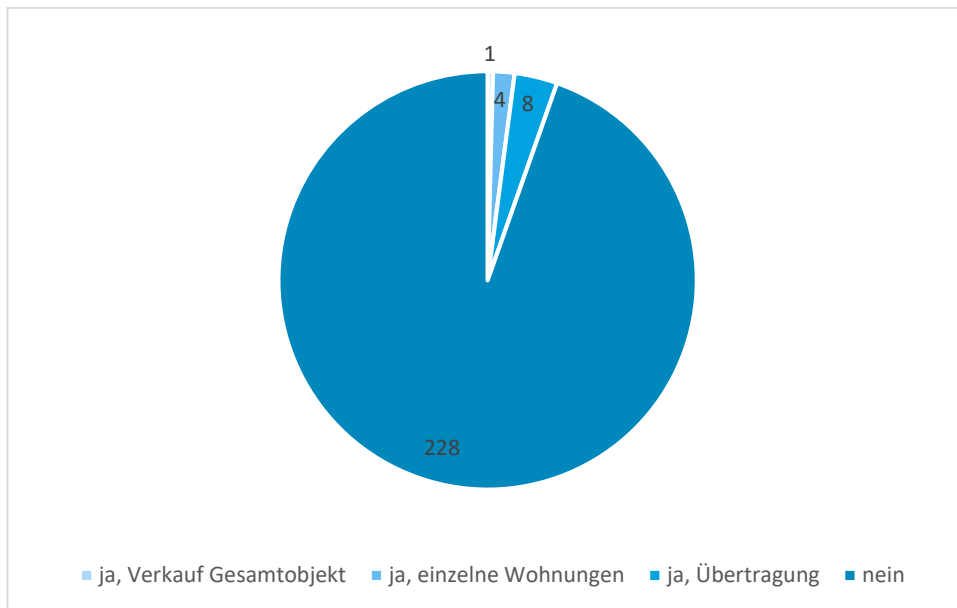


Abbildung 14 Veräußerung /Übertragung des eigenen Grundstücks (n=241)

Die Eigentümer/innen wurden darüber hinaus auch zu zukünftigen und möglichen Übertragungen bzw. Veräußerungen ihres Eigentums befragt. Eine klare Mehrheit von 95 % der Eigentümer/innen (n = 228) plant weder eine Veräußerung noch Übertragung ihres Eigentums. 13 Eigentümer/innen (oder 5 % der Antworteten) haben angegeben, eine solche Transaktion zu planen. Damit sind in Bad Schwartau in den nächsten Jahren keine großen Änderungen in Bezug auf den Eigentumswechsel zu erwarten.

Frage 15a: Planen Sie Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude oder Grundstück?

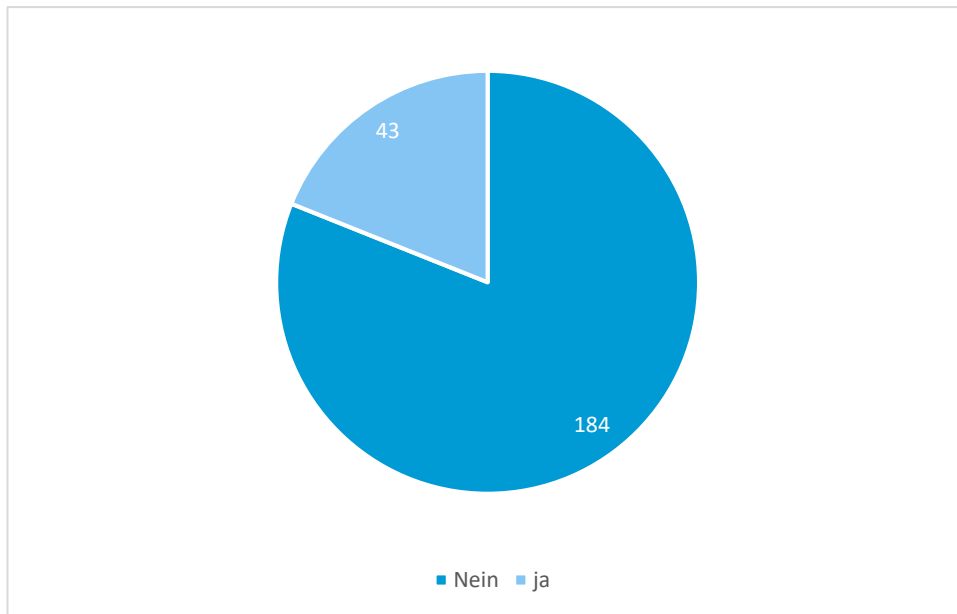


Abbildung 15 Planen Sie Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen (n=227)

Die Mehrheit der antwortenden Eigentümer/innen (81 %) verfolgt nicht die Absicht, in den kommenden Jahren Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen. Etwa 19 % (n = 43) der Antwortenden hingegen sehen an ihren Gebäuden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

Am häufigsten sind hier Modernisierungsmaßnahmen an Dach, Fenstern und Fassaden, ein Austausch der Heiztechnik sowie verschiedene kleinteilige Vorhaben vorgesehen. Diese umfassen z.B. die Neugestaltung von Eingängen, die Installation neuer Rollläden oder KFZ-Stellplätze oder die Neugestaltung von Außenbereichen.

