

Interkommunales Entwicklungskonzept Heimenkirch-Opfenbach



Endbericht

Interkommunales Entwicklungskonzept (IEK) Heimenkirch-Opfenbach (Leiblachgemeinden)

im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und
Netzwerke“

Endbericht

Auftraggeber Markt Heimenkirch und Gemeinde Opfenbach

Auftragnehmer Arbeitsgemeinschaft



**Projektleitung
und -bearbeitung** Dipl.-Ing. Otto Kurz
Dr.-Ing. MAS Andreas Raab
Dipl.-Ing. (FH) Pauline Müller

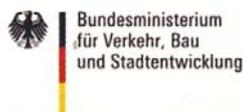
Unter Mitwirkung von engagierten Akteuren
des Marktes Heimenkirch
und der Gemeinde Opfenbach

Endfassung Oktober 2012

Das Interkommunale Entwicklungskonzept wurde im Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern

Inhaltsverzeichnis

Anhang (Verzeichnis)	3
Abbildungsverzeichnis	4
Literaturverzeichnis	5
1 Aufgabenstellung und Methodik	6
1.1 Aufgabenstellung und Untersuchungsbereiche	6
1.2 Methodik und Vorgehen	9
1.3 Inhaltlicher Untersuchungsrahmen	12
2 Grundlagen	14
2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung	14
2.2 Fachliche Planungsvorgaben Regionalplanung	15
2.3 Weitere regionale Planungs-/Entwicklungsgrundlagen	17
2.4 Grundlagen zur Siedlungsentwicklung	19
2.5 Bevölkerungsentwicklung	25
3 Bestand und Bewertung der Daseinsvorsorgestrukturen	33
3.1 Handlungsfeld Grund- und Nahversorgung	33
3.2 Handlungsfeld Kultur und Soziales	43
3.3 Handlungsfeld Wohnen	50
3.4 Handlungsfeld Gewerbeentwicklung	57
3.5 Zusammenfassende Mängel und Potenziale zu den Daseinsvorsorgestrukturen	64
4 Bestand und Bewertung der städtebaulichen Strukturen (Querschnittsaufgabe)	65
4.1 Städtebauliche und bauliche Situation	65
4.2 Ortsbildprägende Strukturen und Gebäude	71
4.3 Zusammenfassende Mängel und Potenziale zu den städtebaulichen Strukturen	76
5 Interkommunale Entwicklungsstrategie mit Zielen und Maßnahmen	79
5.1 Einordnung Ziele und Maßnahmen	79
5.2 Zielstellungen	79
5.3 Maßnahmen	84
5.4 Hinweise zu den Sanierungsgebieten	98
Anhang	100

Anhang

Fragebogen zur gewerblichen Flächenbedarfsabfrage

Mitwirkungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

a) Karten zur Bestandsanalyse

- H-A1 Heimenkirch Bestandsanalyse > Versorgungstruktur (Daseinsvorsorge)
- O-A1 Opfenbach Bestandsanalyse > Versorgungstruktur (Daseinsvorsorge)
- H-A2 Heimenkirch Bestandsanalyse > Gebäude/Denkmalschutz
- O-A2 Opfenbach Bestandsanalyse > Gebäude/Denkmalschutz
- H-A3 Heimenkirch Bestandsanalyse > Städtebauliche Mängel
- O-A3 Opfenbach Bestandsanalyse > Städtebauliche Mängel

b) Karten zu Ziele und Maßnahmen

- Z+M 10 Ziele und Maßnahmenkarte Gesamtkarte > Heimenkirch und Opfenbach
- Z+M 11 Ziele und Maßnahmenkarte Ausschnitt > Heimenkirch
- Z+M 12 Ziele und Maßnahmenkarte Ausschnitt > Opfenbach

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Herangehensweise	6
Abb. 2: Untersuchungsbereich Markt Heimenkirch	7
Abb. 3: Untersuchungsbereich Gemeinde Opfenbach	8
Abb. 4: Vorgehen im Überblick	9
Abb. 5: Lage im Raum	14
Abb. 6: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan 16 der Region Allgäu, Karte 1 Raumstruktur	15
Abb. 7: Leitbild und Handlungsfelder REK Westallgäu – Bayerischer Bodensee	17
Abb. 8: Auszug Urpositionsblatt „Weiler und Umgebung 1836“ mit Straßenverbindung	19
Abb. 9: Auszug Flächennutzungsplan Heimenkirch mit Bezug zum Untersuchungsbereich	21
Abb. 10: Auszug Flächennutzungsplan Opfenbach mit Bezug zum Untersuchungsbereich	23
Abb. 11: Langzeitbetrachtung der Bevölkerungsentwicklung des Marktes Heimenkirch seit 1840	25
Abb. 12: Langzeitbetrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Opfenbach seit 1840	25
Abb. 13: Mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung in Prozent	26
Abb. 14: Bevölkerungsprognosen bis 2015 und 2021 in Prozent	27
Abb. 15: Natürlicher Saldo 2005 – 2010 im Mittel je 1.000 Einwohner	28
Abb. 16: Wanderungssaldo 2005 – 2010 im Mittel je 1.000 Einwohner	28
Abb. 17: Verteilung der Wanderungsgruppen bei den Zuzügen 2005 – 2010	29
Abb. 18: Verteilung der Wanderungsgruppen bei den Wegzügen 2005 – 2010	29
Abb. 19: Verteilung der Wanderungsgruppen hinsichtlich des Wanderungssaldos 2005 – 2010	30
Abb. 20: Demographische Alterungsentwicklung Billetermaße 1970, 1987 und 2010	31
Abb. 21: Pflege- und Betreuungseinrichtungen im Gebiet:	36
Abb. 22: Verteilung des Endenergieverbrauchs nach Sektoren im Jahr 2007 in Heimenkirch	40
Abb. 23: Paul-Bäck-Haus Heimenkirch	45
Abb. 24: Ausgangssituation der alten Mehrzweckhalle in Opfenbach	48
Abb. 25: Ansicht von Nord-Ost sowie Modell des neuen Kultur- und Sportzentrums Opfenbach	48
Abb. 26: Mittel- und langfristige Entwicklung des Wohnungsbestandes in Prozent	50
Abb. 27: Differenzierung des Wohnbestandes 2010 (absolute Zahlen)	51
Abb. 28: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Gesamtgebiet	52
Abb. 29: Lage des Baugebiets Markt Heimenkirch	53
Abb. 30: Lage der Baugebiete Gemeinde Opfenbach	53
Abb. 31: Arbeitsplatzzentralität 2010 (absolute Zahlen)	57
Abb. 32: Beschäftigtenstruktur nach Sektoren 2010 in Prozent	58
Abb. 33: Teilnahme an der Bedarfsabfrage nach Branchen (absolut und in Prozent)	59
Abb. 34: Erwarteter Flächenbedarf nach Branchen (m ²)	60
Abb. 35: Erwarteter Flächenbedarf nach Flächenart (m ²)	60
Abb. 36: Erwarteter Flächenbedarf nach Gemeinden (m ²)	60
Abb. 37: Bedeutung von ausgewählten Standort- und Infrastrukturvoraussetzungen	61
Abb. 38: Verfügbare Gewerbeflächen im Bestand (m ²)	61
Abb. 39: Lindauer Straße, Blickrichtung Westen (Standpunkt Kirche)	66
Abb. 40: Straßenraum vor Gasthaus Sonne	66
Abb. 41: Rahmenplan Ortsmitte Heimenkirch	67
Abb. 42: Planauszug Vorentwurf Bahnhofstraße	67
Abb. 43: Vorschlag für raumbildende Elemente in der Bahnhofstraße	68
Abb. 44: Kemptner Straße, Blickrichtung Westen (auf Höhe Haus-Nr. 39)	68
Abb. 45: Kemptner Straße, neue Verwaltung Fa. Hochland	68
Abb. 46: Kreuzungsbereich Bodenseestraße und B32 mit Marienmarterl	70
Abb. 47: Kreuzungssituation Bodenseestraße mit Blickrichtung Schule	70
Abb. 48: Karg-Haus im Ortszentrum, Kemptener Straße 4	73
Abb. 49: Wohn- und Geschäftshaus, Kemptener Straße 28	73
Abb. 50: Gasthaus Zum Löwen, Bodenseestraße	74
Abb. 51: Wohn- und Geschäftshaus, Bodenseestraße	74
Abb. 52/53: Beispielhafte Darstellung von baulichen Mängeln in Heimenkirch	77
Abb. 54/55: Beispielhafte Darstellung von baulichen Mängeln in Opfenbach	78
Abb. 56: Handlungsfelder und Zielstellungen im Überblick	80
Abb. 57: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet in Heimenkirch	96
Abb. 58: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet in Opfenbach	97

Literaturverzeichnis

- AUWECK, F., NIEDZIELLA, I.:** Stadt-Umland-Entwicklungskonzept des Vereins Impuls Westallgäu 10+, 2003.
- AUWECK, F., NIEDZIELLA, I. VAN CUTSEUM D.:** Vorbereitende Untersuchungen (VU) des Marktes Heimenkirch, Abschlussbericht, 2004.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG:** Statistik kommunal 2011 Markt Heimenkirch und Gemeinde Opfenbach, München, 2012.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG:** Demographie-Spiegel für den Markt Heimenkirch und die Gemeinde Opfenbach, Beiträge zur Statistik Bayerns, München, 2011.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN/OBERSTE BAUBEHÖRDE:** Hinweise zum Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, Stand 10.05.2010, München, 2010.
- BBE HANDELSBERATUNG:** Standortanalyse des Marktes Heimenkirch, 2005.
- ENERGIETEAM HEIMENKIRCH UND ENERGIEZENTRUM ALLGÄU/EZA:** Klimaschutzkonzept für den Markt Heimenkirch, 2011.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 16 ALLGÄU (Hrsg.):** Regionalplan Region 16 Allgäu, Stand 2008 mit diversen Aktualisierungen, Kaufbeuren, 2008.
- REGIONALENTWICKLUNG WESTALLGÄU - BAYERISCHER BODENSEE:** Regionales Entwicklungskonzept Regionalentwicklung Westallgäu - Bayerischer Bodensee, zur Bewerbung an der Förderphase Leader in ELER 2007 – 2013, Lindenberg i. Allgäu, 2007.
- WEIGELT, P. ET AL:** Vorbereitende Untersuchungen (VU) der Gemeinde Opfenbach, Abschlussbericht, 2008.

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Aufgabenstellung

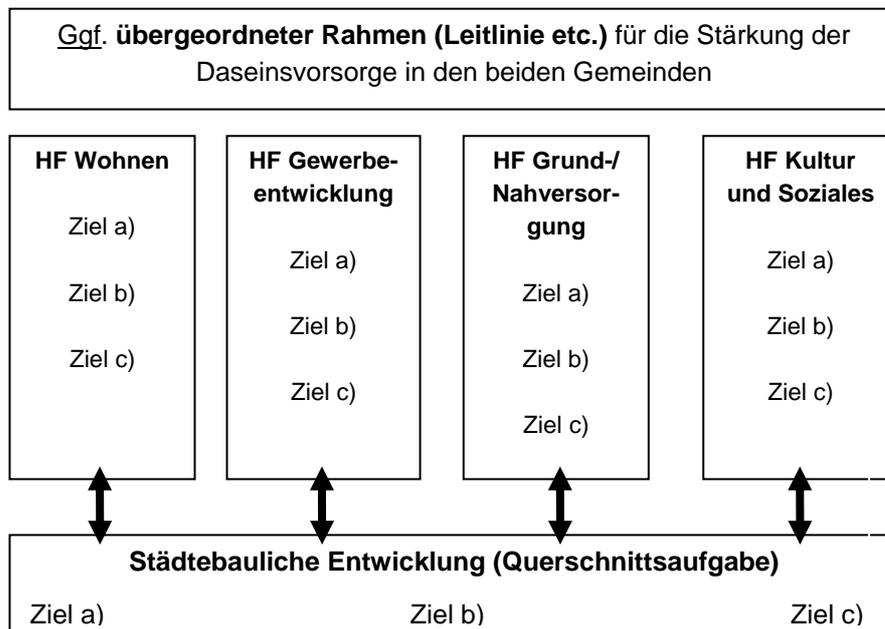
Für den Markt Heimenkirch und die Gemeinde Opfenbach sollte ein gemeinsames interkommunales Entwicklungskonzept (IEK) vor dem Hintergrund der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ erstellt werden.

Programmanforderungen

Das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ist ein prozesshaft angelegtes, lernendes Programm, das in besonderer Weise auf die Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie die interkommunale Zusammenarbeit ausgerichtet ist.

Die Besonderheit liegt insbesondere in einem veränderten Paradigma in der Herangehensweise: Städtebauliche Maßnahmen sollen konsequent die funktionale Stärkung von Daseinsvorsorgefunktionen zugrunde gelegt werden. Nach Rückkopplung mit dem Sachgebiet Städtebau an der Regierung von Schwaben bestand eine Übereinstimmung darin, dass im Rahmen des IEK die Begründung für die Einbindung der städtebaulichen Maßnahmen in Daseinsvorsorgefunktionen auf der Zielebene zielführend und machbar ist.

Abb. 1: Herangehensweise



Ausgangssituation

Die Grundlagen für die Städtebauförderungsaktivitäten der beiden Kommunen Heimenkirch und Opfenbach wurde mit der Erstellung des Stadt-Umland-Konzepts (2003) mit Unterstützung des Sachgebiets Städtebauförderung an der Regierung von Schwaben gelegt. Im Folgenden wurden im Zuge der Aufnahme in das bayerische Städtebauförderungsprogramm für beide Kommunen Vorbereitende Untersuchungen erarbeitet.

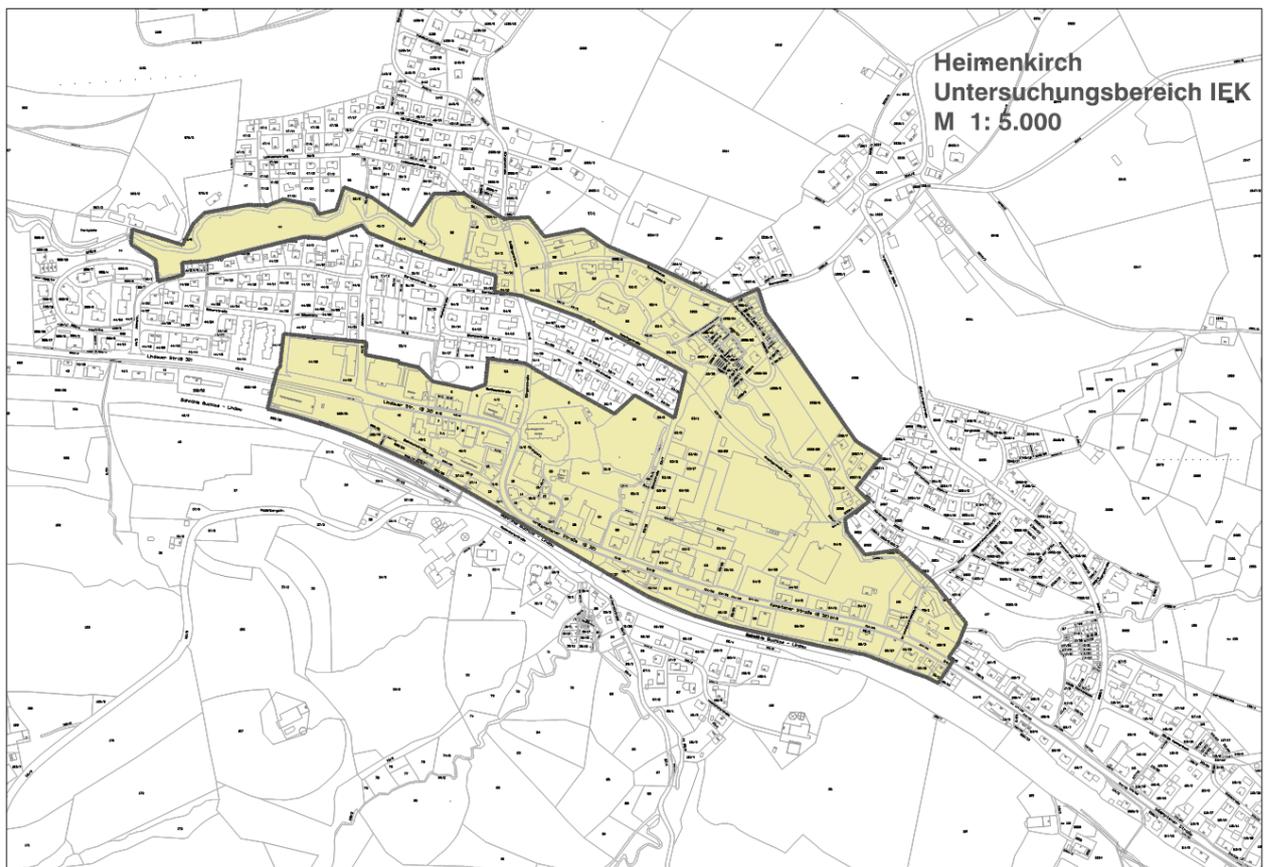
Hinsichtlich der städtebaulichen Strukturen wird auf die vorhandenen Grundlagen (u.a. Stadt-Umland-Konzept, Vorbereitende Untersuchungen) aufgebaut und unter Einbeziehung des bisherigen Umsetzungsstandes werden bedarfsorientierte Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen.

Beide Kommunen verbinden enge nachbarschaftliche Bezüge und Beziehungen; dies betrifft u.a. die gemeinsame Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B32. Von Seiten der Verkehrsanbindung ist der neue Bahnhof in Heimenkirch auch für Opfenbach von Bedeutung. Eine intensive Zusammenarbeit findet auch unter dem Dach der „Regionalentwicklung Westallgäu-Bayerischer Bodensee e.V.“ statt.

Untersuchungsbereiche

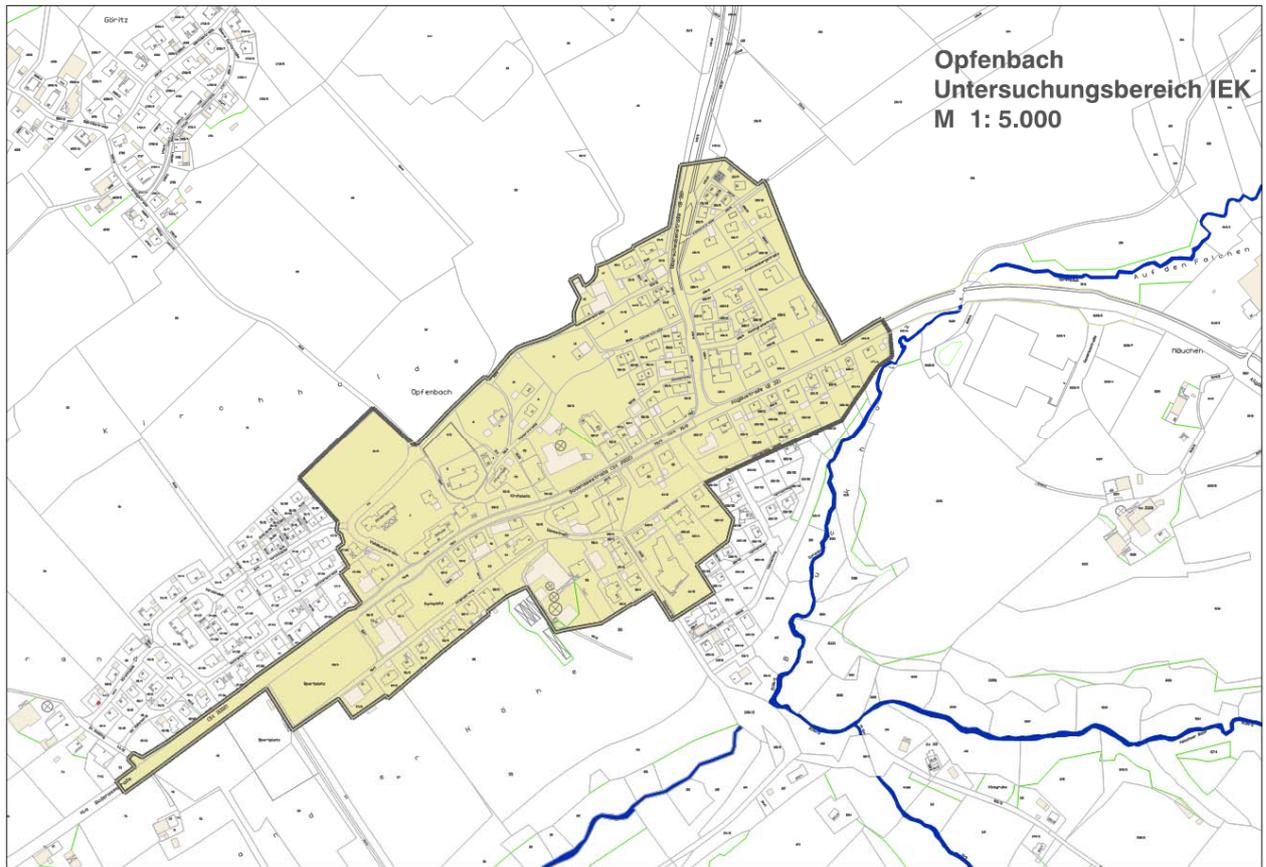
Die nachfolgend dargestellten Untersuchungsbereiche bauen im Wesentlichen auf die Vorbereitenden Untersuchungen sowie die festgelegten Sanierungsgebiete auf. Unter Berücksichtigung der Programmanforderungen (Daseinsvorsorgefunktionen und -Einrichtungen) wurde punktuell eine räumliche Erweiterung vorgenommen.

Abb. 2: Untersuchungsbereich Markt Heimenkirch



Der Untersuchungsbereich in Heimenkirch umfasst die Lindauer Straße, die Kemptener Straße und die Bahnhofstraße mit den jeweiligen Seitenbereichen sowie den Verlauf der Leiblach im Ortsbereich.

Abb. 3: Untersuchungsbereich Gemeinde Opfenbach

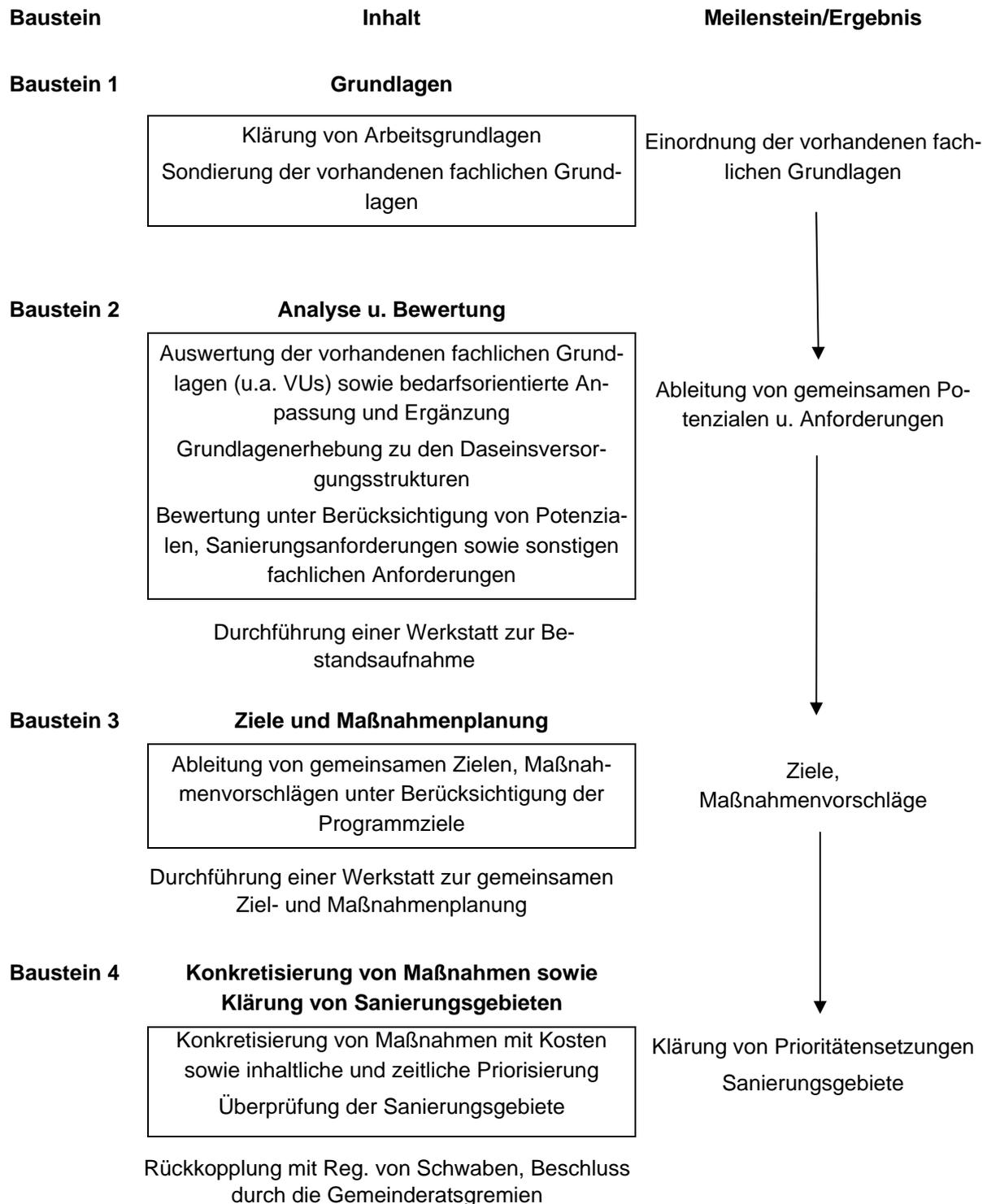


Der Untersuchungsbereich in Opfenbach umfasst die Bodenseestraße, die Allgäustraße, die Oberschwabenstraße sowie teilweise deren Nebenstraßen.

1.2 Methodik und Vorgehen

Das IEK umfasst vier aufeinander aufbauende Module mit zugehörigen Teilaufgaben und Arbeitsschritten:

Abb. 4: Vorgehen im Überblick



Baustein 1 Grundlagen

Zu Beginn wurden die Arbeitsgrundlagen hinsichtlich der methodischen und zeitlichen Planung konkretisiert. Ebenso wurden die vorhandenen fachlichen Grundlagen sondiert.

Baustein 2 Analyse und Bewertung

Dieser Baustein beinhaltete zunächst die Auswertung der vorhandenen fachlichen Grundlagen (u.a. Vorbereitende Untersuchungen) sowie eine bedarfsorientierte Ergänzung durch eigene Erhebungen. Neben der Erfassung der Siedlungsstrukturen sowie städtebaulichen und funktionalen Grundlagen wurden u.a. auch Daseinsvorsorgestrukturen aufgearbeitet. Auf Grundlage der Analyse wurde eine zusammenfassende Bewertung vorgenommen.

Baustein 3 Ziele und Maßnahmenplanung

Auf Basis der unter Baustein 2 gewonnen Erkenntnisse wurden gemeinsame, integrierte Entwicklungs- und Sanierungsziele sowie Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Dies erfolgte wechselseitig zwischen den fachlichen Erkenntnissen einerseits sowie den Ergebnissen der Arbeitsgruppen und Werkstätten im Rahmen des Mitwirkungsprozesses andererseits. Die Ziele und Maßnahmenvorschläge wurden in einer Werkstatt mit den Gemeinderäten rückgekoppelt.

Die sowohl fachlich als auch räumlich bezogenen Maßnahmenvorschläge wurden auf das Aufgabenspektrum der Gemeinden und der Städtebauförderung ausgerichtet.

Baustein 4 Konkretisierung von Maßnahmen und Überprüfung von Sanierungsgebieten

Der abschließende Baustein 4 bezog sich auf die Konkretisierung von Maßnahmen sowie die Überprüfung der vorhandenen Sanierungsgebiete.

Hinsichtlich der Maßnahmen wurden u.a. Beschreibungen und Kostenschätzungen sowie im Rahmen einer Abstimmungswerkstatt mit den Gemeinderäten Prioritätensetzungen vorgenommen. Ebenso wurden die bereits vorhandenen Sanierungsgebiete auf die neuen Anforderungen hin überprüft.

Überblick über die Mitwirkung

Begleitend zu den fachlichen Arbeitsschritten fanden u.a. folgende Mitwirkungstermine statt:

Termin	Ziel, Zweck
Übergeordnete Termine	
<ul style="list-style-type: none"> • Auftakt-Werkstatt mit den Gemeinderäten am 09.07.11 	<ul style="list-style-type: none"> • Information zum Vorgehen sowie zu den Grundlagen des Programms • Klärung von Themenstellungen, grobe Handlungsanforderungen sowie Ansätze und Möglichkeiten zur Zusammenarbeit
<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungstermin zum Ziel- und Maßnahmenentwurf am 19.04.12 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorläufige Abstimmung des Ziel- und Maßnahmenentwurfs mit Bürgermeister sowie zuständigen Ansprechpartner der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungs-Werkstatt mit den Gemeinderäten am 24.05.12 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorstellung, Diskussion sowie Anpassung und Ergänzung des Ziel- und Maßnahmenentwurfs • Festlegung der inhaltlichen u. zeitlichen Maßnahmenprioritäten
<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungstermin mit Regierung v. Schwaben am 19.06.12 	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung der Ziel- und Maßnahmenplanung mit Vertreter der Regierung von Schwaben/Sachgebiet Städtebau - zusammen mit Bürgermeistern sowie zuständigen Ansprechpartner der Verwaltung
Arbeitsgruppe Wohnen	
<ul style="list-style-type: none"> • 1. Treffen am 07.11.11 	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung zu den relevanten Wohnmodellen • Klärung des Anforderungsprofils und Bedarfseinschätzung • Überprüfung der verschiedenen Wohnmodelle für Heimenkirch und Opfenbach
<ul style="list-style-type: none"> • 2. Treffen am 24.11.11 	<ul style="list-style-type: none"> • Einschätzung Bedarf bzw. Machbarkeit mit relevanten lokalen/regionalen Trägern und Akteuren
<ul style="list-style-type: none"> • 3. Treffen am 16.12.11 	<ul style="list-style-type: none"> • Besichtigung von Beispielprojekten im regionalen Umfeld
<ul style="list-style-type: none"> • 4. Treffen am 23.02.12 	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassende Erkenntnisse und Folgerungen zum Treffen am 24.11.11 und zu den Besichtigungen • Bewertung der einzelnen Beispielprojekte
<ul style="list-style-type: none"> • 5. Treffen am 19.03.12 	<ul style="list-style-type: none"> • Überlegungen zu den in Frage kommenden Standorten • Überlegungen zu Trägerschafts-/ Kooperationsmodellen
Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> • 1. Treffen am 07.11.11 	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der Grundlagen und Ziele für eine gemeinsame gewerbliche Bestandsentwicklung • Vorbereitung einer gemeinsamen Bedarfserhebung
<ul style="list-style-type: none"> • 2. Treffen am 23.02.12 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Ergebnisse zur Bedarfsabfrage • Folgerungen für die weitere Flächenentwicklung • Ableitung von Maßnahmen für das SEK
Arbeitsgruppe Grund- und Nahversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> • 1. Treffen am 24.11.11 mit Schwerpunkt „Nahversorgung“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse und Bewertung der Nahversorgungsstrukturen • Ableitung von Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • 2. Treffen am 02.02.12 mit Schwerpunkt „Energie“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangssituation und Verankerung in den Gemeinden • Ableitung von Maßnahmen
Werkstatt Kultur und Soziales	
<ul style="list-style-type: none"> • Werkstatt „Kultur und Soziales“ am 11.05.12 	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse und Bewertung der Ausgangssituation • Ableitung von Maßnahmen

1.3 Inhaltlicher Untersuchungsrahmen

Als Ergebnis des abgestimmten inhaltlichen Untersuchungsrahmens haben sich unter besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse der Auftaktwerkstatt am 09.07.2011 folgende Handlungsfelder, Schwerpunkte und Themenstellungen herauskristallisiert:

Thema	Anforderungen und Aufgabenstellungen	Mitwirkung
Handlungsfeld Städtebau		
Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Sichtung und Auswertung der beiden VU´s sowie des Stadt-Umland-Konzepts (v.a. Ziele und Maßnahmen) • Klärung der bisher zugrunde gelegten Ziele und Maßnahmen • Ortsbegehungen mit punktuell-ergänzenden Erhebungen • Berücksichtigung der spezifischen Ausgangssituation und Erfordernisse zur Ortskernentwicklung: <u>Heimenkirch</u>: Umlegung B32 <u>Opfenbach</u>: Ausloten von Spielräumen hinsichtlich Ortsumgebung (kurz-, mittel-, langfristig) • Zusammenstellung einer gemeinsamen Ziel- und Maßnahmenliste • Bedarfsorientierte Anpassungen und Ergänzungen 	<p><u>Auftakt- und Abstimmungswerkstatt</u> mit Gemeinderäten und VW-Mitarbeiter</p> <p><u>Abstimmungstermine</u> im kleinen Kreis mit Bürgermeister, zuständigen Ansprechpartner der Verwaltung sowie Sachgebiet Städtebau an der Regierung v. Schwaben</p>
Handlungsfeld Wohnen		
Zukunft des Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> • Aufarbeitung von Erkenntnissen zu aktuellen Trends • Klärung des Bedarfssituation (Runder Tisch mit Pfarreien und relevanten Trägern) • Aufbereitung von Rahmenbedingungen in den beiden Gemeinden (bestehende Einrichtungen und Angebote etc.) • Vorbereitung und Bewertung von relevanten Träger- / Betreibermodellen anhand von Beispielen • Klärung eines präferierten Wohnmodells • Ableitung von Zielstellungen und Maßnahmen für das IEK 	<p><u>Arbeitsgruppe Wohnen</u> (mit Vertretern der Gemeinderäte und interessierten Schlüsselpersonen)</p>
Handlungsfeld Gewerbeentwicklung		
Gewerbeentwicklung	<p>Durchführung einer Bedarfsabfrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einordnung der Bedarfsabfrage in gewerbliche Bestandsentwicklung • Aufbau eines Verteilers • Vorbereitung des Fragebogens • Verteilung, ggf. Vorstellung über Pressetermin • Auswertung des Fragebogens • Weitere Perspektive der Bestandsentwicklung (Aufgaben, Zuständigkeiten etc.) <p>Sonstige Aktivitäten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klärung der Ausgangs- und Flächensituation 	<p><u>Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung</u> (mit Vertretern der Gemeinderäte und von Betrieben)</p>

Thema	Anforderungen und Aufgabenstellungen	Mitwirkung
	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung von strategischen Grundlagen: Zielstellung/ Zielgruppe, Nachfrage, Rahmenbedingungen • Klärung von zukünftigen Entwicklungserfordernissen • Ableitung von Zielstellungen und Maßnahmen für das IEK 	
Handlungsfeld Grund-/Nahversorgung		
Nahversorgungs-/ Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebung des Nahversorgungsangebotes (quantitativ, qualitativ, räumlich) • Bewertung des Bestands, Klärung von Lücken, Ergänzungsbedarf etc. • Ableitung von Zielstellungen und Maßnahmen für das IEK 	<u>Arbeitsgruppe Grund- und Nahversorgung</u> (mit Vertretern der Gemeinderäte und interessierten Schlüsselpersonen)
Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Stand der Aktivitäten des Energieteams Heimenkirch • Erweiterungsmöglichkeiten des Energieteams hinsichtlich der Einbindung von Ofenbach • Klärung von Aktivitäten, Aufgaben und Zuständigkeiten • Ableitung von Maßnahmen für das IEK 	
Handlungsfeld Kultur und Soziales		
Kinderbetreuungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Situation und Entwicklung des Kinderbetreuungsangebotes • Darstellung des bisherigen Angebotes (Vereine, Gemeinschafts-einrichtungen etc.) • Klärung von Lücken und zukünftigen Anforderungen • Ableitung von Zielstellungen und Maßnahmen für das IEK 	<u>Werkstatt Kultur und Soziales</u> mit interessierten Schlüsselpersonen

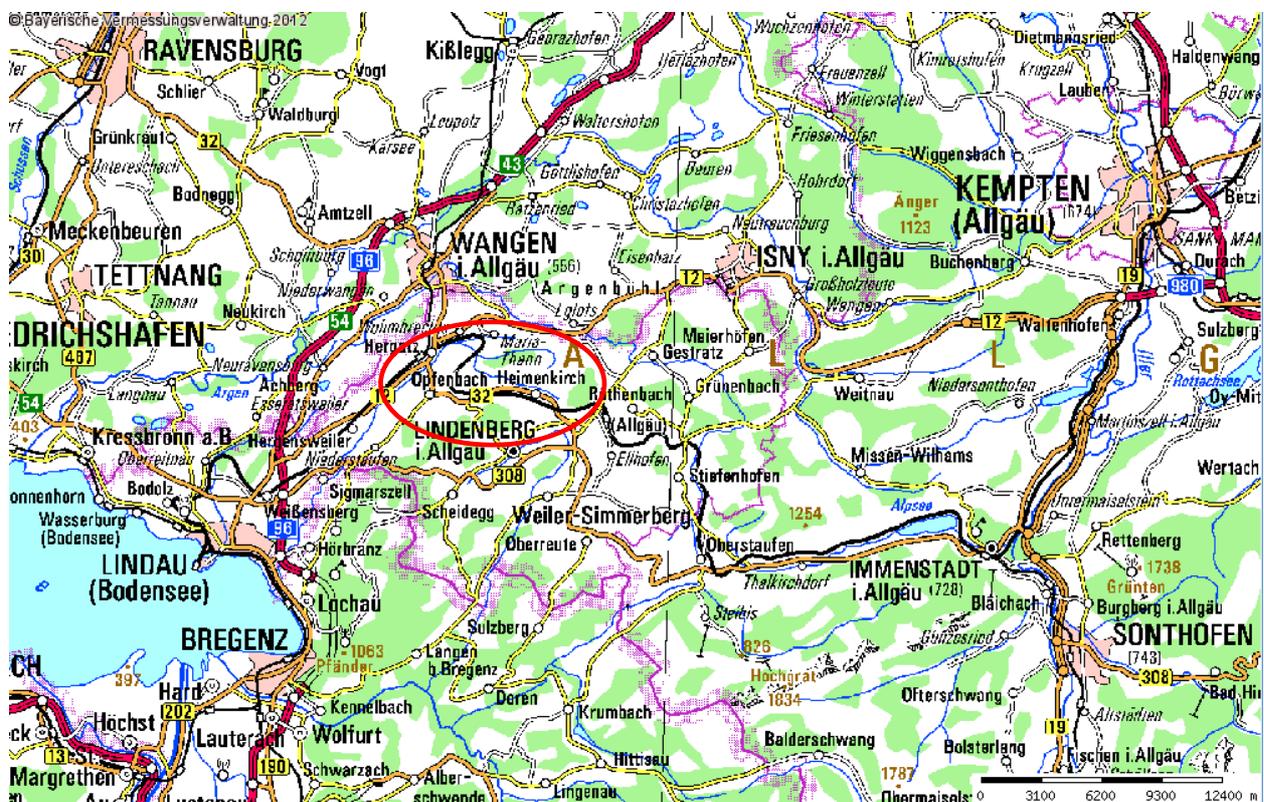
2 Grundlagen der Planung

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die großräumige Lage des Marktes Heimenkirch und der Gemeinde Opfenbach ist in besonderer Weise durch Lage im Drei-Länder-Eck Deutschland-Österreich-Schweiz und die Nähe zum Bodenseeraum gekennzeichnet.

