BadKohlgrub

MIT WEITBLICK WEITERSEHEN

UNSER DORF REAKTIVIEREN

ISEK BAD KOHLGRUB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielsetzung und Methode 4
2. Analyse 6
3. Dialog 103
4. SWOT 122
5. Leitbild 140
6. Maßnahmen 153
7. Sanierungsgebiet 163
9. Umsetzungsansätze 167
10. Quellen 176
Impressum 178

1.
ZIELSETZUNG UND METHODE

Die Gemeinde Bad Kohlgrub, im oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen, hat das Stadtplanungsbüro DIE STADTENTWICKLER aus Kaufbeuren in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern beauftragt, ein städtebauliches integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten. Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse des Planungs- und Moderationsprozesses zusammen, beschreibt die wesentlichen Ziele für die nächsten 10 bis 15 Jahre und schließt mit einem Maßnahmen- und Finanzierungskatalog ab.

Ein wesentlicher Baustein bei der Erarbeitung eines ISEKs ist die Einbindung der Bürger:innen in den Prozess, denn – sie kennen ihren Ort als Nutzer:innen am besten. Während der Konzeptentwicklung hatten sie die Möglichkeit, ihre Anregungen und Ideen einzubringen und Verbesserungspotenziale aufzuzeigen.

Für die Erarbeitung des ISEKs wurden auch Gutachten und Konzepte herangezogen, die in den vergangenen Jahren im Auftrag der Stadt oder des Landkreises erstellt worden waren.

Das ISEK ist gemäß der Verwaltungsvereinbarung (VV) Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung.

VORGEHEN

1. Integrativer Ansatz:
Die zentralen Handlungsfelder der Ortsentwicklung sind in einem integrierten Ansatz zusammenzufassen (u.a. Wohnen, Verkehr, Freizeit/Sport, Kultur)

2. Umsetzungsorientierung:
Immer wenn es gelingt, Entwicklungskonzepte auch mit zeitnah umsetzbaren Maßnahmen (sog. Sofortprojekte) zu entwickeln und darauf aufbauend klare Maßnahmen für die Ortsentwicklung und entsprechende investive Maßnahmen zu definieren, entsprechen diese Konzepte auch den Zielvorstellungen von Politik, Verwaltung, Fördermittelgebern und der Bevölkerung.

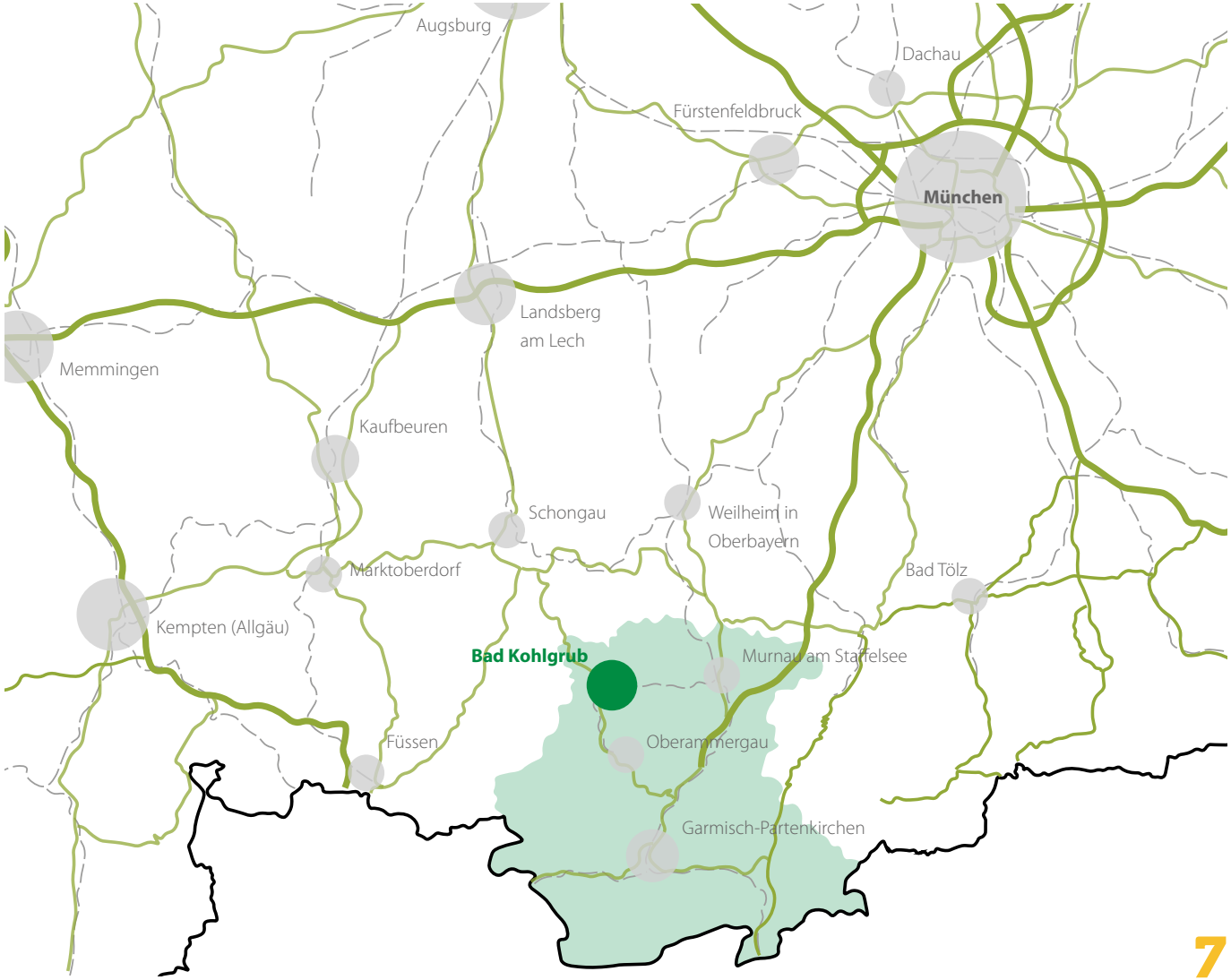
3. Zielorientierung:
Vor der Maßnahmenplanung steht eine transparente Formulierung der Entwicklungsziele für die Stadt Bad Kohlgrub mit entsprechenden (nachhaltigen) Handlungsschwerpunkten. Erst auf dieser abgesicherten Grundlage, die auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Handlungsfeldern aufgreift, lassen sich abgestimmte und zielführende Maßnahmenpläne entwickeln.