Frage 15b: Falls ja, benennen Sie bitte die Gründe für Ihre Umbauabsichten:

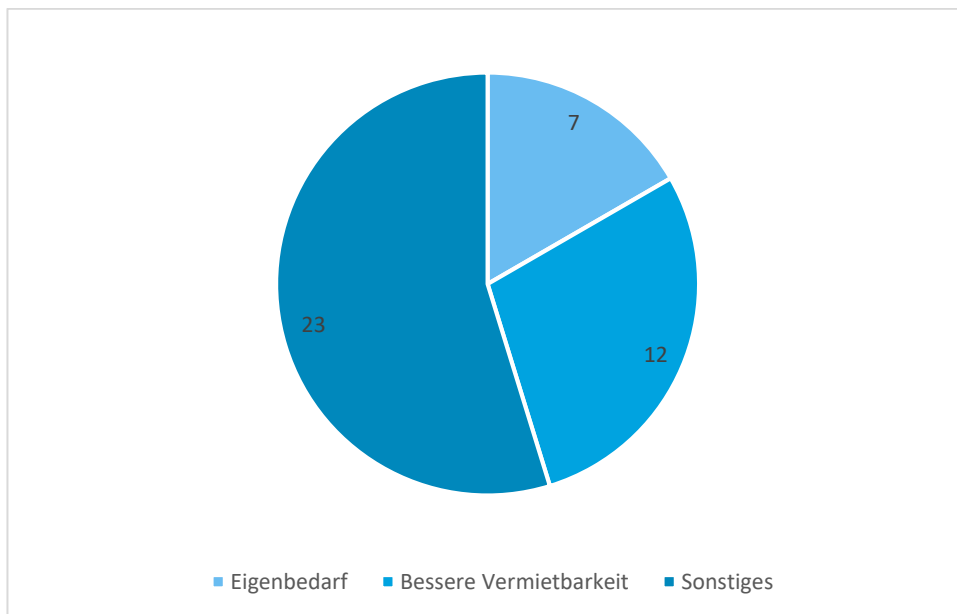


Abbildung 16 Gründe für Umbau- und Modernisierungsabsichten (n=42)

Von den 42 Eigentümern/innen, die Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an ihren Objekten vorsehen, haben 41 zu den Gründen geantwortet. Davon geben zwölf (29 %) eine bessere Vermietbarkeit als Grund des Vorhabens an. Sieben Eigentümer/innen wollen bauliche Maßnahmen aufgrund von Eigenbedarf umsetzen. Der Großteil der Antwortenden gab sonstige Gründe für die Umbau- und Modernisierungsabsichten an. Konkret wurden die *Instandhaltung und Modernisierung der Bausubstanz* sowie *energetische Ertüchtigung* als Gründe benannt. In zwei Fällen planen Eigentümer/innen eine Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnraum.

Teil 2: Freiwillige Angaben

Fragen zum Energetischen Zustand sowie zu Modernisierung und Barrierefreiheit im Gebäude

Frage 16a: An welchen Gebäudeteilen wurden in den letzten zehn Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?