Zur Großen Kreisstadt Lindau sind es ca. 20 km - zur Landeshauptstadt Bregenz (Vorarlberg) ca. 25 km. Im Umfeld sind auch die Verbindungen zu den Städten Wangen i. Allgäu (ca. 10 km), Isny i. Allgäu (ca. 15 km), Ravensburg (ca. 30 km), Kempten (ca. 40 km) sowie Friedrichshafen (ca. 40 km) von Bedeutung.

Abb. 5: Lage im Raum (Kartenausschnitt aus: Amtliche Topographische Karten Top 10 Bayern des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation)



Im näheren Umfeld ist unmittelbar angrenzend die Stadt Lindenberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion von Bedeutung (siehe nachfolg. Kap. 2.2).

Für die regionale und überregionale Verkehrsanbindung spielen die direkte Anbindung an die Bundesstraße B 32 (nach Wangen und Ravensburg bzw. über Oberstaufen zur Deutschen Alpenstraße) sowie die Nähe zu den Bundesstraßen B 12 (Kempten - Isny - Lindau) und B 308 (Sonthofen - Immenstadt - Lindenberg - Lindau) eine wichtige Rolle. Zudem werden die beiden Gemeinden über die Staatstraße 2002 mit der Großen Kreisstadt Lindau verbunden.

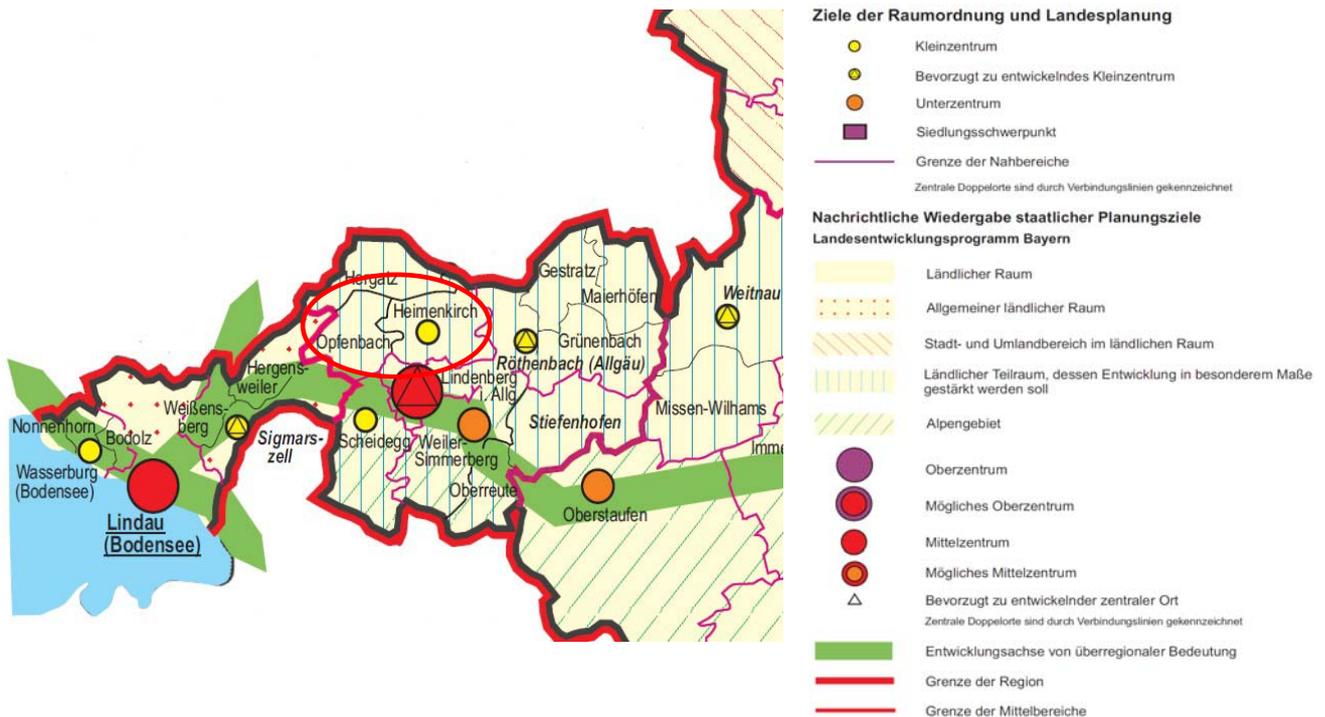
Der Bahnhof in Heimenkirch gewährleistet seit der Wiedereröffnung im Dezember 2010 einen Anschluss an die Bahnlinie Lindau - Immenstadt - Kempten, mit weiterführenden Verbindungen u.a. nach München und Augsburg.

2.2 Fachliche Planungsvorgaben Regionalplanung

Das am 01.09.2006 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionalplan der Region 16 Allgäu (2008) stellen die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung dar.

Zur Raumstruktur, d.h. regionalplanerischen Funktionen und zentralörtlicher Einstufung – sind auf Grundlage des Regionalplans folgende Planungsvorgaben relevant.

Abb. 6: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan 16 der Region Allgäu, Karte 1 Raumstruktur



Die beiden Gemeinden Heimenkirch und Opfenbach liegen im südwestlichen Rand der Planungsregion 16 „Allgäu“ und sind der Raumkategorie „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ zugeordnet. Der Markt Heimenkirch weist eine zentralörtliche Einstufung als Kleinzentrum auf.

In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen im Süden das Mittelzentrum Lindenberg und das Kleinzentrum Röthenbach an. Beide Kommunen sind als „bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ ausgewiesen. Im weiteren Umfeld befinden sich u.a. das Unterkzentrum Weiler-Simmerberg, die Große Kreisstadt Lindau als Mittelzentrum und das Unterkzentrum Oberstaufen. Wie bereits im vorherigen Kap. dargestellt, sind hinsichtlich überregionaler Entwicklungssachsen insbesondere die B 32 sowie die B 12 und B 308 von Bedeutung.

Ziele der übergeordneten Fachplanungen

Die Gemeinden Heimenkirch und Opfenbach betreffen im Rahmen des IEK insbesondere die nachfolgend auszugsweise dargestellten Ziele:

Siedlungswesen

Der Regionalplan zielt auf eine organische Siedlungsentwicklung ab. Deren Umfang bemisst sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Im Wohnsiedlungsbereich umfasst die organische Entwicklung neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auch eine angemessene Zuwanderung.

Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist nur in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

Laut Regionalplan sind flächensparende Bauweisen und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wichtige Gesichtspunkte der zukünftigen kommunalen Siedlungspolitik. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden, weshalb Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen.

Für die Gewerbeflächenentwicklung gilt, dass neben der Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Betriebe Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben, die der Grundversorgung oder der Strukturverbesserung dienen, bereit gestellt werden. Gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs sollen insbesondere in den zentralen Orten bereitgestellt werden.

Interkommunale Gewerbegebiete sollen insbesondere dann ausgewiesen werden, wenn dadurch anderweitig neu auszuweisende Siedlungsgebiete entfallen können und sich der Flächenverbrauch dadurch vermindert.

Verkehr/Schienerverkehr

Die Leistungsfähigkeit des Schienenverkehrs in der Region soll vor allem durch den Einsatz von Zügen mit Neigetechnik gesteigert werden. Hierbei soll u.a. die Strecke Kaufbeuren – Kempten (Allgäu) – Lindau (Bodensee) mit dem Bahnhalt in Heimenkirch ausgebaut werden.

Energieversorgung/Windkraft

Nach derzeit gültigem Regionalplan soll der gesamte Landkreis Lindau - einschließlich der beiden Gemeinden Heimenkirch und Opfenbach – von der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen freigehalten werden und ist deshalb als Ausschlussgebiet ausgewiesen. In der derzeitigen Überarbeitung des Regionalplans sind zukünftig auch im Landkreis Lindau Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung vorgesehen (siehe Kap. 3.1).

2.3 Weitere regionale Entwicklungs-/Planungsgrundlagen

a) Stadt-Umland-Konzept Westallgäu

Die interkommunalen Aktivitäten der beiden Gemeinden Heimenkirch und Opfenbach sowie weiterer acht Gemeinden im regionalen Umfeld gehen zurück auf die Gründung des Vereins „Impuls Westallgäu 10+ e.V.“ und die Bewerbung am EU-Programm LEADER+ 2001. Im Anschluss daran wurde im Jahr 2003 mit Unterstützung der Städtebauförderung ein Stadt-Umland-Konzept erarbeitet, das die funktionalen Verflechtungen der beteiligten Gemeinden (u.a. Mittelzentrum Lindenberg i. Allgäu) im Wechselspiel mit den Anforderungen zur städtebaulichen Entwicklung beleuchtete. Für die beiden Gemeinden Heimenkirch und Opfenbach wurden im Stadt-Umland-Konzept u.a. folgende Handlungsbedarfe erkannt:

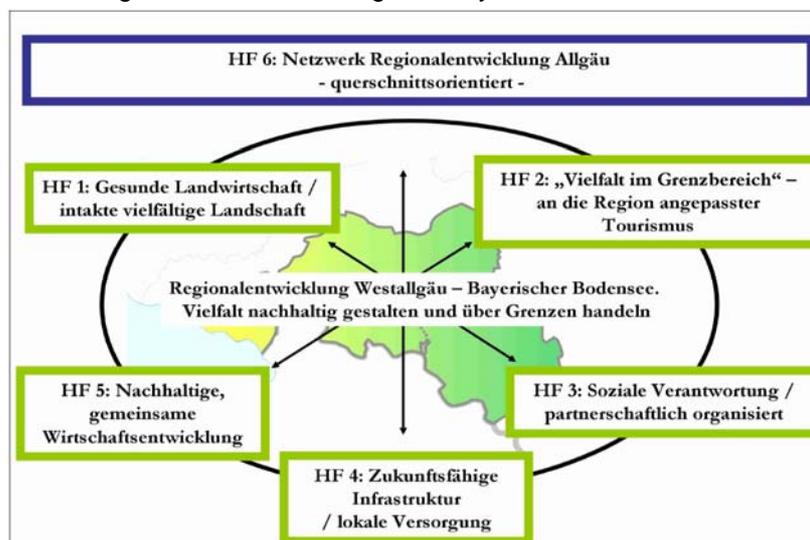
- Entwicklung von Strategien im Umgang mit der hohen Verkehrsbelastung der Ortskerne durch den Durchgangsverkehr der B 32.
- Ortskernsanierung in den Hauptorten sowie Umnutzung leerstehender innerörtlicher Bausubstanz.
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, u.a. Reaktivierung des Bahnhaltdepot in Heimenkirch.
- Vorausschauende Entwicklung der beiden Gewerbestandorte; Prüfung der Möglichkeiten eines interkommunalen Gewerbegebietes.

Abgesehen vom letzten Punkt „interkommunales Gewerbegebiet“ finden sich die genannten Handlungsbedarfe als inhaltliche Schwerpunkte in den Vorbereitenden Untersuchungen sowie in den nachfolgenden Maßnahmenumsetzungen - insbesondere in Heimenkirch - wieder.

b) Regionales Entwicklungskonzept Regionalentwicklung Westallgäu - Bayerischer Bodensee (Grundlage für Leader-Förderung)

Die beiden Gemeinden sind Mitglieder der Regionalentwicklung Westallgäu - Bayerischer Bodensee e.V.. Dieser hat sich als ein Zusammenschluss von 20 Gemeinden erfolgreich an der Förderphase Leader in ELER im Jahr 2007 beworben. Hierzu werden nachfolgend die wichtigsten inhaltlichen Grundlagen des Regionalen Entwicklungskonzeptes dargestellt.

Abb. 7: Leitbild und Handlungsfelder REK Westallgäu – Bayerischer Bodensee



Die Entwicklungsstrategie konzentriert sich explizit auf die Schaffung positiver Beschäftigungswirkungen durch die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit. Inhaltliche Berührungspunkte zum Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ergeben sich u.a. in folgenden Punkten:

- Der Ansatz der interkommunalen Zusammenarbeit ist in besonderer Weise im Handlungsfeld 4 „Zukünftige Infrastruktur und lokale Versorgung“ (u.a. Koordination, gemeinsamer Einkauf) verankert.
- Im Handlungsfeld 3 „Soziale Verantwortung“ sind Themen zur zukünftigen Gestaltung von Daseinsvorsorgefunktionen wie Familien und generationenübergreifende Versorgungsangebote berücksichtigt.
- Im Handlungsfeld 4 „Zukünftige Infrastruktur und lokale Versorgung“ spielen auch die Themen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (u.a. flächen- und energiesparendes Bauen und Sanieren) sowie die Verbesserung von Grund- und Nahversorgungsstrukturen (u.a. Lebensmittelversorgung, medizinische Versorgung) eine Rolle.
- Das Handlungsfeld 5 „Nachhaltige gemeinsame Wirtschaftsentwicklung“ ist u.a. auf die Bestandspflege der vorhandenen Betriebe und die Schaffung von verbesserten Rahmenbedingungen mittels eines gemeinsamen Flächen- und Immobilienmanagements ausgerichtet.

Zur Umsetzung des Regionalen Entwicklungskonzeptes steht eine gemeinsame Geschäftsstelle mit Sitz im benachbarten Lindenberg zur Verfügung, deren Aufgabe vor allem in der Vorbereitung und Initiierung von Projekten liegt.

Neben dem klaren Umsetzungsprofil auf Grundlage des besonderen Städtebaurechts unterscheiden sich die Ansätze des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ insbesondere hinsichtlich des räumlichen Anwendungsmaßstabs. Während die Begründung von Projekten in Leader in erster Linie auf den „regionalen Nutzen“ abzielt, ist die Begründung von Maßnahmen für die beiden Gemeinden Heimenkirch und Opfenbach über das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ auf die interkommunal-nachbarschaftlichen Wirkungen angelegt.

2.4 Grundlagen der Siedlungsentwicklung

Abb. 8: Auszug Urpositionsblatt „Weiler und Umgebung 1836“ mit Straßenverbindung (rot) und Eisenbahn (schwarz)



Quelle: <http://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/urpositionsblaetter>

Heimenkirch

Ortsgeschichte

Die Lage an der 15 v. Chr. von den Römern ausgebauten Straße (Via Claudia Augusta), die eine Verbindung von Bregenz nach Kempten darstellte, schaffte in Zusammenwirken mit dem vorhandenen Bachlauf in einem engen Tal günstige Voraussetzungen für Siedlungstätigkeit.

Besiedlungen reichen mindestens bis ins 7. Jh., vermutlich aber noch viel weiter zurück. Erste urkundliche Erwähnungen stammen aus dem Jahre 838, belegt in einer St. Gallener Urkunde, welche den Ort Hemminbah erwähnt. Der Ortsname erscheint auch auf der Landkarte „Suevia Universa“ des Mattheus Seutter aus dem 18. Jh. Der Ort nimmt dort die heutige Lage von Heimenkirch ein.

Im Jahr 1275 wird die Erbauung der Kirche urkundlich erwähnt. In diesem Zusammenhang dürfte auch die Namensänderung von Hemminbah in Heimenkirch stehen.

Auf 1738 datiert die Gründung der heutigen Meckatzer Brauerei. Nach vielen Besitzerwechseln wurde diese 1853 von Gebhard Weiß erworben. Dieser Familienbesitz hat bis heute Bestand. Die gut gehende Brauerei hat heute einen überregionalen Bekanntheitsgrad.

Ebenfalls 1738 wurde die, ab 1834 in Besitz der Familie Karg befindliche Brauerei Karg in Heimenkirch gegründet. Diese Brauerei stellte 1972 den Betrieb ein. Das stattliche Wohn- und Verwaltungshaus ist heute in Gemeindebesitz und bedarf einer Generalsanierung und eines neuen Nutzungskonzeptes. Im Bereich ehem. Brauereiproduktionsgebäude ist derzeit das Feuerwehrgerätehaus und nach einer Zwischennutzung als Bauhof ein Gewerbebetrieb (Ofenbauer) untergebracht.

Siedlungsentwicklung und wesentliche Veränderungen

Die bauliche Entwicklung der letzten 60 Jahren ist im Untersuchungsbereich vor allem mit der

Entwicklung der Hochland AG zwischen Bachstraße und Tannenfelsstraße verbunden. Vor allem sind hier zu nennen der Bau eines Hochregallagers mit Versandgebäude (1971), die Gründung der Tochterfirma Natec (1974) und die damit verbundene Inbetriebnahme derer Gebäude, die Aufnahme der Produktion in der neuen Betriebsstätte (1975) und der Neubau des Verwaltungsgebäudes (2006) an der Kemptener Straße

Entlang der Bachstraße und der Kemptener Straße verschwanden einige Häuser im Zuge der Hochland-Entwicklung. Heimenkirch entwickelte sich nach Osten entlang der Kemptener Straße. Es entstanden zwei große Mehrfamilienhäuser (Hausnummer 30 und 32), die Tankstelle an der Kreuzung Tannenfelsstraße und weitere Wohnhäuser.

Nordöstlich der Leiblach entwickelte sich in der Verlängerung der Tannenfelsstraße ein Neubaugebiet (Mühlenweg, Dürrachweg) bis zur Argenstraße.

In der Ortsmitte entstand 1983 das neu gebaute Rathaus anstelle von zwei Wohnhäusern. Das Feuerwehrgebäude (ehemalige Produktionsstätte der Brauerei Karg) wurde nach Westen erweitert; in den weiteren Nebengebäuden war bis Anfang 2000 der Bauhof untergebracht. Dieser ist seither an der Argenstraße - Ecke Kemptener Straße. Am westlichen Rand des alten Ortskerns ist das Raiffeisenbank-Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus entstanden.

Am Ortseingang sind das große Schulgebäude mit Schulerweiterung und die Turnhalle entstanden. 1990 wurde die Schule um eine neue Doppelturnhalle erweitert; damit konnte die alte Turnhalle, nach einem Umbau, seit 1994 als Allzweckhalle für die Vereine genutzt werden. Im westlichen Ortskernbereich, befindet sich der Verbrauchermarkt „Netto“; das Gebäude entstand 2003.

Nördlich der Ortsmitte, zwischen Leiblach und Hangkante, entstand ein Neubaugebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung (Kirchhalde, Blumenstraße, Gartenstraße). An der Kolpingstraße wurde im Mai 1995 der gemeindliche Kindergarten in Betrieb genommen.

Hinzugekommen sind die Gebäude der Zimmerei Eller an der Syrgenstraße. Ebenso wurden Gebäude des Sägewerks Kessler umgebaut und erweitert; neu entstanden sind hier Lagerhallen an der Leiblach und einige Wohngebäude.

An der Georg-Papst-Straße sind 4 Gebäude entfallen, die einer städtebaulichen Entwicklung in Zusammenhang mit dem Bau der Herz-Jesu-Heim-Straße weichen mussten.

Neben den Veränderungen im Kernbereich des Gesamtgebiets haben wesentliche Siedlungsentwicklungen in mehreren Neubaugebieten stattgefunden.

Nördlich des Ortskerns haben sich an der Syrgenstraße die Gebiete Leiblachstr/Frühlingsstraße und Waldburgenstraße entwickelt. Diese Wohngebiete ziehen sich den Südhang hinauf.

Richtung Westen haben sich die Gebiete Gartenstraße / Blumenstraße sowie Jahnstraße/ Römerstraße und Westring entwickelt. Diese Gebiete liegen an einem nach Norden abfallenden Hanggelände zwischen Bundesstraße und Leiblach. Südlich der Bundesstraße hat sich in dem schmalen Streifen zur Bahnanlage hin eine einzeilige Mischbebauung entwickelt. Diese Bebauung prägt den heutigen Ortseingang von Westen her.

Die Entwicklung nach Süden ist von den natürlichen Gegebenheiten her und durch die bestehende Bahnanlage eng begrenzt. Hier sind lediglich einige Lückenschlüsse an der Nadenbergstraße und ein kleineres Gebiet an der Hochgratstraße entstanden.

Nach Osten sind die Gebiete an der Argenstraße mit den Seitenstraßen Berghalde, Dürrachweg, Tannenfelsstraße, Mühlenweg und An der Drille entstanden. Östlich der

Argenstrasse/ nördlich der Kemptener Straße hat sich das Gebiet Hammerbach/Hans-Pfanner-Straße entwickelt. Analog zum westl. Ortseingang ist auch hier am östlichen Ortseingang, auf den schmalen Streifen zwischen Bundesstraße und Bahnanlage, eine einzeilige Wohn-Mischbebauung entstanden.

Außerhalb des Hauptortes gab es noch nennenswerte Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen Riedhirsch und Meckatz. In Riedhirsch wurde am südöstlichen Ortsrand ein Wohnbaugelände entwickelt, das den ursprünglichen Ortskern nahezu verdoppelt. In Meckatz fand im Bereich südlich der Bundesstraße und Bahnanlage eine kleine Siedlungsentwicklung (Stockerweg) statt.

Flächennutzungsplanung

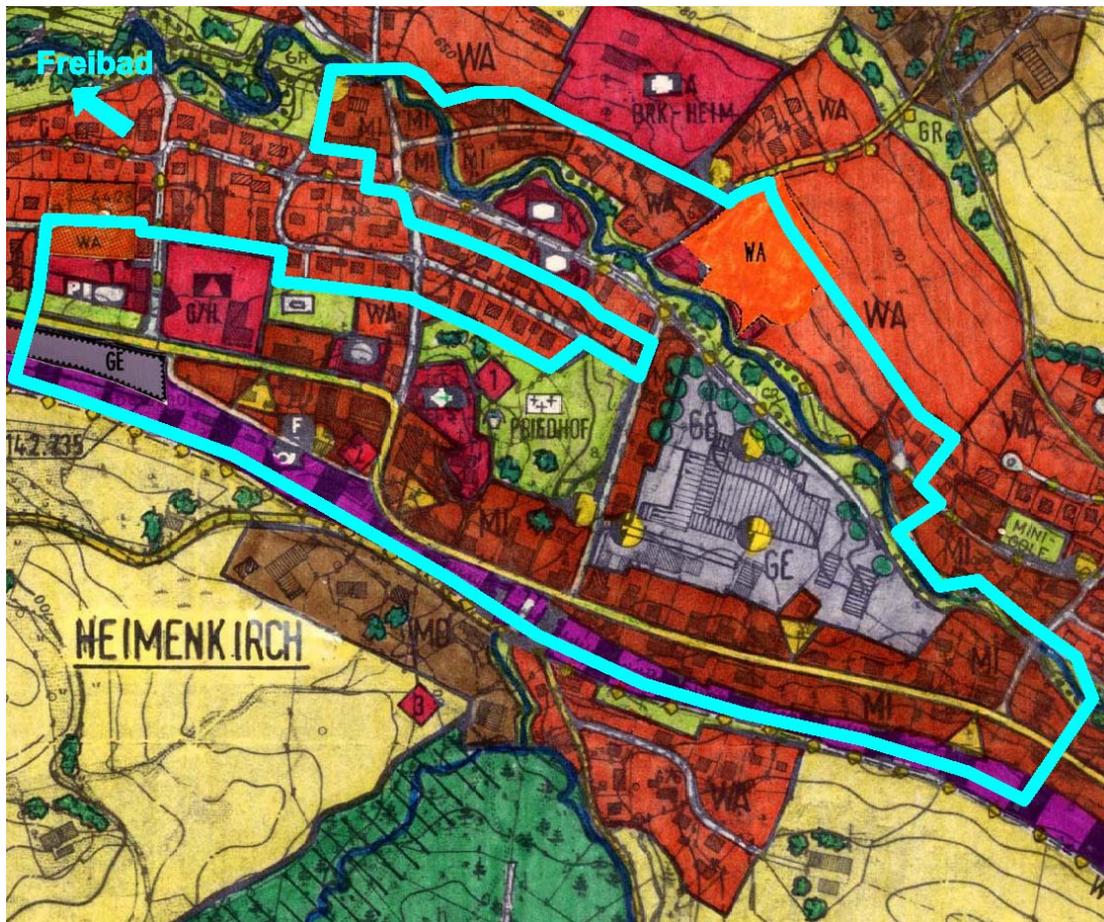
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Marktes Heimenkirch geht in seiner Ursprungsfassung auf das Jahr 1987 zurück (genehmigt am 31.08.1987).

Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung (genehmigt am 22.08.2005) erfolgten die Einarbeitung des Landschaftsplans und eine allgemeine Anpassung.

Die letzte und 14. Änderung des Flächennutzungsplans (genehmigt am 09.07.2007) erfolgt anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplan „Auf´m Kampf II“ in Riedhirsch.

Nachfolgende Abbildung stellt die Flächennutzungsplanung für den Untersuchungsbereich im Überblick dar:

Abb. 9: Auszug Flächennutzungsplan Heimenkirch mit Bezug zum Untersuchungsbereich



Quelle: Markt Heimenkirch, Flächennutzungsplan Stand 2007

Der Flächennutzungsplan trifft im Untersuchungsbereich u.a. folgende Festlegungen:

- Mischnutzung im Ortskernbereich zwischen Lindauer- und Bahnhofstraße und beidseitig der Kemptener Straße; größere Flächen für den Gemeinbedarf,
- Gewerbegebiete südlich der B 32 zwischen westlichem Ortseingang und altem Ortskern sowie im Bereich des Hochland-Firmenkomplexes,
- ergänzende allgemeine Wohngebiete im übrigen Gemeindegebiet.

Der Landschaftsplan weist für das Untersuchungsbereich folgende Bereiche als „Flächen mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Aufgabe“ aus:

- den Talraum der Leiblach, welcher neben seiner Funktion als Biotopverbundachse auch Bedeutung als Frischluftschneise innerhalb des Ortsbereiches hat,
- die exponierten Hänge nördlich der Ortschaft Heimenkirch und südlich der Bahnlinie,
- den Friedhof mit Bedeutung als größere öffentliche Grünfläche sowie
- die artenreiche Kraut- und Gehölzflur entlang der Bahnlinie.

Opfenbach

Ortsgeschichte

Im Jahre 15 v. Chr. eroberten die Römer das von den Kelten besiedelte Vindelizien, zu welchem der heutige Bereich Opfenbach gehörte. Bei Opfenbach und Mellatz fanden sich Reste von turmartigen Gebäuden, sog. „römischen burgi“, die zur Verstärkung der Grenzbefestigung zwischen den Kastellen im Abstand von etwa 1,5 bis 2 Kilometern, errichtet wurden. Diese hatten eine fast quadratische Grundfläche mit 10 bis 12 Metern Seitenlänge.

Der Ort Opfenbach ist 872 erstmalig urkundlich erwähnt in der St. Galler Traditionsurkunde Nr. 464. Der Bischof von Konstanz weiht zwischen 980 und 990 die erste Pfarrkirche.

Ab 1571 gehörte Opfenbach zum Gericht Simmerberg und damit zu der österreichischen Herrschaft Bregenz-Hohenegg. 1632 wurde im Ort Kirche und Pfarrhof durch die Schweden brandschatzt. 1636 erfolgte der Wiederaufbau von Kirche und Pfarrhof. In diesen und den folgenden Jahren (Zeit des Dreißigjährigen Krieges) wütete, wie in vielen Gegenden Europas, auch in Opfenbach die Pest.

Die Verleihung der Marktrechte geht auf das Jahr 1706 zurück. Allerdings gerieten die Marktrechte wegen der Nähe zu Wangen mit seinen vielen Markttagen bald in Vergessenheit.

Im Zuge der bayerischen Verwaltungsreformen entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die heutige Gemeinde Opfenbach.

Siedlungsentwicklung und wesentliche Veränderungen

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur der heutigen Gemeinde Opfenbach war geprägt von - in die Landschaft gestreuten - Einzelhöfen und kleinen Weilern. Einen ablesbaren Hauptort gab es nicht. Mit dem Neubau von Kirche und Schule im Jahre 1774 wurde der Ort Opfenbach zum infrastrukturellen und kulturellen Zentrum in der Gemeinde und damit auch zum Schwerpunkt der baulichen Entwicklung. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Lindau-Kempten kam ein weiterer Entwicklungsschub. Zwar wurde im Gemeindebereich von Opfenbach kein direkter Haltepunkt errichtet. Dennoch könnte die Haltestelle „Spattweg“ Einfluss auf den Verlauf der Ansiedlungen

von Gewerbebetrieben gehabt haben. Der Standort „Mäuchen“, der in unmittelbarer Nähe zu dieser Haltestelle gelegen ist, ist auch der Bereich, der sich in der Gemeinde schwerpunktmäßig gewerblich entwickelt hat. Die wesentlichen Ansiedelungen entstanden in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Eine Entwicklung über die ursprünglichen Siedlungsbereiche setzte dann ab den 60er Jahren in den Ortsteilen „Opfenbach“, „Wigratzbad“, „Ruhlands“, „Göritz“ und schließlich „Mellatz“ ein. Die Zentralität des Ortes Opfenbach wurde im Zuge dieser Entwicklung weiter gestärkt. Die in diesem Zeitraum entstandenen Wohngebiete (Kirchenhalde / Sonnenstraße) befinden sich im westlichen und nordöstlichen Anschluss an den Ortskern. In neuester Zeit kam das Wohngebiet Tannenweg im Südosten von Opfenbach hinzu.

Flächennutzungsplan

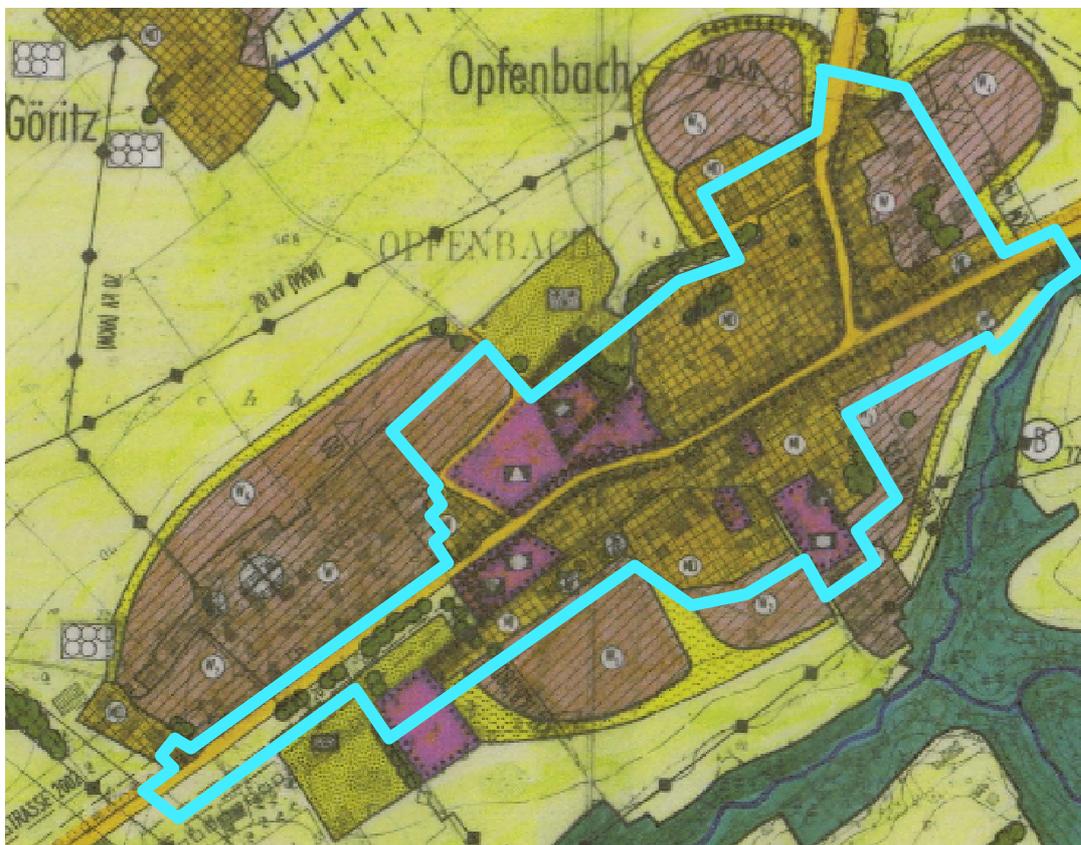
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Opfenbach geht in seiner Ursprungsfassung auf das Jahr 1998 zurück (genehmigt am 05.11.1998).

In der Zwischenzeit hat der FNP fünf Änderungen erfahren, wobei die letzte Änderung mit 11.05.2010 datiert. Für die Gemeinde Opfenbach existiert kein eigener Landschaftsplan, grundlegende Landschaftsbestandteile sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Insgesamt erfüllt der gültige Flächennutzungsplan kaum mehr die Anforderungen für die jetzigen und künftigen Entwicklungen. Die Gemeinde beabsichtigt in nächster Zeit die Neuaufstellung des FNP.

Nachfolgende Abbildung stellt die Flächennutzungsplanung für den Untersuchungsbereich im Überblick dar:

Abb. 10: Auszug Flächennutzungsplan Opfenbach mit Bezug zum Untersuchungsbereich



Quelle: Gemeinde Opfenbach, Flächennutzungsplan Stand 2000

Der aktuelle Flächennutzungsplan trifft im Untersuchungsbereich u.a. folgende Festlegungen:

- Mischnutzung (Dorfgebiet) im Ortskernbereich in den Bereichen der Bodenseestraße (St 2020), Allgäustraße, und Oberschwabenstraße (je B 32),
- größere Bereiche für Gemeinbedarfe am Kirchplatz (Umfeld Kirche / Schule), Umfeld Rathaus (Bodenseestraße) und Umfeld Seniorenheim (Dammstraße),
- ergänzende allgemeine Wohngebiete am nord-östlichen Rand des Untersuchungsbereichs (Hochgratstraße, Frohnbergstraße und nördlich des Kirchplatzes (künftiges Entwicklungsgebiet > möglicher Standort Generationenwohnen).

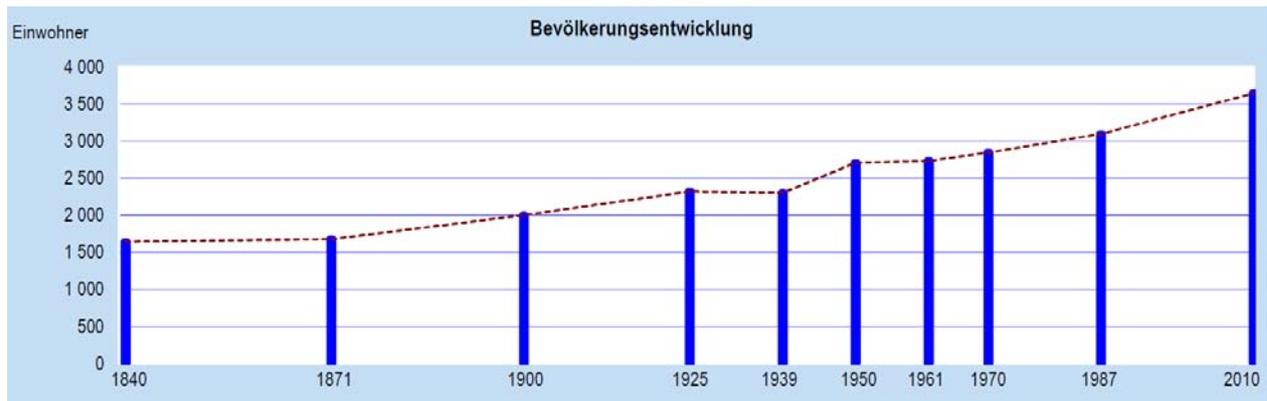
2.5 Bevölkerungsentwicklung

Die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung baut im Wesentlichen auf die aktuell verfügbare Statistik kommunal 2011 auf, in der die Daten bis zum Jahr 2010 erfasst sind.