4. Bürgerbeteiligung und Transparenz:
Es ist wichtig, direkt mit den Betroffenen und den relevanten Personengruppen „ins Gespräch zu kommen". Nur auf diesem Weg gelingt es, relevante Informationen herauszufiltern und Zukunftsperspektiven realistisch zu entwickeln.

2.
ANALYSE

In einem ersten Schritt wird für das ISEK eine Analyse für die gesamte Gemeinde durchgeführt. Betrachtet werden neben dem Ortsbild und der städtebaulichen Struktur auch die Bereiche Demographie, Wirtschaft, Wohnen, Verkehr/ Mobilität, Ökologie und Freiraum. Überalterung, Klimawandel und Ressourcenknappheit stellen Kommunen vor große Herausforderungen. Mit dem neuen Konflikt in der Ukraine seit Februar 2022 rückt nun die Energieversorgung noch stärker in den Fokus von Politik und Verwaltungen. Die Bestandsaufnahme und -analyse erfolgt zudem auch auf Grundlage von Daten der letzten beiden Jahre der Corona-Pandemie. Durch die Pandemie wurden neue Verhaltensweisen von Bürger*Innen angenommen, die sicherlich auch in Zukunft weitergeführt werden. Diese Themen und veränderte Rahmenbedingungen werden in der Analyse berücksichtigt und entsprechend bewertet.

Die nachfolgende Bestandsaufnahme ist eine zusammengefasste Betrachtung der letzten Jahre, die bewusst knapp gehalten ist. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Rahmen dieser Analyse werden erste Stärken, Schwächen und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung abgeleitet, die später mit den Ergebnissen aus der Beteiligung von Bürger:innen und Akteur:innen ergänzt und in einer SWOT-Analyse nochmals betrachtet werden.



LAGE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Bad Kohlgrub befindet sich im Norden des oberbayerischen Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Nachbarkommunen sind die Gemeinden Saulgrub im Westen, Unterammergau, Oberammergau und Schwaigen im Süden, Markt Murnau und Seehausen am Staffelsee im Osten sowie Bad Bayersoien und Uffing im Norden.
Die Metropole München ist mit dem PKW in etwa einer Stunde (rd. 81 km), mit der Bahn in etwa 1,5 Stunden (1 Stundentakt) erreichbar. Die kürzeste Entfernung von Bad Kohlgrub zur österreichischen Grenze beträgt rund 32 km (rd. 30 Minuten mit dem Pkw).

Laut dem Regionalplan Region Oberland wird Bad Kohlgrub als Grundzentrum eingestuft und dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Der südliche Teil des Gemeindegebietes zählt bereits zum Alpenraum.
Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) ist der ländliche Raum so zu entwickeln, dass

- „er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann." (LEP 2020, S. 37)

Zudem soll im ländlichen Raum„eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden." (LEP 2020, S.38)
Bad Kohlgrub gehört – wie auch der gesamte Landkreis Garmisch-Partenkirchen – dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf an.

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) gilt bei Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf das Vorrangprinzip, d.h. diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei:

- „Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind." (LEP 2020, S. 37)

Die nächsten Zentren höherer Ordnung sind die Mittelzentren Murnau a. Staffelsee (im Osten, rd. 13 km, ca.15 Minuten Fahrzeit mit PKW) und Oberammergau (im Süden, rd. 12 km, ca. 13 Minuten Fahrzeit mit PKW). Nächstes Oberzentrum ist Garmisch-Partenkirchen (im Süden, rd. 31 km, ca. 33 Minuten Fahrzeit). Alle diese drei Orte sind auch mit dem Zug erreichbar. Zu den Orten Murnau und Oberammergau bestehen Direktverbindungen über die Regionalbahn der Linie RB63 mit Fahrzeiten von 16 bzw. 18 Minuten. Die Fahrt nach Garmisch-Partenkirchen beinhaltet einen Umsteigehalt in Murnau, der Ort ist im Schnitt in rd. 50 Minuten mit dem Zug erreichbar.