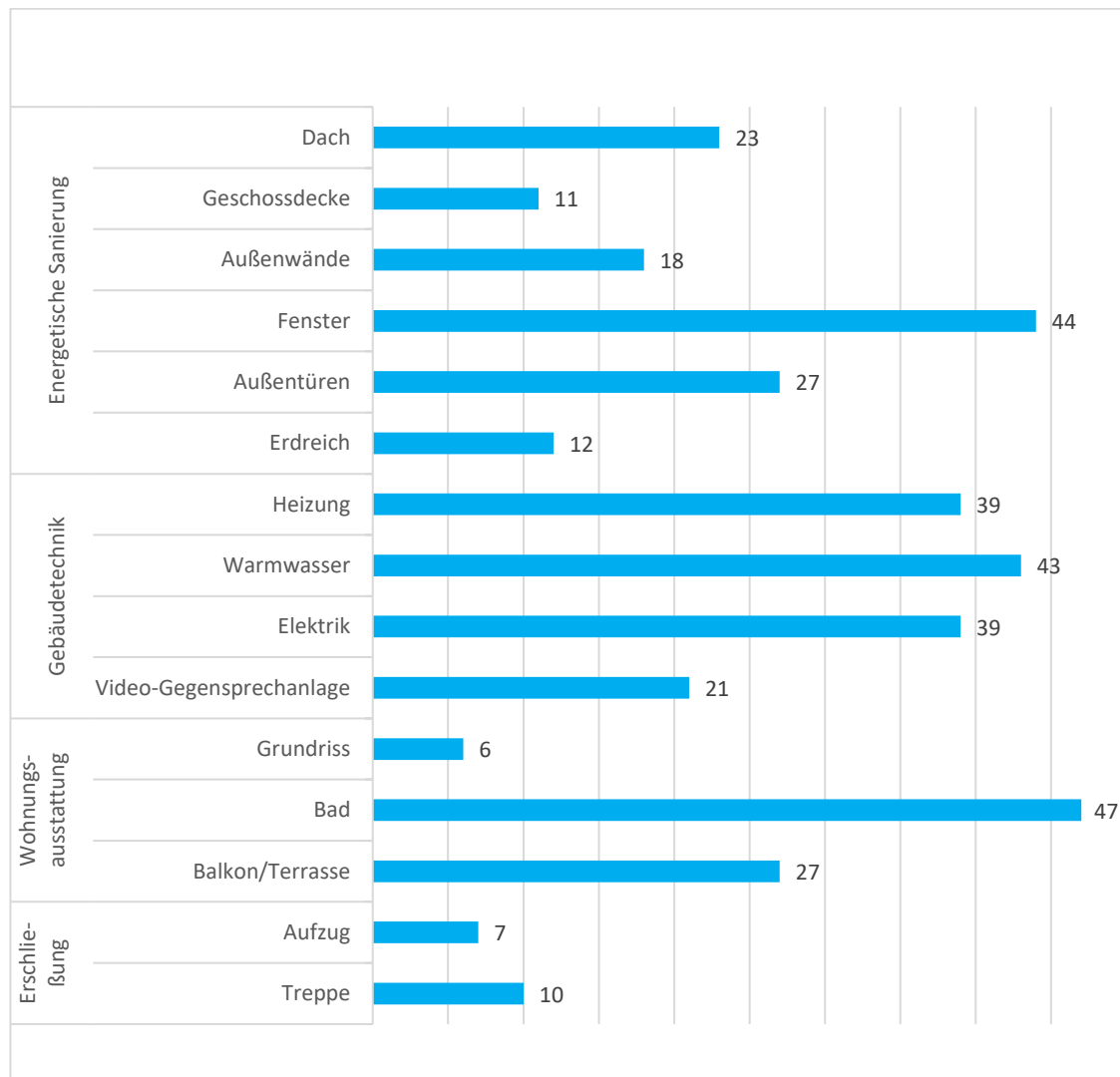


Abbildung 17 Modernisierungsvorhaben der letzten zehn Jahre (n=374, Mehrfachnennungen möglich)

Im Zuge der Befragung für die bisherigen Modernisierungen zeigt sich, dass vor allem der Bereich der Gebäudetechnik (Warmwasser, Heizung, Elektrik) sowie Fassaden und Fassadenteile energetisch erneuert wurden. Letzteres betrifft vor allem Fenster, Dach und Türen. In Bezug auf die Wohnungsausstattung hatte die Modernisierung der Bäder Priorität. Weiterhin wurde die Erneuerung von Balkonen und Terrassen häufig als vergangene Maßnahme benannt. Hingegen nur in wenigen Fällen wurden Aufzüge und Treppen modernisiert.

Frage 16b: An welchen Gebäudeteilen planen Sie Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen?

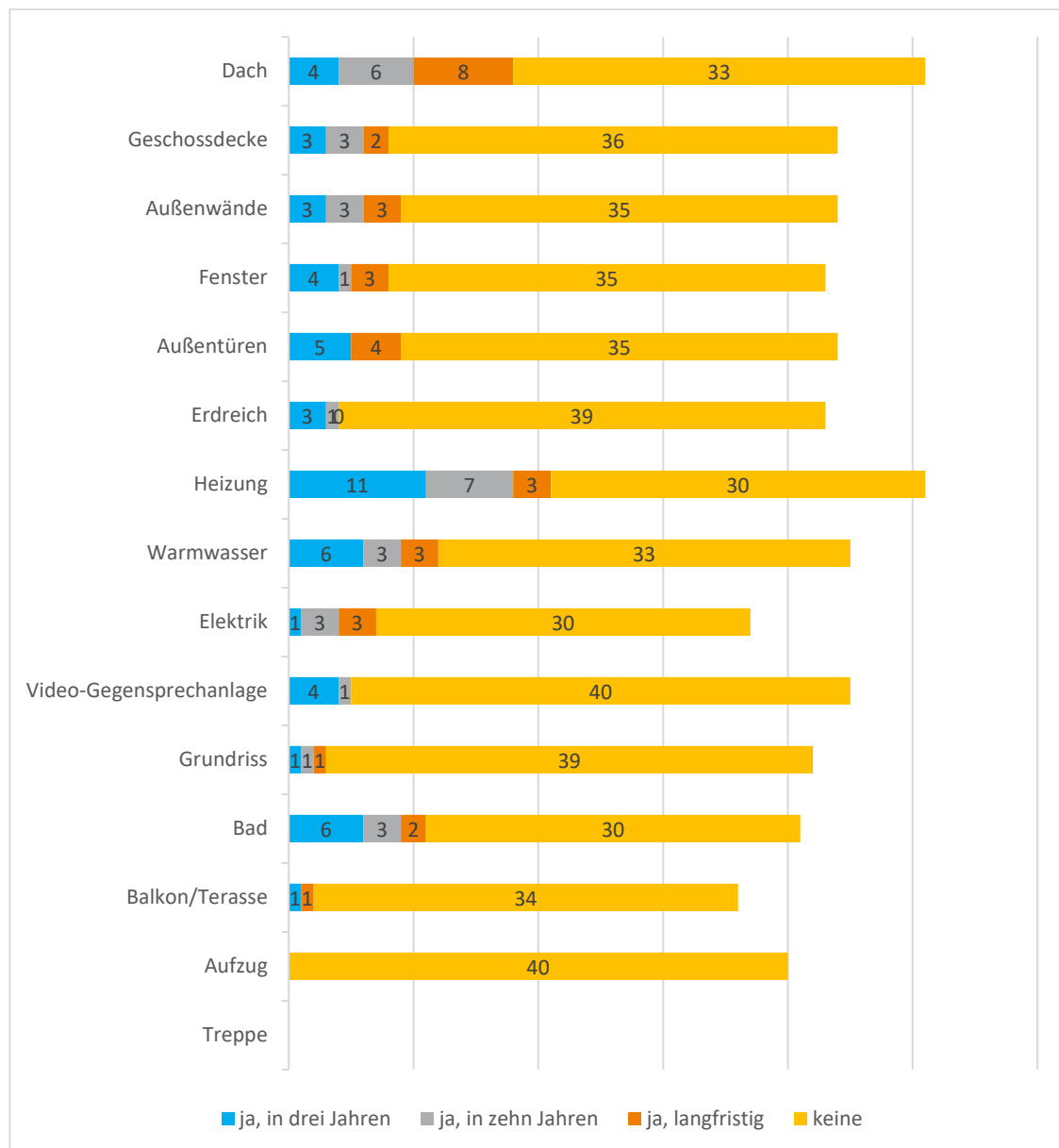


Abbildung 18 Geplante bzw. zukünftige Modernisierungsvorhaben (n=654;., Mehrfachnennungen möglich)

Kongruent zu den Antworten auf Frage 15 sind von den meisten Antwortenden in den nächsten Jahren keine großen Modernisierungsmaßnahmen geplant. 81 % der Angaben sind als *keine Maßnahmen* verbucht.