Langzeitbetrachtung der Bevölkerungsentwicklung

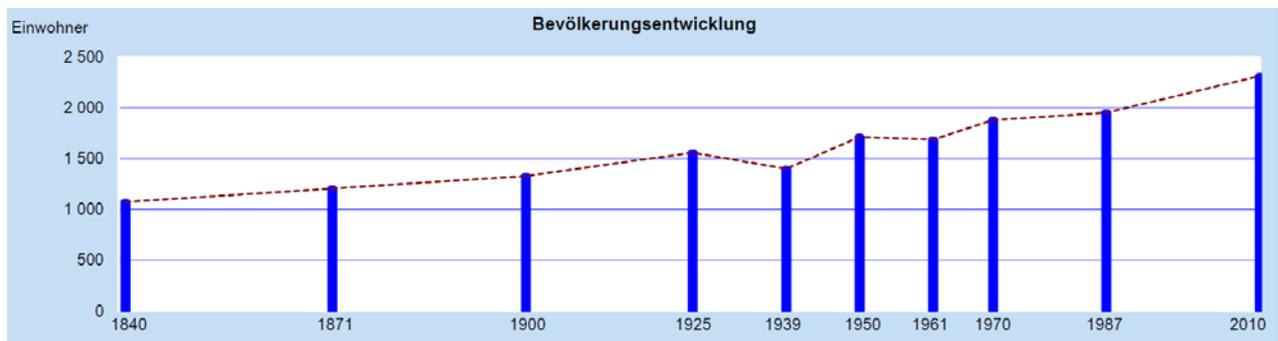
Die Langzeitbetrachtung des Landesamtes für Statistik zeigt die Bevölkerungsentwicklung der beiden Gemeinden seit 1840.

Abb. 11: Langzeitbetrachtung der Bevölkerungsentwicklung des Marktes Heimenkirch seit 1840



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011

Abb. 12: Langzeitbetrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Opfenbach seit 1840



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011

Die historische Einwohnerentwicklung auf dem Gebiet der beiden heutigen Gemeinden zeigt einen vergleichbaren Verlauf. Dieser ist gekennzeichnet durch eine kontinuierlich langsame Zunahme der Bevölkerungsentwicklung bis 1925. Zwischen 1925 und 1939 waren in beiden Gemeinden Rückgänge zu verzeichnen. Die Bevölkerungszuwachse von 1939 bis 1950 sind vermutlich auf die vorübergehende Aufnahme von Flüchtlingen und Vertriebenen zurück zu führen. Zwischen 1950 und 1970 war wiederum eine Phase einer weitgehend gleichbleibenden (Heimenkirch) bis leicht sinkenden Bevölkerungszahl (Opfenbach). Erst ab den 1970er Jahren hat sich im Zuge der Ausweisung von Baugebieten eine stärkere Bevölkerungsdynamik ergeben.

Basisdaten

	Gebietsfläche ha	Bevölkerungsstand 2010 (31.12.10)	Einwohnerdichte EW/km ² (2010)
Heimenkirch	2.123	3.644	172 EW/km ²
Opfenbach	1.677	2.312	138 EW/km ²
Gesamt	3.800	5.956	157 EW/km²
Lkr Lindau	32.344	79.769	247 EW/km²

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011, Genesis-Online

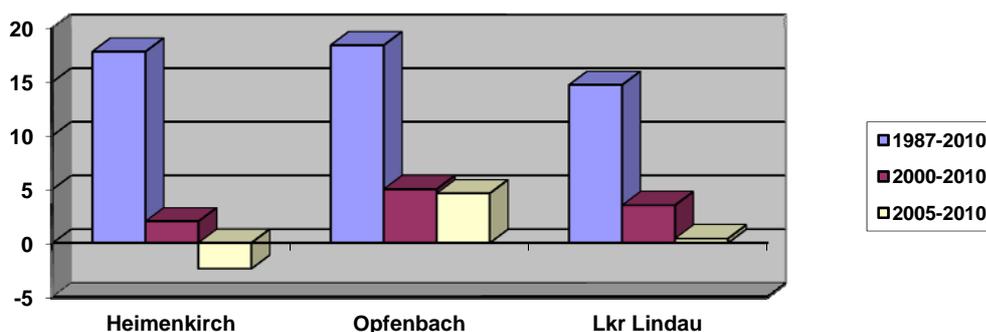
Auf einer Fläche von 3.800 ha beheimatet das Gebiet der beiden Gemeinden Heimenkirch und Opfenbach knapp 6.000 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von 157 EW/km² entspricht (Bayern 176 EW/km²). Insgesamt weist der Landkreis Lindau mit 247 EW/km² eine vergleichsweise hohe Einwohnerdichte auf.

Bevölkerungsentwicklung

	1987	2000	2005	2010	Langfristige Entwicklung 1987 - 2010	Mittelfristige Entwicklung I 2000 - 2010	Mittelfristige Entwicklung II 2005 - 2010
Heimenkirch	3.093	3.573	3.730	3.644	17,8 %	2,0 %	-2,4 %
Opfenbach	1.952	2.202	2.211	2.312	18,4 %	5,0 %	4,6 %
Gesamt	5.045	5.775	5.941	5.956	18,1 %	3,1 %	0,3 %
Lkr. Lindau	69.522	77.106	79.467	79.769	14,7%	3,5 %	0,4%

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011, Genesis-Online

Abb. 13: Mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung in Prozent



Betrachtet man die langfristige Bevölkerungsentwicklung zwischen der letzten Volkszählung 1987 und 2010, so ergibt sich ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum im Gebiet von 18,1% - was gegenüber der Entwicklung des Landkreises (14,7%) eine etwas überdurchschnittliche Entwicklung darstellt. Beide Gemeinden – Heimenkirch (17,8%) und Opfenbach (18,4%) – liegen bei der langfristigen Bevölkerungsentwicklung auf nahezu dem gleichem Niveau.

Im Zeitraum zwischen 2000 und 2010 verzeichnet das Gesamtgebiet mit knapp 3% immer noch ein relevantes Bevölkerungswachstum, das sich von 2005 bis 2010 mit 0,3% deutlich abschwächt. In beiden Zeiträumen verläuft die Entwicklung gegenüber den Landkreisdaten auf einem vergleichbaren Niveau. Jedoch fällt die Dynamik zwischen den beiden Gemeinden unterschiedlich aus. Während Opfenbach insbesondere im Zeitraum zwischen 2005 und 2010 mit

4,6% von nennenswerten Zuwächsen profitieren konnte, verläuft die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Heimenkirch mit -2,4% rückläufig - mit Tendenz zur Schrumpfung. Insgesamt wird eine schrittweise Herabsetzung der Entwicklungsdynamik deutlich, die mittelfristig in den beiden Gemeinden sehr unterschiedlich ausfällt.

Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes

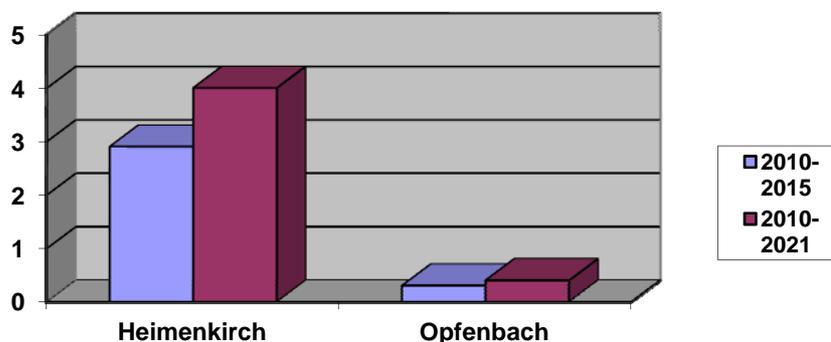
Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat im Rahmen des kommunalen Demographiespiegels eine Bevölkerungsprognose für die bayerischen Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern vorgenommen. Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung von vielen komplexen Faktoren abhängig, insofern relativiert sich die Aussagekraft von Prognosen. Die Vorausberechnungen für die beiden Gemeinden Heimenkirch und Opfenbach stellen sich wie folgt dar.

Bevölkerungsprognose bis 2015 und 2021 (Hauptvariante)

	2010	2015	2021	Prognose I 2010 - 2015	Prognose II 2010 - 2021
Heimenkirch	3.644	3.750	3.790	2,9 %	4,0 %
Opfenbach	2.312	2.320	2.330	0,3 %	0,4 %
Gesamt	5.956	6.070	6.120	1,9 %	0,8 %

Quelle: BayLfStaD/Demographiespiegel 2011

Abb. 14: Bevölkerungsprognosen bis 2015 und 2021 in Prozent



Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung weicht von der mittelfristigen, realen Entwicklung der beiden Gemeinden ab. Während für den Markt Heimenkirch mit 2,9% (2010 – 2015) und 4,0% (2010 bis 2021) ein Wachstumstrend prognostiziert wird, geht die Prognose für die Gemeinde Opfenbach mit 0,3% (2010 – 2015) und 0,4% (2010 bis 2021) von einer tendenziell stagnativen Entwicklung aus.

Für diese Einschätzung scheinen insbesondere Zentralitätsaspekte und die Infrastrukturausstattung ausschlaggebend zu sein. Selbst wenn sich diese für den Markt Heimenkirch zukünftig begünstigender auswirken mögen, so erscheinen die Prognosen vor dem Hintergrund der negativen Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2010 ggf. zu hoch gegriffen.

Wanderungssaldo und natürlicher Bevölkerungssaldo

Für die Betrachtung des Wanderungssaldos und Bevölkerungssaldos wurden die mittelfristige Entwicklung von 2005 bis 2010 auf Grundlage der Salden im Mittel je 1.000 Einwohner herangezogen.

Abb. 15: Natürlicher Saldo 2005 – 2010 im Mittel je 1.000 Einwohner

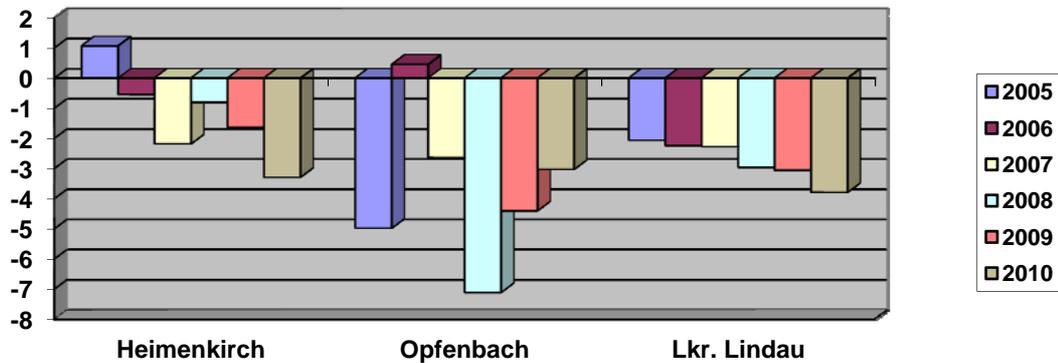
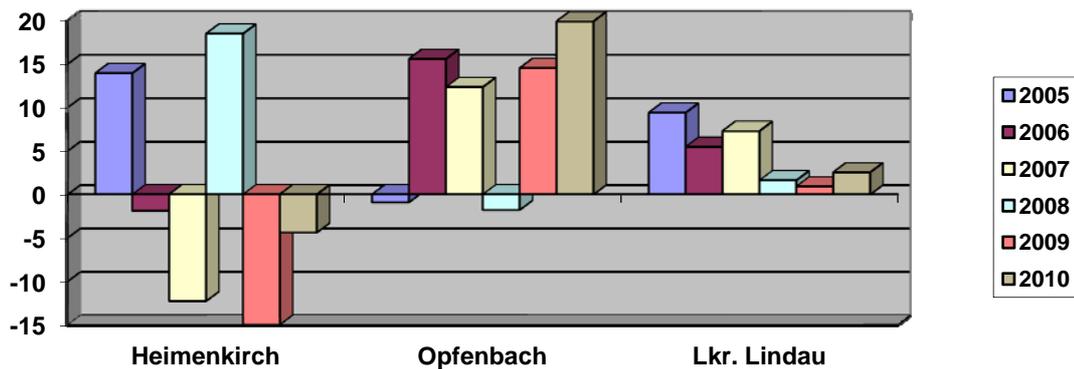


Abb. 16: Wanderungssaldo 2005 – 2010 im Mittel je 1.000 Einwohner



Quelle: BayLfStad/Statistik kommunal 2011, Genesis-Online

Beide Gemeinden verzeichnen einen negativen natürlichen Saldo, d.h. die Sterbefälle liegen im Jahresvergleich über der Geburtenrate. Der natürliche Saldo des Marktes Heimenkirch weist eine kontinuierlich rückgängige Entwicklung auf einem geringen Niveau - vergleichbar mit der Landkreisentwicklung - auf. Dagegen ist der natürliche Saldo der Gemeinde Opfenbach durch stärkere Schwankungen und einen ausgeprägteren Trend zu Sterbeüberschüssen gekennzeichnet.

Beim Wanderungssaldo konnte die Gemeinde Opfenbach in kontinuierlicherem und stärkerem Maße Wanderungsgewinne erzielen, während die mittelfristige Entwicklung des Marktes Heimenkirch einen Wechsel von Wanderungsgewinnen und -Verlusten aufzeigt.

Im Vergleich zwischen der natürlichen Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung sind Bevölkerungszuwächse vorrangig auf die Wanderungsentwicklung zurück zu führen.

Differenzierte Betrachtung der Wanderungsbewegungen

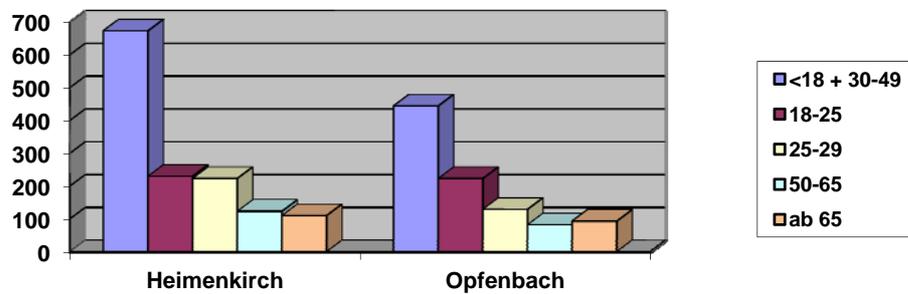
Ein differenzierteres Bild der Wanderungsentwicklung zwischen 2005 und 2010 wird durch eine zielgruppenorientierte Analyse von Wanderungsbewegungen ermöglicht.

Verteilung der Wanderungsgruppen: Zuzüge 2005 - 2010 (absolute Zahlen)

Zuzüge	Familienwand. < 18 + 30-49	Bildungs- wand. 18-25	Orientierungs- wand. 25-29	Wand. 50-65 J.	Wand. 65+
Heimenkirch	673	230	223	123	110
Opfenbach	444	223	129	82	93
Gesamt	1.176	453	352	205	203

Quelle: BayLfStaD/Genesis-Online

Abb. 17: Verteilung der Wanderungsgruppen bei den Zuzügen 2005 – 2010 (absolute Zahlen)

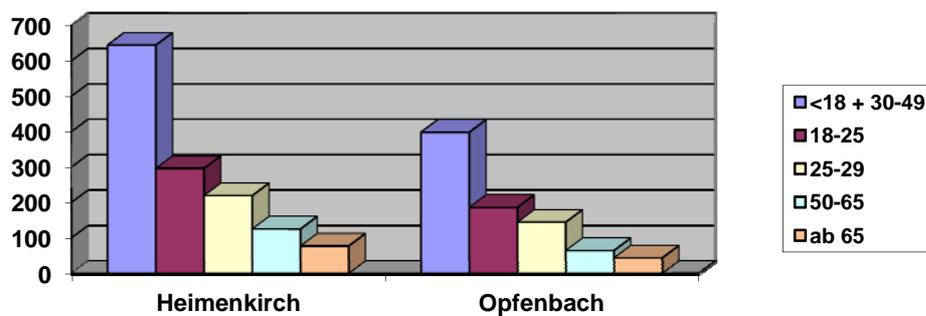


Verteilung der Wanderungsgruppen: Wegzüge 2005 - 2010 (absolute Zahlen)

Wegzüge	Familienwand. < 18 + 30-49	Bildungs- wand. 18-25	Orientierungs- wand. 25-29	Wand. 50-65 J.	Wand. 65+
Heimenkirch	644	296	219	125	77
Opfenbach	398	186	144	64	43
Gesamt	1.042	482	363	189	120

Quelle: BayLfStaD/Genesis-Online

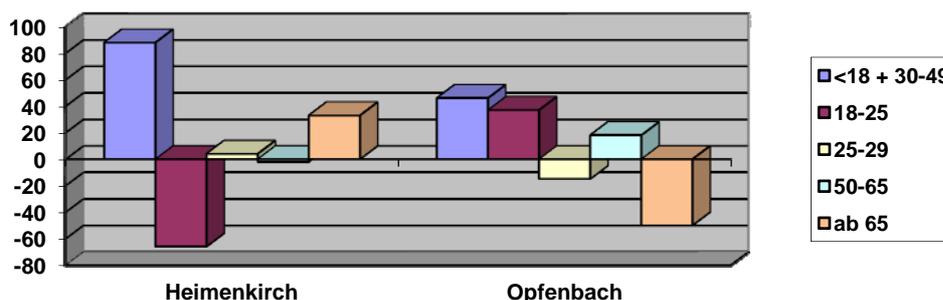
Abb. 18: Verteilung der Wanderungsgruppen bei den Wegzügen 2005 – 2010 (absolute Zahlen)



Wanderungs-saldo	Familienwand. < 18 + 30-49	Bildungs-wand. 18-25	Orientierungs-wand. 25-29	Wand. 50-65 J.	Wand. 65+
Heimenkirch	+88	-66	+4	-2	+33
Opfenbach	+46	+37	-15	+18	-50
Gesamt	+134	-29	-11	+16	-17

Quelle: BayLfStaD/Genesis-Online

Abb. 19: Verteilung der Wanderungsgruppen hinsichtlich des Wanderungssaldos 2005 – 2010 (absolute Zahlen)



Der Vergleich zwischen den Zu- und Wegzügen und die Darstellung von Wanderungssalden ermöglicht einen Überblick über die Entwicklung der einzelnen Wanderungsgruppen. Zu berücksichtigen ist, dass die Wanderungssalden nicht von der Größenordnung der einzelnen Wanderungsgruppen abhängen. So stellt zwar die Familienwanderung mit einem Anteil von knapp 50% die mit Abstand größte Wanderungsgruppe dar, jedoch ist auch der Wegzug auf einem relativ hohen Niveau, so dass nur begrenzte Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind. In beiden Gemeinden sind bei der Familienwanderung die größten Wanderungsgewinne festzustellen: beim Markt Heimenkirch mit einem Plus von 88 Personen, bei der Gemeinde Opfenbach ergibt sich ein Gewinn von 46 Personen.

Während sich beim Markt Heimenkirch bei der Gruppe der Ausbildungswanderung (18 – 25 Jahre) die stärksten Wanderungsverluste (-66 Personen) ergeben, ist bei der Gemeinde Opfenbach bei dieser Zielgruppe ein verhältnismäßig starker Zuwachs (+37 Personen) festzustellen.

Von Seiten der Größenordnungen ist auch der Wanderungssaldo der Zielgruppe 65+ von Bedeutung. Deutliche Wanderungsgewinne beim Markt Heimenkirch (+33 Personen) stehen erhebliche Wanderungsverluste bei der Gemeinde Opfenbach (-50 Personen) gegenüber.

Abgesehen von der Familienwanderung wechseln sich die Wanderungsgewinne und –Verluste in den beiden Gemeinden in der jeweiligen Zielgruppe ab:

Zielgruppe	Heimenkirch	Opfenbach
Ausbildungswanderung	• Deutliche Verluste	• Deutliche Gewinne
Orientierungswanderung	• Geringer Gewinn	• Relevanter Verlust
Wand. 50 – 65 J.	• Geringer Verlust	• Relevanter Gewinn
Wand. 65+	• Deutlicher Gewinn	• Deutlicher Verlust

Kenndaten zur Demographie

Demographische Alterung (Billetermaß) 1970, 1987 und 2010

Um eine Erkenntnis über die demographische Alterung zu ermöglichen, betrachtet das Billetermaß die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Im Ergebnis wird die demographische Alterung dargestellt. Negative Werte entstehen dann, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Je negativer die Werte, umso stärker ist eine (Über-)Alterung zu erwarten. Derzeit liegt der bayerische Landesdurchschnitt bei ca. -0,50.

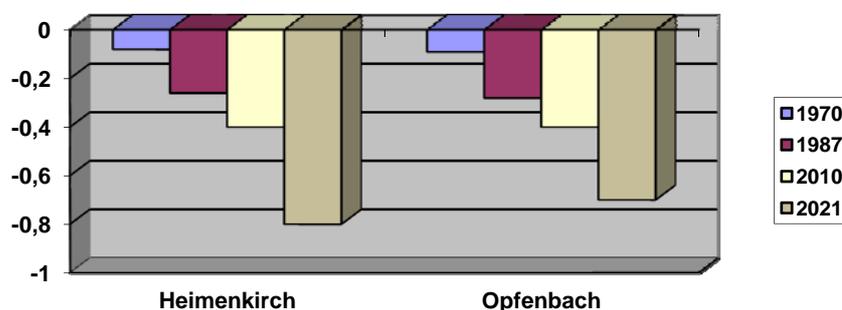
Ergänzend zu den berechenbaren Werten auf Grundlage der Statistik kommunal hat das Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Rahmen des kommunalen Demographiespiegels eine Prognose des Billetermaßes im Jahr 2021 vorgenommen.

Demographische Alterungsentwicklung / Billetermaß

	Billetermaß 1970	Billetermaß 1987	Billetermaß 2010	Billetermaß 2021 (Prognose)
Heimenkirch	-0,08	-0,26	-0,4	-0,8
Opfenbach	-0,09	-0,28	-0,4	-0,7
Gesamt (Ø)	-0,09	-0,27	-0,35	-0,75

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011; Demographiespiegel 2011

Abb. 20: Demographische Alterungsentwicklung Billetermaße 1970, 1987 und 2010 (Faktor)



Im Vergleich der Altersstrukturen von 1970, 1987 und 2010 spiegelt das Billetermaß den demographischen Alterungsprozess in den letzten 35 Jahren wider.

Die Alterungsentwicklung verläuft in beiden Gemeinden verhältnismäßig überschaubar. Aktuell (2010) weisen die beiden Gemeinden eine gegenüber dem Landesdurchschnitt „jüngere“ Altersstruktur auf. Die Prognosen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung gehen von einem sich verstärkenden Alterungstrend bis 2021 (Billetermaße von -0,8/-0,7) aus.

Weitere Kennzahlen zur Demographie

Neben dem Billetermaß bietet der Demographiespiegel des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung eine Übersicht über weitere Kennzahlen zur demographischen Entwicklung mit einem Vergleich zwischen dem Ausgangsstand (2009) und der Prognose bis 2021. Die Faktoren Alten- und Jugendquotient werden wie folgt definiert:

- Altenquotient: Anzahl 65 J. und älter je 100 Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren
- Jugendquotient: Anzahl 0 – 19 J. je 100 Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren

Kennzahlen zur Demographie

	Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2009	2021	2009	2021	2009	2021
Heimenkirch	41,3	44,8	39,7	33,3	30,4	38,6
Opfenbach	41,3	44,6	40,7	33,1	33,5	38,1
Lkr. Lindau	43,9	k.A.	35,0	k.A.	37,9	k.A.

Quelle: BayLfStaD/Demographiespiegel 2011

Während das Durchschnittsalter und der Jugendquotient nur wenig signifikante Unterschiede zwischen den beiden Gemeinden aufweist, fällt der Altenquotient in Opfenbach etwas höher aus. In allen Kategorien spiegeln die Unterschiede zu den Zahlen des Landkreises Lindau eine vergleichsweise jüngere Altersstruktur wieder.

ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

- Im Zeitraum zwischen 1987 und 2010 weisen die beiden Gemeinden gegenüber der Entwicklung des Landkreises Lindau eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf.
- Während die Gemeinde Opfenbach im Zeitraum zwischen 2005 und 2010 stabile Zuwächse verzeichnen konnte, ergab sich für den Markt Heimenkirch ein Schrumpfungstrend.
- Die Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung gehen von einer Wachstumsperspektive für den Markt Heimenkirch und einer stagnativen Entwicklung der Gemeinde Opfenbach aus.
- Beide Gemeinden verzeichnen einen negativen natürlichen Saldo. Beim Wanderungssaldo konnte die Gemeinde Opfenbach in kontinuierlicherem Maße Wanderungsgewinne erzielen, während die Entwicklung des Marktes Heimenkirch von stärkeren Schwankungen geprägt ist.
- In beiden Gemeinden sind bei der Zielgruppe der Familienwanderung die größten Wanderungsgewinne festzustellen.
- Der demographische Alterungsprozess (Billettermaß) ist im Gesamtgebiet mit einer gegenüber dem Landesdurchschnitt „jüngeren“ Altersstruktur unterdurchschnittlich ausgeprägt.
- Die Prognosen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung gehen von einem sich verstärkenden Alterungstrend bis 2021 aus.

3 Bestand und Bewertung der Daseinsvorsorgestrukturen

3.1 Handlungsfeld Grund- und Nahversorgung

Ziel dieses Abschnitts ist es, im Rahmen einer groben Bestandsaufnahme und Bewertung einen Überblick über diesen Bereich der Daseinsvorsorgestrukturen zu geben. Die Darstellungen haben hinsichtlich der Aussagentiefe im Rahmen des IEK nicht den Anspruch einer Fachexpertise (z.B. Einzelhandelsgutachten). Begleitend wurden die Daseinsvorsorgeeinrichtungen in den Karten H-A1 und O-A1 dargestellt.

A) BESTAND

Soziale Daseinsvorsorgeeinrichtungen

Die Darstellung der sozialen Daseinsvorsorge konzentriert sich insbesondere auf jene Einrichtungen, die in besonderer Weise von der demographischen Entwicklung abhängig sind: Kinderbetreuungs- und Seniorenbetreuungseinrichtungen.

Kinderbetreuungseinrichtungen

Kindertageseinrichtungen

Das Angebot einer Kindertageseinrichtung gehört neben der Schule zu den wichtigsten Daseinsvorsorgeeinrichtungen einer Gemeinde. Im Gesamtgebiet gibt es derzeit drei Kindertagesstätten: zwei Einrichtungen in Heimenkirch, einen Kindergarten in Opfenbach. In Opfenbach gibt es zusätzlich eine privat organisierte Kleinkinderbetreuungsgruppe (0 – 3 Jahre) mit 15 Krippenplätzen. Der Betreuungsschwerpunkt war in der Vergangenheit vor allem auf die Altersgruppe 3 bis 6 Jahre ausgerichtet. Ergänzend wurde in den letzten Jahren das Angebot an Hortplätzen für die außerschulische Betreuung von Grundschulkindern sowie an Krippenplätzen für die Altersgruppe unter drei Jahren kontinuierlich ausgebaut.

Auf Grundlage der Statistik kommunal stellt sich das Angebot im Einzelnen wie folgt dar:

a) Heimenkirch

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2007 ¹⁾	2	169	174	7	130	37	–	21
2008 ¹⁾	2	181	183	7	117	59	–	24
2009 ²⁾	2	200	190	9	118	61	2	25
2010 ²⁾	2	200	202	10	117	75	–	25
2011 ²⁾	2	213	221	17	123	80	1	29

¹⁾ Stichtag 15. März; - ²⁾ Stichtag 1. März

b) Opfenbach

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2007 ¹⁾	1	75	74	–	61	13	–	7
2008 ¹⁾	1	75	75	–	63	12	–	8
2009 ²⁾	1	85	80	–	65	15	–	9
2010 ²⁾	1	85	88	–	64	24	–	10
2011 ²⁾	1	75	89	2	57	30	–	9

¹⁾ Stichtag 15. März; - ²⁾ Stichtag 1. März

Quelle: BayLfStAD/Statistik kommunal 2011

Demnach stehen im Gesamtgebiet (Stand 2011) knapp 290 Plätze für die verschiedenen Altersgruppen zur Verfügung. Der Angebotsschwerpunkt zielt vor allem auf die Altersgruppen 3 bis 6 Jahre (ca. Kindergarten) und 6 bis 11 Jahre (Hort) ab.

Im Jahr 2013 ist eine bauliche Erweiterung des Kindergartens in Opfenbach mit 25 Hort- und 15 Krippenplätzen (mit Ablösung der privaten Kinderbetreuungsgruppe) vorgesehen. In Heimenkirch wurden im Jahr 2011 15 Krippenplätze geschaffen; in 2013 kommen weitere 15 Krippenplätze hinzu.

Entwicklung der Kindergartenzahlen im Gesamtgebiet (betreute Kinder insgesamt)

Heimenkirch: Zahl der Kinder I) Kindertagesstätte Arche Noah und II) Kindertagesstätte Don Bosco

Name/ Art	2006/ 2007	2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012
Kinder- garten	I) 73 II) 70	I) 75 II) 76	I) 66 II) 78	I) 64 II) 71	I) 69 II) 70	I) 49 II) 65
Hort	I) 0 II) 28	I) 0 II) 27	I) 0 II) 38	I) 0 II) 56	I) 11 II) 60	I) 26 II) 60
Krippe (> 3 J.)	--	--	I) 6 II) 0	I) 10 II) 0	I) 10 II) 12	I) 13 II) 9

Quelle: Gemeindeverwaltung Heimenkirch

Opfenbach

Name/Art	2002/ 2003	2003/ 2004	2004/ 2005	2005/ 2006	2006/ 2007	2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012
Kinder- garten	76	108	100	96	72	71	73	69	65	69
Hort	2	2	--	--	1	1	4	12	17	18
Krippe (> 3 J.)	--	--	--	--	--	3	3	3	2	2

Quelle: Gemeindeverwaltung Opfenbach

Die Entwicklung der Kinderzahlen spiegelt im Wesentlichen die Entwicklung des Angebotes wieder. Die Zahl der Kindergartenkinder ist rückläufig, während vor allem die Hortkinder deutlich zugenommen haben. In der Kindertagesstätte Don Bosco in Heimenkirch ist die Zahl der Kindergartenkinder (65 Kinder) und der Hortkinder (60 Kinder) im Jahr 2011/2012 nahezu auf gleichem Niveau. Ebenso sind in Heimenkirch steigende Zahlen bei den Krippenkindern (unter 3 Jahre) festzustellen. Insgesamt ist zukünftig ein Trend zu abnehmenden Kindergartenzahlen sowie zunehmenden Hort- und Krippenplätzen festzustellen.

Schulen

Im Gesamtgebiet gibt es zwei Grundschulen auf drei Schulstandorte verteilt:

- Grundschule Heimenkirch mit zwei Zügen und derzeit sieben Klassen. Bis zum Schuljahr 2006/2007 war eine Teilhauptschule integriert.
- Grundschule Opfenbach mit einem Wechsel von der Zwei- zur Einzügigkeit und derzeit vier Klassen.

- An beiden Schulstandorten gibt es ein Hortangebot für Grundschul Kinder (siehe Kindertageseinrichtungen).

Die Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten 10 Jahren ergibt folgendes Bild:

Entwicklung der Schülerzahlen im Gesamtgebiet

	Züge	2001/ 2002	2002/ 2003	2003 2004	2004/ 2005	2005/ 2006	2006/ 2007	2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012
GS Heimenkirch	2	288 ¹ 210 GS	263 183 GS	253 182 GS	225 174 GS	217 169 GS	205 183 GS	153	160	156	149	170
GS Opfenbach	1 (- 2)	k.A.	k.A.	k.A.	117	115	118	112	109	116	103	95

Quelle: Gemeindeverwaltungen Heimenkirch Opfenbach

Die Entwicklung der Schülerzahlen verläuft an beiden Standorten vergleichsweise stabil. Die Grundschule Heimenkirch hat abgesehen von gewissen Schwankungen das Niveau der Schülerzahlen seit 2005 halten können. Ebenso halten sich die Rückgänge bei der Grundschule Opfenbach einigermaßen in Grenzen, wobei in den letzten 3 Jahren stärkere Rückgänge zu verzeichnen waren. Die Prognosen für die Grundschule in Heimenkirch gehen davon aus, dass mittelfristig die Entwicklung zur Einzügigkeit zu erwarten ist.

Ausgehend von den vorhandenen Kinderzahlen und Geburtenjahrgängen sowie den Demographieprognosen des Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ist zu vermuten, dass mittel- bis langfristig von einer Schrumpfung der Schülerzahlen auszugehen ist und sich diese Entwicklung auch auf eine geringere räumliche Nutzung auswirken wird. In Anbetracht der teilweise beträchtlichen Unterhaltungsaufwendungen für die betreffenden Liegenschaften wäre perspektivisch zu klären, wie diese Räumlichkeiten schrittweise (um-)genutzt werden könnten.

Weitere Angebote für Kinder und Jugendliche

In Opfenbach gibt es eine Landjugendgruppe (KLJB Opfenbach) mit regelmäßigen Angeboten und Aktivitäten für die Altersgruppe ab ca. 14 Jahren (www.kljb-opfenbach.de/). Im Rahmen der Werkstatt Kultur und Soziales am 11.05.2012 wurde das Fehlen eines vergleichbaren Jugendangebotes in Heimenkirch thematisiert. Hierzu gibt es im Markt Heimenkirch alternativ das Angebot der Jugendsozialarbeit, welches durch den Verein „Jugend im Mittelpunkt“ seit drei Jahren geleistet wird. Ab 16.10.2012 wird ein betreuter Jugendraum für unter 16-Jährige in der Heimenkircher Grundschule eröffnet.

Ebenso wurde ein Ausbau des Kinderferienprogramms durch die Zusammenarbeit der beiden Gemeinden vorgeschlagen.

Seniorenbetreuungseinrichtungen

Heimenkirch

Das Familien-/Pflegerunternehmen Fink mit Sitz in Weiler-Simmerberg betreibt in Heimenkirch das Haus Sonnenhalde mit einem umfassenden Angebot an stationärer Vollzeitpflege sowie

¹ Grund- und Teilhauptschule bis zum Schuljahr 2006/2007; die oberen Zahlen betreffen die Gesamtzahlen der Grund- und Teilhauptschüler, die Zahlen darunter stellen den Anteil der Grundschüler dar.

Kurzzeit- und Tagespflege. Das Haus in der Sonnenhalde 5 liegt ca. 300 m vom inneren Ortskern entfernt und weist gute fußläufige Verbindungen zu Nahversorgungseinrichtungen auf. Stationär werden derzeit (Stand 31.11.12) ca. 70 Personen betreut.

Die Prüfung durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) in Bayern im Jahr 2011 ergab eine durchwegs „sehr gute“ Bewertung in allen relevanten Bereichen (Pflege und medizinische Versorgung, Umgang mit Demenzpatienten, soziale Betreuung, Wohnen und Verpflegung).

Opfenbach

In Opfenbach betreibt die St. Anna-Hilfe/Stiftung Liebenau mit Sitz in Meckenbeuren das Pflegeheim St. Severin mit Pflegeplätzen sowie einem Angebot an Kurzzeit- und Tagespflege. Dieses umfasst derzeit u.a. 54 Dauerpflegeplätze. Das Haus St. Severin liegt im Ortskern und ist etwa drei Gehminuten vom Kirchplatz entfernt. Ähnlich wie das Haus Sonnenhalde erhielt auch das Haus St. Severin im Rahmen der MDK-Prüfung eine insgesamt sehr gute Bewertung.

Abb. 21: Pflege- und Betreuungseinrichtungen im Gebiet:

a) Haus Sonnenhalde in Heimenkirch

b) Haus St. Severin in Opfenbach



Quelle: <http://www.altenheim-fink.de/HausSonnenhalde.html>; www.st.anna-hilfe.de/standort/pflegeheim-opfenbach/1/

Insgesamt sind die beiden Gemeinden mit den vorhandenen Betreuungseinrichtungen sowohl quantitativ als auch qualitativ sehr gut ausgestattet.

In der Arbeitsgruppe „Wohnen“ wurden unabhängig von einem Pflege- und Betreuungsangebot alternative Wohnangebote für Senioren intensiv diskutiert, deren Ergebnisse im Kap. 3.3 Handlungsfeld Wohnen dargestellt sind.

In der Werkstatt Kultur und Soziales wurde zur Verbesserung des Betreuungsangebotes für ältere Menschen der Aufbau einer interkommunalen Nachbarschaftshilfe vorgeschlagen.

Nahversorgungsangebot

Das Nahversorgungsangebot wurde in den Karten H-A1 (für Heimenkirch) und O-A1 (für Opfenbach) dargestellt. Hierzu wurde in der Arbeitsgruppe „Grund- und Nahversorgung“ eine vorbereitende Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt.

Insgesamt findet sich in den beiden Gemeinden ein vielfältiges Nahversorgungsangebot, das alle wesentlichen Nahversorgungsbereiche wie Lebensmittelversorgung und Lebensmittelhandwerk, sonstige Einzelhandelsangebote (u.a. Bürobedarf, Kleidung), Dienstleistungen (u.a. Banken, Versicherung, Friseur), medizinische und therapeutische Angebote sowie gastronomische Betriebe abdeckt.