Im Vergleich zu Räumen wie um Peißenberg im Norden oder um den Tegernsee im Nordwesten der Region Oberland ist die Dichte an zentralen Orten um Bad Kohlgrub relativ gering. Damit kommt der Bereitstellung der Grundversorgung durch Bad Kohlgrub eine besondere Bedeutung zu. Der Nahbereich, für den Bad Kohlgrub nach dem Regionalplan eine Grundversorgung bereitstellen soll, umfasst die Gemeinden Bayersoien, Saulgrub und Schwaigen. Maßgebend für eine flächendeckende Versorgung mit zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung ist die Erreichbarkeit von 30 Minuten im öffentlichen Verkehr und ein ausreichendes Fahrtenangebot. Nach dem Regionalplan ist die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr von Schwaigen nach Bad Kohlgrub zu verbessern. Wichtig ist zudem, auch in der Schwachverkehrszeit (nach 19 Uhr) mindestens ein Grundangebot zu gewährleisten, um auch die Erreichbarkeit von sozialen und kulturellen Einrichtungen im Grundzentrum zu ermöglichen.

Bad Kohlgrub liegt nach dem aktuell gültigen Regionalplan im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen (Stand 2015). Derzeit wird dieser hinsichtlich Windkraft überarbeitet.

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen mit den an Bad Kohlgrub anschließenden Gemeinden Uffing, Seehausen, Murnau, Schwaigen, Bayersoien und Saulgrub werden nach dem Regionalplan dem regionalen Fremdenverkehrsgebiet Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee zugeordnet.

Siedlungsfläche am Harrer-Stickelsgraben soll besser vor Hochwasser geschützt werden. Hier sind laut Regionalplan Verbesserungen erforderlich.

Karte 1 Raumstruktur

Anlage zur Siebten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Oberland (Zehnte Fortschreibung)

Planungsverband Region Oberland (17)

Bad Tölz, den 03. Juni 2020

gez. Josef Niedermaier
Landrat, Verbandsvorsitzender

I. Ziele der Raumordnung

a) Ziele des Regionalplans

Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

Oberzentrum

Mittelzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Allgemeiner ländlicher Raum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)

Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Alpenraum gemäß Alpenplan,
LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.

Grenze der Region

II. Zusätzliche Darstellungen

Staatsgrenze

Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise

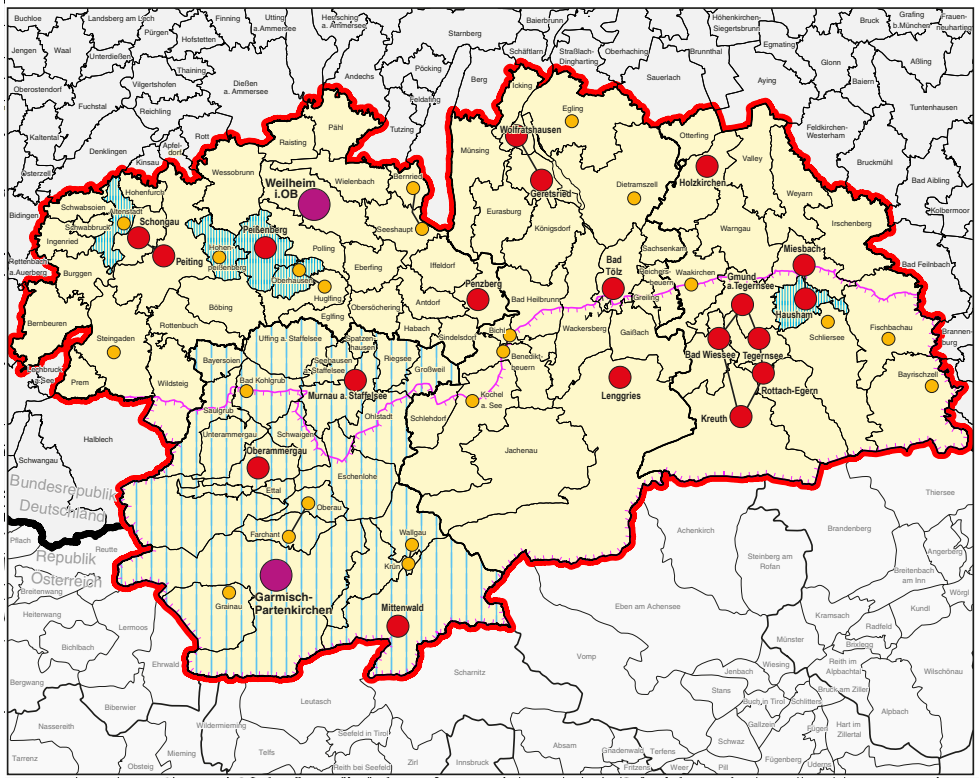
Gemeindegrenzen

Zusammengehörige Gebietsteile

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Die Regionsbeauftragte für die Region Oberland
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberland
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.