Kurzfristig, also in den kommenden drei Jahren, wollen antwortende Eigentümer/innen primär Heizung, Warmwasser, Außentüren und Bäder aus- und umbauen. Am Häufigsten wird eine Erneuerung der Heiztechnik genannt, gefolgt von Dächern und Maßnahmen an der Anlage zur Warmwasserbereitung. Alle weiteren Arten von Modernisierungsmaßnahmen sind nur vereinzelt vorgesehen. Damit wird insgesamt deutlich, dass die Eigentümer/innen bei Ihren Objekten mehrheitlich keinen besonderen Anpassungs- und Modernisierungsbedarf sehen.

Frage 17: Falls bisher keine Modernisierung durchgeführt wurde und diese nicht planen, benennen Sie bitte die Gründe.

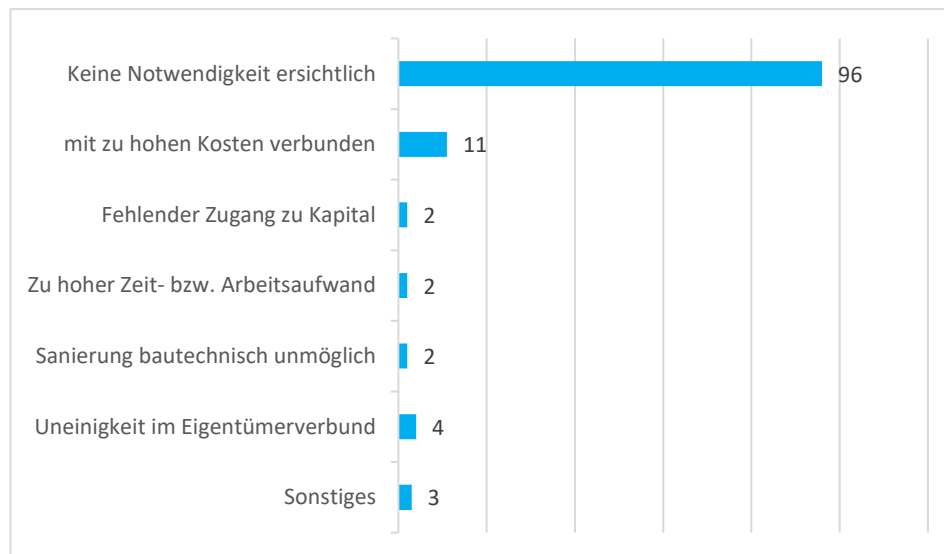


Abbildung 19 Gründe für fehlende Modernisierungsabsichten (n=120)

Gefragt nach den Gründen für fehlende Modernisierungsabsichten wird mit den Antworten ganz klar ersichtlich, dass der Großteil der antwortenden Eigentümer/innen (80 %) keine Notwendigkeit dafür sieht, ihre Gebäude zu modernisieren. Dies korrespondiert mit der Erhebung zum Sanierungsstand im Gebiet, der von den Gutachter/innen überwiegend als *gut* eingeschätzt wurde. Ein kleiner Teil der Antwortenden (n = 11) verzichtet auf Maßnahmen, da diese mit zu hohen Kosten verbunden seien. Im Übrigen werden nur vereinzelte, individuelle Gründe für fehlende Modernisierungsabsichten benannt.

Allgemeines zur Innenstadt von Bad Schwartau

Frage 18: Ist Ihr Eigentum ganz oder tlw. barrierefrei oder barrierearm?

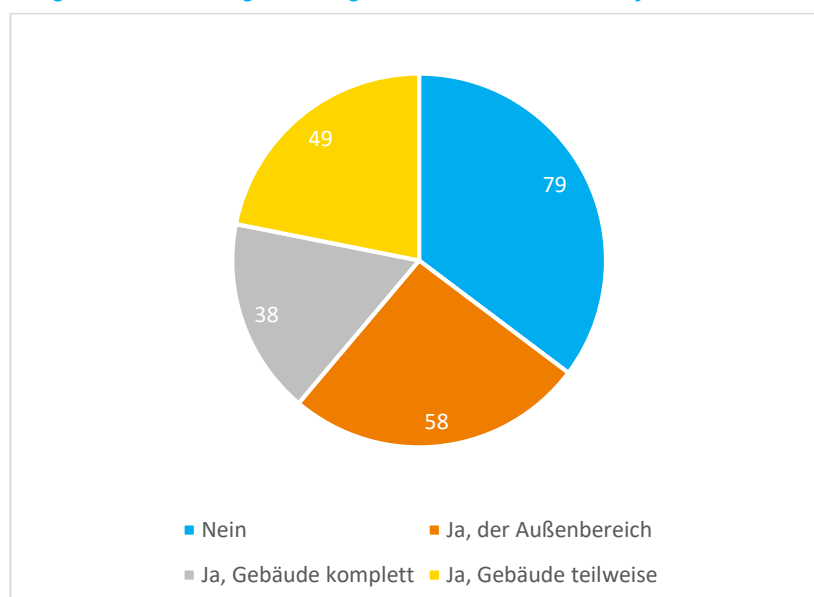


Abbildung 20 Barrierefreiheit/-armut des Eigentums (n=224)

Mehr als ein Drittel (79; 35 %) der Eigentumsobjekte sind laut der Umfrage nicht barrierefrei. Immerhin 38 Gebäude sind komplett barrierefrei umgebaut, um mobilitätseingeschränkten Bewohner/innen und Besucher/innen den Zugang zu ermöglichen. Fast die Hälfte der antwortenden Eigentümer/innen (48 %) gab zudem an, dass ihr Eigentum teilweise barrierefrei ist oder der Außenbereich barrierefrei ist.