Die Bestandsaufnahme ergab für Heimenkirch ca. 40 Nahversorgungsbetriebe – davon haben 35 Betriebe ihren Standort im Ortskern des Hauptortes. Das Gros der Nahversorgungsbetriebe ist entlang der Lindauer Straße und Kemptener Straße angesiedelt (siehe Karte H-A1). Der Lebensmittel-Bereich ist als Schlüsselfunktion der Nahversorgung mit den vorhandenen Anbietern EDEKA (Vollsortiment) und Netto (Teilsortiment) flächenmäßig derzeit noch ausreichend vertreten. Der jetzige Standort der EDEKA-Filiale ist kurz- bis mittelfristig ungünstig und mit Konkurrenznachteilen verbunden. Die Entwicklung eines innerörtlichen Alternativstandortes sollte zeitnah in Angriff genommen werden.

Für die Gemeinde Opfenbach wurden ca. 30 Betriebe erfasst – wovon ca. 20 dem Ortskern von Opfenbach zu zuordnen ist. Ähnlich wie in Heimenkirch finden sich fast alle Betriebe im Hauptort an den wichtigen Achsen Allgäustraße, Bodenseestraße und Oberschwabenstraße. Der Bestand des Lebensmittelladens (Einzelhandelsfiliale nah+gut) in Opfenbach ist mittelfristig gefährdet, nachdem der jetzige Betreiber in absehbarer Zeit aufhören wird. Hierzu wurde im Rahmen der IEK-Erstellung eine Einschätzung des zuständigen Expansionsleiters der Edeka Südbayern eingeholt. Bei der derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 150 m² und den entsprechend geringen Umsatzgrößen wird eine zukünftige Bestandssicherung als schwierig beurteilt. Für EDEKA-Südbayern gilt Heimenkirch als zu entwickelnder Standort.

Um einen Lebensmittelladen in Opfenbach im Ortskern langfristig zu sichern, müssen neben dem Standort ein Träger- und Betreiberkonzept geklärt werden.

Die Gastronomie ist für die Ortskerne beider Gemeinden sowohl hinsichtlich des gastronomischen Angebots als auch in Bezug auf prägnante Gebäudestrukturen von Bedeutung.

Die gastronomische Situation im Ortskern von Heimenkirch baut derzeit auf zwei Betriebe auf: Gasthof Adler (Kemptener Str. 9) und Gasthof Hirsch (Lindauer Str. 1). Im weiteren Umfeld des Ortskerns befindet sich der Marktwirt (Lindauer Str. 19). Die Gasthöfe Adler und Hirsch bieten regelmäßige Öffnungszeiten mittags und abends an, während der Schwerpunkt des Marktwirts auf den Abendbetrieb (ab 16.00 Uhr) liegt. Im Gasthof Adler befindet sich ein großer Saal, der punktuell (u.a. für Bürgerversammlungen, Familienfeste) genutzt wird. Zum Gebäude des Gasthofs Hirsch gehört zur Straßenseite ein kleines Ladenlokal, das bis vor Kurzem von einem Blumenladen genutzt wurde und nun leer steht. Beim Marktwirt gibt es zusätzlich eine Kegelbahn. Während der Marktwirt vor einigen Jahren neu gebaut wurde, ergeben sich bei den Gasthöfen Hirsch und Adler hinsichtlich der baulichen Situation (siehe Kap. 4.2) Modernisierungsanforderungen, wobei der Gasthof Hirsch derzeit in Teilbereichen eine Modernisierung vornimmt (Austausch der Fenster etc.). Ebenso ist der o.g. Leerstand des Ladenlokals beim Gasthof Hirsch zu berücksichtigen.

Im Ortskern von Opfenbach gibt es den Gasthof Löwen (Bodenseestr. 5) sowie das „Cafe und Mehr“ (Oberschwabenstr. 2). Beide Betriebe bieten kontinuierliche Öffnungszeiten mittags und abends an. Der Gasthof Löwen umfasst neben dem jetzigen Gastronomiebereich im Erdgeschoss einen größeren Saal im 1. Obergeschoss, der jedoch aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht mehr genutzt werden kann.

Für den Gasthof Löwen ergeben sich umfassende Sanierungsanforderungen, um auch die gastronomische Nutzung langfristig zu sichern. Beim „Cafe und Mehr“ ergeben sich teilweise Modernisierungsanforderungen am Gebäude (Fenster, Fassade) sowie hinsichtlich der Verbesserung des Eingangs- sowie Freiraumbereichs (siehe Kap. 4.2).

Entlang von vorgegebenen Kriterien wurde in der Arbeitsgruppe „Grund- und Nahversorgung“ das Nahversorgungsangebot in den beiden Gemeinden wie folgt bewertet²:

Kriterium	Heimenkirch	Opfenbach
Vielfältigkeit	<ul style="list-style-type: none"> + Vielfältiges Angebot - kein Angebot für Kleidung u. Haushaltswaren - keine Packstation 	<ul style="list-style-type: none"> + In Relation zur Orts-/Gemeindegröße verhältnismäßig breites Angebot + Gutes Dienstleistungsangebot - Lebensmittelladen ist als Kernfunktion nicht langfristig gesichert
Qualität	<ul style="list-style-type: none"> + Verschiedene Preissegmente + Guter Service der Kleinbetriebe + Persönlicher Kontakt - Keine/wenig Aufenthaltsqualität im Ortskern - Kein Angebot zur Direktvermarktung 	<ul style="list-style-type: none"> + Hochwertiges Lebensmittelangebot (Lebensmittelhandwerk, Wochenmarkt) + Spezialisierter Kleidungsladen - Keine/wenig Aufenthaltsqualität im Ortskern - Teilweise unbefriedigendes Gastronomieangebot hinsichtlich der Öffnungszeiten - Wochenmarkt weist ein zu geringes Angebot auf - Keine einheitlichen Öffnungszeiten
Zentralität	<ul style="list-style-type: none"> + Konzentration im inneren Ortskern + Gute fußläufige Erreichbarkeit + Viele Parkplätze - Schlechte Versorgung der Ortsteile 	<ul style="list-style-type: none"> + Konzentration auf Ortskern mit kurzen Wegen - Weitläufige Anbindung der Ortsteile an den Ortskern
Abgeleitete Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Ggf. neuer Edeka-Standort im Ortskern • Umnutzung Sonne (evtl. Mischnutzung) • Städtebauliches Konzept für die Ortsmitte • Ortsplan mit Einkaufsinfo (u.a. zur Auslage am Bahnhalt...) • Werbegemeinschaft Heimenkirch aufbauen • Erstellung eines Einkaufsführers • Durchführung von Aktionen (u.a. Markttag) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandssicherung des Lebensmittelladens • Erhalt des vorhandenen Angebotes • Städtebauliches Konzept für die Ortsmitte • Bewerksstellung des Generationenwechsels (Nachfolge) • Punktuelle Verbesserung des Flächen-, Raum- und Parkplatzangebotes • Bessere Abstimmung der Öffnungszeiten

Quelle: Arbeitsgruppe Grund- und Nahversorgung 24.11.2011

Laut einer Standortuntersuchung für den Markt Heimenkirch der BBE Handelsberatung aus dem Jahr 2005 wurden ca. 20% der Betriebe in Heimenkirch als weniger konkurrenzfähig und modernisierungsbedürftig beurteilt (vgl. BBE HANDELSBERATUNG, 2005). Hierbei wurden u.a. teilweise kleine Verkaufsflächen sowie ungünstige Raumzuschnitte und Angebotspräsentationen thematisiert.

Vor dem Hintergrund einer stärkeren interkommunalen Abstimmung und Zusammenarbeit in der Nahversorgungsentwicklung wurden folgende Themen zur Weiterarbeit erkannt:

- Zukünftige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung in Opfenbach. Klärung eines innerörtlichen Alternativstandorts für den Vollsortimenter in Heimenkirch.

² + = positiv, - = negativ.

- Gemeinsamer Wochenmarkt im wechselnden Turnus.
- Aufbau einer gemeinsamen Werbegemeinschaft Heimenkirch-Opfenbach mit Aktionen.
- Verbesserte Darstellung des Gesamtangebots (Internet, Flyer, Hinweisschilder).

Energie

Das Thema regenerative Energien wurde in der Arbeitsgruppe Grund- und Nahversorgung als ein weiteres Schwerpunktthema neben dem Nahversorgungsangebot aufgegriffen.

Für den Markt Heimenkirch wurden 2011 ein Klimaschutzkonzept erarbeitet, dass neben der Frage der erneuerbaren Energieproduktion einen Schwerpunkt auf Energieeffizienz und Einsparpotenziale legte.

Für die Nutzung der Windenergie sind die Rahmenbedingungen des Bayerischen Energiekonzeptes im Zuge der Energiewende zu berücksichtigen. Dieses sieht einen Ausbau der Windenergie von derzeit 0,6 % auf zukünftig 10 % (2020) vor. Dazu sind die Gemeinden und Landkreise angehalten, Positiv- bzw. Vorranggebiete für eine Windenergienutzung auf Flächennutzungsplanebene auszuweisen.

Die derzeitige Überarbeitung des Regionalplans sieht für den Landkreis Lindau zukünftig Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung vor. Die Gemeinde Opfenbach wird aller Voraussicht nach auch weiterhin als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen vorgesehen. Dagegen wurde für den Markt Heimenkirch im Grenzgebiet zu Röthenbach (sog. „Hammermoos“) ein „Suchraum“ als Vorstufe festgelegt. Nach aktuellem Windatlas Bayern wurden in diesem Bereich Windgeschwindigkeiten mit durchschnittlich 4 bis 4,5 m/s in 140 m Höhe gemessen.

Die schraffierte Fläche stellt eine durchschnittliche Windgeschwindigkeit unter bis 4,5 m/s in 140 m Höhe nach dem bayerischen Windenergieatlas dar.

Im Zuge des Klimaschutzkonzeptes wurden für den Markt Heimenkirch drei potenzielle Standorte für Windkraftanlagen ermittelt. Neben einem Standort im mittleren Gemeindegebiet sind zwei weitere potenzielle Standorte im süd-westlichen Gemeindegebiet denkbar. Alle Standorte liegen in einer Höhe von 700 bis 750 m u. NN.

In Bezug auf die Photovoltaik-Nutzung gibt es im Gesamtgebiet derzeit keine größere Freiflächenanlage und es ist auch keine derartige Anlage in Planung.

Das Internetportal EnergyMap gibt einen Überblick über den Anteil der erneuerbaren Stromerzeugung in den einzelnen Landkreisen und ausgewählten Gemeinden.

Jährliche Stromproduktion aus erneuerbaren Energien (Stand 2011)

	Stromverbrauch	Erneuerbare Stromproduktion	Erneuerbare Energieträger				Anteil EEG ges.
			Photovoltaik	Biomasse/-gas	Klärgas	Wasserkraft	
Heimenkirch	27.520 MWh/Jahr	4.279 MWh/Jahr	2.704 MWh/J. 177 Anlagen	855 MWh/J. 1 Anlage	720 MWh /J. 1 Anlage	--	16%
Opfenbach	16.331 MWh/Jahr	2.301 MWh/Jahr	1.936 MWh/J. 120 Anlagen	--	--	364 MWh/J. 1 Anlage	14%
Gesamt	43.851 MWh/J.	6.580 MWh/J.	4.640 MWh/J. 297 Anlagen	855 MWh/J. 1 Anlage	720 MWh /J. 1 Anlage	364 MWh/J. 1 Anlage	15%

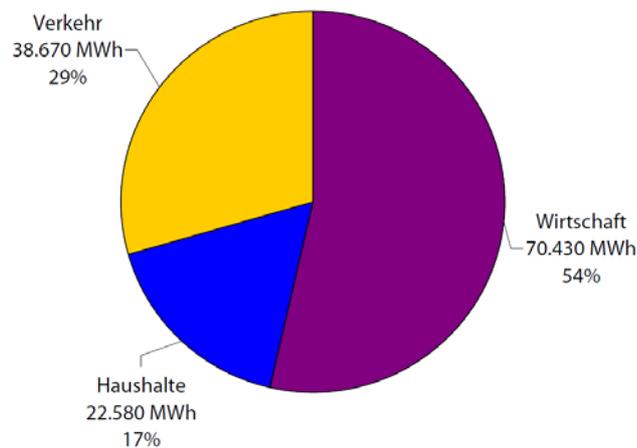
Quelle: <http://www.energymap.info/energieregionen/DE/105/111/169/262/18098.html>

So liegt der Anteil der erneuerbaren Stromerzeugung im Gebiet beider Gemeinden mit 15% unter dem Landesdurchschnitt von 18%. Zu berücksichtigen ist, dass der Stromverbrauch – vor al-

lem in Heimenkirch – auf den vergleichsweise starken Gewerbebesatz zurück zu führen ist. Hinsichtlich der erneuerbaren Stromproduktion sind in beiden Gemeinden außer den Photovoltaikanlagen nur vereinzelt größere EEG-Anlagen vorhanden.

Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes für den Markt Heimenkirch wurde auch die Verteilung des Endenergieverbrauchs (Strom und Wärme) nach Sektoren im Referenzjahr 2007 ermittelt. Die nachfolgende Abb. verdeutlicht, dass der gewerbliche Sektor mit 54% den größten Energiebedarf in Anspruch nimmt, während die privaten Haushalte nur einen Anteil von 17% aufweisen (vgl. EZA/Energieteam 2011).

Abb. 22: Verteilung des Endenergieverbrauchs nach Sektoren im Jahr 2007 in Heimenkirch



Quelle: EZA/Energieteam Heimenkirch 2011

Ausgangssituation und Aktivitäten in den beiden Gemeinden

Heimenkirch

- Ausgangspunkt für die Heimenkircher Aktivitäten ist das Energieteam Heimenkirch sowie die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes (2010/2011); u.a. mit umfassender Bestandsaufnahme und einer Aktionsliste mit ca. 25 Aktivitäten.
- Das Energieteam gibt es seit zwei Jahren. Von Seiten der Gemeinde steht ein jährliches Budget von 30.000,- € für Aktivitäten im Bereich Energie zur Verfügung.
- Der Markt Heimenkirch beabsichtigt das Thema Elektromobilität aufzugreifen. Dazu sind im Bereich des neuen Bahnhofs zwei Elektrotankstellen (für E-Mobile und E-Bikes) vorgesehen.
- Der bisher vom Energieteam wahrgenommene Mangel an praktischer Umsetzung ist darauf zurück zu führen, dass es keine klare Verantwortlichkeit mit einer Schnittstelle zur Verwaltung und kommunalen Einrichtungen gibt. Eine Kernforderung des Energieteams ist deshalb die Einrichtung eines Energiemanagements, das in der Gemeindeverwaltung angesiedelt sein sollte.
- Eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde Opfenbach eröffnet ggf. neue Chancen das Thema Energie besser zu verankern. Dies betrifft insbesondere den Aufbau eines Energiemanagements.

Opfenbach

- Die Gemeinde Opfenbach hat sich entschieden, kein Klimaschutzkonzept zu erarbeiten. Die wesentlichen Schwachstellen sind bekannt. Im Bereich der öffentlichen Liegenschaften betrifft dies u.a. die mangelnde Energieeffizienz der alten Mehrzweckhalle im Bestand.
- Es werden gezielte Maßnahmen umgesetzt. So wurde in Teilbereichen des öffentlichen Straßenraums eine Umstellung auf LED-Leuchten (mittels Förderantrag) vorgenommen.
- Mit dem Thema Energiemanagement hat man sich bisher nicht intensiver befasst, allerdings erscheint eine kostenintensive Lösung wenig tragfähig.

Aufbauend auf die Klärung der Ausgangssituation wurden in der Arbeitsgruppe Strategien und gemeinsame Entwicklungsansätze diskutiert.

Energiemanagement

Insgesamt wurde in der Arbeitsgruppe festgestellt, dass es für das Thema Energie bislang noch wenig verbindliche Strukturen oder Instrumentarien gibt. So wird z.B. bei Bauvorhaben die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (ENEV) bislang noch weniger konsequent überprüft. Am Beispiel von Heimenkirch und den Bemühungen des Energieteams wird dargestellt, dass eine Verantwortlichkeit an der Schnittstelle zur Gemeindeverwaltung hilfreich wäre. Dies betrifft die Beratung und Schulung von Mitarbeitern, Hausmeistern von Liegenschaften bis hin zu Nutzern (Schule, Halle etc.) ebenso, wie die praktische Umsetzung (z.B. Maßnahmen zur Effizienzsteigerung wie die Optimierung der Regelungstechnik etc.).

Die personelle Lösung eines Energiemanagements befindet sich im Spannungsfeld zwischen:

- Der Einbindung mehrerer Kommunen, um die Kosten decken zu können (z.B. für eine 50%-Stelle).
- Der Konzentration auf wenige Kommunen, um eine möglichst hohe verwaltungsmäßige Einbindung gewährleisten zu können. Dieser Ansatz wurde in der Arbeitsgruppe favorisiert.

Der Maßnahmenvorschlag zur Einrichtung eines Energiemanagements war zunächst im Entwurf der Maßnahmenliste enthalten; dieser wurde jedoch durch ein Mehrheitsvotum im Rahmen der Abstimmungswerkstatt mit den Gemeinderäten am 24.05.12 gestrichen.

Nahwärmenetz

Es gibt in Heimenkirch Überlegungen, ein Nahwärmenetz in Anbindung an die vorhandenen Betriebe (Hochland, Meckatzer Löwenbräu) aufzubauen. Allerdings können von Seiten der Betriebe derzeit keine Restkapazitäten zur Verfügung gestellt werden. Ein weiteres Hindernis stellen die hohen Kosten dar, die sich vor allem auf die Schaffung des Leitungsnetzes beziehen. Insofern erscheinen nur kleinräumige, dezentrale Lösungen sinnvoll.

Kommunales Förderprogramm

Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Instrumentariums „kommunales Förderprogramm“ wurde von der Arbeitsgruppe als eine gute Möglichkeit gesehen, um die Frage der Energieeffizienz mit baulichen Anpassungen zu verbinden. Ein Blick in das benachbarte Vorarlberg zeigt, dass es gelingen kann, energetische Anforderungen mit regionaler Baukultur zu verbinden.

B) ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Soziale Betreuungseinrichtungen

- Die Entwicklung der Kinderbetreuungseinrichtungen ist von einem Wandel des Angebots und der Nachfrage geprägt: Die Kindergartenzahlen sind rückläufig, während vor allem die Zahlen der Hort- und auch der Krippenkinder zunehmen.
- Die Entwicklung der Schülerzahlen verläuft an den beiden Grundschulstandorten in Heimenkirch und Opfenbach vergleichsweise stabil. Ausgehend von den vorhandenen Kinderzahlen und Geburtenjahrgängen ist zu vermuten, dass mittel- bis langfristig eine Schrumpfung der Schülerzahlen zu erwarten ist. Hierbei sind ggf. zeitnahe Umnutzungsüberlegungen für freiwerdende Klassenräume von Bedeutung.
- In Heimenkirch und Opfenbach gibt es jeweils eine Pflege- und Betreuungseinrichtung für Senioren, die ein hochwertiges Betreuungs- und Pflegeangebot bereit stellen und beide gut ausgelastet sind.

Nahversorgung

- Insgesamt findet sich in den beiden Gemeinden ein vielfältiges Nahversorgungsangebot, das alle wesentlichen Nahversorgungsbereiche abdeckt.
- Während der Lebensmittel-Bereich als Schlüsselfunktion der Nahversorgung in Heimenkirch derzeit noch flächenmäßig ausreichend vertreten ist, ist der derzeitige Lebensmittelladen in Opfenbach seinem Bestand mittelfristig gefährdet. Für den Markt Heimenkirch ist eine zeitnahe Standortklärung für den Vollsortimenter von Bedeutung.
- Ansatzpunkte zur Zusammenarbeit werden in dem Aufbau einer gemeinsamen Werbegemeinschaft Heimenkirch-Opfenbach sowie einer verbesserten Darstellung des Gesamtangebots gesehen.

Energie

- Der Anteil der erneuerbaren Stromerzeugung liegt im Gebiet beider Gemeinden mit 15% unter dem Landesdurchschnitt von 18%, wobei vor allem in Heimenkirch der Energiebedarf des gewerblichen Sektors eine maßgebliche Rolle spielt.
- Hinsichtlich der erneuerbaren Stromproduktion sind in beiden Gemeinden außer den kleineren Photovoltaikanlagen nur vereinzelte größere EEG-Anlagen vorhanden.
- Im Zuge der Überarbeitung des Regionalplans ist zukünftig auf der Fläche des Marktes Heimenkirch die Ausweisung von Windkraftstandorten möglicherweise vorgesehen, während die Gemeinde Opfenbach weiterhin als Ausschlussgebiet beibehalten werden soll.
- Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Instrumentariums „kommunales Förderprogramm“ wird von Seiten der Arbeitsgruppe als eine gute Möglichkeit gesehen, um die Frage der Energieeffizienz mit baulichen Anpassungen zu verbinden.

3.2 Handlungsfeld Kultur und Soziales

A) BESTAND

Ergänzend zu den Einrichtungen der sozialen Daseinsgrundversorgung im vorherigen Kap. werden ergänzend die weiteren sozialen und kulturellen Angebote dargestellt. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Auswertung eines Erhebungsbogens und die Ergebnisse der Werkstatt Kultur und Soziales. Die zentralen Kultureinrichtungen wurden ergänzend in den Karten H-A1 und O-A1 dargestellt.

a) Vereine und Angebote

Zunächst wird ein Überblick über die örtlichen Vereine (ohne politische Gruppierungen) sowie deren Angebote und Aktivitäten in den beiden Gemeinden gegeben. Hierbei sind vor allem allgemeinwohlorientierte Angebote hinsichtlich regelmäßiger Veranstaltungen von Bedeutung. Die nachfolgende Darstellung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Heimenkirch

Vereine/Gruppierung (u.a.)	Grundangebot (u.a.)
Arbeitsgruppe Paul-Bäck-Haus	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung des Programms und Durchführung von Veranstaltungen Technische Betreuung
Bienenzuchtverein	<ul style="list-style-type: none"> jährliches Imkerfest, gelegentliche Fachvorträge
Dorfaktionskreis Heimenkirch "DAHEIM" e.V.	<ul style="list-style-type: none"> jährliche Marktfest, jährliche Adventsmarkt, jährliche Dorfputzete Seniorenbetreuung
Elisabethenverein	<ul style="list-style-type: none"> monatliche Spielenachmittage und Treffen Teilnahme an Infoveranstaltungen der Caritas-Sozialstation
Fischereiverband	<ul style="list-style-type: none"> gelegentliche Treffen und Fortbildungen
Freiwillige Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> jährliche Ü-30 Party, gelegentliche Frühschoppen am Feuerwehrhaus
Freundeskreis Heimatstube	<ul style="list-style-type: none"> Leitung der Heimatstube, gelegentliche Vorträge und Ausstellungen Sammeln und Präsentieren von Fotos, Dokumenten etc.
Gartenbauverein	<ul style="list-style-type: none"> gelegentliche Treffen und Fachvorträge, Pflanzenbörse, Prämierungen
Horner-Club-Riedhirsch	<ul style="list-style-type: none"> jährliche Lumpenball, verschiedene. Tanzveranstaltungen jährliche Horner-, Bobbycar- und Seifenkistenrennen
Jagdgenossenschaft	<ul style="list-style-type: none"> gelegentliche Treffen und Fortbildungen, Waldbegehungen
Soldatenverein	<ul style="list-style-type: none"> gelegentliche Treffen
Kanichenzuchtverein	<ul style="list-style-type: none"> jährliche Zuchtschauen, monatliche Versammlungen
Kapellenverein Oberhäuser	<ul style="list-style-type: none"> jährliche Bergmesse und Kapellenfest Erhaltung und Pflege der Kapelle Oberhäuser
Kirchenchor kath.	<ul style="list-style-type: none"> wöchentliche Chorprobe, Singen an Feiertagen
Kulisse 21	<ul style="list-style-type: none"> jährliche Theateraufführung, regelmäßige Theaterproben
Liederkranz	<ul style="list-style-type: none"> wöchentliche Chorprobe, jährliche Musikveranstaltungen
Musikkapelle	<ul style="list-style-type: none"> jährliche Musikball, jährliche Musikveranstaltungen u. Feste
Ortsbäuerinnen	<ul style="list-style-type: none"> gelegentliche Vorträge im Pfarrheim, gelegentliche Bastelabende
Ortsbauernschaft	<ul style="list-style-type: none"> gelegentliche Informationsveranstaltungen der ortsansässigen Landwirte

Vereine/Gruppierung (u.a.)	Grundangebot (u.a.)
Ortsheimatpflegerin	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterführung der Heimenkircher-Chronik, Führungen im Paul-Bäck-Haus, gelegentliche Vorträge und Ausstellungen
Pfarrgemeinderat	<ul style="list-style-type: none"> • jährliche Pfarrfest
Rotes Kreuz	<ul style="list-style-type: none"> • Sanitätsdienste, Aus- und Fortbildung von Ersthelfer
Schützenverein	<ul style="list-style-type: none"> • jährliche Schützenball, diverse Veranstaltungen
Schützenverein Riedhirsch	<ul style="list-style-type: none"> • wöchentliche Übungsschießen • jährliche Klausen- und Ostereierschießen
Seniorenclub	<ul style="list-style-type: none"> • 4x jährliche Seniorentreffen, jährliche Senioren Bürgerversammlung
Taubenzüchterverein	<ul style="list-style-type: none"> • gelegentliche Taubenausstellungen, Trainings- und Wettflüge
Trachtenverein	<ul style="list-style-type: none"> • regelmäßige Proben, ca. 4x jährlich volkstümliche Veranstaltungen
TSV Heimenkirch (Sportverein)	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Sportabteilungen (Fußball, Eisstock, Ski, Taekwondo, Tennis) • jährliche Turniere/Meisterschaften, Feste und Tanzveranstaltungen
VDK	<ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Unterstützung in sozialrechtlichen Angelegenheit
Viehzuchtgenossenschaft	<ul style="list-style-type: none"> • gelegentliche Treffen und Weiterbildungen
Waldbesitzervereinigung	<ul style="list-style-type: none"> • gelegentliche Waldbegehungen, Schulungen und Holzvermessungen
Wanderfreunde Meckatz	<ul style="list-style-type: none"> • bisher 2x jährliche Wanderungen, Teilnahme an Volkswandertagen
Westallg. Baumverein	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung und Erhaltung von Baum-Anpflanzungen

Quelle: Selbstauskunft Markt Heimenkirch, Erhebungsbogen 2012

Opfenbach

Vereine/Gruppierung	Grundangebot (u.a.)
KLJB Opfenbach (Landjugend)	<ul style="list-style-type: none"> • wöchentliche Gruppenstunde • 1 x jährlich Durchführung „Ostertanz“ und „Advents-Huckade“
TSV Opfenbach (Sportverein)	<ul style="list-style-type: none"> • diverse Sportabteilungen (Fußball, Tischtennis, Gymnastik etc.) • Turnierangebote, Nikolausturnen, Radwandertage etc.
Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> • Dorffest (gem. mit Trachtenverein)
Trachtenverein	<ul style="list-style-type: none"> • Dorffest (gem. mit Feuerwehr)
Maibaumverein	<ul style="list-style-type: none"> • jährliches Maibaumaufstellen (Festveranstaltung)
Gartenbauverein	<ul style="list-style-type: none"> • Rettichfest, Springkrautaktion, Blumenschmuckprämierung
Seniorenclub	<ul style="list-style-type: none"> • Alternachmittag, regelmäßige Pflegeheimbesuche
Kath. Frauenbund	<ul style="list-style-type: none"> • regelmäßige Pflegeheimbesuche
Verkehrs-/Heimatverein	<ul style="list-style-type: none"> • Sonnwendfeuer (Johannisfeuer), Wanderungen
Rotkreuzgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • regelmäßige Gruppenstunden
Musikkapelle	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Musikalische Veranstaltungen über das gesamte Jahr
Schützenverein	<ul style="list-style-type: none"> • Bürgerschießen
Theaterverein	<ul style="list-style-type: none"> • jährliche Theateraufführungen

Quelle: Selbstauskunft Gemeinde Opfenbach, Erhebungsbogen 2012

Unter Berücksichtigung der Gemeindegröße finden sich im Gesamtgebiet zahlreiche Vereine und Gruppierungen, die mit ihren Angeboten und Aktivitäten wesentlich zum kulturellen und sozialen Gemeindeleben beitragen. Im Rahmen der Werkstatt Kultur und Soziales am 11.05.2012 wurden u.a. in folgenden Bereichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten identifiziert:

- Ziel- und altersgruppenspezifische Angebote: z.B. Angebote für Alleinstehende und Hochbetagte, Tanzveranstaltungen für die mittlere Generation.
- Neue Medien als Ansatzpunkt für generationenübergreifende Aktivitäten.

Neben der Klärung von Angebotslücken wurden in der Werkstatt vor allem die Rahmenbedingungen intensiver diskutiert:

- Unterstützung und Wertschätzung des ehrenamtlichen Engagements in den Vereinen, Klärung von Entlastungsmöglichkeiten für Vereinsvorstände.
- Einrichtung von Fahrdiensten zu Veranstaltungen – vor allem für ältere Menschen.
- Bessere Koordination von kulturellen Angeboten und Aktivitäten durch die Einrichtung eines Kulturkoordinators und eines gemeinsamen Veranstaltungskalenders. Hierbei spielt auch die Einbindung der Kulturstätten Paul-Bäck-Haus in Heimenkirch sowie das Kultur- und Sportzentrum in Opfenbach eine wichtige Rolle.

b) Kulturstätten

Ergänzend zu den Aktivitäten der Vereine und Gruppierungen sind die „zentralen“ Kulturstätten als Kristallisationspunkte für das kulturelle Leben von hoher Bedeutung, wobei sich konkrete Zusammenhänge zur baulichen und städtebaulichen Entwicklung (siehe Kap. 4) ergeben. Ein besonderes Augenmerk wurde auf den Zusammenhang zwischen der Raumausstattung³ und den Nutzungen bzw. Nutzergruppen gelegt.

Heimenkirch

Das Paul-Bäck-Haus hat nach seiner Sanierung (u.a. mit Unterstützung der Städtebauförderung) für den Markt Heimenkirch vor allem auf zwei Ebenen eine zentrale Bedeutung: Erhaltung des baulich-kulturhistorischen Erbes sowie zentrale Kultur- und Gemeinschaftseinrichtung.

Abb. 23: Paul-Bäck-Haus Heimenkirch



Quelle: www.heimenkirch.de/index.shtml?paul_baeck_haus

Für den Betrieb und den Unterhalt des Paul-Bäck-Hauses hat sich auf Eigeninitiative eine Arbeitsgruppe aus ehrenamtlichen Bürgern gebildet, die sich in zwei Teams gliedert. Das eine Team (AG Kultur) ist für die Programmgestaltung zuständig, wozu halbjährlich ein Programmheft erscheint. Das andere Team kümmert sich um die Technik im Paul-Bäck-Haus.

³ Die Darstellung der Raumausstattung bezieht sich auf die Funktions- und Veranstaltungsräume ohne Nebenräume wie Küche, Sanitär etc.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen, nicht abschließenden Überblick über die Raumausstattung, Gruppierungen, Angebote und Funktionen, die mit dem Paul-Bäck-Haus verbunden sind.

Raumausstattung und Nutzung Paul-Bäck-Haus Heimenkirch (u.a.)	
Raumausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Trau-Dich-Stube: 25 m² • Brunnestiabe: 21 m² • Brenntarkuche: 16 m² <u>1. Obergeschoss:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Rote Kammer: 26 m² • Schiefe Stube: 20 m² • Grüne Stube: 18,6 m² • Ofenstube: 16 m² <u>Dachgeschoss:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Paul-Bäck-Saal: 140 m²
Nutzergruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturkreis PBH • Volkshochschule • Energie-Team • Handarbeitskreis • Dorfkationskreis Heimenkirch (DAHEIM e.V.)
Regelmäßige Angebote, Veranstaltungen etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Sprachkurse • Gesundheitsangebote (Autogenes Training, Yoga) • Sonstige Kurse: Tanz-/Salsa-Kurse etc.
Sonstige Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Hochzeiten / Trauungen • Private Familienfeiern • Seminare • Ausstellungen (z.B. Ostermarkt, Krippenausstellung) • Lesungen • kleinere Konzerte

Neben dem Paul-Bäck-Haus spielt auch die Mehrzweckhalle (alte Turnhalle) in Heimenkirch für kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten eine wichtige Rolle:

Raumausstattung und Nutzung Mehrzweckhalle Heimenkirch (u.a.)	
Raumausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Halle 198 m² • Bühne 77 m²
Nutzergruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Kulisse 21: Theaterproben • Liederkranz, Musikschule etc. (s.u.)
Regelmäßige Angebote, Veranstaltungen etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Liederkranz: Konzert, Weinfest • Musikkapelle: Musikball, Jahreskonzert etc. • Trachtenverein: Trachtlerball, volkstümlicher Abend, Heimatabend • Kinderfasching, Lumpenball • Musikschule: Schülerkonzert • Schützenverein: Preisschafkopfen • Culture Club: Rockfestival etc., TSV Heimekirch: House-Party
Weitere Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Hochzeiten • Private Familienfeiern • Ausstellungen (z.B. Kaninchenzuchtverein) • Konzerte (Musikschule, etc.)

Opfenbach

Neben dem zukünftigen Kultur- und Sportzentrum spielt das katholische Gemeindehaus St. Anna (Pfarrgemeinde St. Nikolaus) eine wichtige Rolle für kulturelle und soziale Aktivitäten. Das St. Anna-Haus wurde vom ehemaligen Messnerhaus zu einem (Pfarr-)Gemeindehaus entwickelt und 1989 eingeweiht. Über die Pfarrgemeinde hinaus hat sich das St. Anna-Haus zu einer wichtigen Gemeinschaftseinrichtung für die gesamte Gemeinde und die örtlichen Vereine entwickelt.

Raumausstattung und Nutzung St. Anna-Haus (u.a.)	
Raumausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungssaal Erdgeschoss: 115 m² • Gruppenraum 1. Obergeschoss: 48 m²
Nutzergruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Pfarrgemeinde • Politische Gemeinde • Örtliche Vereine • Regionale Träger und Gruppierungen
Regelmäßige Angebote, Veranstaltungen etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungen und Treffen der Pfarrgemeinde • Bürgerversammlungen (politische Gemeinde) • Mitgliederversammlungen und Treffen der örtlichen Vereine • Treffen und Kurse der örtlichen Vereine
Weitere Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Seminare und Kurse regionaler Träger (z.B. Kurs zur Häuslichen Pflege der Sozialstation Westallgäu)

Das neue Kultur- und Sportzentrum wird zukünftig eine zentrale Bedeutung als Kulturstätte für Opfenbach – aber auch hinsichtlich der Potenziale zur Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heimenkirch – einnehmen.

Raumausstattung und Nutzung Kultur- und Sportzentrum Opfenbach (neu) im Bereich Kultur	
Raumausstattung/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Kultur-/Festhalle: 252 m² (+ Erweiterungsmöglichkeit Sporthalle 309m²) • Bühne (Kulturhalle): 95 m² • Proberaum (Kultur): 147 m²
Nutzergruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Theaterverein • Musikkapelle • Trachtenverein • Politische Gemeinde
Regelmäßige Angebote, Veranstaltungen etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Theater • Musikveranstaltungen/-Konzerte • Tanzveranstaltungen • Festveranstaltungen • Übungsabende des BRK
Weitere Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungen der politischen Gemeinde • Ausstellungen (u.a. unter Berücksichtigung des Gemeindearchivs) • Veranstaltungen des Kinderferienprogramms

Die Sanierung und Erweiterung der bisherigen Sporthalle zum Kultur- und Sportzentrum wurde hinsichtlich der Planung und dem Beginn der Umbauarbeiten begleitend zum IEK in die Wege geleitet.

Die alte Mehrzweckhalle (Baujahr 1955) war durch erhebliche funktionale und bauliche Mängeln gekennzeichnet. Zusammenfassend sind vor allem die beschränkten räumlichen Rahmenbedingungen zu nennen, die fortwährende Nutzungskonflikte zwischen kulturellen und sportlichen Aktivitäten nach sich zogen. Vor allem an den Wochenenden ergaben sich teilweise massive Belegungsprobleme. Die räumlichen und baulichen Rahmenbedingungen konnten letztlich weder den heutigen Anforderungen von Seiten der Kultur – noch von Seiten der Kultur – gerecht werden, wobei vor allem der Kulturbereich von Nutzungseinschränkungen betroffen war.

Von daher ergaben sich aus baulicher Sicht erhebliche Erweiterungsanforderungen um den verschiedenen Funktionen gerecht zu werden und insbesondere den Kulturbereich zu stärken. Weiterhin waren bzw. sind umfassende bauliche Modernisierungs- und energetische Sanierungsanforderungen notwendig.

Wie die Nutzungsübersicht zeigt, wird nach der Sanierung und Erweiterung die Kulturfunktion neben dem Sport einen hohen Stellenwert einnehmen. Dies betrifft auch den Aspekt der interkommunalen Nutzung im Zuge eines gemeinsamen Kinderferienprogramms (z.B. Kinderspielstadt), im Bereich der Chöre und Theatervereine (u.a. Kindersommertheater) oder für gemeinsame Ausstellungen.