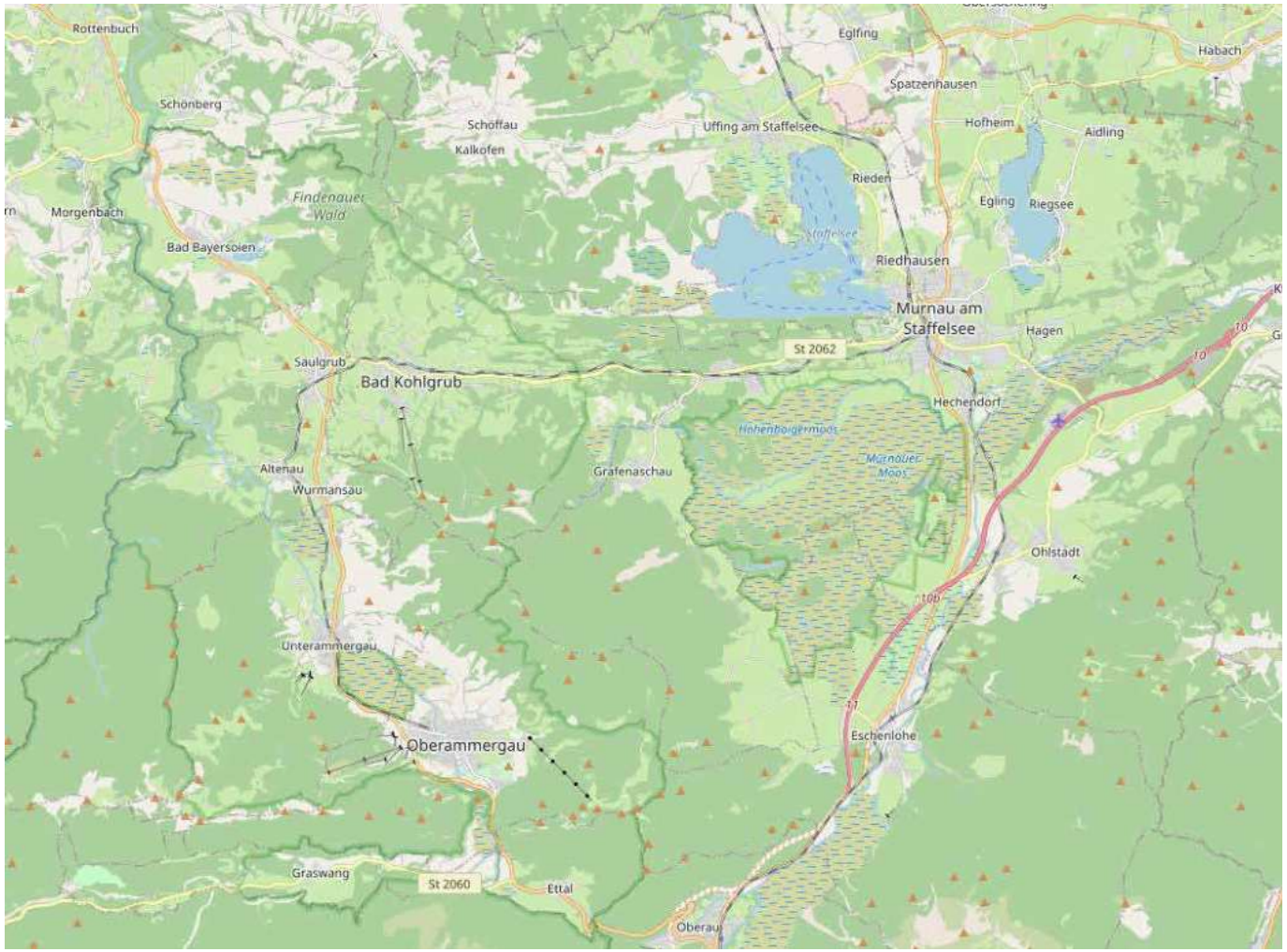
Regionalplan Region 17 – Oberland
(Quelle: Planungsverband Region Oberland)

BadKohlgrub

MIT WEITBLICK WEITERSEHEN

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH AUFGRUND DER RÄUMLICHEN UND DEN PLANERISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN:

// Stärkung Bad Kohlgrub als Grundzentrum
// Verbesserung der Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr von Schwaigen nach Kohlgrub (auch mindestens ein Grundangebot in der Schwachverkehrszeit (nach 19 Uhr) vor allem zu sozialen und kulturellen Einrichtungen im Grundzentrum Bad Kohlgrubs
// Alternativen zu Windkraftanlagen im Zuge des Ausbaus an erneuerbaren Energiequellen
// Höhere Taktung der öffentlichen Verkehrsmittel, insbesondere Busverbindungen (auch zu touristischen Attraktionen)