Frage 19: Wie zufrieden sind Sie mit ...?

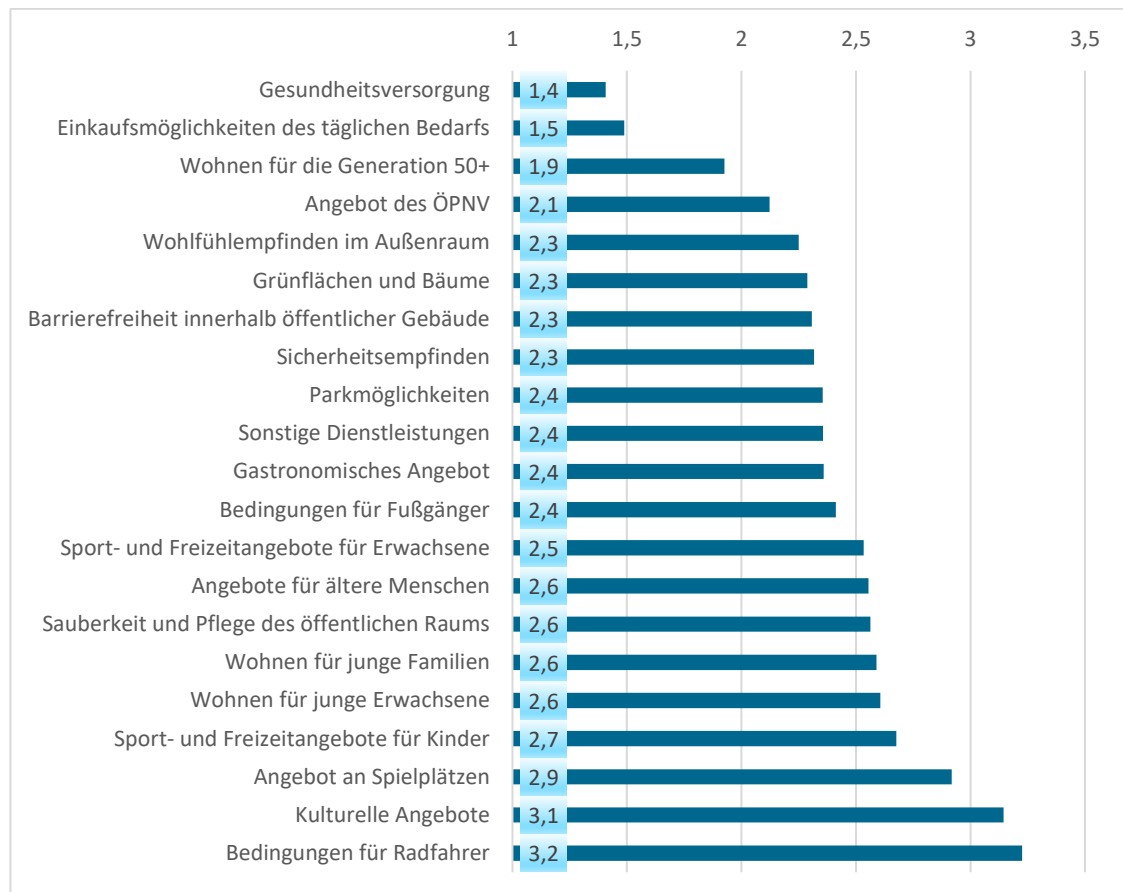


Abbildung 21 Durchschnittliche Zufriedenheit mit der Innenstadt (n=3.374, „Mehrfachnennungen möglich“)

Die Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten in der Innenstadt wurde mit Schulnoten (1 bis 5) erfragt. Bei der gemittelten Zufriedenheit mit allen Angeboten ergibt sich eine Gesamtnote von 2,4 für die Innenstadt. Dieser Wert spiegelt eine allgemein hohe Zufriedenheit, jedoch aber auch großes Verbesserungspotenzial.

Eine hohe Zufriedenheit konstatieren die Eigentümer/innen vor allem in Bezug auf die Gesundheitsversorgung (1,4) und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (1,5). Auch das Seniorenwohnen (1,9), und das ÖPNV-Angebot (2,1) wurden als zufriedenstellend bewertet.

Weniger gute Noten wurden für die Radverkehrsbedingungen (3,2) und das kulturelle Angebot (3,1) vergeben. Zudem zeigt bei Angeboten für junge Familien und Kinder eine große Angebotslücke. Die Zufriedenheit mit dem Spielplatzangebot (2,9), den Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder (2,7) sowie den Wohnmöglichkeiten für junge Familien und junge Erwachsene (je 2,6)

zeigen ebenfalls deutlichen Handlungsbedarf. Auch die Angebote für ältere Menschen (2,6) sowie die Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums (2,6) werden nur mittelmäßig gut bewertet.

Aus diesen Einschätzungen lassen sich eindeutige Handlungserfordernisse ableiten. Zugleich spiegeln diese Antworten die Anmerkungen und Anregungen aus den weiteren Beteiligungsformaten (Marktstandgesprächen, öffentliche Auftaktveranstaltung).