Abb. 24: Ausgangssituation der alten Mehrzweckhalle in Opfenbach



Abb. 25: Modell des neuen Kultur- und Sportzentrums Opfenbach



Quelle: Architekten Elwert und Stottele, Ravensburg

Ein Überblick zu den Raumausstattungen ergibt ein differenziertes und sich weitgehend ergänzendes Nutzungsbild:

- Größere Raumeinheiten für sehr große Veranstaltungen (bis 550 m²): Kultur- und Sportzentrum Opfenbach.
- Größere Raumeinheiten für größere Veranstaltungen (bis 200 m²): Mehrzweckhalle Heimenkirch.

- Mittlere Raumeinheiten für kleinere Veranstaltungen und Versammlungen etc. (ca. 150 bis 100 m²): Kultur- und Sportzentrum Opfenbach Dachgeschoss Paul-Bäck-Haus und Erdgeschoss St. Anna-Haus.
- Kleinere Raumeinheiten für einzelne Gruppen (bis 50 m²): Erd- und Obergeschoss Paul-Bäck-Haus sowie Obergeschoss St. Anna-Haus.

Insgesamt ergeben die vorhandenen Raumeinheiten ein vielfältiges Bild, dass weitreichende Ergänzungsmöglichkeiten im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit im Kulturbereich bietet. Dies betrifft sowohl die Frage der zeitlichen Belegung hinsichtlich flexiblerer Ausweichmöglichkeiten, als auch die Ebene der Effizienz in Bezug auf eine möglichst „ökonomische Nutzung“ von Raumeinheiten abhängig von der jeweiligen Veranstaltung oder Aktivität. Damit eine stärkere gemeindeübergreifende Nutzung der vorhandenen Raumeinheiten gelingt, ist eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung gegenüber den Vereinen erforderlich.

Die Entwicklung der Kulturstätten mit der bereits vollzogenen Sanierung des Paul-Bäck-Hauses in Heimenkirch und der vorgesehenen Sanierung und Erweiterung des Kultur- und Sportzentrums Opfenbach einen hohen Stellenwert. Dahingehend sind beide Gemeinden in Bezug auf die baulich-infrastrukturellen Voraussetzungen in Zukunft gut ausgestattet.

Um den baulich-infrastrukturellen Bestand langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln, bietet die interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit wichtige Möglichkeiten und Potenziale. Hierbei spielt der Zusammenhang zwischen der baulich-infrastrukturellen Entwicklung sowie der o.g. Verbesserung von Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle. Die angedachte Koordinierung von kulturellen Angeboten und Aktivitäten durch die Einrichtung eines gemeinsamen Kulturkoordinators sowie die Schaffung eines gemeinsamen Veranstaltungskalenders sind erste wichtige Schritte, auf die zukünftig weiter aufgebaut werden kann.

B) ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

- In den beiden Gemeinden tragen zahlreiche Vereine und Gruppierungen zu einem lebendigen kulturellen Leben bei.
- Innerhalb der Werkstatt Kultur und Soziales wurden punktuelle Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert, die vor allem spezielle ziel- und altersgruppenspezifische Angebote betreffen (z.B. für hochbetagte oder alleinstehende Menschen).
- Die vorhandenen Raumeinheiten ergeben ein vielfältiges Bild, dass weitreichende Ergänzungsmöglichkeiten im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit bietet.
- Mit der Sanierung des Paul-Bäck-Hauses in Heimenkirch und der bevorstehenden Sanierung und Erweiterung des Kultur- und Sportzentrums in Opfenbach ist in beiden Gemeinden eine gute baulich-infrastrukturelle Ausstattung gewährleistet.
- Um das jetzige Niveau im Wechselspiel zwischen den Aktivitäten und den baulich-infrastrukturellen Voraussetzungen zu sichern, spielt die gezielte Verbesserung von Rahmenbedingungen mittels interkommunaler Zusammenarbeit eine wichtige Rolle.

3.3 Wohnen

A) BESTAND

Dieses Kap. legt den Schwerpunkt auf die Angebots- und Nachfrageentwicklungen des Wohnungsbestandes. Auf den Bauzustand wurde im Kap. 4.2 eingegangen.

Daten zur Entwicklung des Wohnungsbestandes

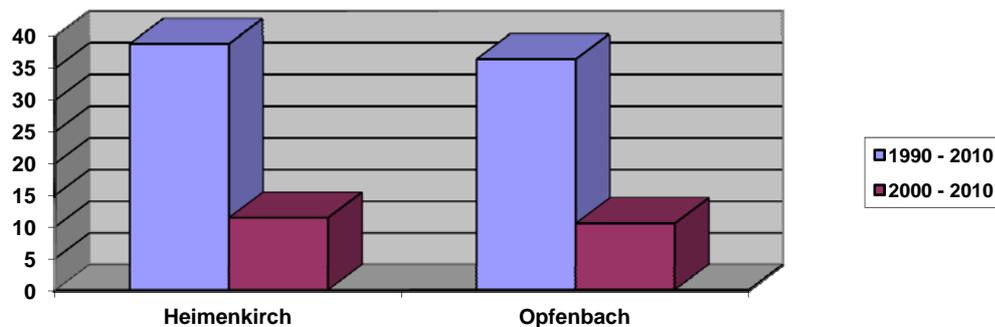
Auf Grundlage der Statistik kommunal wird nachfolgend die Veränderung des Wohnungsbestandes dargestellt.

Veränderung des Wohnungsbestandes 1990, 2000 und 2010 (Wohnungen insgesamt)

	1990	2000	2010	Langfristige Entwicklung 1990 - 2010	Mittelfristige Entwicklung 2000 - 2010
Heimenkirch	1.205	1.502	1.673	468 WE 38,8%	171 WE 11,4%
Opfenbach	664	811	906	242 WE 36,4%	95 WE 11,7%
Gesamt	1.869	2.313	2.579	710 WE 38,0 %	266 WE 11,5 %
Lkr. Lindau	31.664	37.329	40.333	8.669 WE 27,4 %	3.004 WE 8,0 %

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011

Abb. 26: Mittel- und langfristige Entwicklung des Wohnungsbestandes in Prozent



Die mittel- und langfristige Entwicklungsdynamik des Wohnungsbestandes verläuft in beiden Gemeinden auf einem vergleichbar hohen Niveau. Im Vergleich zwischen der längerfristigen und mittelfristigen Entwicklung ist gegenüber den stärkeren Zunahmen in den 90er Jahren in den letzten Jahren eine Verlangsamung eingetreten.

Insgesamt weist das Gesamtgebiet im mittelfristigen Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2010 eine Zunahme des Wohnungsbestandes von 11,5% - gegenüber einer längerfristigen Zunahme von 38,0% - auf.

Gegenüber der Landkreisentwicklung fällt die Entwicklungsdynamik der beiden Gemeinden sowohl lang- als auch mittelfristig überdurchschnittlich aus. Hierbei sind die Querbezüge zur Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Ein weiterer dynamischer Ausbau des Wohnungs-

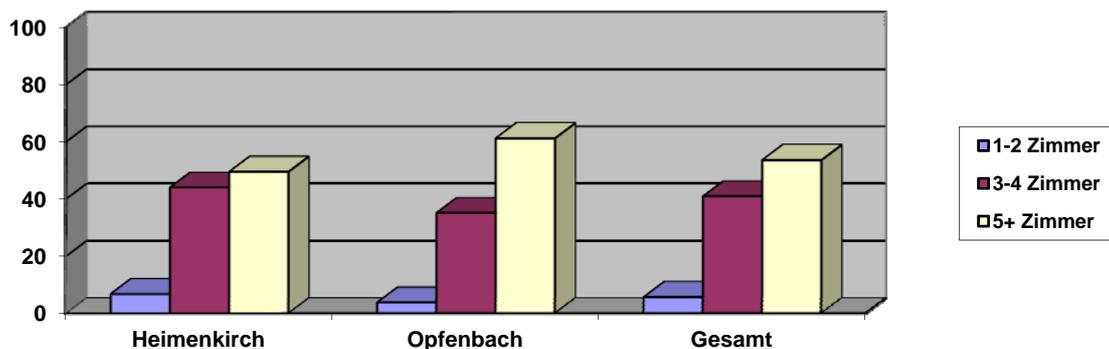
bestandes kann bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zur Herabsetzung der Wohndichte und Leerstandsentwicklungen führen.

Differenzierung des Wohnbestandes 2010

	1- bis 2-Zimmer-Wohn.	3- bis 4-Zimmer-Wohn.	5- und Mehr-Zimmer-Wohn.	Wohnungen gesamt
Heimenkirch	113 6,7%	734 43,9%	826 49,4%	1.673
Opfenbach	33 3,7%	318 35,0%	555 61,3%	906
Gesamt	146 5,6 %	1.052 40,8 %	1.381 53,5 %	2.579

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011

Abb. 27: Differenzierung des Wohnbestandes 2010 (absolute Zahlen)



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011

Auf Grundlage der aktuell verfügbaren Daten von Seiten der Statistik kommunal ergibt die Differenzierung des Wohnungsbestandes mit einem Anteil von 53,5% einen Schwerpunkt im Bereich von 5- und Mehr-Zimmer-Wohnungen. Dagegen gibt es im Gesamtgebiet einen vergleichsweise geringen Bestand von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen (5,6%). Das Angebot von 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen ist mit einem Anteil von 41% stärker ausgeprägt – was vor allem den Markt Heimenkirch betrifft.

Insgesamt ist das Wohnungsangebot in den beiden Gemeinden verstärkt auf die Zielgruppe der Familien ausgerichtet. Legt man die genaueren Wanderungsbewegungen zugrunde, erscheint dies angesichts der Bedeutung der Zielgruppe „Familien“ angemessen. Hinsichtlich einer sich weiter verändernden Wohnungsnachfrage ist ein geringeres Angebot für Zielgruppen wie junge Erwachsene und Senioren, die auf kleinere Wohnangebote ausgerichtet sind, in begrenztem Umfang vorhanden. Dies betrifft insbesondere junge Erwachsene, die eine „erste Bude“ suchen oder alleinstehende Senioren (60+). Unter Berücksichtigung der Gemeindegrößen ist das Angebotssegment 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Zielgruppen wie kleinere Familien und Paare vergleichsweise gut ausgestattet.

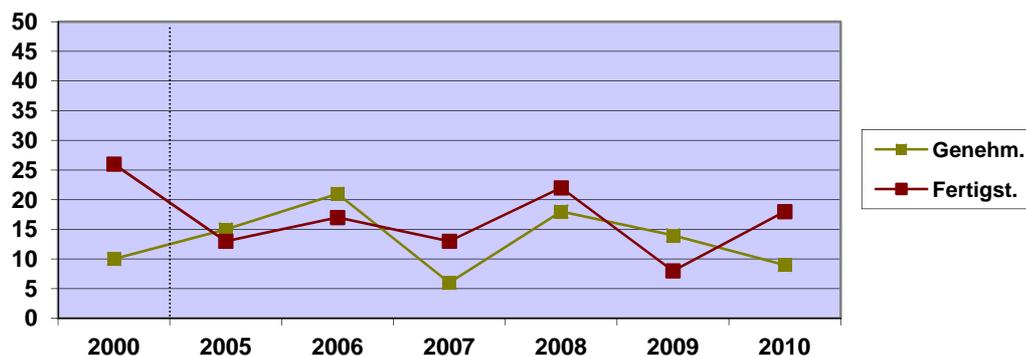
Baulandnachfrage

Die Statistik kommunal ermöglicht eine Übersicht zur Entwicklung der Baulandnachfrage in Unterscheidung zwischen Baugenehmigungen (B-Ge.) und tatsächlich erfolgten Baufertigstellungen (B-Fe.).

	2000		2005		2006		2007		2008		2009		2010		Gesamt 05-10	
	B-Ge.	B-Fe.	B-Ge.	B-Fe.	B-Ge.	B-Ge.	B-Fe.	B-Fe.	B-Ge.	B-Fe.	B-Ge.	B-Fe.	B-Ge.	B-Fe.	B-Ge.	B-Fe.
Heimenkirch	5	17	8	12	11	9	3	2	16	21	9	6	4	12	51	62
Opfenbach	5	9	7	1	10	8	3	11	2	1	5	2	5	6	32	29
Gesamt	10	26	15	13	21	17	6	13	18	22	14	8	9	18	83	91

Quelle: BayLfStad/Statistik kommunal 2011

Abb. 28: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Gesamtgebiet (absolute Zahlen)



Grundsätzlich unterliegt die Entwicklung der Baulandnachfrage den Schwankungen zwischen den Genehmigungen und Fertigstellungen, was sich teilweise auch in den Daten und in Grafik zum Gesamtgebiet widerspiegelt. D.h. Jahren mit einem höheren Anteil an Genehmigungen folgen Jahre mit einem höheren Anteil an Fertigstellungen. Abgesehen von diesen Schwankungen ist die Baulandnachfrage seit 2000 auf einem konstant hohen Niveau. Im Durchschnitt wurden zwischen 2005 bis 2010 jährlich 14 Baugenehmigungen erteilt und 15 Fertigstellungen realisiert.

Unter Berücksichtigung der Größenunterschiede fällt im Zeitraum 2005 bis 2010 die Dynamik des Marktes Heimenkirch mit insgesamt 51 Genehmigungen und 62 Fertigstellungen gegenüber der Gemeinde Opfenbach mit 32 Genehmigungen und 29 Fertigstellungen deutlich stärker aus.

Aktuelles Baulandangebot auf Bebauungsplanebene (Stand 2011)

Gemeinde	Baugebiet	Verfahrens-/ Besitzstand	Brutto- fläche in ha	Wohnein- ten (ca.)	Erschließung ja/nein; geplante Bau- ung
Heimen- kirch	Auf dem Kapf	B-Plan Baurecht Kommunal	0,12	2	erschlossen; lfd. Flächenverkauf
Opfenbach	Südost	B-Plan Baurecht Kommunal	0,29	12	erschlossen; lfd. Flächenverkauf (Einheimischen- modell)
	Südost	B-Plan Baurecht Privat	0,07	2	erschlossen; steht nicht zum Verkauf
	Klösterle	B-Plan Baurecht Privat	0,11	2 - 4	erschlossen; steht zum Verkauf

Quelle: Selbstauskunft der Gemeinden, Erhebungsbogen 2011

Abb. 29: Lage des Baugebiets Markt Heimenkirch

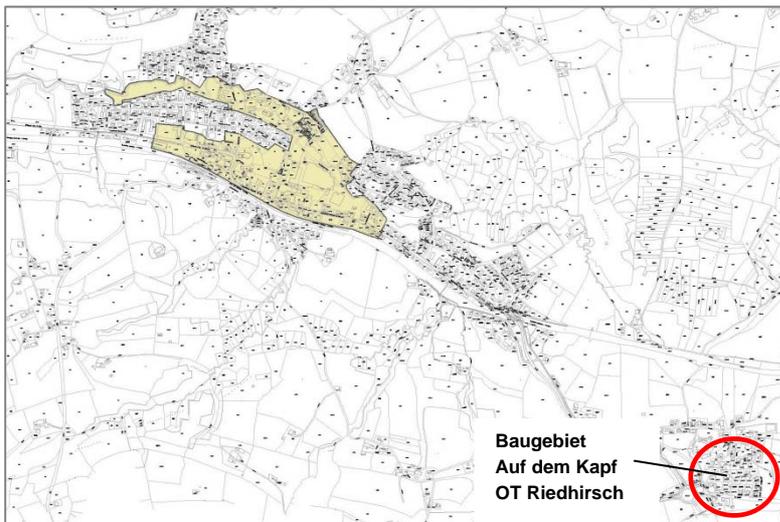
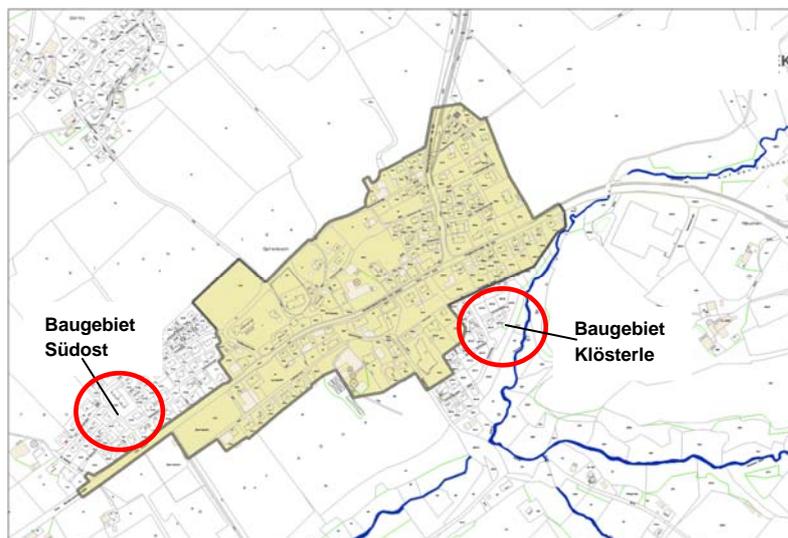


Abb. 30: Lage der Baugebiets Gemeinde Opfenbach



Auf Bebauungsplanebene stehen (Stand 2011) im Gesamtgebiet ca. 0,6 ha Bruttofläche für ca. 20 Wohneinheiten/Parzellen zur Verfügung. Ein Großteil befindet sich in kommunalem Eigentum und wird entsprechend von den Kommunen vermarktet. Dabei handelt es sich bei den zur Verfügung stehenden Flächen um kleinere Entwicklungsreserven bzw. Restflächen mit überschaubarer Größenordnung.

Legt man für eine realistische Beurteilung der zukünftigen Baulandnachfrage die mittelfristige Entwicklung mit jährlich 14 Baugenehmigungen bzw. 15 Baufertigstellungen zugrunde, so erscheint ohne die Berücksichtigung von Baulücken im Bestand der Baulandbedarf nur noch kurzfristig auszureichen. Dies betrifft insbesondere den Markt Heimenkirch.

Potenziale aus Sicht der Arbeitsgruppe Wohnen

In der Arbeitsgruppe Wohnen wurde der Aspekt eines besonderen Wohnraumbedarfes speziell für ältere Generationen betrachtet. Hierzu fanden insgesamt fünf Arbeitsgruppentreffen statt. U.a. wurden alle regionalen Träger und Anbieter, die für die örtliche Versorgung von Bedeutung sind, zu einem Informations- und Erfahrungsaustausch eingeladen. Die Einladung wurde von allen angefragten Trägern wahrgenommen. Darüber hinaus hat die Arbeitsgruppe im Rahmen einer Exkursion vier verschiedene Modellprojekte in der näheren Umgebung besichtigt.

Die Fokussierung auf die Wohnsituation der älteren Generation wurde bereits bei der Auftaktwerkstatt mit den Gemeinderäten am 09.07.2011 fest gelegt. Ein teilweise mangelndes Wohnraumangebot für junge Familien (Bedarf an bezahlbaren größeren Wohnungen) und für Singles (Bedarf an kleinen Wohnungen) wurde diskutiert, aber man kam letztlich zu dem Ergebnis, dass sich die Bedarfslage am „regulären Markt“ mit einem begleitenden Informationsangebot noch ausreichend abdecken lässt. Demgegenüber wurde in dem fehlenden Wohnraumangebot für „noch selbständige Senioren“ als eine größere Herausforderung angesehen, für die der Markt keine adäquaten Angebote bietet. Für die weitere Vertiefung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden: Zentrale Lage, Barrierefreiheit, fußläufige Erreichbarkeiten (ohne PKW).

Darauf aufbauend wurden in der Arbeitsgruppe die jeweilige Ausgangslage in den beiden Gemeinden näher betrachtet und bewertet sowie Anforderungen abgeleitet.

Folgende Angebote wurden festgestellt (s.a. Kap. 3.1 / Soziale Betreuungseinrichtungen):

- Pflegeheime: - Heimenkirch; Haus Fink, >Wohnen im Alter
 - Opfenbach; St. Severin, Stiftung Liebenau
 - Caritas Sozialstation Westallgäu (St. Martin Lindenberg)
- Tagespflege: - Caritas Sozialstation Westallgäu (Standort Lindenberg)
 - Fink, Wohnen im Alter
- Häusliche Pflege: - Aktivpflege Allgäu (Heimenkirch)
 - Caritas Sozialstation Westallgäu
 - Rabe (Hergatz)

Die vorhandenen Angebote wurden durchweg als ausreichend und auch weitgehend qualitativ beurteilt. Allerdings bestätigte diese Auflistung, dass die Angebote ausnahmslos auf Pflegebedarfe hin ausgerichtet sind. Für die Lebensphase vor dem Eintreten eines Pflegebedarfes gibt

es so gut wie keine Angebote. Dabei ist es fachlich längst erwiesen, dass ein rechtzeitiges Angebot welches ein selbständiges, selbstbestimmtes Wohnen qualitativ und ohne Vereinsamungstendenzen möglichst lange gewährleistet, den Zeitpunkt eines tatsächlichen Pflegebedarfes erheblich verzögert.

Ein weiteres Defizit wird im Bereich der Kurzzeitpflege gesehen. Zwar sind auch Angebote für Kurzzeitpflege vorhanden, diese werden aber in der Regel noch wenig und häufig erst sehr spät in Anspruch genommen. Dies hat meist einen deutlichen Verlust an Lebensqualität für die Beteiligten (die zu Pflegenden und die pflegenden Angehörigen) zur Folge. Beide Aspekte wurden auch von den, in die Diskussion mit eingebundenen Sozialträgern bestätigt.

Als Ergebnis der Arbeitsgruppe wurden folgende Anforderungen festgehalten:

Heimenkirch	Opfenbach
<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung / Unterstützung eines <u>Betreuten Wohnens</u> unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> - lange Verweildauer in eigenen vier Wänden - Barrierefreiheit - zentrale Lage - professionelle Trägerschaft - hohes ehrenamtliches Engagement, in Qualität und Leistung im Verhältnis zum Preisgefüge zu optimieren - Lebensqualität der Senioren auch durch gemeindliche Einflussnahme herstellen - bereitstellen von Wohnungen für 1 - 2 Personenhaushalte 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines <u>Mehrgenerationenhauses</u> unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> - kompetente / flexible Trägerschaft - zentrale Lage - unterschiedliche Wohnpräferenzen (alleinerziehende Mütter, Rentnerhepaar, Familie, Solo-Mann, ...) - Barrierefreiheit - Stellplätze / Garagen - Gemeinschaftsraum - Konzept zum gemeinsamen Einbringen von Stärken (Schneeschaufeln, Fahrdienste, Babysitting,...) - erschwinglich für mittleres Renteneinkommen

B) ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Daten zur Entwicklung des Wohnungsbestandes

- Im Vergleich zwischen der längerfristigen und mittelfristigen Entwicklung der Wohnungszunahme ist gegenüber den stärkeren Zunahmen in den 90er Jahren in den letzten Jahren eine Verlangsamung eingetreten.
- Die Differenzierung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes ergibt einen Schwerpunkt im Bereich von 5- und Mehr-Zimmer-Wohnungen in Ausrichtung auf die Zielgruppe der Familien. Während sich auch im Bereich mittlerer Wohnungsgrößen (3- bis 4-Zimmer-Wohnungen) ein adäquates Angebot vorfindet, fällt das Angebot kleinerer 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen deutlich geringer aus.
- Abgesehen von Schwankungen ist die Baulandnachfrage seit 2000 auf einem konstant hohen Niveau, wobei insbesondere der Markt Heimenkirch eine vergleichsweise starke Entwicklungsdynamik aufweist.
- Unter Berücksichtigung der mittelfristigen Nachfrageentwicklung erscheint das derzeitige Baulandangebot nur noch kurzfristig auszureichen – dies betrifft insbesondere den Markt Heimenkirch.

Ergebnisse der Arbeitsgruppe Wohnen

- Die Verbesserung des Mietwohnungsangebotes für jüngere und ältere Singles stellt eine mittelfristige Zukunftsaufgabe dar.
- Für ein Wohnangebot in Kombination mit Pflege gibt es in den beiden Gemeinden und im Umfeld ein gutes und breites Angebot. Dagegen ergibt sich in der Lebensphase vor der Pflegesituation ein Bedarf für ein spezifisches Wohnraumangebot.
- Angestrebt werden Modelle an der Schnittstelle von ehrenamtlichen Engagement und professionellen Anbietern. Für Heimenkirch wird eine Lösung in Kombination bzw. in Ergänzung zum Haus Sonnenhalde angestrebt. Aus Opfenbacher Sicht wird ein Mehrgenerationen-Modell favorisiert.

3.4 Handlungsfeld Gewerbeentwicklung

A) BESTAND

Daten zur wirtschaftlichen Ausgangssituation

Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung liegen auf Grundlage der aktuellen Statistik kommunal und Genesis online bis zum Jahr 2010 vor.

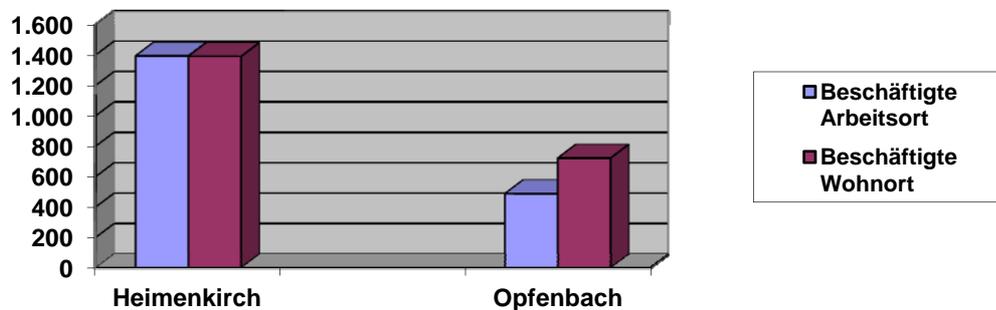
Arbeitsplatzzentralität

Die Arbeitsplatzzentralität spiegelt das Verhältnis der angebotenen Arbeitsplätze zu der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in den Gemeinden wohnen, wieder. Werte der Arbeitsplatzzentralität, die unter 100% liegen, zeigen an Defizit an örtlichen Arbeitsplätzen an.

Gemeinde	Arbeitsplatzzentralität 2010 %	Sozialverspf. Beschäftigte 2010 absolut		
		B. Arbeitsort	B. Wohnort	Pendlersaldo
Heimenkirch	100,2 %	1.392	1.389	3
Opfenbach	70,5 %	508	720	-212
Gesamt	90 %	1.900	2.109	-209

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011

Abb. 31: Arbeitsplatzzentralität 2010 (absolute Zahlen)



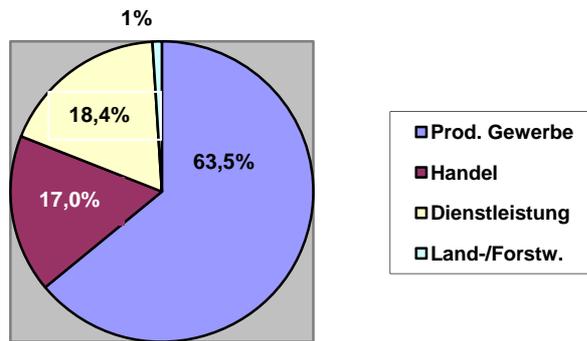
Mit ca. 90% ist die Arbeitsplatzzentralität im Gesamtgebiet insgesamt sehr stark ausgeprägt. Der Markt Heimenkirch liegt bei einer Arbeitsplatzzentralität von 100% - die Gemeinde Opfenbach immerhin noch bei 70%. Darin kommt letztlich die Bedeutung beider Gemeinden als Arbeitsplatz- und Gewerbeort zum Ausdruck.

Beschäftigtenstruktur nach Sektoren 2010 (SV-Beschäftigte)

	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgew., Verkehr	Dienstleistungen (priv./öffentl.)	Land- und Forstwirtschaft	SV-Besch. Arbeitsort gesamt
Heimenkirch	1081	71	228	5	1.392
Opfenbach	124	252	119	13	508
Gesamt (Anteil nach Sektoren)	1.205 63,5 %	323 17,0 %	347 18,4 %	18 1,0 %	1.900

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2011

Abb. 32: Beschäftigtenstruktur nach Sektoren 2010 in Prozent



Hinsichtlich des Stellenwerts für den Arbeitsmarkt ist im Gesamtgebiet vor allem das produzierende Gewerbe insbesondere mit den größeren Betrieben in Heimenkirch von Bedeutung. Eine nachfolgend fast gleichrangige Bedeutung haben die Sektoren Dienstleistungen sowie Handel/Verkehr/Gastgewerbe, wobei die Schwerpunkte auf die beiden Gemeinden unterschiedlich ausfallen: Dienstleistung in Heimenkirch sowie Handel/Verkehr/Gastgewerbe in Opfenbach.

Wichtige Betriebe mit einem relevanten Arbeitsplatzangebot sind insbesondere:

- Käserei Hochland (Heimenkirch)
- Brauerei Meckatzer Löwenbräu (Heimenkirch)
- Spedition Müller (Opfenbach)

In der Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung wurde der Entwicklung der kleineren Betriebe eine hohe Bedeutung beigemessen, um langfristig die Abhängigkeit von den größeren Betrieben zu reduzieren.

Kommunale Angebots- und Nachfragesituation

Gewerbeflächenangebot (Stand 2011)

Gemeinde	Gebiete	Gewerbeflächen auf Bebauungsplanebene		Gewerbeflächen auf Flächen-nutzungsplanebene	
		erschlossen (in ha)	nicht erschlossen (in ha)	kurzfristig verfügbar (in ha)	mittelfristig verfügbar (in ha)
Heimenkirch	Lindauer Straße (Richtung Meckatz)	0,1 (priv.)		--	--
	hint. Garagen Meckatz			--	1,0 (priv.)
Opfenbach	Biesenberg			--	1,0
Gesamt		0,1 ha (privat)			2,0 ha (1,0 privat)

Quelle: Selbstauskunft Gemeinden, Erhebungsbogen 2011

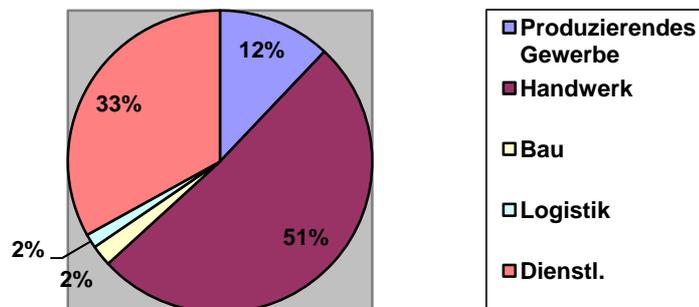
Die Erhebung des aktuellen Gewerbeflächenangebots der beiden Gemeinden ergibt ein sehr geringes bis nicht vorhandenes Angebotspotenzial. Für zwei Entwicklungsflächen ist erst mittel- bis langfristig eine Verfügbarkeit denkbar, eine davon befindet sich in privater Hand (Heimenkirch). In kommunaler Hand stehen derzeit keine kurzfristig verfügbaren bzw. erschlossenen Flächen zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund des geringen Gewerbeflächenangebots wurde in der Auftaktwerkstatt am 09.07.2011 die Sinnhaftigkeit eines interkommunalen Gewerbegebietes beleuchtet. Die Thematik eines interkommunalen Gewerbegebietes wurde bereits im Stadt-Umland-Konzept im Jahr 2003 aufgeworfen, konnte jedoch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit für die in Frage kommenden Standorten nicht weiter verfolgt werden. Aufbauend auf den Ergebnissen der Auftaktwerkstatt sollten in der Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung die Anforderungen und Rahmenbedingungen für ein interkommunales Gewerbegebiet weiter vertieft werden.

Flächenbedarfsabfrage bei den örtlichen Betrieben

Um ergänzend zum Gewerbeflächenangebot Informationen zur Flächennachfrage zu bekommen, wurde Anfang 2012 eine Bedarfsabfrage bei den örtlichen Betrieben durchgeführt. Von 150 versendeten Fragebögen kamen insgesamt 71 Fragebögen zurück, was einer Rücklaufquote von 47% entspricht und damit eine hohe Repräsentativität gewährleistet.

Abb. 33: Teilnahme an der Bedarfsabfrage nach Branchen (in Prozent)



Hinsichtlich der Branchenbeteiligung gab es von den kleineren Handwerks- (34) und Dienstleistungsbetrieben (22) mit Abstand die meisten Rückläufe. Insgesamt wurden von 10 Betrieben relevante Bedarfe gemeldet (ca. 14% der Teilnehmer), die sich ausschließlich auf kurz- bis mittelfristige Bedarfe beziehen:

- Logistik, 8.000 m² Lagerfläche, 500 m² Bürofläche (Opfenbach)
- Malerbetrieb, 1.000 m² Lagerfläche (Opfenbach)
- Einzelhandel, 4.000 m² Verkaufsfläche (Heimenkirch)
- Gärtnerei/Gartenbau, 1.000 m² Lagerfläche (Heimenkirch)
- Zimmerei, 300 m² Produktion, 500 m² Lagerfläche (Heimenkirch)
- Metallverarbeitung, 400 m² Produktion, 100 m² Lagerfläche, 50 m² Büro (Heimenkirch)
- Pflegeheim, 800 m² Büro (Heimenkirch)
- Bioenergie, 500 m² Produktion (Heimenkirch)
- Heizung/Sanitär, 150 m² Lagerfläche, 100 Verkaufsfläche, 20 m² Büro (Heimenkirch)
- Versicherungsbüro, 100 m² Büro (Heimenkirch)
- Brauerei, Produktions- und Lagerfläche ohne Flächenangabe (Heimenkirch)

Außer von zwei „größeren“ Flächenbedarfen für Logistik in Opfenbach (8.000 m² Lagerfläche) und Einzelhandel in Heimenkirch (4.000 m² Verkaufsfläche) handelt es sich um sehr kleinteilige Flächenbedarfe mit dem Schwerpunkt Lager-, Produktions- und Büroflächen für Handwerks-

und Dienstleistungsbetriebe. Dies spiegelt auch die nachfolgende Darstellung des Flächenbedarfs nach Branchen wieder.

Abb. 34: Erwarteter Flächenbedarf nach Branchen (m²)

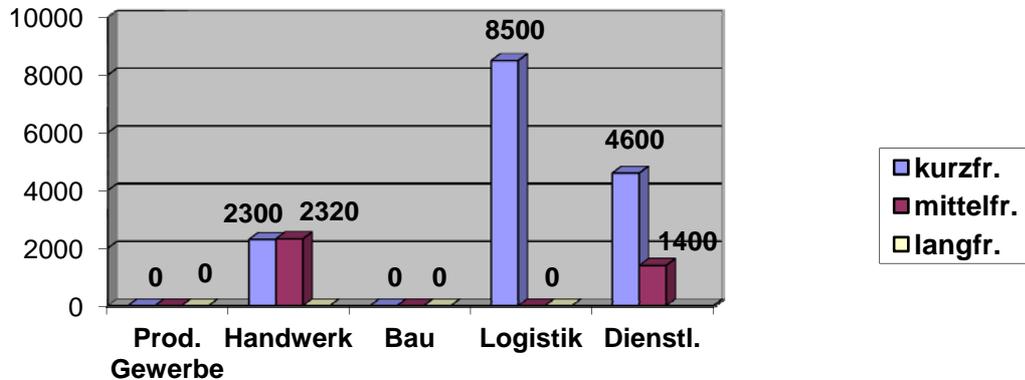
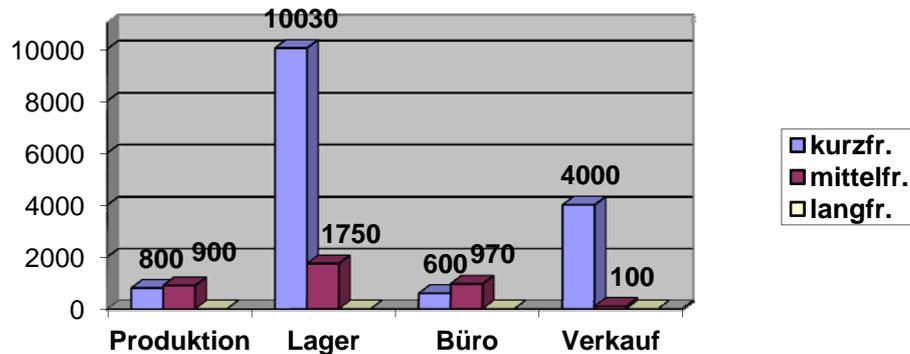
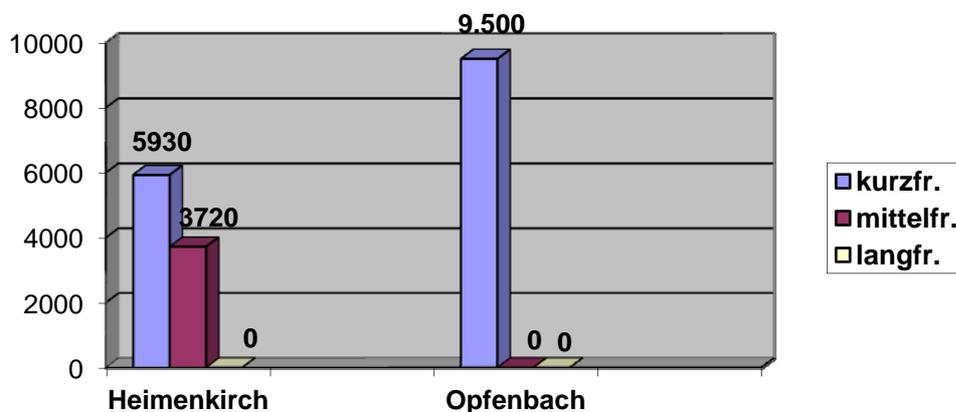


Abb. 35: Erwarteter Flächenbedarf nach Flächenart (m²)



In Differenzierung auf die Flächenart stellt sich der größte Bedarf bei Lagerflächen gefolgt von Verkaufsfächen sowie kleinteiligeren Produktions- und Büroflächen.