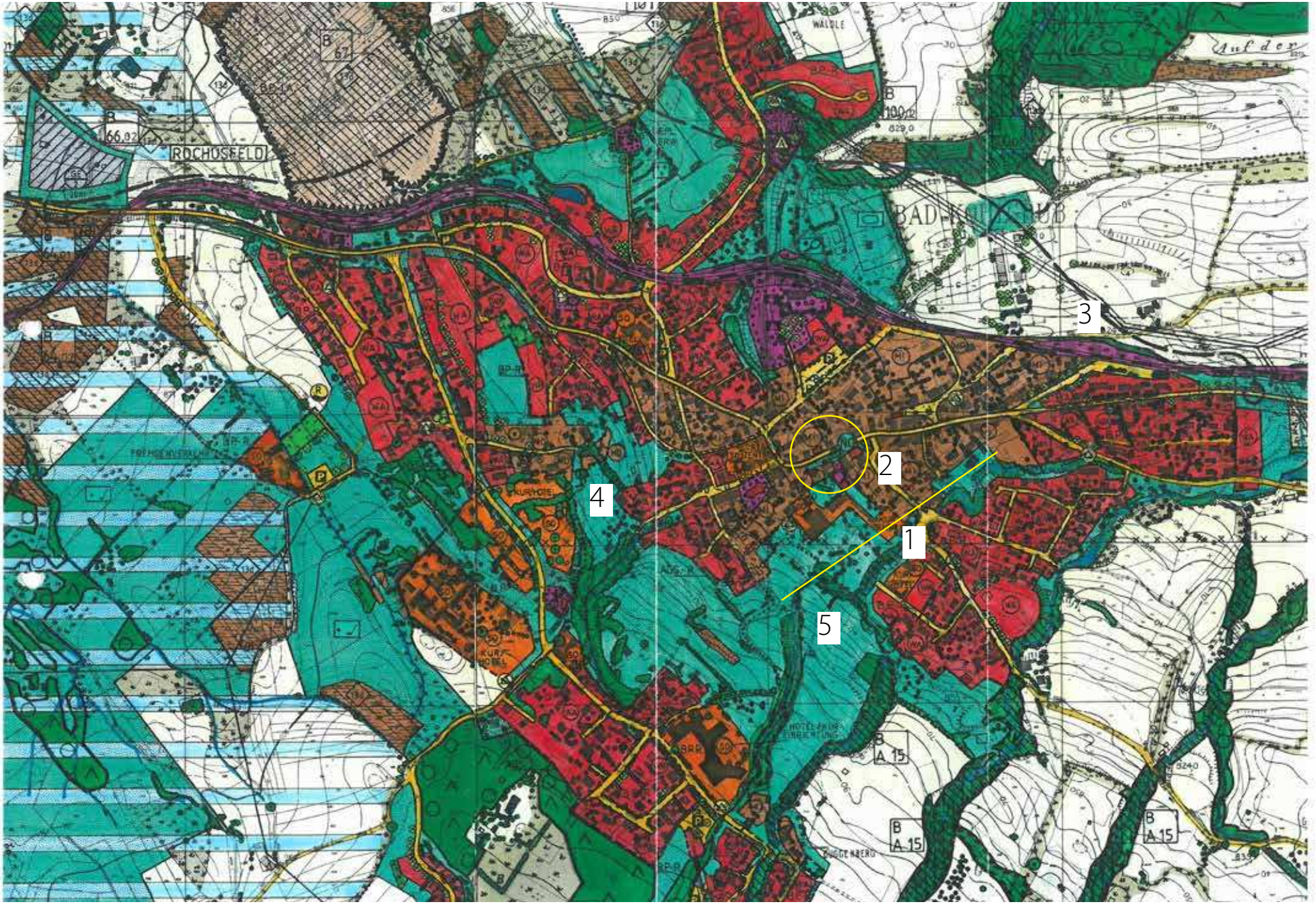
Bad Kohlgrub und Umgebung
(Quelle: OpenStreetMap)

STÄRKEN

// Nähe sowie gute und schnelle Anbindung zu den Mittelzentren Murnau a. Staffelsee und Oberammergau
// Attraktive Bahnverbindung zu den Orten Murnau und Oberammergau, echte Alternative zum eigenen Pkw
// Nähe zur Metropolregion München
// Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel an München
// Eingestuft als Grundzentrum, Anlaufpunkt für die Grundversorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten
// Attraktive Lage im Alpenraum
// Nähe zu den großen bekannten Touristenattraktionen Zugspitze (rd. 37 km, ca. 35 Minuten Fahrzeit mit PKW, Schloss Neuschwanstein (rd. 37 km, 35 Minuten), Schloss Linderhof (ca. 25 km, ca. 22 Minuten), Wieskirche (rd. 17 km, ca. 16 Minuten)
// Auch Busverbindungen vorhanden zu den Zielen Schloss Neuschwanstein, Linderhof und Wieskirche

SCHWÄCHEN

// Deutlich längere Fahrzeiten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nach München und nach Garmisch-Partenkirchen als mit dem eigenen Pkw
// Laut Regionalplan Raum mit besonderem Handlungsbedarf


ROCHUSFELD
WALDLE
Auf der
BAD
3
2
4
1
5
B
A 15

Wesentliche Entwicklungsziele im FNP

Der Flächennutzungsplan gibt für den Entwicklungsplan der Gemeinde wichtige planerische Grundzüge vor.

Einzelne Themenbereiche werden hier exemplarisch und stichpunktartig hervorgehoben:

1 Grünen Schluchten entlang der Bäche

2 Mehr Grün im Ortskern: um die alte Linde und den Maibaumplatz; tatsächlich aktuell hoher Versiegelungsgrad

3 Bahnflächen für größeren Bahnhof im Bereich Nord

4 Innerörtliche Flächen am Hangfuß als Grünfläche ausgewiesen

5 Kurpark geht in diesen Landschaftsraum über

DEMOGRAPHIE, BEVÖLKERUNG

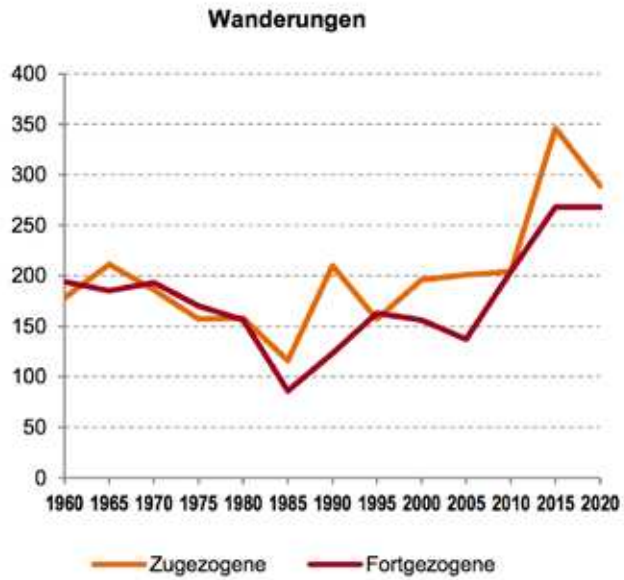
BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In Bad Kohlgrub lebten um 1900 rund 1.077 Personen, es folgte bis 1925 nur ein mäßiger Bevölkerungszuwachs. Zwischen 1925 und 1939 ging die Bevölkerungszahl sogar etwas von anfänglich 1.288 Personen auf 1.241 Personen zurück. Mit Ende des 2. Weltkrieges gewann die Gemeinde neue Einwohner hinzu und die Bevölkerung wuchs deutlich an. 1950 lebten 1.932 Einwohner in der Gemeinde. Danach gab es letztmalig einen deutlichen Bevölkerungsknick im Jahr 1961. Damals ging die Bevölkerung auf 1.858 Personen zurück. Seitdem steigt die Zahl der Einwohner kontinuierlich an, besonders stark im letzten Jahrzehnt. 2011 lag die Einwohnerzahl bei 2.371 Personen, 2020 waren es dann 2.878 Personen – ein Anstieg um rd. 21 %.