Frage 20: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie in der Innenstadt unterwegs?

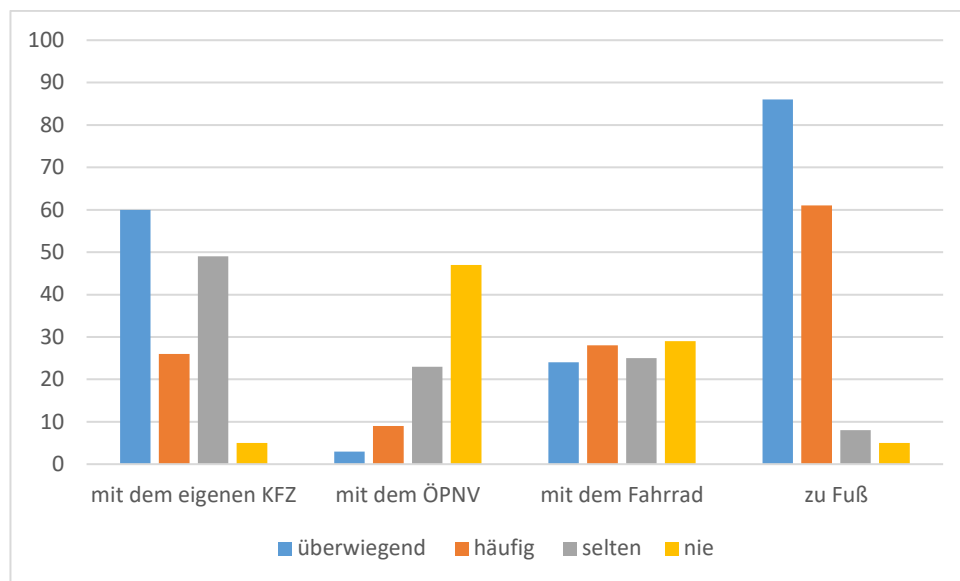


Abbildung 22 Verkehrsmittelwahl (n=488; Mehrfachnennungen möglich)

Die Eigentümer/innen wurden weiterhin befragt, mit welchen Verkehrsmitteln sie unterwegs sind und wie häufig sie diese benutzen. Dabei kam heraus, dass die meisten überwiegend zu Fuß unterwegs sind, zudem wird häufig das eigene Auto benutzt um die Innenstadt zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr spielt dagegen eine untergeordnete Rolle. Hier gab der Großteil der Antwortenden an, die Angebote nie oder nur selten zu benutzen. Bei der Frage nach der Nutzung des Fahrrads fällt auf, dass die Angaben zur Nutzung nahezu gleichmäßig verteilt sind: während etwa die Hälfte der Antwortenden das Fahrrad überwiegend bzw. häufig nutzt, nutzt die andere Hälfte das Rad selten bis nie.

Frage 21: Was gefällt Ihnen besonders? (offene Frage, Antworten geclustert)

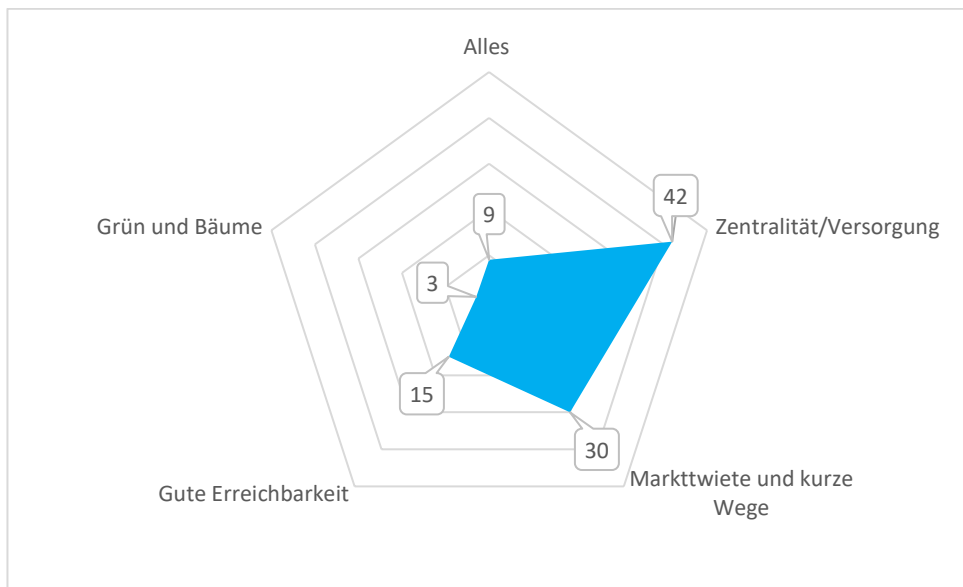


Abbildung 23 Clusterung der am häufigsten genannten Angaben (n=99)

Bei der Umfrage wurden die Eigentümer/innen nach Themen gefragt, die positiv sowie negativ herausstechen. Positiv hervorgehoben haben die Antwortenden die gute Versorgungssituation im Einzelhandel, in Bezug auf die Ärzte und sonstige Angebote (Zentralität/Versorgung; n = 42). Besonders häufig wurde genannt, dass die Konzentration dieser Angebote in zentraler Lage erfolgt. Eng damit verwoben sind die positive Bewertung der neu gestalteten Marktwiete sowie der kurzen Wege in der Innenstadt (n = 30). Weiterhin wurde die gute Erreichbarkeit (n = 15) hervorgehoben. Ein Teil der Befragten gab sogar an, mit allem zufrieden zu sein (n = 9).

Frage 22: Fehlt Ihnen etwas im Gebiet / in der Nähe des Gebiets?