Abb. 36: Erwarteter Flächenbedarf nach Gemeinden (m²)



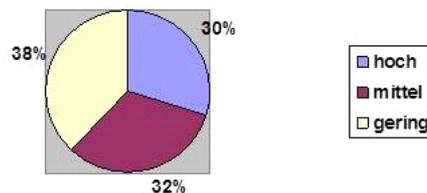
Die Darstellung des Flächenbedarfs nach Gemeinden ergibt für die Gemeinde Opfenbach einen kurzfristigen Bedarf von 9.500 m² sowie für den Markt Heimenkirch kurzfristig einen Bedarf von 5.930 m² sowie mittelfristig von 3.720 m².

Abb. 37: Bedeutung von ausgewählten Standort- und Infrastrukturvoraussetzungen

a) Überörtliche Verkehrsanbindung b) Hohe Datenübertragungsraten (DSL)



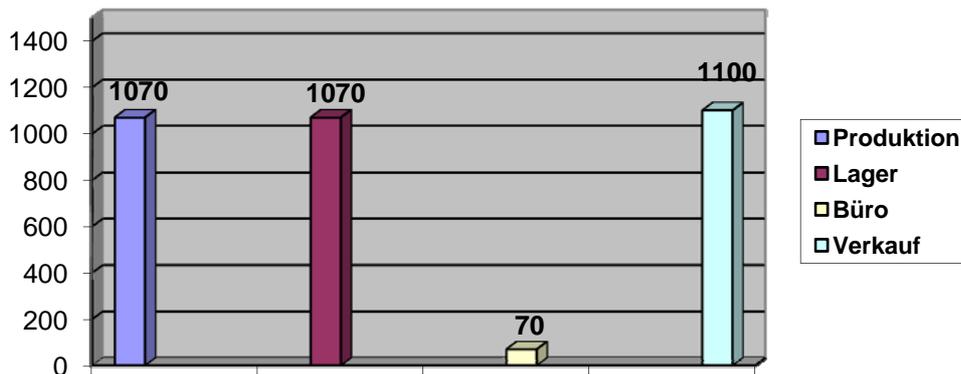
c) Immissionsschutzrechtliche Belange



Hinsichtlich der Bedeutung von ausgewählten Standort- und Infrastrukturvoraussetzungen werden hohe Übertragungsraten für DSL am häufigsten mit „hoch“ (58%) beurteilt – deutlich vor der überörtlichen Verkehrsanbindung und immissionsschutzrechtlichen Belangen.

Die Frage nach verfügbaren Gewerbeflächen im Bestand ergab eine mittelfristige Verfügbarkeit von Produktions-, Lager- und Verkaufsflächen (je ca. 1.000 m²), die u.a. auf einen derzeitigen Bestandsbetrieb im Ortsteil Biesenberg (Gemeinde Opfenbach) zurück zu führen sind.

Abb. 38: Verfügbare Gewerbeflächen im Bestand (m²)



Auf Grundlage der Ergebnisse der Bedarfsabfrage wurden in der Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung Folgerungen für die kommunale Gewerbeflächenentwicklung abgeleitet:

- Insgesamt wird von Seiten der Arbeitsgruppe auf Grundlage der Bedarfsabfrage kein unmittelbarer Druck für eine kommunale Gewerbeflächenentwicklung gesehen. Nachdem von den Gemeinden derzeit kein Angebot vorhanden ist, besteht jedoch auch keine Möglichkeit kurzfristig reagieren zu können.

- Aufgrund der sehr spezifischen Anforderungen der einzelnen Betriebe, lassen sich diese nur bedingt durch eine zusätzliche Gewerbeflächenentwicklung lösen. Dies zeigen insbesondere die beiden großen Bedarfsfälle (Logistik und Einzelhandel).
- Auf Grundlage der Bedarfsabfrage begründet sich derzeit nur bedingt ein kurzfristiger Entwicklungsbedarf für ein interkommunales Gewerbegebiet. Eine interkommunale Gewerbegebietsentwicklung ordnet sich als eine mittelfristige Flächensicherungsoption in einer überschaubaren Größenordnung ein.
- Ergänzend könnte die Aufgabe der beiden Gemeinden in einer stärkeren Vermittlung von Bedarf und Angebot liegen. Dahingehend zielt eine Abstimmung und Zusammenarbeit kurz- bis mittelfristig auf das gemeinsame Bemühen um gebietsübergreifende, kleinteilige Lösungen ab.

Potenziale aus Sicht der Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung

Für eine, zumindest teilweise Lösung der gemeldeten Bedarfe bietet sich eine Nutzung/Mobilisierung der gemeldeten Flächenpotenziale an. Dies betrifft insbesondere die Bestandsentwicklung in Biesenberg/Opfenbach. Neben einem relevanten Gebäude- und Flächenpotenzial bietet sich die Lage unweit der Gemeindegrenze zu Heimenkirch und an der B32 in besonderer Weise für eine interkommunale Lösung an.

Unter Berücksichtigung der Bedarfsqualifizierung und nach Rücksprache mit dem Eigentümer wäre eine Entwicklung zu einem interkommunalen Handwerker-/Dienstleisterhof denkbar. Die Entwicklung eines kleinmaßstäblichen, ländlichen Handwerker-/Dienstleisterhofs würde in Zusammenhang mit der Umnutzung bestehender Gebäude- und Flächenpotenziale einen beispielgebenden Ansatz darstellen. Aufgrund der guten Betriebsausstattung in den beiden Gemeinden kann von einer realistischen Nachfrage ausgegangen werden.

Dagegen wird eine kleinteilige Flächenentwicklung im Bestand als schwierig beurteilt, da die meisten Grundstücke für sich alleine für eine gewerbliche Nutzung zu klein sind oder ungünstige städtebauliche Rahmenbedingungen aufweisen. Erforderlich wären zusammenhängende Entwicklungs- und Neuordnungsmöglichkeiten.

Die Aufgabe einer stärkeren Vermittlung des kleinteiligen Bedarfs und Angebots könnte mit dem Aufbau einer „Gewerbeflächenbörse“ verbunden werden (Ziel: schneller Überblick über Angebot und Nachfrage für Betriebe). Hierbei wäre eine Kombination aus einer internetbasierten Lösung mit den Gemeinde-/Amtsblättern denkbar.

B) ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Daten zur wirtschaftlichen Ausgangssituation

- Mit ca. 90% ist die Arbeitsplatzzentralität im Gesamtgebiet insgesamt sehr stark ausgeprägt. Dies belegt die Bedeutung beider Gemeinden als Arbeitsplatz- und Gewerbestandort.
- Hinsichtlich des Stellenwerts für den Arbeitsmarkt ist im Gesamtgebiet vor allem das produzierende Gewerbe - insbesondere mit den größeren Betrieben in Heimenkirch - von Bedeutung.
- In der Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung wurde der Entwicklung der kleineren Betriebe eine hohe Bedeutung beigemessen, um langfristig die Abhängigkeit von den größeren Betrieben zu reduzieren.

Kommunale Angebots- und Nachfragesituation

- Die Erhebung des aktuellen Gewerbeflächenangebots der beiden Gemeinden ergibt ein sehr geringes Angebotspotenzial – insbesondere hinsichtlich kurzfristig verfügbarer bzw. erschlossener Flächen.
- Die Flächenbedarfsabfrage spiegelt außer von zwei „größeren“ Flächenbedarfen in den Bereichen Logistik und Einzelhandel sehr kleinteilige Flächenbedarfe mit dem Schwerpunkt Lager-, Produktions- und Büroflächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wieder.
- Auf Grundlage der Bedarfsabfrage begründet sich derzeit nur bedingt ein kurzfristiger Entwicklungsbedarf für ein interkommunales Gewerbegebiet. Eine interkommunale Gewerbegebietsentwicklung ordnet sich als eine mittelfristige Flächensicherungsoption in einer überschaubaren Größenordnung ein.
- Für eine, zumindest teilweise Lösung der gemeldeten Bedarfe wird eine Mobilisierung der gemeldeten Flächenpotenziale im Bestand favorisiert. Hierfür bietet sich u.a. die Entwicklung eines Gewerbebestands im Ortsteil Biesenberg (Opfenbach) zu einem interkommunalen Handwerker-/Dienstleisterhof an.

3.5 Zusammenfassende Mängel und Aufwertungspotenziale zu den Daseinsvorsorgestrukturen

An dieser Stelle werden die wesentlichen Mängel und Entwicklungspotenziale zu den Daseinsvorsorgestrukturen in den beiden Gemeinden im Überblick dargestellt. Dabei wird auch auf die Bevölkerungsentwicklung Bezug genommen.

Untersuchungsfeld	Heimenkirch	Opfenbach
Bevölkerungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Mittelfristig (2005 bis 2010) rückläufige Bevölkerungsentwicklung. • Trotz eines vergleichsweise jüngeren Altersstrukturaufbaus ist der natürliche Saldo durch höhere Sterbefälle gekennzeichnet. • Stärkere Schwankungen bei der Wanderungsentwicklung ohne nennenswerte Zugewinne. • Deutliche Verluste bei der Wanderungsgruppe der Ausbildungswanderung (18-25 J.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Prognose des LafStDV sagt einen Trend zur stagnativen Bevölkerungsentwicklung voraus (bei mittelfristig, stabilen Zuwächsen). • Trotz eines vergleichsweise jüngeren Altersstrukturaufbaus ist der natürliche Saldo durch höhere Sterbefälle gekennzeichnet. • Deutliche Verluste bei der Wanderungsgruppe 65+.
Grund- u. Nahversorgung		
a) Soziale Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich des Angebots an sozialen Betreuungseinrichtungen sind derzeit in beiden Gemeinden keine gravierenderen Mängel erkennbar. • Mittelfristige Anpassungserfordernisse könnten sich im Bereich der Grundschulen bedingt durch rückläufige Schülerzahlen ergeben. 	
b) Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Ungünstiger Standort für den Vollsortimenter (Einzelhandel). • Teilweise geringe Aufenthaltsqualität im Ortskern. • Mangelnde Erfassbarkeit und Darstellung des vielfältigen Angebotes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittel- bis langfristig ist der Lebensmittelladen im Bestand gefährdet. • Keine einheitlicheren Öffnungszeiten. • Mangelnde Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe. • Mangelnde Erfassbarkeit und Darstellung des vielfältigen Angebotes.
	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Modernisierungs- und Sanierungsanforderungen bei den vorhandenen Gastronomiebetrieben. 	
c) Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil der erneuerbaren Stromerzeugung liegt im Gebiet beider Gemeinden unter dem Landesdurchschnitt, wobei die starke Rolle des gewerblichen Sektors zu berücksichtigen ist. • Außer den kleineren Photovoltaikanlagen sind nur vereinzelte größere EEG-Anlagen vorhanden. 	
Kultur und Soziales	<ul style="list-style-type: none"> • Punktuelle Verbesserungsmöglichkeiten in Bezug auf ziel- und altersgruppenspezifische Angebote (z.B. für hochbetagte oder alleinstehende Menschen). • Die langfristige Tragfähigkeit der Kulturstätten setzt eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung voraus. 	
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenztes Angebot kleinerer 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen u.a. für jüngere oder ältere Singles. • Angesichts der mittelfristigen Nachfrageentwicklung erscheint das derzeitige Baulandangebot nur noch kurzfristig auszureichen. 	
Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Abhängigkeit vom Arbeitsplatzangebot der großen Betriebe. • Vor dem Hintergrund eines starken Gewerbesatzes gibt es derzeit in beiden Gemeinden nur ein sehr geringes Flächenpotenzial. 	

4 Bestand und Bewertung der städtebaulichen Strukturen

4.1 Städtebauliche und bauliche Situation unter Berücksichtigung des Bezugs zu Daseinsvorsorgefunktionen

Einleitend ist zu bemerken, dass die Funktionen der Daseinsvorsorge in erheblichem Maße eine Querschnittsaufgabe im städtebaulichen Kontext darstellen. Die Fragen der Daseinsvorsorge wirken wie das konkrete städtebauliche Umfeld in alle Lebensbereiche der Menschen hinein. Die Standortqualität einer Kommune hängt von der quantitativen und qualitativen Situation der Daseinsvorsorgeangebote ebenso ab, wie vom Zustand der baulichen und ortsräumlichen Gestaltung. Eine Minderqualität des Einen wirkt sich zwangsweise negativ auf das Andere aus. Eine wirkungsvolle Entwicklung kann nur mit einer engen Verzahnung beider Komponenten erreicht werden.

A) BESTAND

Heimenkirch

Bedeutung des Ortskerns für Daseinsvorsorgefunktionen

Wie bereits in den Kap. 3.1 Handlungsfeld Grund- und Nahversorgung sowie im Kap. 3.2 Kultur und Soziales dargestellt, befinden sich nahezu allen wichtigen Versorgungs- und Kultureinrichtungen im Ortskern. Zu nennen sind hier Kirche, Schule, Rathaus, Gasthäuser, Läden und das Paul-Bäck-Haus (siehe Karte H-A1). Damit kann der Ortskern in vollem Umfang seine Zentralitätsfunktion für den Hauptort wie auch für die Ortsteile von Heimenkirch wahrnehmen. Die Sicherung der Zentralitätsfunktion ist hinsichtlich ihrer funktionalen und städtebaulichen Vitalität keinesfalls ein Selbstläufer, sondern Bedarf gezielter und langfristig ausgerichteter Steuerungsaktivitäten.

Um die Daseinsvorsorgefunktionen von städtebaulicher Seite zu sichern bzw. zu verbessern ist eine gezielte Stärkung der öffentlichen Räume im Wechselspiel mit einer Umnutzung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude von Bedeutung. D.h. Maßnahmen im öffentlichen Raum erscheinen insbesondere dann zielführend, wenn diese in den jeweiligen Bereichen auch zu einer Stärkung von Daseinsvorsorgefunktionen entweder direkt (z.B. Aufenthaltsfunktion) oder indirekt (z.B. Stärkung der Vorbereiche zu den Nahversorgungsangeboten) beitragen. Dies spiegelt sich in der Wiederherstellung des Bahnhalts und dem Umbau der Bahnhofstraße in beispielhafter Weise wieder. Beide Maßnahmen sind für eine sowohl für eine städtebauliche als auch funktionale Revitalisierung des Ortskerns von herausragender Bedeutung (siehe nachfolgender Abschnitt).

Städtebaulicher Bestand

Die derzeitige städtebauliche Situation des Hauptortes Heimenkirch ist für den Untersuchungsbereich (mit Schwerpunkt Ortsmitte und den Straßenbereichen Lindauer Straße, Bahnhofstraße und Kemptener Straße) wie folgt zu beschreiben:

Die Ortsmitte (Lindauer Straße von Netto bis Kirche und Kemptener Straße von Kirche bis Paul-Bäck-Haus und Gasthaus Adler) bietet die Grundstruktur der Daseinsvorsorge-Einrichtungen

(Schule, Rathaus, Kirche, Bürgerhaus, Gasthäuser, Läden und Geschäfte) für Heimenkirch. Durch die hohe Belastung mit Durchgangsverkehr (hoher LKW-Anteil, enge Kurven) leidet die Aufenthaltsqualität erheblich und die Potenziale der geschäftlichen Umfelder sind stark beeinträchtigt.

Der Bereich weist ein hohes Gebäudepotenzial mit noch vielen erhaltenen, regionaltypischen und ortsbildprägenden Gebäuden auf (vgl. auch nachfolgenden Abschnitt „Ortsbildprägende Strukturen und Gebäude“). Punktuell ist infolge mangelhafter, sanierungswürdiger Bausubstanz und Funktionsverlusten ein (Teil-)Leerstand und Unternutzungen festzustellen (Sonne, Karghaus, Gasthaus Adler etc.). Die geplanten und vorbereiteten Maßnahmen zur Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Ortsmitte setzen einen Grundbaustein und eröffnen die Möglichkeit zur nachhaltigen Verbesserung der Aufenthaltsqualität und damit zur Revitalisierung des Ortskerns (vgl. hierzu auch Ausführungen zum Bereich Bahnhofstraße).

Abb. 39: Lindauer Straße, Blickrichtung Westen
(Standpunkt Kirche)



Abb. 40: Straßenraum vor Gasthaus Sonne



Die Bahnhofstraße war im ursprünglichen Bestand ein „Hinterliegerbereich“ und trotz der Nähe zur Ortsmitte eher abseitig. Die Straße wurde als Parkraum benutzt, die Wohn- und Geschäftslagen waren eher ungünstig. Mit der Wiedereröffnung des Bahnhaltes ergab sich hier die Chance einer umfangreichen Neuordnung mit Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Ortsmitte, Schaffung einer neuen Schnittstelle zwischen den Verkehrsarten (ÖPNV und Individualverkehr) sowie einer neuen Verbindung zu den südlich angrenzenden Siedlungsteilen. Der neue Bahnhaltepunkt stellt mit der umgestalteten Bahnhofstraße heute ein neues Entree in die Ortsmitte dar. Die Grundüberlegungen zur Neugestaltung der Bahnhofstraße in Heimenkirch sind noch auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen und des Städtebaulichen Rahmenplans zur Ortsmitte für Heimenkirch (beide vom Büro Auweck, erstellt) entwickelt worden.

Für Heimenkirch stellen der Ausbau der Bahnhofstraße und die Anbindung des Bahnhalts an den künftigen Ortskern den Grundstein für eine nachhaltige Ortskernentwicklung dar. Generelle Zielsetzung ist die Wiederbelebung und Stärkung der Ortsmitte. Der Umbau und die Neugestaltung der Bahnhofstraße ist nur eine Teilmaßnahme, die aber eine grundlegende Voraussetzung für weitere Maßnahmen in der Ortsmitte ist. Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen wurde diese zentrale Maßnahme benannt. Nur mit dieser Maßnahme kann die Verkehrsbelastung (ca. 8.000 F/T mit hohem Lkw Anteil) nennenswert reduziert werden.

Mit einem Rahmenplan (erstellt 2008) wurden die Ideen aus der Vorbereitenden Untersuchungen aufgegriffen und weiter konkretisiert. Damit sollte aufgezeigt werden, dass mit der Verlagerung des Verkehrs aus der Ortsmitte und der neuen ÖPNV-Schnittstelle interessante Bereiche entstehen können, die die Ortsmitte von Heimenkirch wesentlich aufwerten und auch neue Nutzungsansätze ergeben. Im Kernbereich entstehen neue Freibereiche, die Platzsituationen und Aufenthaltsbereiche bieten und auch für die angrenzende gewerbliche Nutzung neue Möglichkeiten eröffnen (für Freischankflächen, Flächen zur Warenpräsentation o.ä.).

Abb. 41: Rahmenplan Ortsmitte Heimenkirch



Quelle: Büro Auweck, 2008

Abb. 42: Planauszug Vorentwurf Bahnhofstraße



Quelle: Büro Kurz 2011

Gegenüber dem Rahmenplan ergaben sich erhöhte Anforderungen an die neue Straße hinsichtlich der Aufnahme des gesamten Durchgangsverkehrs und der Möglichkeit zur späteren Umwidmung in eine Bundesstraße. Die ÖPNV-Schnittstelle musste anders organisiert werden

und ist aus diesem Grund weiter nach Westen verschoben worden. Eine neue Bebauung direkt an der Bahnanlage im Sinne eines „Empfangsgebäude“ erwies sich als nicht mehr realisierbar.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Verkehrsfunktion, wurde es umso bedeutender, für diesen Bereich auch eine adäquate Gestaltungsqualität zu erreichen. Aus diesem Anlass wurde ein Planungsverfahren durchgeführt, auf dessen Grundlage eine hochwertige Gestaltung raumbildender Elemente realisiert werden konnte.

Abb. 43: Vorschlag für raumbildende Elemente in der Bahnhofstraße



Quelle: Büro Mayer-Baldauf, 2012

Die Kemptener Straße (von Ortsmitte bis Tankstelle an der Tannenfelsstraße) ist geprägt von Wohn- und Geschäftsnutzung, wobei die Firma Hochland eine dominierende Stellung einnimmt. Das 2006 neu errichtete Verwaltungsgebäude der Fa. Hochland weist einen städtebaulichen Fixpunkt in der Kemptener Straße auf. In Höhe des Betriebsgeländes Hochland und östlich davon zeigen sich z.T. städtebauliche Defizite. Neben z.T. unbebauten Bereichen finden sich hier auffällig viele Gebäude in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand. Hier wirkt sich ebenfalls der Durchgangsverkehr (B32) negativ auf die Umfeld- und Aufenthaltsqualitäten aus. Die Fußgängerbereiche sind vielfach zu eng, sichere Querungsmöglichkeiten zu wenig. Die privaten sowie geschäftlichen Vorbereiche fallen ebenfalls sehr knapp aus. Neben den unzureichenden Gehwegbereichen mangelt es an ausreichenden Parkplätzen für die ohnehin wenigen Geschäfte und Läden.

Abb. 44: Kemptner Straße, Blickrichtung Westen
(auf Höhe Haus-Nr. 39)



Abb. 45: Kemptner Straße, neue Verwaltung Fa.
Hochland



Die innerörtlichen Grünbereiche bilden mit den Freiflächen von der Schule bis zur Kirche/Friedhof und der angrenzenden Leiblach eine vernetzte Struktur. Die Leiblach verläuft teilweise auf Betriebsgelände (Sägewerk Kessler) und ist in vielen Teilabschnitten nicht öffentlich zugänglich. Sie ist in ihrer ökologischen Auenfunktion stark beeinträchtigt von befestigten Lagerflächen, Betonverbauungen und fehlenden regulären Uferstrandstreifen. Ein begleitendes, durchgängiges Fußwegenetz fehlt ebenfalls, so dass dieser Bereich in seiner potenziellen Erlebniswirksamkeit sehr stark eingeschränkt ist.

Opfenbach

Bedeutung des Ortskerns für Daseinsvorsorgefunktionen

Ebenso wie in Heimenkirch sind auch in Opfenbach nahezu allen wichtigen Versorgungs- und Kultureinrichtungen im Ortskern zu finden. Auch hier kann auf die Kap. 3.1 Handlungsfeld Grund- und Nahversorgung sowie im Kap. 3.2 Handlungsfeld Kultur und Soziales hingewiesen werden.

Kirche, Schule, Kindergarten, Rathaus, ärztliche Versorgung und ein Gasthaus sind konzentriert am und um den Kirchplatz gruppiert. Läden ein weiteres Gasthaus eine Bäckereifiliale mit Café bilden einen zweiten Versorgungsschwerpunkt im Bereich der Kreuzung Bodensee-, Allgäuer- und Oberschwabenstraße. Wie in Heimenkirch liegt die Herausforderung darin, die noch vorhandene funktionale Zentralitätsfunktion des Ortskerns zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Sicherung und Stärkung dieser Daseinsvorsorgefunktionen ist von städtebaulicher Bedeutung, da das Ausdünnen oder gar Wegbrechen dieser Funktionen auch die noch vorhandene dörfliche Grundstruktur mit ihrer Mischnutzung gefährden würde. Eine gezielte Stärkung der öffentlichen Räume in diesen Bereichen ist im Zusammenwirken mit einzelnen Umnutzungen und Modernisierungen ortsbildprägender Gebäude anzustreben; z.B. durch Stärkung der Vorbereiche zu den Nahversorgungsangeboten und Verbesserung der öffentlichen Räume entlang der Durchgangsstraßen zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität. Dies betrifft vor allem die Bereiche um den Kirchplatz und im zentralen Kreuzungsbereich der B 32 mit der St 2020.

Städtebaulicher Bestand

In Opfenbach stellt sich die städtebauliche Ausgangssituation des Hauptortes Opfenbach mit Schwerpunkt Bodenseestraße folgendermaßen dar:

Die Bodenseestraße (vom Kreuzungsbereich B32 nach Westen) weist ein hohes Gebäudepotenzial mit noch vielen erhaltenen, regionaltypischen und ortsbildprägenden Gebäuden auf (vgl. auch nachfolgenden Abschnitt „Ortsbildprägende Strukturen und Gebäude“). Punktuell ist infolge mangelnder Bausubstanz und Funktionsfähigkeit ein (Teil-)Leerstand eingetreten (u.a. Anwesen Bodenseestraße 5, 1./2. OG Gasthof „Zum Löwen“, Bodenseestraße 11).

Die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Vorbereiche in der Bodenseestraße sind durch eine mangelnde Qualität hinsichtlich Abgrenzungen, Materialwahl und Belagszuständen geprägt. Dies betrifft insbesondere jene Vorbereiche, an denen eine Daseinsvorsorgefunktion gekoppelt ist (u.a. Vorbereiche Pio, Metzgerei, Einzelhandelsladen, Schule, Rathaus).

Hinzu kommt, dass öffentliche und private Nutzungen weitgehend nicht geregelt sind (siehe z.B. Parken vor dem Einzelhandelsladen) und deshalb zumindest in Teilbereichen eine Neuordnung erforderlich wäre.

Abb. 46: Kreuzungsbereich Bodenseestraße und B32 mit Marienmarterl



Abb. 47: Kreuzungssituation Bodenseestraße mit Blickrichtung Schule



Quelle: Richard Mayer, www.panoramio.de

Die Bodenseestraße (Staatstraße 2002) ist hinsichtlich des Bezugs zwischen Straßenraum und den angrenzenden Randbereichen wenig gegliedert, z.B. durch Grünstrukturen etc., was u.a. eine erhöhte innerörtliche Geschwindigkeit befördert. Dies betrifft insbesondere auch die Ortseingangssituation im Westen.

Es bietet sich ggf. an, die Bodenseestraße ab dem Kreuzungsbereich B32 bis zum Vorplatz Kirche stärker platzartig zu entwickeln.

B) ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

- Die Ortskerne von beiden Gemeinden sind durch eine hohe Zentralitätsfunktion mit nahezu allen wichtigen Versorgungs- und Kultureinrichtungen geprägt.
- Die Siedlungsentwicklung ist im Wesentlichen orientiert an den Hauptverkehrsachsen mit relativ kompakten Siedlungseinheiten.
- Die Hauptorte, aber auch die kleineren Teilorte sind mit qualitativ hochwertigen und in großen Teilen ansprechenden Grünstrukturen ausgestattet. Diese tragen ganz wesentlich zur Stärkung der Lebensqualität in den Siedlungsteilen bei. Teilweise könnten diese Strukturen noch besser für verbindende Vernetzungen z.B. Fuß-Radwegeverbindungen genutzt werden.
- Verbindendes Glied ist das gemeinsame Fernstraßennetz (B32 und in Opfenbach weiterführend mit der St 2002) als einerseits gemeinsame Grundlage für wirtschaftliche Entwicklung und andererseits Ursache für Störungen und Belastungen in den Ortskernen.
- Der prosperierenden Siedlungsentwicklung seit der Nachkriegszeit (vor allem Wohnbausiedlungen) stehen Funktionsverluste in den Ortskernen gegenüber.
- Der Strukturwandel in Landwirtschaft, Handel und Gewerbe zog zum Teil erhebliche Veränderungen in der Siedlungsstruktur nach sich, ohne die Grundstrukturen nachhaltig zu

zerstören. Allerdings entwickeln sich diese Umbruchprozesse weiter, deren Dynamik schwer einzuschätzen ist.

- Durch die äußeren Rahmenbedingungen und Veränderungsprozesse sind städtebauliche Mangelsituationen in den Ortskernen und hier besonders an den Durchgangsstraßen entstanden, die dringend einer Nach- und Verbesserung bedürfen. Im Vordergrund muss neben der funktionalen Verbesserung und Stabilisierung die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten liegen.
- Die Verlagerung zumindest von Teilen des Durchgangsverkehrs (in Heimenkirch > Ausbau der Bahnhofstraße; in Opfenbach > Realisierung der B32-Ostumgehung) eröffnen neue Möglichkeiten zur Verbesserung in den Ortskernen.
- Die Wiedereröffnung des Bahnhaltepunktes in Heimenkirch könnte sich positiv für die weitere Stärkung der Ortskerne auswirken. Für Heimenkirch gilt dies unmittelbar, für Opfenbach zumindest mittelbar. Durch die interkommunale Kooperation könnten die darin liegenden Potenziale optimaler genutzt werden.

4.2 Ortsbildprägende Strukturen und Gebäude unter Berücksichtigung des Bezugs zu Daseinsvorsorgefunktionen

Bedeutung der ortbildprägenden Strukturen und Gebäude für Daseinsvorsorgefunktionen

Anknüpfend an die Einleitung des vorhergehenden Kap. 4.1 konkretisiert sich in diesem Abschnitt die Wechselwirkung von Daseinsvorsorgeangeboten zum baulichen Bestand auf der nachfolgenden Betrachtungsebene der Gebäude mit ihrem unmittelbaren Umfeld. D.h. die Gebäudenutzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit seiner baulichen Konstitution und Gestaltung. Ein Geschäftshaus, das nicht als Geschäftshaus wirkt, wird auch nicht als solches wahrgenommen. Ein Laden der nicht von außen attraktiv gestaltet ist, lädt auch nicht zum Hineingehen ein. Auf den Zusammenhang zwischen der funktionalen und baulichen Ausgangssituation wurde vor allem in Bezug auf den Einzelhandel und die Gastronomie auch im Kap. 3.1 Handlungsfeld Grund- und Nahversorgung eingegangen.

In diese Überlegungen ist das direkte Umfeld eines Gebäudes mit den Zuwegungen und Eingangssituation ein zu beziehen. Klar erkennbare Wegeführungen, Barrierefreiheit etc. erleichtern die Zugänglichkeit. Dies hat gerade in den Vorbereichen der Nahversorgungsangebote eine große Bedeutung. Diese Schnittstellen und Übergänge von öffentlichen zu halböffentlichen und privaten Bereichen sollten funktional und gestalterisch aufeinander abgestimmt sein. Im harmonischen Zusammenklang ergibt sich die Gesamtqualität der Aufenthaltsfunktion und dies wirkt damit unterstützend für die angebotenen Daseinsvorsorgefunktionen.

A) BESTAND

Heimenkirch

Städtebaulicher Bestand

Im Untersuchungsbereich weisen die Gebäude eine uneinheitliche Dachlandschaft und unterschiedliche Gebäudehöhen auf, was zu einem unruhigen Ortsbild führt. In der Ortsmitte variie-

ren die Gebäudehöhen zwischen 2 und 3 Geschossen mit Satteldächern, das Raiffeisenbank-Gebäude ist dagegen das einzige Wohn- und Geschäftshaus in Heimenkirch mit 3 Geschossen und Flachdach. Im Westen, im Ortseingangsbereich, befinden sich die 2-geschossigen Schulgebäude, die eine großflächigere und dadurch aus der üblichen Gebäudestruktur abweichende Gebäudeform aufweisen.

Dominierend am zentralen Platz sind der Gasthof „Zur Sonne“ und die ehemaligen Karg-Gebäude, mit 3 Geschossen und Sattel- bzw. Walmdächern. Entlang der Bahnhofstraße und am Beginn der Kemptener Straße ist die Firstrichtung der Satteldächer parallel zur Straße orientiert. Nach Osten zeigen die Gebäude an der Kemptener Straße verschiedene Firstrichtungen, zum Teil mit Walmdächern.

Im Ortsbereich sind eine Reihe von Denkmal-Gebäuden und sonstige, ortsbildprägende Gebäude vorhanden. Wenngleich gerade bei diesen Gebäuden z.T. der größte Sanierungs- und Modernisierungsbedarf zu verzeichnen ist.

Viele Gebäude mit Daseinsvorsorgefunktionen (Läden, Geschäfte, Banken, Gasthäuser etc.) haben Treppenanlagen vor den Eingängen und sind somit nicht barrierefrei zugänglich. Oft steht dies auch noch in Verbindung mit zu engen Vorbereichen (z.B. Gasthaus Adler, Gasthaus Hirsch, Apotheke, Sparkasse).

Baudenkmäler Heimenkirch

- Kirchplatz 1, katholische Kirche Sankt-Margareth, 1844 neu gebaut in neugotischem Stil, unter Beibehaltung des mittelalterlichen Turmes
- Kemptener Straße 6, Paul-Bäck-Haus, Wohnhaus mit Walmdachbau aus dem 17./18. Jahrhundert,
- Nadenbergstraße 3, villenartiges Wohnhaus, gebaut um 1900, asymmetrisch gegliedert, mit weiten Vordächern, Erker und hölzernem Balkon
- Tannenfelsstraße 4, Sog. Katzenmühle, ehem. Mahl- und Sägemühle, Wohnteil verschindelter Blockbau mit Zierfachwerk im Giebelfeld, durch Haustafel bez. 1797; zweigeschossiger Stallstadel mit Sägemühle, Ziegelmauerwerk und Holzständerbauweise, 19 Jh.
- Darüber hinaus bilden die Römerstraße und der engere historische Ortskern einen wichtigen Bestandteil der archäologischen Boden- und Geländedenkmäler (siehe Karte H-A2).

Ortsbildprägende Gebäude im Kernbereich (eine Auswahl):

- Gasthof Hirsch, Lindauer Straße 1; Holzständerbau teilweise verschindelt
- Rathaus, Lindauer Straße 2; Verwaltungsbau aus den 70er Jahren unten massiv, oben holzverschalt
- Gasthof Sonne, Kemptener Straße 1; mächtiger Massivbau mit schweizerischen Architekturmerkmalen
- Karg-Haus, Kemptener Straße 4; 3-geschossiger Massivbau, mit Walmdach und Erkeranbau

Weitere ortsbildprägende siehe Karte Gebäude und Denkmalschutz H-A2

Abb. 48: Karg-Haus im Ortszentrum, Kemptener Straße 4



Abb. 49: Wohn- und Geschäftshaus, Kemptner Straße 28



Gebäudezustand und Gebäudenutzung

Die Einschätzung des Zustandes der Gebäude ergibt in Heimenkirch ein heterogenes Bild. In der Ortsmitte und an der Kemptener Straße kommen alle Kategorien von „gut“ bis „schlecht“ vor.

Stark sanierungsbedürftig wäre vor allem das ehem. Gasthaus Sonne. Das Gebäude wurde jedoch innerlich mehrfach umgebaut, mit z.T. erheblichen Eingriffen in die Grundsubstanz. Eine wirtschaftliche Grundsanierung ist daher zweifelhaft und von der Nachfolgenutzung hinsichtlich der bestehenden Grundrisse abhängig. Hinzu kommt die mangelnde Umfeld- und Parkplatzsituation.

An der Lindauer Straße werden die Gebäude Nr. 3 bis 10 als „mittel bis gut – sanierungswürdig“ eingestuft. Auch am Beginn der Kemptener Straße – Kreuzung Bahnhofstraße, inklusive das Paul Bäck-Haus, werden die Gebäude Nr. 7 bis 11 als „mittel bis gut – sanierungswürdig“ eingestuft.

Im weiteren Verlauf der Kemptener Straße sind einige Gebäude in der Nähe von Hochland als „schlecht bis mittel“ eingestuft. Dort sind alte, villenartige Gebäude mit Walmdach zu finden, wie zum Beispiel das ehemalige Gebäude der Strohhutfabrik Martin Keller, das als „mittel“ eingestuft wird. Es würde sich lohnen, das Gebäude zu renovieren. Auch das Gebäude Nr. 37 sollte saniert werden

Opfenbach

Städtebaulicher Bestand

Das Ortsbild wird im Ortskern noch heute überwiegend durch die vom regionalen, ländlichen Baustil geprägten Gebäude bestimmt. Die prächtigen, alten Gebäude säumen mit ihren Nebengebäuden die Bodenseestraße und sind auch in den umliegenden Nebenstraßen zu finden. Für die Ausrichtung der Gebäude und Hofstellen, sowohl im Siedlungszusammenhang als auch im Außenbereich, ist eine gewisse Tendenz zur Südwest-Nordost-Ausrichtung erkennbar, wobei der Wohnteil meist im südöstlichen Bereich untergebracht ist.

Im Ortsbereich von Opfenbach konzentrieren sich eine Reihe von Denkmal-Gebäuden und ortsbildprägender Bausubstanz. Die meisten dieser Gebäude sind in einem erfreulich guten Zu-

stand, wenngleich auch hier noch ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf zu verzeichnen ist.

Auch in Opfenbach haben viele Gebäude mit Daseinsvorsorgefunktionen Treppenanlagen vor den Eingängen und sind nicht barrierefrei zugänglich. Besonders entlang der Bodenseestraße kommen die unzureichenden und engen Vorbereiche erschwerend hinzu (z.B. Gasthaus zum Löwen, Edeka Laden, Gasthaus „Café und Mehr“).

Baudenkmäler Opfenbach

- Alemannenstraße 2, Flur-Nr. 18 – Bauernhaus, Mitterstallbau mit vorkragendem Giebel und einseitig abgeschlepptem Dach, Wohnteil Blockbau verschindelt, im Kern 18. Jh., der Stall wurde um 1900 erneuert.
- Bodenseestraße bei Nr. 2, Flur-Nr. 58/5 – Bildstock mit Pietr, 1861
- Bodenseestraße 11, Flur-Nr. 53 – Haustür mit Türgestell, biedermeierlich, bez. 1840
- Kirchplatz 1, Flur-Nr.3 – Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Turm mittelalterlich, Langhaus und eingezogener, dreiseitiger Chor 1773/74; mit Ausstattung
- Kirchplatz 3, Flur-Nr. 1 – Pfarrhof, im Kern wohl verputzter Blockbau des 18. Jh., mit Satteldach, um 1900 überformt; mit Ausstattung
- Kirchplatz 4, Flur-Nr. 59 – Ehemaliges Benefiziatenhaus, verschindelter Satteldachbau, äußere Erscheinung 19. Jh., im Kern älter
- Kirchplatz 5, Flur-Nr. 58a – Gasthof zum Löwen, stattlicher Bau in Formen des sog. Schweizerstils, mit Blockbau-Obergeschoß und Flachsatteldach mit Querriegel, um 1905 auf den Fundamenten des Vorgängerbaues von 1705 neu errichtet.