Auch im Landkreis nimmt die Bevölkerung seit Anfang der 60er Jahre zu – allerdings deutlich moderater. Dies gilt auch für die letzten Jahre. Zwischen 2011 und 2020 erfolgte ein Bevölkerungsanstieg von nur rd. 5 % und damit deutlich weniger als in der Gemeinde Bad Kohlgrub.

Zum Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Bad Kohlgrub in den letzten zwanzig Jahren trugen nahezu durchweg positive Salden sowohl natürlicher als auch räumlicher Bevölkerungsbewegungen bei. Zwischen 2015 und 2020 zogen 1.735 Personen fort, während 1.967 Personen neu hinzukamen. Im gleichen Zeitraum lag die Anzahl der Geburten mit 184 Fällen um 43 höher als die Anzahl der Sterbefälle mit 141 Fällen.

Auch im Landkreis überwiegt seit mehr als zwanzig Jahren der Zuzug gegenüber dem Wegzug, allerdings besteht hier seit den 70igern ein starkes Geburtendefizit. Im Zeitraum zwischen 2015 und 2020 zogen insgesamt 33.239 Personen in den Landkreis, dagegen 28.963 Personen fort. 4.739 Geburten standen 6.360 Sterbefälle gegenüber.



Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen im Zeitraum zwischen 1960 und 2020
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

Bad Kohlgrub wies 2020 mit rd. 18 % einen vergleichsweise hohen Anteil an Kinder und Jugendlichen auf. Dieser Wert liegt über den Werten der Vergleichsräume Bayern, Oberbayern und des Landkreises sowie der Nachbargemeinden Oberammergau, Uffing und Murnau.

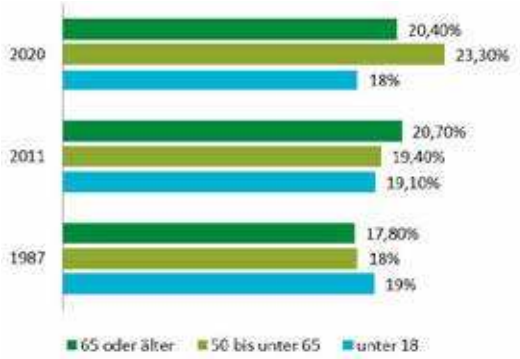
20,4 % der Gesamtbevölkerung waren 65 Jahre oder älter. Dieser Wert entspricht dem von Gesamtbayern.

Die Prozentanteile in beiden Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen oder Älteren an der Gesamtbevölkerung Bad Kohlgrubs sind ähnlich hoch. Die Relationen zwischen den Altersgruppen unterscheiden sich deutlicher in den Vergleichsräumen Oberammergau, Uffing, Murnau und im Landkreis selbst.

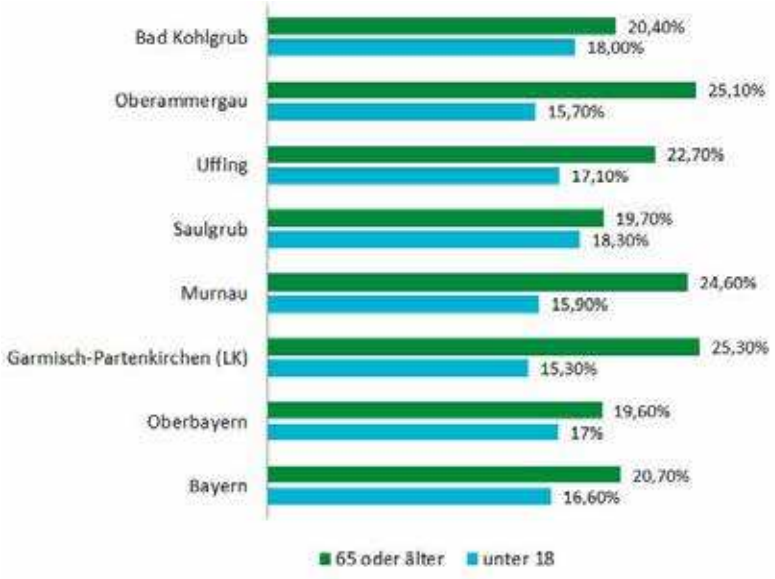
Der Vergleich der Zahlen aus den Zensi von 1987 und 2011 zeigt, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen weitgehend stabil geblieben ist. Der Anteil der 65-Jährigen oder Älteren ist zwischen 1987 und 2011 um rund 2 Prozentpunkte gestiegen, zwischen 2011 und 2020 blieb der Wert jedoch annähernd gleich.

Am größten ist die Veränderung in der Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen. Ihr Anteil ist zwischen 2011 und 2020 von 19,4 % auf 23,3 % angestiegen.