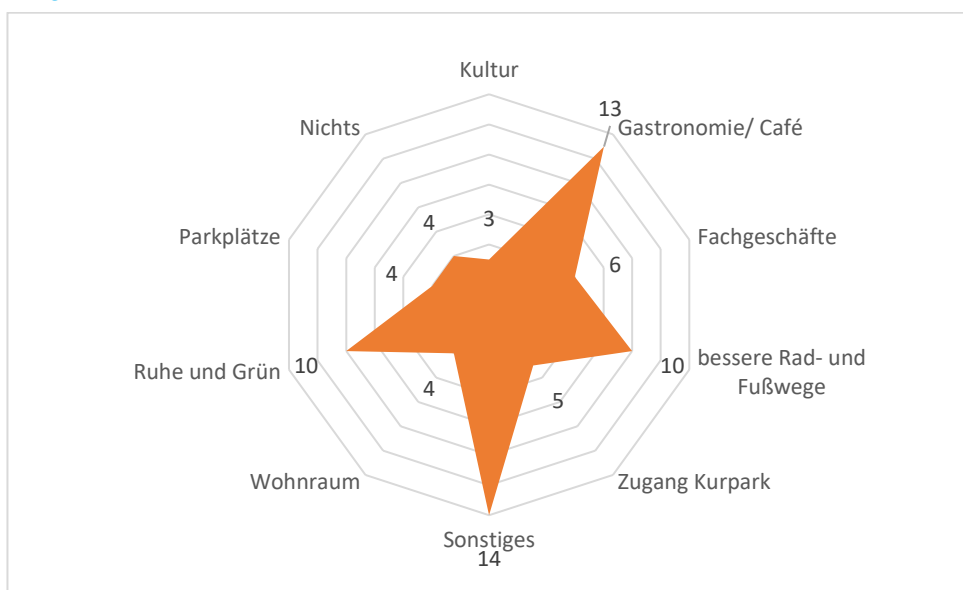


Abbildung 24 Cluster der am häufigsten genannten Angaben (n=73)

Bei der Betrachtung der negativen Aspekte fällt auf, dass hier die Themen Entschleunigung und Ruhe im Vordergrund stehen. Neben dem Mangel an gemütlichen Cafés und Gastronomieeinrichtungen ($n = 13$) wurden vor allem ein Mangel an Ruhe und Grün ($n = 10$) sowie Defizite bei den Zugängen zum Kurpark vermerkt ($n = 5$). Zudem wurden häufig bessere Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr gefordert ($n = 10$). Weiterhin summieren sich unter dem Punkt *Fachgeschäfte* ($n = 6$) ganz unterschiedliche Wünsche für zusätzliche Sortimente wie u.a. Haushaltswaren, Baumarkt und Elektrogeräte. Der Punkt *Sonstiges* ($n = 14$) umfasst ganz unterschiedliche Einzelangaben, u.a. wurden hier weitere Spielplätze, ein Freibad und ein Jugendtreff gewünscht, aber auch Forderungen für mehr Sauberkeit und Toleranz formuliert. Jeweils viermal wurde zudem ein Mangel an Wohnraum sowie an Parkplätzen vermerkt, ebenso viermal wurde eine gänzliche Zufriedenheit mit der Innenstadt vermerkt („Es fehlt nichts“).

Vereine, Initiativen und Einrichtungen

Frage 23: Welche Vereine, Initiativen, Einrichtungen sind für Sie wichtig? (offene Frage)

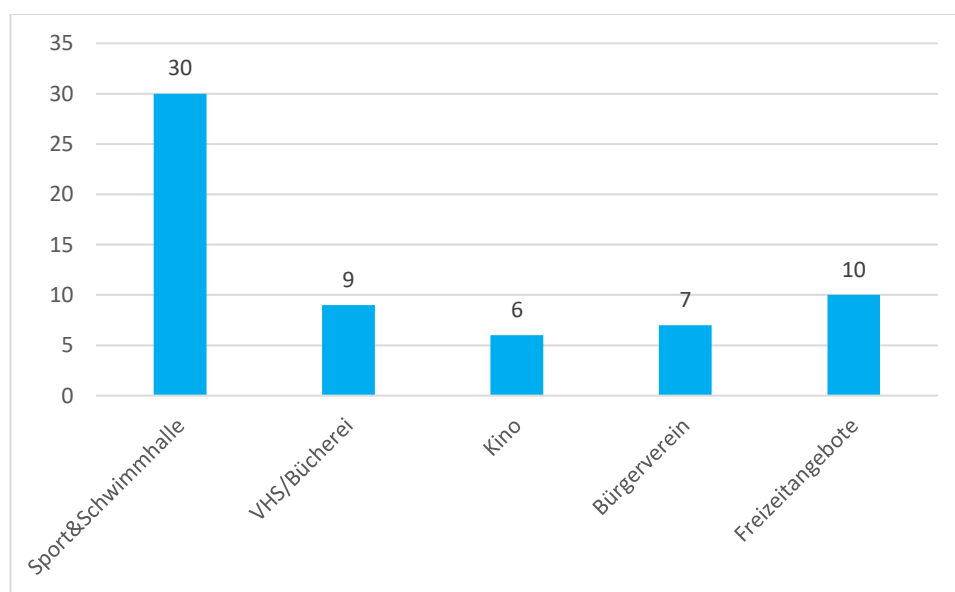


Abbildung 25 Bedeutung von Angeboten ($n=62$)

Als offene Frage war formuliert, welche Vereine, Initiativen, Einrichtungen den Befragten wichtig sind. Die Mehrheit gab an ($n = 30$), dass ihnen insbesondere Sportvereine, Sportangebote sowie die Schwimmhalle besonders wichtig sind. Oft wurde dabei der *VFL Bad Schwartau* erwähnt. Weiterhin sind den Befragten die Volkshochschule sowie die Bücherei wichtig ($n = 9$) oder allgemein das Angebot an Freizeitmöglichkeiten ($n = 10$). Neben dem Bürgerverein wurden zudem die Beiräte (Umwelt- und Seniorenbeirat) und weitere Vereine (Umweltverein, Seniorenverein) als wichtige Akteur/innen benannt. Dies deutet auf ein aktives Vereinsleben hin, das durch die Eigentümer/innen aktiv mitgetragen wird. Auch das Kino fand viermal eine Erwähnung.