Darüber hinaus bilden die Römerstraße und die historischen Siedlungsansätze im Ortskern einen wichtigen Bestandteil der archäologischen Boden- und Geländedenkmäler (siehe Karte O-A2).

Abb. 50: Gasthaus Zum Löwen, Bodenseestraße



Abb. 51: Wohn- und Geschäftshaus, Bodenseestraße



Ortsbildprägende Gebäude im Kernbereich (eine Auswahl):

- Wohnhaus, Bodenseestraße 2; 3-geschossiger Massivbau > dominiert den Kreuzungsbe-
reich
- Stallgebäude, bei Bodenseestraße 5; wirkt zusammen mit dem denkmalgeschützten Gast-
haus zum Löwen straßenraumdominierend
- Schule, Bodenseestr 10; wirkt platzbildend in Zusammenhang mit Gasthaus zum Löwen

Weitere ortsbildprägende Gebäude, siehe Karte Gebäude und Denkmalschutz O-A2

Gebäudezustand und Gebäudenutzung

Der historisch wertvolle Baubestand der Gemeinde Opfenbach befindet sich überwiegend in der Ortsmitte. Die regionaltypische Bauweise mit den Holzvertäfelten Fassaden der Gebäude ist nach wie vor kennzeichnend. Der Ort hat seine landwirtschaftliche Prägung meist auch in den umliegenden Bereichen beibehalten.

Die gestalterische Qualität der Fassaden von Gebäuden ist bei mehreren Objekten hervorzuheben. Ursprüngliche und unverfälschte Gestaltungselemente wie die verschindelten Fassaden, Formen der Dächer, Fenster, Türen und Balkone sind noch vorhanden. Der Großteil der Gebäude ist in einem guten baulichen Zustand. Sie werden von ihren Eigentümern sachgerecht instandgehalten.

In Opfenbach gibt es wenig „vernachlässigte“ Bereiche. Es sind einzelne Objekte, bei denen eine Komplettsanierung dringend erforderlich wäre. Zu nennen sind hier u. a. die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des Gasthauses zum Löwen und das Anwesen in der Bodenseestraße 11. Darüber hinaus das ortsbildprägende, aber nicht denkmalgeschützte Haus Bodenseestraße 5.

B) ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

- In beiden Gemeinden gibt es eine große Anzahl von historischen, z.T. denkmalgeschützten Gebäuden und Anwesen. Viele davon sind in gutem Bauzustand, einige aber auch dringend sanierungsbedürftig.
- Traditionelle Bauformen und Gestaltungselemente sind nach wie vor vorhanden und werden auch weiter gepflegt.
- Leerstände oder Unternutzungen in großem Umfang sind nicht zu verzeichnen. Jedoch sind vor allem die dominanten, ortsbildprägenden Gebäude (ehem. Gasthaus Sonne und Gasthaus zum Löwen) stark sanierungsbedürftig.

4.3 Zusammenfassende Mängel und Aufwertungspotenziale zu den städtebaulichen Strukturen

Heimenkirch

(vergl. hierzu auch Karte H-A3, Städtebauliche Mängel)

Die wesentlichen städtebaulichen Mängel sind in den Bereichen der Durchgangsstraßen (B 32; Lindauer Straße u. Kemptener Straße) sowie in der Bahnhofstraße zu verzeichnen. Die Mängel zeigen sich hier nicht nur in den öffentlichen Straßenräumen, sondern auch in den angrenzenden privaten Vorbereichen und Gebäuden. Nachbesserungsbedarf gibt es auch in Teilbereichen an der Leiblach und am Rad- und Fußwegenetz. Hier geht es vornehmlich um Ergänzungen und Lückenschlüsse.

Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte und Problembereiche zusammengefasst:

- Lindauer Straße, Kemptener Straße und Bahnhofstraße (>innerer Ortskern von Heimenkirch). Funktionale, gestalterische und bauliche Mängel, die sich hier auf engem Raum kumulieren. > Bereich mit besonderem Erneuerungsbedarf.
> Aufwertung der Straßen-/Platzräume im Bereich Rathaus, Gasthaus Hirsch, Feuerwehr, Karg-Haus, Paul-Bäck-Haus, Gasthaus Sonne
- In diesem Bereich finden sich auch gehäuft funktionale und bauliche Mängel an ortsbildprägenden Gebäuden (Gasthaus Sonne, Karg-Haus u.a.). Das Sparkassengebäude ist baulich in gutem Zustand, aber gestalterisch nicht eingebunden.
- Lindauer Straße: Nach dem Ausbau der Bahnhofstraße und der damit beabsichtigten Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Ortsmitte bleibt ein überdimensionierter Straßenraum zurück, der mit Rückbaumaßnahmen und Umgestaltungen Platz für mehr Aufenthaltsqualität böte.
- Bahnhofstraße: Hier handelt es sich (im ursprünglichen Bestand und wie auch schon in der VU von 2004 festgestellt) um einen abseitigen Bereich mit Gebäuden, die von baulichen Mängeln gekennzeichnet sind. Der Bereich wird infolge der Wiedereröffnung des Bahnhaltdepotpunktes und dem damit verbundenen Aus- und Umbau der Bahnhofstraße gänzlich umgestaltet. Damit entsteht ein neuer, zentraler Anknüpfungspunkt an den Ortskern. In diesem Zusammenhang war die Beseitigung der Gebäude zwischen bestehender Bahnhofstraße und Bahnanlage erforderlich.
- Kemptener Straße: Belastung durch Durchgangsverkehr (B32) mit negativen Auswirkungen auf die Umfeld- und Aufenthaltsqualitäten; zu enge Fußgängerbereiche; kaum sichere Querungsmöglichkeiten; wenig ausgeprägte private, sowie geschäftliche Vorbereiche; fehlende Parkplätze (für die ohnehin wenigen Geschäfte und Läden).

Neben z.T. unbebauten Bereichen finden sich hier auffällig viele Gebäude in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand (u.a. Kemptener Straße 37, 39 u. 47).

Beispielhafte Darstellung von baulichen Mängeln in Heimenkirch

Abb. 52: Wohngebäude Kemptener Straße 7



Abb. 53: Wohngebäude Kemptener Straße 47



- Grünstrukturen / Leiblach: Die Grünstrukturen entlang der Leiblach und im Bereich nördlich des Rathauses und des Friedhofes weisen größtenteils einen guten, ökologischen Bestand auf. Verbesserungs- und Aufwertungsbedarf gibt es im Bereich nördlich des Rathauses und des Friedhofs bzw. an der Leiblach im nördlichen Bereich der Fa. Hochland. Der Uferbereich im Umfeld Sägewerk Kessler (an der Sonnenhalde / Sürgenstraße) ist in seiner ökologischen Funktion sehr stark beeinträchtigt.
- Innerörtliche Vernetzung / Fuß- und Radwege: Die innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen sind gerade in den reizvollen Freiraumstrukturen nicht durchgängig vorhanden.

Opfenbach

(vergl. hierzu auch Karte O-A3, Städtebauliche Mängel)

Einer der zentralen Problempunkte mit wesentlicher Auswirkung auf den Ortskern ist der hohe Durchgangsverkehr. Die B32 ist mit einem Verkehrsaufkommen von fast 10.000 Fahrzeugen auf der Richtung Mellatz und über 7.600 Fahrzeugen Richtung Hergatz die größte Belastungsquelle. Hinzu kommt noch der Verkehr auf der Verbindungsstrecke nach Lindau (Staatsstraße 2002) mit fast 4.000 Fahrzeugen am Tag. Dieser Verkehr konzentriert an dem Knotenpunkt Allgäustraße/ Bodenseestraße/ Oberschwabenstraße.

Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte und Problembereiche zusammengefasst:

- Die hohe Verkehrsbelastung ist auch in Opfenbach Ursache und Hintergrund für viele der festzustellenden städtebaulichen Mängelsituationen. Hier könnte die Realisierung der nördöstlichen Umgehungsspanne für die B32 zumindest eine teilweise Entlastung bewirken. Dies eröffnet v.a. Chancen zur Umgestaltung und Aufwertung des jetzigen innerörtlichen Kreuzungsbereiches.
- Kreuzungsbereich Allgäustraße, Bodenseestraße, Oberschwabenstraße: Der Kreuzungsbereich ist überwiegend auf die Anforderungen des Durchgangsverkehrs ausgerichtet mit entsprechenden Straßendimensionierungen. Die angrenzenden Vorflächen und Freibereiche (Geschäfte, Cafés) sind nicht eingebunden.

- Dieser Knotenpunkt stellt einen besonderen Gefahrenpunkt für Fußgänger und Radfahrer dar, da es nur eine Querungshilfe an der Oberschwabenstraße gibt.
- Bodenseestraße: Vorbereiche sind durch eine mangelnde Qualität hinsichtlich Abgrenzungen, Materialwahl und Belagszuständen sowie fehlende Grünstrukturen geprägt. (v.a. Vorbereiche Pio, Metzgerei, Einzelhandelsladen, Schule, Rathaus).
- Hier kommt hinzu, dass öffentliche und private Nutzungen weitgehend nicht geregelt (Widmung, Nutzungsrechte) sind (siehe z.B. Parken vor dem Einzelhandelsladen) und insofern - zumindest teilweise - eine Neuordnung erforderlich wäre
- Ortsmitte / Kirchplatz: Wahrnehmbare, räumliche Ortsmitte mit Platzbildung durch zurückgesetzte Gebäude. Der Bereich weist wenig Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf. Nördlich der Bodenseestraße zur Kirche hin ist der Freiraum unstrukturiert und wenig gegliedert. Südlich der Bodenseestraße, dient die Platzfläche als Parkraum, ist großflächig und wenig gegliedert. Hier wäre ein Ansatzpunkt zur Schaffung einer erkennbaren und attraktiven Ortsmitte (Dorfplatz) unter Einbindung des baulichen Umfeldes wie Schule, Gasthaus Zum Löwen.
- Westlicher Ortseingang (Staatsstraße 2002): Die gerade Straßenführung in den Ortsbereich hinein, ohne jegliche Gliederung bzw. Zäsur führt zu überhöhten Verkehrsgeschwindigkeiten. Am Ortseingang fehlt eine Querungshilfe von den nördlich gelegenen Siedlungsgebieten zu den südlichen Sportanlagen.
- Zu den städtebaulichen Mängeln im Straßenraum sind in der Bodenseestraße auch im Gebäudebereich die wesentlichen Defizite im Gebäudebereich Opfenbachs zu verzeichnen. (Gasthaus Zum Löwen, Anwesen Bodenseestraße 5 und 11)

Beispielhafte Darstellung von baulichen Mängeln in Opfenbach

Abb. 54: Gasthaus Zum Löwen, Bodenseestraße



Abb. 55: Wohngebäude Bodenseestraße 11



5 Interkommunale Entwicklungsstrategie mit Ziele und Maßnahmen

5.1 Einordnung Ziele und Maßnahmen

Auf der Grundlage der Rahmenbedingungen sowie Qualitäten, Mängeln und Anforderungen wurden Ziele unter Berücksichtigung der Programmanforderungen abgeleitet. Diese unterscheiden sich zwischen den Zielen der städtebaulichen Entwicklung, die in der Hauptsache auf die örtlichen Gegebenheiten fokussiert sind sowie den Zielen in den weiteren Handlungsfeldern, die in erster Linie auf eine Stärkung der relevanten Daseinsvorsorgestrukturen und die interkommunale Zusammenarbeit der beiden Gemeinden ausgerichtet sind.

Der Entwurf der Ziele und Maßnahmenvorschläge wurde in einer Abstimmungswerkstatt mit den Gemeinderäten am 24.05.2012 rückgekoppelt und entsprechende Prioritätensetzungen abgeleitet.

Für die Umsetzung der Maßnahmen erscheint - bis auf weiteres - keine Veränderung der bestehenden Sanierungsgebiete in Heimenkirch und Opfenbach erforderlich.

5.2 Zielstellungen

Übergeordnete Leitlinie zur Entwicklung des Gebietes

Dasein und Dableiben in Heimenkirch und Opfenbach.

Daseinsvorsorge in allen Lebensbereichen interkommunal entwickeln.

Wie in Kap. 3 dargestellt ergeben sich eine Reihe von konkreten Anknüpfungspunkten und Potenzialen für eine interkommunale Zusammenarbeit zur Stärkung und Verbesserung der Daseinsvorsorge. Dies betrifft alle wichtigen Lebensbereiche und Daseinsvorsorgefunktionen:

- Arbeitsfunktion in Bezug auf eine abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung.
- Wohnfunktion in Bezug auf die Entwicklung alternativer Wohnangebote.
- Versorgungsfunktion u.a. in Bezug auf die Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomie.
- Kulturelle und soziale Funktion u.a. in Bezug auf eine Koordinierung von Angeboten sowie eine stärkere gemeindeübergreifende Nutzung der vorhandenen Raumeinheiten.

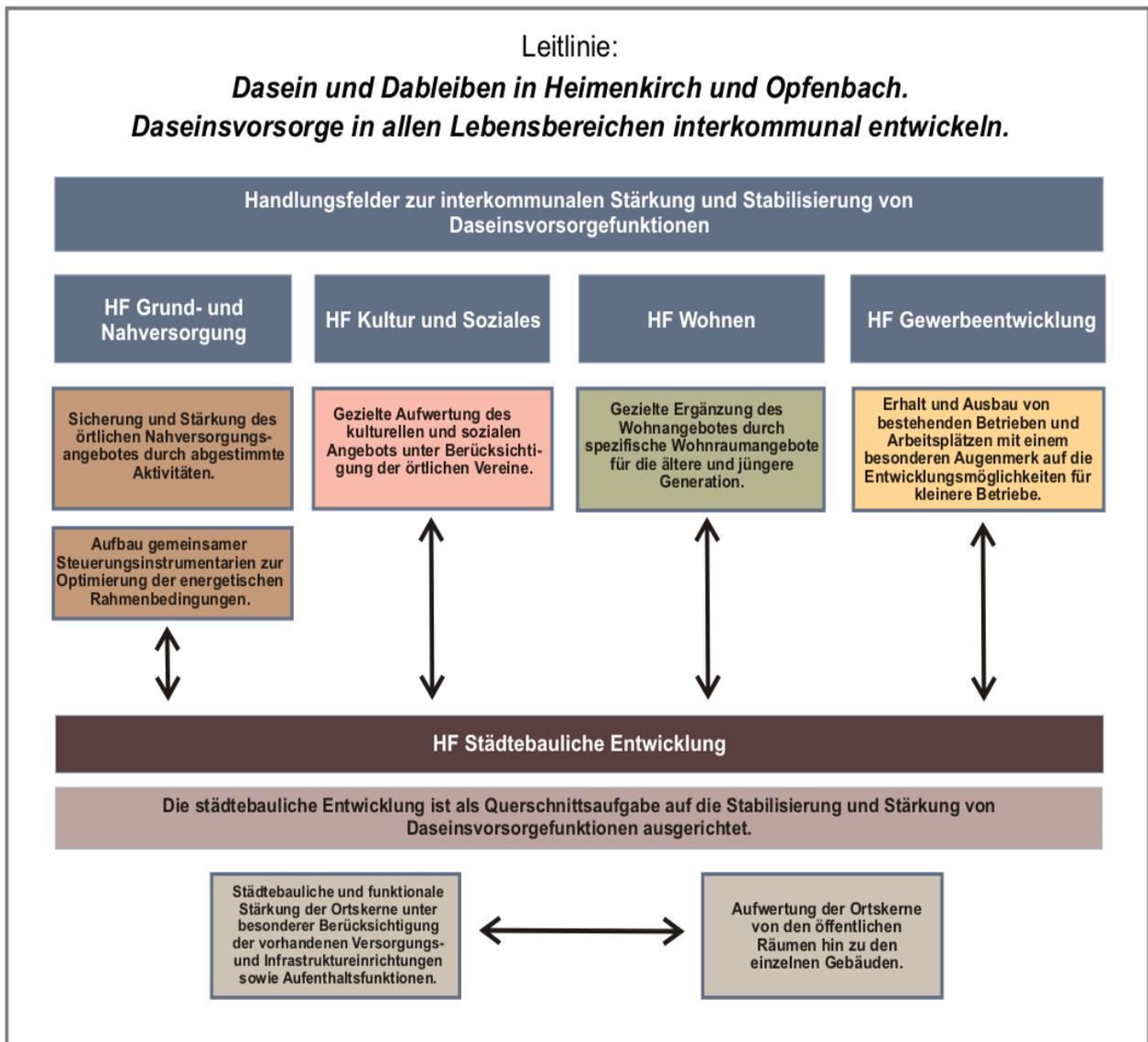
Um sich den zukünftigen Herausforderungen zur Sicherung und Entwicklung der kommunalen Standortqualität anzunähern, bietet sich der Begriff „Daseinsvorsorge“ in besonderer Weise an: Er umschreibt die kommunale Aufgabe zur Bereitstellung der erforderlichen Leistungen um eine angemessene Angebotsqualität für alle relevanten Zielgruppen „von der Wiege bis zur Bahre“ zu gewährleisten. Diese „Angemessenheit“ zu definieren ist letztlich ein offener Diskurs in der Gemengelage zwischen den kommunalpolitischen Rahmenbedingungen sowie den Bedürfnissen und Interessen der Bürger. Hierbei bietet die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden eine wichtige Ergänzung, insbesondere in jenen Aufgaben, wo Anpassungen aufgrund struktureller Veränderungen erforderlich sind (siehe z.B. in der Gewerbe- oder Versorgungsentwicklung).

In den Arbeitsgruppen „Wohnen“, „Gewerbeentwicklung“ sowie „Grund- und Nahversorgung“ wurde dieser Ansatz zugrunde gelegt und gemeinsame Anforderungen abgeleitet. Unter den Voraussetzungen der demographischen Entwicklung mit einer verstärkten Stagnations- und

Schrumpfungsperspektive ist das Leitmotiv „*Dasein und Dableiben*“ aufgrund der Konkurrenzsituation im Umfeld in besonderer Weise zutreffend. Dies betrifft u.a. die „Bleibeperspektiven für Zielgruppen wie junge Erwachsene und Senioren hinsichtlich bedarfsorientierter Grundfunktionen (Wohnen, Versorgung) sowie attraktiver Zusatzfunktionen (Kultur, Gemeinschaft).

Um diese Daseinsvorsorgefunktionen von Seiten des Städtebaus als Querschnittsaufgabe zu sichern bzw. zu verbessern ist eine gezielte Stärkung der öffentlichen Räume im Wechselspiel mit einer Umnutzung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude von Bedeutung. D.h. Maßnahmen im öffentlichen Raum erscheinen insbesondere dann zielführend, wenn diese in den jeweiligen Bereichen auch zu einer Stärkung von Daseinsvorsorgefunktionen entweder direkt (z.B. Aufenthaltsfunktion) oder indirekt (z.B. Stärkung der Vorbereiche zu den Nahversorgungsangeboten) beitragen. Ebenso ist bei den Einzelgebäuden der Zusammenhang zwischen einer baulichen Modernisierung oder Sanierung sowie einer funktionalen Stärkung und Umnutzung hinsichtlich Versorgungs- oder Wohnfunktionen von Bedeutung.

Abb. 56: Handlungsfelder und Zielstellungen im Überblick



Handlungsfeld Grund- und Nahversorgung

Leitlinie

Sicherung und Stärkung des vielfältigen örtlichen Nahversorgungsangebotes durch abgestimmte Aktivitäten.

Dies betrifft insbesondere die Stärkung eines wohnortnahen Versorgungsangebotes unter Berücksichtigung der Zentralitätsfunktion der Ortskerne.

Berücksichtigung der Wechselbeziehungen zwischen dem Nahversorgungsangebot der beiden Gemeinden – z.B. in der Einzelhandelsentwicklung.

Umnutzung von ortsbildprägenden Gebäuden unter Berücksichtigung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen.

Umsetzungsziele

- Aufbau einer gemeinsamen Werbeplattform für die verbesserte Darstellung des Nahversorgungsangebotes.
- Zukünftiges Nahversorgungskonzept.
- Standortklärung zur Sicherung des Vollsortimenters in Heimenkirch.
- Sanierung/Renovierung Einzelhandelsladen Bodenseestraße 8 in Opfenbach mit Neuordnung Umfeld.

Leitlinie

Aufbau gemeinsamer Steuerungsinstrumentarien zur Optimierung der energetischen Rahmenbedingungen.

Der Betrachtungsschwerpunkt ist auf die Frage der Energieeffizienz ausgerichtet. Dies betrifft insbesondere die Wechselbeziehung zum baulichen Bestand.

Hierzu gehört auch der Aufbau alternativer Mobilitätsangebote unter besonderer Berücksichtigung und Förderung der Elektromobilität.

Umsetzungsziele

- Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms.
- Ggf. Aufbau eines gemeinsamen Bürgerkraftwerks Heimenkirch-Opfenbach (Langfristoption).
- Aufbau der Elektromobilität.

Handlungsfeld Kultur und Soziales

Leitlinie

Gezielte Aufwertung des kulturellen und sozialen Angebots unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Vereine.

Dies betrifft insbesondere die Bedeutung eines vielfältigen Vereinslebens für die örtliche Gemeinschaft in den beiden Gemeinden.

Gemeindeübergreifende Ergänzung und Nutzung der vorhandenen Raumeinheiten für kulturelle Zwecke

Schaffung von ergänzenden generationenübergreifenden Hilfestellungen und Angeboten.

Umsetzungsziele

- Erweiterung und Sanierung Kultur- und Sportzentrum Opfenbach.
- Koordination von kulturellen Angeboten und Aktivitäten (Veranstaltungskalender, Kulturkoordinator).
- Aufwertung und Unterstützung des Ehrenamtes in den Vereinen (Vereinsvorstände).
- Aufbau einer gemeinsamen Nachbarschaftshilfe mit gezielten Unterstützungsangeboten
- Schaffung generationenübergreifender Begegnungs- und Aktionsmöglichkeiten.

Handlungsfeld Wohnen

Leitlinie

Gezielte Ergänzung des bisherigen Wohnangebotes durch spezifische Wohnraumangebote für die ältere und jüngere Generation.

Schließung der Lücken hinsichtlich eines zielgruppenspezifischen und kleinräumigen Wohnangebots. Hierbei liegt der räumliche Schwerpunkt auf dem Bestand.

Umsetzungsziel

- Schaffung alternativer Wohnangebote und –Modelle hinsichtlich altersgerechtes Wohnen (evtl. in Heimenkirch) und Mehrgenerationenwohnen (evtl. in Opfenbach) unter Einbindung von geeigneten privaten Trägern.

Handlungsfeld Gewerbeentwicklung

Leitlinie

Erhalt und Ausbau von bestehenden Betrieben und Arbeitsplätzen, mit einem besonderen Augenmerk auf die Entwicklungsmöglichkeiten für kleinere Betriebe.

Aufbau gemeinsamer Steuerungsinstrumentarien und Angebote zur abgestimmten Gewerbeentwicklung der beiden Gemeinden. Hierbei wird der Bestandsentwicklung gegenüber der Neuausweisung eine zeitliche Priorität eingeräumt.

Umsetzungsziele

- Aufbau einer gemeinsamen Bestandspflege mit Gewerbeflächenmanagement.
- Entwicklung eines Interkommunalen Handwerker-/ Dienstleistungshofs (Kurzfristoption).
- Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets (Mittel-/Langfristoption)

Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung

Leitlinie

Städtebauliche und funktionale Stärkung der Ortskerne unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Aufenthaltsfunktionen.

Sicherung der Zentralitätsfunktion der Ortskerne hinsichtlich der vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes zielt auf die direkte oder indirekte Stärkung von Daseinsvorsorgefunktionen in den Ortskernen ab.

Aufbau abgestimmter Steuerungsinstrumentarien zur städtebaulichen Entwicklung der beiden Gemeinden.

Umsetzungsziele

- Erstellung einer gemeinsamen Bau- und Gestaltungsfibel.
- Einrichtung abgestimmter kommunaler Förderprogramme.
- Einrichtung einer gemeinsamen Prozess-Steuerung.
- Neubau und Umgestaltung der Bahnhofstraße in Heimenkirch.
- Aufwertung der Ortsmitte in Heimenkirch Lindauer Straße von Schule bis Kirche (B32) sowie Kemptener Straße von Kirche bis Paul-Bäck-Haus/Gasthof Adler.
- Neugestaltung der Ortsmitte (Kirchplatz) in Opfenbach.
- Neuordnung/-Gestaltung Umfeld Schule und Rathaus in Opfenbach.

Leitlinie

Aufwertung der Ortskerne von den öffentlichen Räumen hin zu den einzelnen Gebäuden.

Stärkung der zentralen Achsen sowie deren Seitenbereiche mit dem Schwerpunkt Funktionsverbesserung und Impulsgebung für die anliegenden Daseinsvorsorgefunktionen.

Umnutzung, Sanierung und Aufwertung ortsbildprägender Gebäude sowie alternative Ersatzbaulösungen, sofern eine Sanierung nicht mehr möglich ist. Dies betrifft insbesondere die Sicherung oder Neuschaffung von Daseinsvorsorgefunktionen wie Gastronomie, Handel/Dienstleistung oder Wohnen.

Umsetzungsziele

- Aufwertung der Kemptener Straße in Heimenkirch von Ortsmitte bis Tankstelle an der Tannefelsstraße.
- Grüngestaltung der Bodenseestraße in Opfenbach von Westen unter Berücksichtigung der Ortseinfahrt von Westen und Randbereiche.
- Sanierung/ Umnutzung „Karg-Haus“ (Kemptener Straße 4) in Heimenkirch mit Neuordnung Umfeld.
- Sanierung Gasthaus Sonne in Heimenkirch, ggf. alternative Ersatzbebauung Areal Sonne; Kemptner Straße 1, mit Neuordnung Umfeld.
- Umnutzung und Sanierung Gebäude Bodenseestraße 5 in Opfenbach.

5.3 Maßnahmen

Die Maßnahmen dienen dazu, die dargestellten Ziele zu verwirklichen. Die Maßnahmen sind allgemein fachlicher Natur oder räumlich fassbar sowie auf einzelne Objekte bezogen. Sie sind kurz-, mittel- oder langfristig auf eine planvolle Umsetzung orientiert.

Die nachfolgende Liste umfasst die wichtigsten Maßnahmen und soll im Laufe des Umsetzungsprozesses ergänzt und konkretisiert werden. Bagatellmaßnahmen sind nicht aufgeführt. Die Darstellung der Maßnahmen beinhaltet eine grobe Kostenschätzung der öffentlichen Kosten unter Berücksichtigung der zugrunde liegenden groben Flächenansätze und Längen.

Prioritätensetzungen lt. gemeinsamer Abstimmungswerkstatt

Schwerpunkt der am 24.05.2012 durchgeführten Abstimmungswerkstatt mit den Gemeinderäten war es, aufbauend auf die bisherigen Ergebnisse die Ziele- und Maßnahmenvorschläge auf Ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen und Prioritätensetzungen hinsichtlich der Maßnahmenvorschläge vorzunehmen. Hierfür wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

a) nach inhaltlicher Priorität:

- **1) hoch** (vorrangige Umsetzung bzw. Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen)
- **2) mittel** (eine Umsetzung wird angestrebt)
- **3) gering** (nachrangige Umsetzung, ggf. sind die Rahmenbedingungen noch einmal zu überprüfen)

b) nach zeitlicher Priorität:

- **k) kurzfristig** (1 – 2 Jahre)
- **m) mittelfristig** (3 – 5 Jahre)
- **l) langfristig** (ab 5 Jahre)

Folgende Maßnahmen wurden insgesamt mit einer hohen inhaltlichen Priorität bewertet:

Handlungsfeld Grund- und Nahversorgung

- V 1 Entwicklung zukünftiges Nahversorgungskonzept (hoch)
- V 2 Standortfindung Einzelhandel (Vollsortimenter) Heimenkirch (hoch)
- V 3 Sanierung/Renovierung Einzelhandelsladen Bodenseestraße 8 (hoch - mittel)
- V 4 Sanierung Gasthof „Adler“ (hoch – mittel)
- V 5 Sanierung/Umnutzung Gasthof „ Zum Löwen“ (hoch)

Handlungsfeld Kultur und Soziales

- K 1 Sanierung und Erweiterung Kultur-/Sportzentrum (hoch)
- K 2 Aufwertung und Unterstützung des Ehrenamtes in den Vereinen (hoch - mittel) → Voraussetzung: interkommunaler Serviceansatz!

Handlungsfeld Wohnen

- W 1 Konkretisierung Modell Generationen-Wohnen Opfenbach (hoch – mittel)
- W 2 Vertiefung altersgerechtes Wohnangebot Heimenkirch (hoch – mittel)

Handlungsfeld Gewerbe

- G 1 Entwicklung eines interkommunalen Handwerker-/Dienstleist.-Hof (hoch)
- G 2 Aufbau einer gemeinsamen Bestandspflege (hoch)

Handlungsfeld Städtebau

Interkommunale städtebauliche Maßnahmen

- S 1 Gestaltungsfibel (hoch – mittel)
- S 2 abgestimmte kommunale Förderprogramme (hoch – mittel)

Städtebauliche Maßnahmen Heimenkirch

- H 1 Neubau und Umgestaltung Bahnhofstraße (hoch)
- H 2 Aufwertung Ortsmitte (hoch – mittel)
- H 3 Sanierung/ Umnutzung „Karg-Haus“; Kemptener Straße 4, mit Neuordnung Umfeld (hoch – mittel)
- H 4 Sanierung ehem. Gasthof „Sonne“ (hoch)

Städtebauliche Maßnahmen Opfenbach

- O 1 Neuordnung/-Gestaltung Umfeld Schule und Rathaus (hoch - mittel)
- O 2 Umnutzung Bodenseestraße 5 (hoch - mittel)

Fazit zu den Prioritätensetzungen

- Die städtebaulichen Maßnahmen konzentrieren sich auf die beiden Ortsmitten sowie auf die Sanierung/Umnutzung ortsbildprägender Gebäude.
- Besondere städtebauliche Schwerpunkte sind:
 - Heimenkirch: Bahnhofstraße, Ortsmitte
 - Opfenbach: Sicherung Einzelhandelsangebot, Kultur- und Sportzentrum
- Die hohe Bewertung der Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen verdeutlicht die Bedeutung alternativer Wohnangebote. Hierzu sollten die bisher erarbeiteten Überlegungen weiter vertieft werden.
- Ebenso spiegeln die hohen Bewertungen der Maßnahmen G 1 „Interkommunaler Handwerker-/Dienstleisterhof“ und G 2 „Gemeinsame Bestandspflege“ die Bedeutung der Gewerbeentwicklung für beide Gemeinden wieder.

Grund-/Nahversorgung

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
a) Nahversorgung (Handel, Dienstleistung, Gastronomie)				
V 1	Zukünftiges Nah- versorgungskon- zept <i>siehe Maßnahmen O 3 / O 4 Handlungsfeld Städtebau</i>	<ul style="list-style-type: none"> Für die absehbar auslaufende Einzelhandelsfiliale (nah+gut) in Opfenbach ist eine Nachfolgelösung zu entwickeln, die auf die langfristige Sicherung der Nahversorgung ausgerichtet ist. Hierbei sind die Wechselbeziehungen zur Einzelhandelssituation von Heimenkirch zu berücksichtigen. Im Rahmen von Beratungs- und Konzeptionierungsleistungen sind neben der Auslotung von in Frage kommenden Modellen die Machbarkeit und ggf. Standortfrage zu klären sowie das Träger- und Betreiberkonzept zu erarbeiten. 	10.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch <u>zeitlich</u> kurzfristig
V 2	Standortfindung Einzelhandel (Vollsortimenter) Heimenkirch	<ul style="list-style-type: none"> Zukünftige Standortklärung des Vollsortimenters (EDEKA-Filiale) aufgrund des jetzigen ungünstigen Standorts mit Konkurrenznachteilen verbunden. Eine zentrumsnahe Lösung wäre wünschenswert. Ggf. städtebauliche Aufbereitung des Umfelds. 		<u>inhaltlich</u> hoch <u>zeitlich</u> kurzfristig
V 3	Sanierung/ Re- novierung Einzel- handelsladen Bodenseestraße 8 in Opfenbach mit Neuordnung Umfeld <i>→ unter Berücksichtigung der Er- gebnisse des Nahversorgungskon- zeptes (Maß- nahme V1)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ausgangssituation: bauliche und funktionale Mängel (Ladenfunktion); mangelndes Parkangebot, geringes äußeres Erscheinungsbild; der im Gebäudekomplex angrenzende ehem. Quelle-Laden steht leer und könnte eingebunden werden. Bauliche und funktionale Aufwertung (Ladenfunktion) – ggf. mit räumlicher Einbindung des ehem. Quelle-Ladens. Neuordnung/-Gestaltung Vorbereich hinsichtlich Zugang, Parkfunktion und Erscheinungsbild. 	private Maß- nahme, öffent- liche Nutzung 500.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> kurz- bis mittel- fristig
V 4	Sanierung Gast- hof „Adler“ Heimenkirch, Kemptener Stra- ße 9a+b,	<ul style="list-style-type: none"> Ausgangssituation: Die Gastwirtschaft mit Saal (1. OG) bietet regelmäßige Öffnungszeiten an. Der Gastwirtschaft ist eine Metzgerei mit Imbiss angeschlossen. Im unmittelbaren Umfeld fehlen Kurzzeit-Parkplätze. Zur Sicherung einer Zukunftsfähigkeit ist eine Modernisierung mit teilweiser 	200.000 € (private Maß- nahme) ca. 50 T € (öf- fentlicher An- teil)	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> kurz- bis mittel- fristig

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
		<p>Grundsanierung empfehlenswert (u.a. Fassade, Fenster).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strategien zur Wiederbelebung und besseren Auslastung in Zusammenarbeit mit den Eigentümern / Betreibern (u.a. Saalnutzung). • Schaffung von Kurzzeit-Parkplätzen im Umfeld. 		
V 5	Sanierung/ Umnutzung Gasthof „Zum Löwen“ (1./2 OG) in Opfenbach mit Neuordnung Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangssituation: 1. OG (Saal) und 2. OG werden aus Brandschutzgründen seit Jahren nicht mehr genutzt und weisen größere bauliche Mängel auf, ehem. Saalnutzung wird durch das zukünftige Kultur- und Sportzentrum abgedeckt. • Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes (Machbarkeit, Kostenschätzung etc.). Hierbei gilt es u.a. die Rahmenbedingungen für eine gastronomische Nutzung zu verbessern. • Bauliche Maßnahmen. • Neuordnung/-Gestaltung Umfeld. 	3,0 Mio. € (überwiegend privat) ca. 0,5 Mio. € (öffentlicher Anteil)	<u>inhaltlich</u> hoch <u>zeitlich</u> langfristig
V 6	Sanierung Gasthof „Zum Hirsch“ Lindauer Straße 1 Heimenkirch mit Neuordnung Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangssituation: Das ortsbildprägende Gebäude beinhaltet eine Gastwirtschaft. Wie der Gasthof „Adler“ bietet das Gasthaus „Zum Hirsch“ regelmäßige Öffnungszeiten an. • Das kleine Ladengeschäft (EG) zur Straßenseite steht seit Kurzem leer (vorherige Nutzung durch Blumenladen). • Zur Sicherung einer Zukunftsfähigkeit ist eine Modernisierung in Teilbereichen (z.B. Energetische Sanierung) empfehlenswert • Aufwertung und bessere Nutzbarkeit der Freischankflächen. • Neuordnung/-Gestaltung Umfeld. 	100.000 € (private Maßnahme) ca. 30 T € (öffentlicher Anteil)	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> mittel- bis langfristig
V 7	Gestalterische Aufwertung des Sparkassen-Gebäudes Heimenkirch (Kemptener Straße 2)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der zentralen Lage und Größe der Kubatur gehört das Sparkassen-Gebäude zu den dominanten Gebäuden im Ortskern. • Die jetzige Situation weist gestalterische (Fassade) und funktionale (Zugang) Mängel auf. • Gestalterische Aufwertung hinsichtlich Fassadengestaltung und Neugestaltung der Zugänge. 	private Maßnahme	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
V 8	Aufbau einer gemeinsamen Werbeplattform für die verbesserte Darstellung des Nahversorgungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau einer gemeinsamen Werbegemeinschaft Heimenkirch-Opfenbach mit Aktionen • Klärung von geeigneten Darstellungsmedien/-formen • Verbesserte Darstellung des Gesamtangebots hinsichtlich Internet, Flyer, Hinweisschilder • Durchführung gemeinsamer Aktionen (z.B. Nahversorgetag) 	10.000,- €	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig
b) Grundversorgung				
	Einrichtung abgestimmter kommunalen Förderprogramme aus energetischer Sicht (<i>siehe Maßnahme S 2</i>)	<i>Siehe Maßnahme S2</i> <ul style="list-style-type: none"> • Unter besonderer Berücksichtigung von Energieeffizienz und Einsparpotenzialen. • Klärung von Förderkriterien und -Maßnahmen aus energetischer Sicht (z.B. energetische Fassadensanierung, Fenster) 	Siehe S 2	
V 9	Ggf. Aufbau eines gemeinsamen Bürgerkraftwerks Heimenkirch-Opfenbach (Langfristoption)	<ul style="list-style-type: none"> • Beratungsleistungen bei Aufbau u. Gründung einer Bürgerenergiekraftwerks-Gesellschaft • Klärung geeigneter Energieformen (z.B. Photovoltaik) • Klärung des Mitwirkungsinteresses in der Bevölkerung • Klärung von geeigneten Gesellschaftsformen (z.B. UG & CoKG) 		<u>inhaltlich</u> gering <u>zeitlich</u> mittelfristig
V 10	Aufbau der Elektromobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines Shuttle-Service zwischen beiden Gemeinden (für gemeinsame Kulturveranstaltungen, Feste etc.) • Einrichtung von Stromtankstellen in den Ortsmitten 	30.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch – mittel <u>zeitlich</u> langfristig