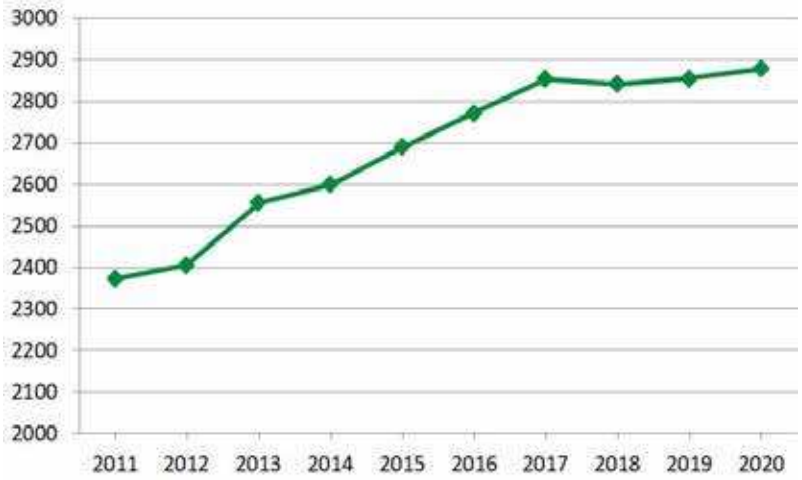
Hervorzuheben ist auch der Anstieg in der Altersgruppe der 30 bis 40-Jährigen zwischen 1987 und 2020. Lag der Anteil 1987 noch bei 10,7 % , erhöhte sich dieser bis 2020 auf 13,1 %.



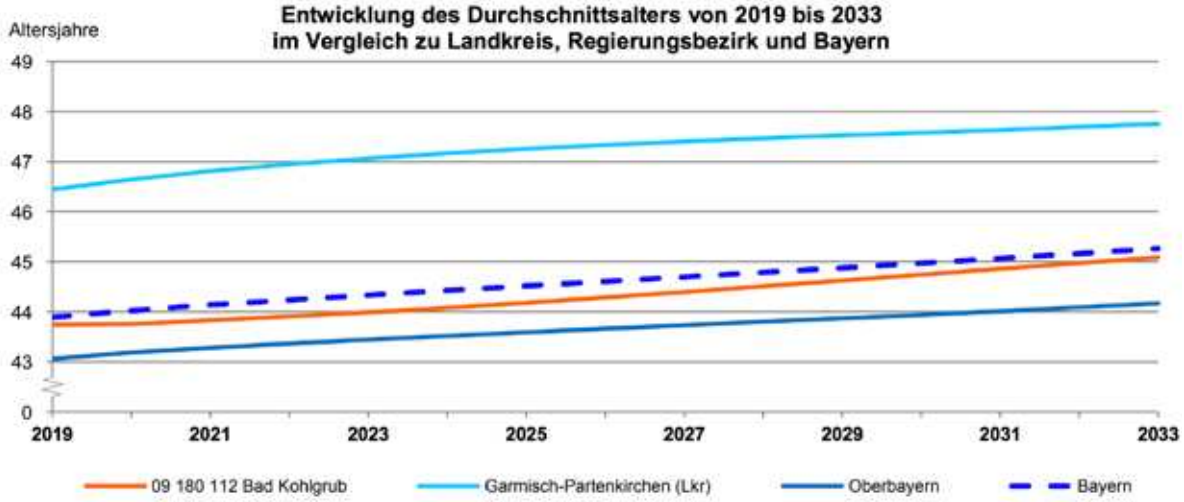
Anteile der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen oder Älteren im Jahr 2020
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)



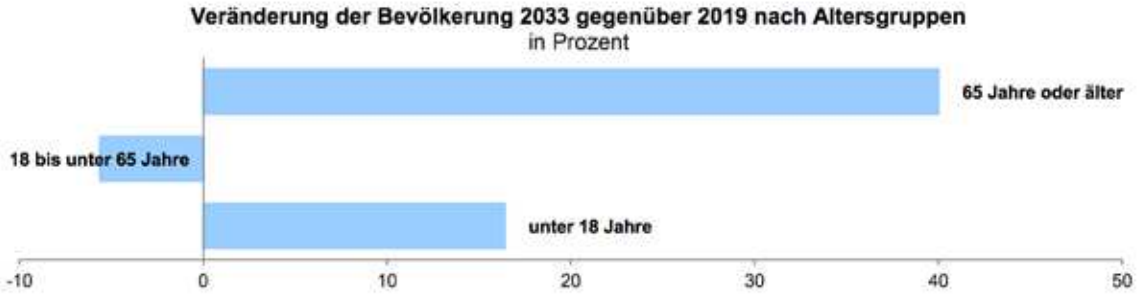
Anteile der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen oder Älteren im Jahr 2020
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)