Nutzung der Innenstadt

Frage 24: Wofür nutzen Sie die Innenstadt vorrangig? (offene Frage)

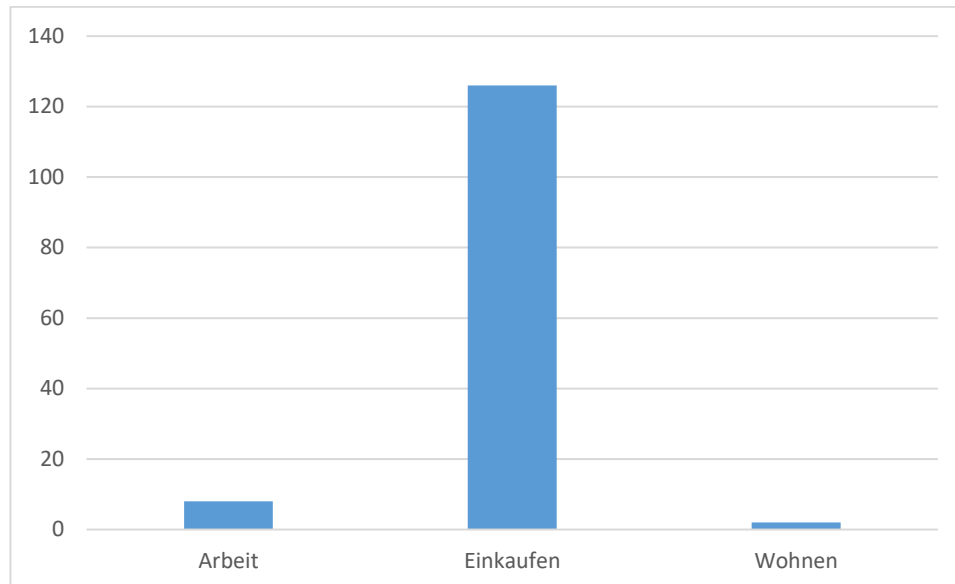


Abbildung 26 Vorrangiger Grund für den Innenstadtbesuch (n=136)

Bei der Befragung nach der Nutzung der Innenstadt, gibt es einen klaren Favoriten: das Einkaufen. Dieses wurde von über 90 % der Befragten als Hauptnutzung der Innenstadt angegeben, was die Versorgungsfunktion der Innenstadt unterstreicht. Einige wenige haben zudem angegeben, dort zu arbeiten oder zu wohnen.

Anregungen und Wünsche

Frage 25: Welche Angebote fehlen Ihnen im Bereich von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie? (offene Frage)

Die meisten Eigentümer/innen (n = 33) geben an, dass Ihnen gemütliche Cafés, Restaurants und Kneipen fehlen. Entsprechend häufig wurde auch der Wunsch nach Gelegenheiten artikuliert, sich tagsüber oder auch abends nach dem Kino in der Innenstadt zusammen zu setzen. In Bezug auf das Einzelhandelsangebot gab es häufige Nennungen zum Fehlen eines Haushaltswarengeschäfts (n = 11), eines Elektronikfachmarkts (n = 8) und eines Baumarkts (n = 4). Weiterhin wurden vereinzelt Angaben zum Fehlen von Facheinzelhandel gemacht, z.B. für ein Fotogeschäft, einen Bastelladen, Mode für junge Menschen, Spielzeugwaren oder auch Tierbedarf. Eine Fleischerei und ein Fischfachgeschäft werden ebenso vermisst wie eine zweite Drogerie. Immerhin acht Eigentümer geben an, dass in der Innenstadt von Bad Schwartau ein Hotel fehlt.

Frage 26: Haben Sie noch spezielle Wünsche, Anregungen, Befürchtungen? Wo sehen Sie Herausforderungen? (offene Frage)

Bei der offenen Frage zu besonderen Wünschen, Befürchtungen und Anregungen wurden einerseits Sorgen über aktuelle oder in Aussicht stehende Entwicklungen artikuliert:

- ≡ Sorge vor einer Abwanderung von Geschäften sowie dem weiteren Verlust inhabergeführter Geschäfte
- ≡ Einschränkungen in der Nutzbarkeit von Gehwegen durch Unebenheiten und Barrieren, aber auch Sondernutzungen wie dem Wochenmarkt
- ≡ Güterzüge belasten die Wohnqualität

Andererseits wurden Wünsche für die kommende Entwicklung artikuliert:

- ≡ Eine Belebung der Lübecker Straße
- ≡ Eine bessere Anbindung von Kaltenhof
- ≡ Jung und Alt zusammen
- ≡ Mehr Grünpflege
- ≡ Mehr musikalische Events
- ≡ Sauberkeit im Park verbessern, Vandalismus bekämpfen, weniger Verkehr erreichen

Der Fragebogen ist im Folgenden zur Anschauung dargestellt.