Handlungsfeld Kultur und Soziales

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
K 1	Sanierung und Erweiterung Kultur- und Sportzentrum Opfenbach	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Laufende Maßnahme</i> • Funktionale Ertüchtigung etc. • Stärkung der kulturellen und sozialen Daseinsversorgungssituation. 	2,5 Mio. €	<u>inhaltlich</u> hoch <u>zeitlich</u> <i>laufende Maßnahme</i>

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
K 2	Gemeinsame Aufwertung und Unterstützung des Ehrenamtes in den Vereinen der beiden Gemeinden (Vereinsvorstände)	<ul style="list-style-type: none"> • Jährliches Treffen aller Vereinsvorstände (gemeinsame Aktivität wie Ausflug etc.). • Langjährige Ehrenamtliche in geeignetem Rahmen würdigen (z.B. im Rahmen einer Bürgerversammlung). • Auf eine stärkere Kooperation zwischen den Vereinen beider Gemeinden sowie eine Aufgabenteilung in den Vereinen hinwirken (ggf. Aufbau Helfernetzwerk). • Überprüfung der Möglichkeiten eines gemeinsamen Unterstützungsangebotes für Vereinsvorstände (z.B. steuerliche Entlastung). 	10.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch - mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig
K 3	Koordination von kulturellen Angeboten und Aktivitäten (Veranstaltungskalender, Kulturkoordinator)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau und Organisation eines Veranstaltungskalenders. • Klärung der Verantwortlichkeit (evtl. zentraler „Kulturkoordinator“, ggf. mit Aufwandsentschädigung). • Einbindung Paul-Bäck-Haus sowie Kultur- und Sportzentrum. • Konzeption und Ausarbeitung unter Berücksichtigung geeigneter Medien (Gemeinde-Websites, Gemeindeblätter etc.). 	10.000,- €	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig
K 4	Aufbau einer gemeinsamen Nachbarschaftshilfe mit gezielten Unterstützungsangeboten	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung von Lücken im Hilfsangebot für Zielgruppen wie ältere Menschen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Hilfestellungen und Angebote. • Klärung von erforderlichen Leistungen (z.B. Fahr-, Besuchs-, Haushaltsdienste) sowie interessierten Helfern. • Aufbau einer gemeinsamen Organisationsplattform (Beratung, Koordination, Einsatzplanung etc.). 	20.000,- €	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig
K 5	Schaffung eines Angebots für Jugendliche zwischen 10 bis 15 Jahren	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines außerschulischen Angebotes im Sinne von „Aktiv-Leben“. • Einbindung der Landjugend in Opfenbach, Kreisjugendring etc.. • Entweder regelmäßiges, ganzjähriges oder periodisches Angebot. • Klärung von Verantwortlichkeiten und Rahmenbedingungen (Treffpunkt etc.). 	10.000,- €	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig
K 6	Aufbau generationenübergreifender Begegnungs- und Aktionsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung der Verantwortlichkeiten unter Einbindung relevanter Organisationen wie Seniorenkreis, Landjugend, Frauenbund und VHS-Außenstelle Heimenkirch. • Aufgreifen von Themen wie Alltagskompetenzen (Kochen etc.) und „Neue Medien“, bei denen ein Wissensaustausch zum Tragen kommen kann. 	10.000,- €	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig

Handlungsfeld Wohnen

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
W 1	Konkretisierung eines Modells für Generationen-Wohnen in <u>Opfenbach</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Entwickeln eines konkreten Modells anhand von Bedarfsfeststellungen und möglichen Trägermodellen. • Klären der Standortfrage. • Durchführung einer Machbarkeitsstudie. 	10.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch <u>zeitlich</u> kurz- bis mittelfristig
W 2	Vertiefung des Themas zusätzliches Wohnraumangebot für <u>Heimenkirch</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung und Prüfung von Standortoptionen. • Areal Sonne > Klärung von Nutzungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit einer Neubebauung (evtl. Rahmenplan) • Karg-Haus > Klärung von Nutzungseignungen für spezifische Wohnraumangebote > Klärung von Sanierungsaufwand (Machbarkeitsstudie) 	15.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel, <u>zeitlich</u> mittelfristig

Handlungsfeld Gewerbeentwicklung

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten ⁴ €	Prioritäten- setzung
G 1	Entwicklung eines Interkommunalen Handwerker-/ Dienstleistungshofs → <i>nicht im Sanierungsgebiet</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Hierfür bietet sich konkret das Areal eines jetzigen Autohandels in Biesenberg/ Opfenbach an. Der Betrieb läuft mittelfristig mangels Nachfolge aus. • Klärung der Mitwirkungsbereitschaft von Seiten des Eigentümers. • Durchführung einer Bedarfsqualifizierung und Interessensabfrage hinsichtlich der kleineren Flächenmeldungen Dienstleistung und Handwerk. • Entwicklung eines Träger-, Betreiber- und Finanzierungsmodells. • Entwicklung eines Flächen-, Raum- und Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung des Bestands. • Umnutzung vom jetzigen Autohandel zum interkommunalen Handwerkerhof. 	10.000,- € (Konzeptionierung) 1,2 Mio. € (überwiegend privat) ca. 200.000,- öffentl. Anteil	<u>inhaltlich</u> hoch <u>zeitlich</u> kurzfristig
G 2	Aufbau einer gemeinsamen Bestandspflege mit Gewerbeflächenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der Zuständigkeiten und Elemente für eine gemeinsame Bestandspflege. • Regelmäßige Durchführung der Bedarfsabfrage (alle 1,5 Jahre). • Aufbau und Konzeption eines bestandsorientierten Gewerbeflächenmanagements (Gewerbeflächenbörse). 	20.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch <u>zeitlich</u> kurzfristig

⁴ Hierbei handelt es sich um Investitionskosten.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten ⁴ €	Prioritäten- setzung
G 3	Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets (Mittel-/Langfristopt.)	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung des geeigneten Standorts und der Bedarfssituation. • Schaffung der rechtlichen und planerischen Voraussetzungen (Flächensicherung, Bauleitplanung). • Entwicklung eines gemeinsamen Trägermodells (ggf. gemeinsamer Zweckverband) u.a. hinsichtlich Organisation sowie Kosten-, Risiko- und Einnahmenverteilung. 	30.000,- € (Konzeptionierung, Planung)	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> langfristig

Handlungsfeld städtebauliche Entwicklung

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
Interkommunale städtebauliche Maßnahmen				
S 1	Erstellung einer gemeinsamen Bau- und Gestaltungsfibel.	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung und Darstellung von ortstypischen baulichen Gebäudetypen und Gestaltungselementen (u.a. als Grundlage für die kommunalen Förderprogramme) sowie Vermittlung gegenüber der Bevölkerung. • Berücksichtigung neuerer Erfordernisse im Sinne der Daseinsvorsorge hinsichtlich den Themen Barrierefreiheit und Energieeffizienz. 	15.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> kurz- bis mittelfristig
S 2	Einrichtung abgestimmter kommunaler Förderprogramme.	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung der Förderinhalte (Was?) sowie der Fördersätze und Rahmenbedingungen (Wie?) unter Berücksichtigung des bestehenden kommunalen Förderprogramms des Marktes Heimenkirch sowie der Bau- und Gestaltungsfibel. • Dies dient zur Umsetzung privater Maßnahmen z.B. zur Fassadeninstandsetzung, Dachumgestaltung, Hofbegrünung in Ergänzung aktuellen Entwicklungen wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz (gemeinsame Bau- und Gestaltungsfibel) • Hierbei spielt auch die Förderung der regionalen Baukultur eine wichtige Rolle. • Die Förderung ist an eine Bauberatung gekoppelt. 	40.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig
S 3	Gemeinsame Prozess-Steuerung.	<ul style="list-style-type: none"> • Für die laufende Steuerung ist ein Steuerungsausschuss (Bgm., Gemeinderäte) angedacht, der die Stadterneuerungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich koordiniert. 	15.000,- € (3 Jahre)	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> kurz- bis mittelfristig

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
Städtebauliche Maßnahmen Markt Heimenkirch				
H 1	Neubau und Umgestaltung der Bahnhofstraße	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Laufende Maßnahme</i> • Ausbau und Neugestaltung der Bahnhofstraße als vorbereitende Maßnahme für die Neugestaltung und Belebung der Ortsmitte (Verlagerung Durchgangsverkehr aus Ortsmitte). 	1,5 Mio. €	<u>inhaltlich</u> hoch <u>zeitlich</u> <i>laufende Maßnahme</i>
H 2	Aufwertung der Ortsmitte Lindauer Straße von Schule bis Kirche (B32)	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines versberuhigten Bereiches (nur Anliegerverkehr). • Rückbau der bisherigen. Straßenbreite zugunsten großzügigerer Seitenbereiche (ca. 300 Lfm, ca. 1.500 m²) • Neuschaffung eines Platzbereiches (Marktplatz) im Areal zwischen Kirche, Sonne, Paul-Bäck-Haus und Karg-Haus • Neuschaffung eines Platzbereiches am Rathaus unter Einbeziehung der Vorbereiche bei Gasthaus „Zum Hirsch“ und an der Sparkasse • Neuordnung der öffentlichen Stellplätze. • Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Umfeld des Rathauses mit Neugestaltung des Rathausumfeldes <p>Hierfür bieten sich zwei Bauabschnitte an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauabschnitt 1: von Schule bis Kirche (B32) • Bauabschnitt 2: von Kirche bis Paul-Bäck-Haus/ Gasthof Adler. 	600.000 €	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> mittel- bis lang- fristig
H 3	Sanierung/ Umnutzung „Karg-Haus“; Kempptner Straße 4, mit Neuordnung Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangssituation: Das Gebäude ist in Gemeindebesitz. Das stattliche dreigeschossige Gebäude gehörte einst zum gesamt-komplex der hier ansässigen Brauerei Karg. • Das Gebäude bedarf einer Generalsanierung; die jetzige Nutzungen (Wohnung, Gewerbe, Atelier) sind nicht wirtschaftlich. • Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes (Machbarkeit, Kostenschätzung etc.). • Neuordnung/-Gestaltung Umfeld. 	1,2 Mio. €	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> kurz- bis mittel- fristig
H 4	Sanierung Gasthaus Sonne / Neubebauung Areal Sonne; Kempptner Straße 1, mit Neuordnung Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangssituation: Der Gebäudekomplex „Sonne“ bildet eine städtebauliche und ortsbildprägende Dominante. Seit längerer Zeit wird das Gebäude nur noch ein sehr geringer Anteil genutzt (Stehcafe). • Das Gebäude sieht äußerlich noch passabel aus, ist aber innerlich mehrfach umgebaut worden mit z.T. erheblichen 	3,0 Mio. € (überwiegend privat) ca. 0,5 Mio. € (öffentlicher Anteil)	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> kurzfristig

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
		<p>Eingriffen in die Grundsubstanz. Eine wirtschaftliche Grundsanierung ist daher zweifelhaft und von der zukünftigen Nutzung abhängig. Außerdem fehlen ausreichend Parkplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Neubebauung des Komplexes mit einem Geschäftshaus / Wohn- und Geschäftshaus ist denkbar. • Evtl. <u>Rahmenplanung</u> zur Klärung und Darstellung von möglichen Nutzungen; in Abstimmung mit den Eigentümern 		
H 5	<p>Verbesserung der innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen → <i>nicht im Sanierungsgebiet</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer alternativen Fuß- und Radwegeverbindung durch den Hauptort Heimenkirch abseits der B32 (u.a. für Schüler). Hierfür bietet sich u.a. eine Verbindung entlang der Leiblach an. • Die Maßnahme umfasst punktuelle Verbesserungen des bestehenden Wegenetzes, Lückenschlüsse und zusätzlicher Verbindungssteg über die Leiblach. 	25.000,- €	<p><u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> kurz- bis mittel- fristig</p>
H 6	<p>Neugestaltung Ortsmitte- nördl. Umfeld Feuerwehrhaus – Verbindung von Paul-Bäck-Haus zum Rathaus</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Neuordnung und Gestaltung der Hinterlieger- und Hofbereiche zwischen Rathaus und Paul-Bäck-Haus (ca. 800 m²). • Neuordnung der relevanten Funktionen (Zu- und Ausfahrt Feuerwehr Aufenthalt, Parken etc.). • Schaffung eines kleinen Vorplatz am Zugang Schulungsraum Feuerwehrhaus. • Einbindung des Umfeldes Gasthaus „Zum Hirsch“. • Fläche im Umfang von ca. 800 m². 	120.000,- €	<p><u>inhaltlich</u> mittel bis gering <u>zeitlich</u> langfristig</p>
H 7	<p>Aufwertung der Kemptener Straße von Ortsmitte bis Tankstelle an der Tannenfelstraße</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der städtebaulichen Qualität und Attraktivitätssteigerung entlang der Kemptener Straße • Ausbau und Stärkung der Wirtschaftsfunktion (Gewerbe, Geschäfte etc.) • Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Nahversorgungsangeboten (Ladengeschäfte, Dienstleister etc.) • Verbesserung der Gehwegsituation entlang der B 32 (v.a. von der Bahnbrücke im Ortszentrum bis zur Bahnbrücke bei Riedhirsch); ca. 1.100 Lfm (auf beiden Straßenseiten), abschnittsweise je nach Bedarf. • Punktuelle Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Querungshilfe o.ä..(Einbindung Staatliches Bauamt) 	350.000,- €	<p><u>inhaltlich</u> gering <u>zeitlich</u> langfristig</p>

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
H 8	Städtebaulicher Rahmenplan für Kemptener Straße	<ul style="list-style-type: none"> • Definition des Straßenraumes durch Schließen von Baulücken / Entwicklung straßenbegleitender Bebauung. • Einbindung des Areals Hochland mit Gebäude ehem. Hutfabrik, sowie Areal Tankstelle. • Räumliche Abgrenzung lt. Ziel- und Maßnahmenkarte. 	15.000,- €	<u>inhaltlich</u> gering, <u>zeitlich</u> langfristig
H 9	Verbesserung der Grünbereiche an der Leiblach → <i>nicht im Sanierungsgebiet</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Gestaltung des örtlichen Freiflächenverbundes zwischen Schule – Friedhof – Leiblach – freier Landschaft. • Verbesserung der Zugänglichkeit und Schaffung einer durchgängigen Wegenetz entlang der Leiblach. • Teilweise Renaturierung des Bachlaufes. 	50.000,- €	<u>inhaltlich</u> gering <u>zeitlich</u> langfristig
Städtebauliche Maßnahmen Opfenbach				
O 1	Neuordnung/-Gestaltung Umfeld Schule und Rathaus	<ul style="list-style-type: none"> • Neuordnung/-Gestaltung Freiraumsituation (Aufenthaltsmöglichkeiten etc.) und Grüngestaltung im Umfeld der Schule. • Neuordnung der Parkplatzsituation unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit. • Neuordnung Vorbereich Rathaus. • Fläche im Umfang von ca. 4.000 m² (je ca. 50% Platz- und Straßenfläche). 	250.000,- €	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> mittel- bis lang- fristig
O 2	Umnutzung Bodenseestraße 5 → <i>ggf. alternativer Einzelhandelsstandort unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Nahversorgungskonzeptes (Maßnahme V2)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangssituation: ortsbildprägendes Gebäude, derzeit leerstehend, von außen passabler Zustand, jedoch innen sehr mangelhaft (Hausschwamm etc.), nutzbarer Freiraum, Eigentümerwechsel eröffnet neue Möglichkeiten. • Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes (Machbarkeit, Kostenschätzung etc.), ggf. Umnutzung zum Einzelhandelsladen aufgrund des geeigneteren Umfelds (denkbare Parkflächen etc.). • Bauliche Maßnahmen (Kernsanierung). • Neuordnung/-Gestaltung Freiraumsituation in Abhängigkeit von einer zukünftigen Nutzung. 	private Maßnahme, ggf. öffentliche Nutzung (ca. 800.000,-)	<u>inhaltlich</u> hoch bis mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig
O 3	Grüngestaltung Bodenseestraße von Westen unter Berücksichtigung der Ortseinfahrt von Westen	<ul style="list-style-type: none"> • Erfordernis zur Sanierung (Austausch) der Fahrbahndecke. • Herabsetzung der Geschwindigkeit durch optische Verengung mittels Grüngestaltung, ggf. Schaffung einer Querunginsel. • Einbindung Staatliches Bauamt. • Sanierung der Gehwege; ca. 350 Lfm. 	250.000,- €	<u>inhaltlich</u> mittel <u>zeitlich</u> mittelfristig

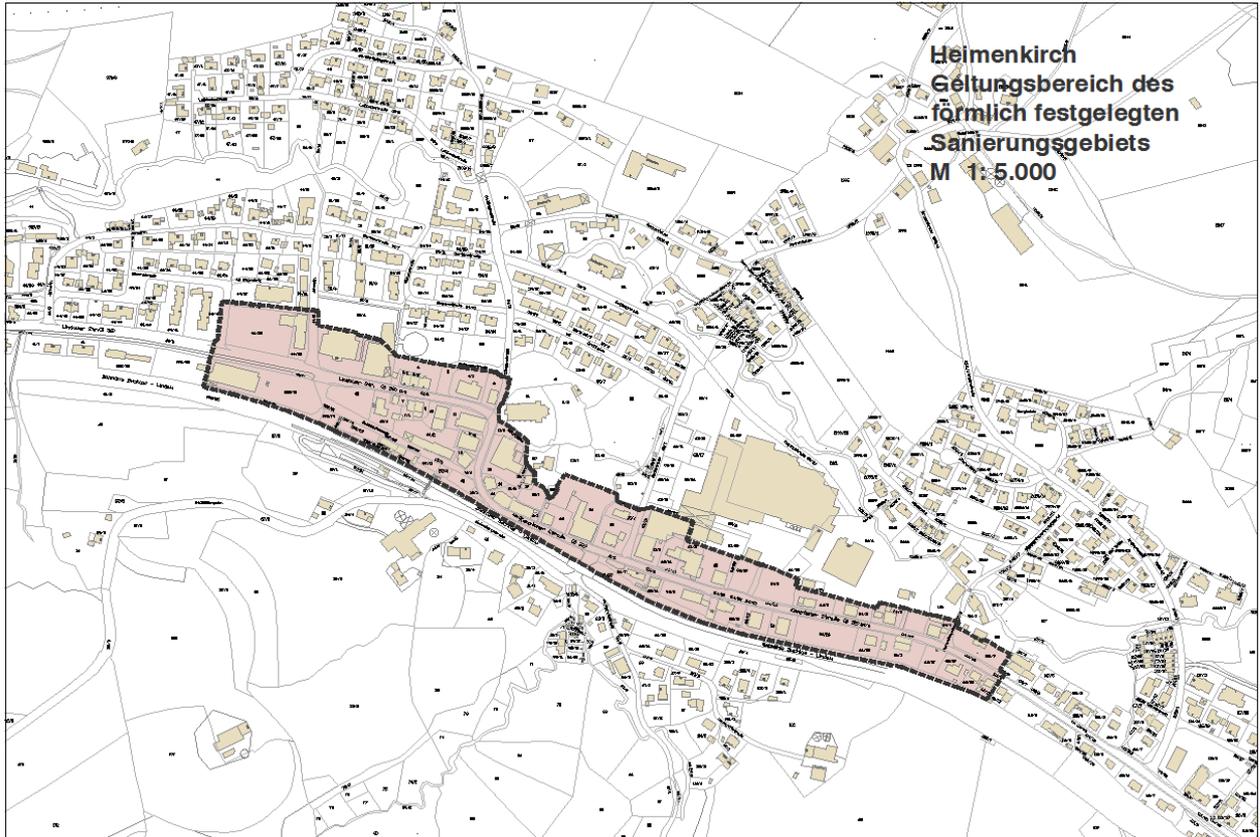
Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahme (Art, Umfang, Ziele)	Kosten €	Prioritäten- setzung
O 4	(Teil-) Umnutzung Bodenseestraße 11	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangssituation: ortsbildprägendes Gebäude, derzeitiger Teil-Leerstand, Teilnutzung durch Fahrschule, wenig Abstand zur Straße. • Ggf. Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes (Machbarkeit, Kostenschätzung). • Bauliche Maßnahmen. • Neuordnung/-Gestaltung Vorbereich. 	private Maßnahme	<u>inhaltlich</u> mittel bis gering <u>zeitlich</u> langfristig
O 5	Umgestaltung Bodenseestraße Kreuzungsbereich B32 bis Kirchplatz	<p>Für die Umgestaltung der Bodenseestraße bieten sich zwei Bauabschnitte an:</p> <p>a) Kreuzungsbereich Bodenseestraße und B32</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuordnung (evtl. Versetzung) „Marienmarterl“. • Neuordnung/-Gestaltung Vorbereich Cafe (Zugang, Freiraum...) • Neuordnung/-Gestaltung Vorbereich Pio (Belagsanierung, Zugang, Parken, Grün). • Neuordnung der Gehwege – vor allem auf der südlichen Straßenseite. • Fläche im Umfang von ca. 3.000 m². <p>b) Kreuzungsbereich B32 bis Kirchplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung der Bodenseestraße (Staatsstraße) in Richtung Geschäftsstraße (viele Daseinsvorsorgefunktionen) und Platzsituation; ca. 200 Lfm. • Einbindung der Vorbereiche. • Gliederung des Straßenraums durch Grünstrukturen. • Einbindung Staatliches Bauamt. 	<p>300.000,- € (teilweise privat)</p> <p>300.000,- €</p>	<u>inhaltlich</u> gering <u>zeitlich</u> langfristig
O 6	Neugestaltung der Ortsmitte (Kirchplatz)	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangssituation: mangelnde Gliederung der relevanten Funktionen, die jetzige Aufenthaltssituation wird mangels Attraktivität kaum angenommen, Berücksichtigung der angrenzenden Funktionen (Kirche, Schule, Pfarrheim). • Neuordnung der relevanten Funktionen (Aufenthalt, Parken etc.). • Neugestaltung der Aufenthaltsfunktion. • Fläche im Umfang von ca. 2.500 m². • Schaffung einer Bushaltestelle. • Punktuelle Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Querungshilfe o.ä.. 	300.000,- €	<u>inhaltlich</u> gering <u>zeitlich</u> langfristig

5.4 Hinweise zu den Sanierungsgebieten

Wie bereits unter Kap. 1.1 dargestellt, zielte die Erstellung des IEK darauf ab, auf bestehende Grundlagen aufzubauen. Dies gilt auch für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete in den beiden Gemeinden. Dahingehend wurden die räumlichen Geltungsbereiche auf die Anforderungen des IEK hinsichtlich der Umsetzung von Zielen und Maßnahmen überprüft.

Heimenkirch

Abb. 57: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet in Heimenkirch



Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes in Heimenkirch orientiert sich eng an dem historischen Ortskern und umfasst die Lindauer Straße, die Kemptener Straße und die Bahnhofstraße mit den jeweiligen Seitenbereichen.

Auf Grundlage der Ziele und Maßnahmen des IEK kann das Sanierungsgebiet in Heimenkirch mit dem festgelegten Geltungsbereich beibehalten werden. Ausgehend von der Schlüsselmaßnahme zur Umgestaltung der Bahnhofstraße konzentrieren sich die Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung auf die Revitalisierung des inneren Ortskerns und eine funktionale Stärkung der Kemptener Straße.

Die investiven Maßnahmen beziehen sich vorrangig auf den öffentlichen Raum, weshalb voraussichtlich keine Wertsteigerungen zu erwarten sind. Insofern kann die Sanierung im vereinfachten Verfahren fortgesetzt werden.

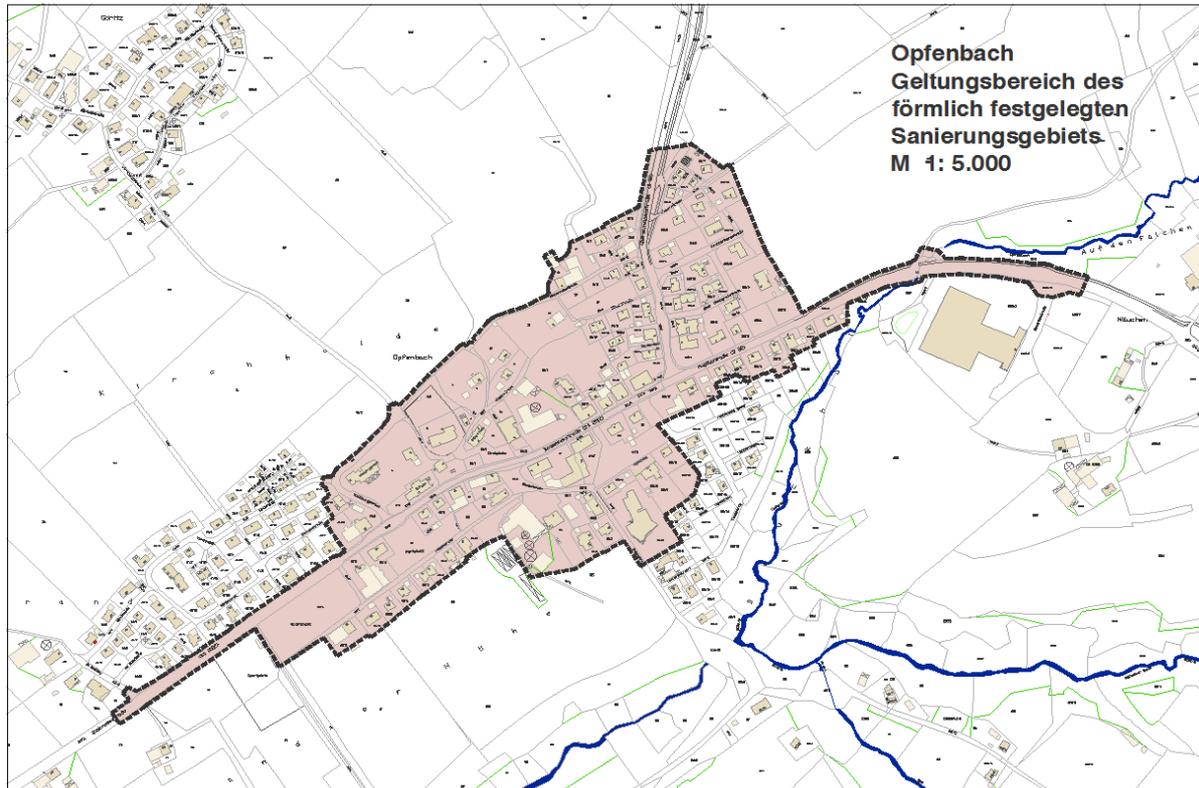
Für die Umsetzung der Maßnahmen Verbesserung der innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen (H4) sowie Verbesserung der Grünbereiche an der Leiblach (H10) ist mittel- bis langfristig die Ergänzung des Geltungsbereichs erforderlich. Diese Maßnahmen wurden mittel-

bis langfristig priorisiert, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt kein Bedarf für eine Erweiterung des Sanierungsgebiets besteht.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen ist von einem Sanierungszeitraum von ca. 15 Jahren auszugehen.

Opfenbach

Abb. 58: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet in Opfenbach



Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes in Opfenbach umfasst die Bodensee-straße, die Allgäustraße, die Oberschwabenstraße sowie teilweise deren Nebenstraßen.

Auf Grundlage der Ziele und Maßnahmen des IEK kann das Sanierungsgebiet in Opfenbach mit dem festgelegten Geltungsbereich beibehalten werden. Das Sanierungsgebiet wurde von vornherein räumlich weiter gefasst und deckt dadurch die fachlichen Anforderungen und Maßnahmenbereiche des IEK ab.

Die investiven Maßnahmen beziehen sich vorrangig auf den öffentlichen Raum, weshalb voraussichtlich keine Wertsteigerungen zu erwarten sind. Insofern kann die Sanierung im vereinfachten Verfahren fortgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen ist von einem Sanierungszeitraum von ca. 15 Jahren auszugehen.

Anhang

Flächenbedarfsabfrage von örtlichen Unternehmen (Fragebogen)

Bitte um Rücksendung bitte bis spätestens

per Fax:

oder per Mail:

1. Einordnung Ihre Betriebes

- Produz. Gewerbe Handwerk Bauhauptgewerbe
 Logistik Dienstleistung Sonstige: _____

2. Ist für Ihr Unternehmen ein zusätzlicher Flächenbedarf für Erweiterungen o.ä. erforderlich?

- Ja Nein → **Bitte auch bei „Nein“ ankreuzen!**

3. Wenn ja, wie sieht Ihr Flächenbedarf voraussichtlich aus?

Flächen- bedarf	Voraussichtlicher Bedarf			
	Umfang in m ² Grundstücksflä- che / Gebäude- fläche	Zeitpunkt des Bedarfs und Menge		
		kurzfristig (in 1 – 2 Jahren)	mittelfristig (in 3 – 5 Jahren)	langfristig (ab 5 Jahren)
Produktionsfläche				
Lagerfläche				
Bürofläche				
Verkaufsfläche				

4. Welche Bedeutung haben für Sie folgende Standort- und Infrastrukturvoraussetzungen?

Bitte ankreuzen!	hoch	mittel	gering
Überörtliche Verkehrsanbindung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hohe Datenübertragungsraten (DSL)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immissionsschutzrechtliche Belange gegenüber Nachbarn oder selber	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Hat Ihr Unternehmen Gewerbeflächen, die nicht mehr benötigt werden?

- Ja Nein

6. Wenn ja, welche Flächen könnten zur Verfügung gestellt werden (Frei-, Lagerflächen mit groben Flächenumfang etc.)?

- Produktionsfläche: m² Lagerfläche: m²
 Bürofläche: : m² Dienstleistung: m²

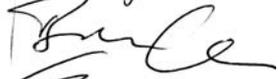
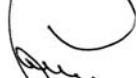
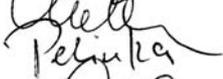
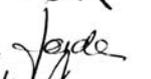
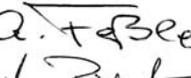
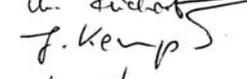
7. Zusätzliche Anregungen, Wünsche etc.: _____

8. Wünschen Sie ein persönliches Gespräch mit Ihrem Bürgermeister?

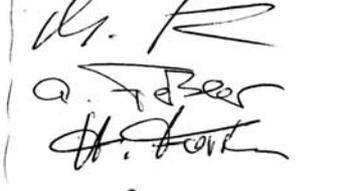
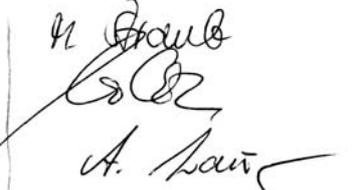
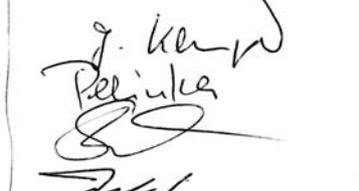
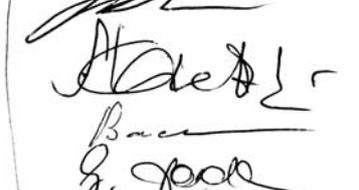
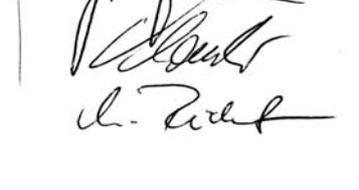
- Ja Nein

Mitwirkungsverzeichnis

Auffaktwerkstatt mit den Gemeinderäten am 09.07.2012

Name, Vorname	Gemeinde	Unterschrift
Kanitz, Jolke	Heimenkirch	
Barthel Georg	"	
Horst Schaner	- " -	
Eduard Schwan	"	
BRINE ERICH	OPFENBACH	
Schneider Ralf	Opfenbach	
Straubinger, Peter	Opfenbach	
Fechtig, Gerhard	Opfenbach	
Andreas Fendrig	Heimenkirch	
Christa Keller	Opfenbach	
Christian Pelinka	OPFENBACH	
Christian Eger	OPFENBACH	
Gabriele Jordan	Heimenkirch	
Matthias Bate	Opfenbach	
Fedler Angela	Heimenkirch	
REICHART DARWIN	HEIMENKIRCH	
Kempster Gerhard	- " -	
Straub Maria	Opfenbach	

Abstimmungswerkstatt mit den Gemeinderäten am 24.05.2012

Name, Vorname	Ort	Unterschrift
FECHTIG GERHARD	OPFENBACH	
Schneider Ralf	Opfenbach	
EGER CHRISTIAN	Opfenbach	
Meller Christa	Opfenbach	
Bentz Matthias	"	
Schwerdtle-Biggel, Claus	"	Schwerdtle-Biggel
BRINZ WERICH	"	
Huber Marisa	Heimenkirch	
Febler Angela	Heimenkirch	
Foster Helmut	Opfenbach	
Straub Maria	Opfenbach	
Vollwein Anton	Heimenkirch	
Kau Albert	Heimenkirch	
Kempter Gerhard	Heimenkirch	
PELINKA, Christian	Opfenbach	
Schaner Norbert	Heimenkirch	
HERDMANN JOSET	"	
KANETZKI JOLUE	Heimenkirch	
Bader Herbert	Opfenbach	
Jordan Gabry	Heimenkirch	
Klauber Peter	Opfenbach	
RECHART DANKUS	HEIMENKIRCH	

Werkstatt „Kultur und Soziales“ am 11.05.2012

Name, Vorname	Gde.	Unterschrift	e-Mail
Meller Christa	Opfenbach		christameller@gmx.de
Wohlparter Patricia	Heimenkirch		rathaus@heimenkirch.de
Meßmer Sandra	Wolferts hofen		Johannes.Lerch@allgaeu.org
Speßmann Lina	Heimenkirch		Elisabeth-Speßmann@vrweb.de
Noëte, God-Jaja	Heimenkirch		
Hauber Margret	"		margret.hauber@yahoo.de
BERTOLDI RAGELA	HEIMENKIRCH		kontakt@ragela-bertoldi.com
Höp Melanie	Opfenbach		melanie.hoess@gmx.de
Schwara Angelika	Heimenkirch		mosaik-design@gmx.de
Meller Christ			
Noëte, God-Jaja	Heimenkirch		noette.allgaeu@gmx.net
Reichard, Barbara	Heimenkirch		barbara.reichard@goopema.lan
Bader Herbert	Opfenbach		Bau-Bader@web.de
Jordan Gabriele	Heimenkirch		joe.jordan@t-online.de
Farenski Karin	Opfenbach		karin.farenski@gmx.de
Straub Gebhard	Opfenbach		Gebhard.Straub@online.de
Jantz Matthias	Opfenbach		genand@opfenbach.de
Zwiefler Sami	Opfenbach		
Vollwein Anton	Heimenkirch		anton.vollwein@heimenkirch.de
Müller Dominikus	Heimenkirch		
Dietrich Roswitha	Heimenkirch		liegt vor
Straub Gebhard	Opfenbach		dietrich.roswitha@web.de
Straub Maria			gebhard-straub@gmx.de
Canetti Julia	Heimenkirch		juelve@kandzki-opfenbau.de
Schmidt Karin	Heimenkirch		sadelesch@yahoo.de
Ochsenrieder Maria	Opfenbach		
RECHART DARLUS	HEIMENKIRCH		rathaus@heimenkirch.de

Arbeitsgruppe Grund- und Nahversorgung

a) Schwerpunkt Nahversorgung

Name	Gemeinde
Bgm. Matthias Bentz	Opfenbach
Herbert Bader	Opfenbach
Claus Schwerdle-Biggel	Opfenbach
Marisa Huber	Heimenkirch
Georg Lindl	Heimenkirch
Xaver Schneider	Heimenkirch

b) Schwerpunkt Energie

Name, Vorname	Unterschrift
Sinz Alfons	A. Sinz
Schwerdle-Biggel, Claus (Opfenbach)	C. Biggel
Bentz Matthias	M. Bentz
PELINKA, Christian	Ch. Pelinka
FEBER, Frowald	F. Feber
LINDL, GEORG	G. Lindl
Breuss Günter	G. Breuss
Müller Paul	P. Müller

Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung

Name, Vorname	Gde.
Kahle, Jola	Heimenkirch
Vollwein, Anton	- u -
Specht Ulrich	"
Schneiders Rolf	Opfenbach
Maximilian Straub	Heimenkirch
Matthias Satz	Opfenbach
Felchig, Gerald	Opfenbach

Arbeitsgruppe Wohnen

Name	Gemeinde
Bgm. Markus Reichart	Heimenkirch
Angela Feßler	Heimenkirch
Markus Grotz	Heimenkirch
Gerhard Kempter	Heimenkirch
Christa Meller	Opfenbach
Maria Straub	Opfenbach