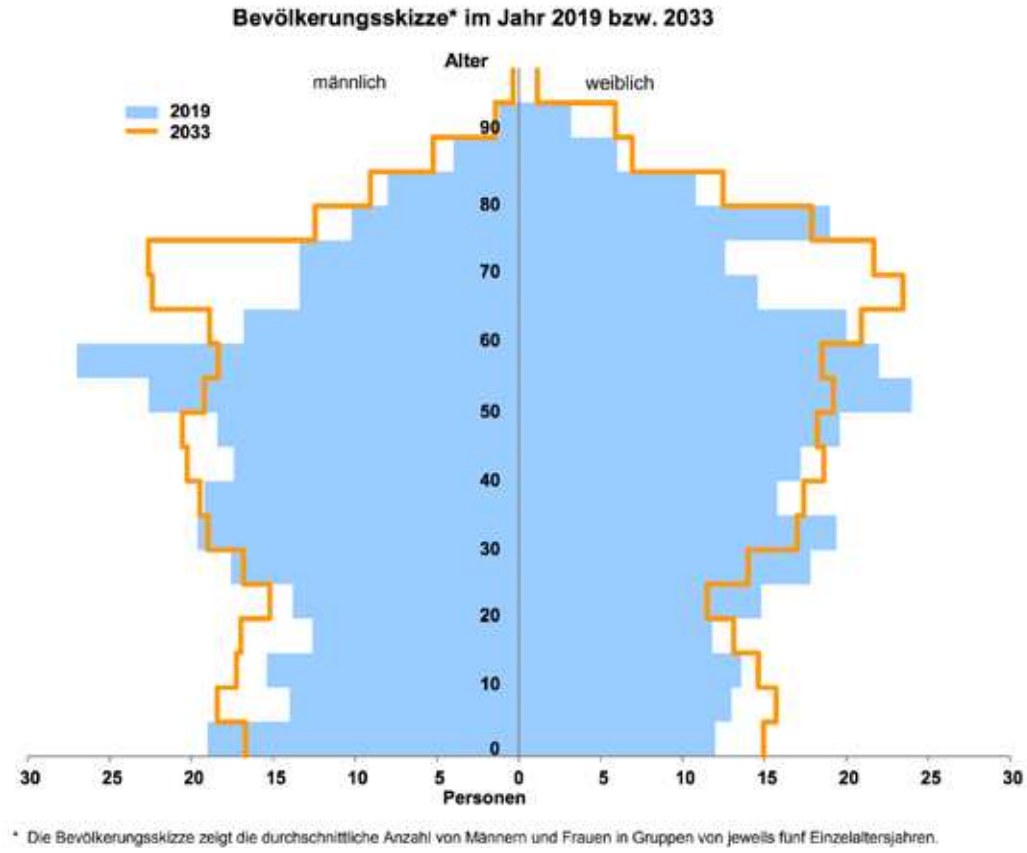
Bevölkerungsentwicklung in Bad Kohlgrub zwischen 2011 und 2020
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)



Entwicklung des Durchschnittsalters in Bad Kohlgrub und Vergleichsräumen zwischen 2019 und 2033
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)



Bevölkerungsveränderung in Bad Kohlgrub 2033 gegenüber 2019 nach Altersgruppen
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)



Altersaufbau der Bevölkerung Bad Kohlgrubs 2033 im Vergleich zu 2019
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Das Bayerische Landesamt für Statistik geht von einem Bevölkerungswachstum bis 2033 von 7,5 % aus. Die Bevölkerung wird von 2.854 Einwohnern im Jahr 2019 auf 3.070 Einwohnern im Jahr 2033 ansteigen. Positiv hervorzuheben ist, dass voraussichtlich ein Zuwachs in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen von 16,4 % erfolgen wird. Neben dieser Gruppe wird der Bevölkerungswachstum noch von der Gruppe der 65-Jährigen oder Älteren getragen. Hier beträgt der voraussichtliche Anstieg rd. 40 %.

Auch im Landkreis Garmisch-Partenkirchen wird die Bevölkerung weiter anwachsen, allerdings nur moderat. Das Landesamt geht von einer Wachstumsrate von 1,5 % bis 2040 aus. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren wird ebenfalls mit 8,3 % deutlich weniger wachsen, als dies für diese Altersgruppe in der Gemeinde Bad Kohlgub vorhergesagt wird. Allerdings wird auch die Alterung der Bevölkerung im Landkreis weniger stark ausfallen. Die Gruppe der 65-Jährigen oder Älteren wird voraussichtlich um 17,9 % zunehmen.

Das Durchschnittsalter in Bad Kohlgrub wird sich von 43,7 im Jahr 2019 auf 45,1 im Jahr 2033 erhöhen. Aufgrund einer günstigeren Ausgangslage steht Bad Kohlgrub besser da als der Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Die Veränderungsrate ist aber annähernd die gleiche.

ZIELE DES REGIONAL- UND LANDESENTWICKLUNGSPLANS:

// „Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP, S. 11)
// Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden."

„Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
// zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
// zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
// zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden." (LEP, S. 11f.)

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH AUFGRUND VON DEMOGRAPHIE UND BEVÖLKERUNG:

// Weiterhin Bereitstellung attraktiver Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und junge Familien
// Vorausschauende Planung der Pflegeinfrastruktur
// Sicherstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und von Zugang zur öffentlichen Mobilität
// Kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen
// Angebote an alternativen Wohnformen für Senioren, auch generationsübergreifend (z. B. Mehrgenerationenhaus, betreute Hausgemeinschaften)
// Förderung für Unterstützungsangebote im Alltag („Selbsthilfe ermöglichen", Nachbarschaftshilfe)

STÄRKEN

// Attraktiver Wohnort
// Wachsende Bevölkerung
// Zuwachs in den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahren und der 30-bis 40-Jährigen seit dem Zensus von 1987
// Vergleichsweise hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen (rd. 18 %)
// Im Gegensatz zum Landkreis andauernder Geburtenüberschuss
// Weiterhin Bevölkerungswachstum prognostiziert bis 2033 (+ 7,5 %)
// Auch künftig Wachstum in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen bis 2033

SCHWÄCHEN

// Rückgang in den Altersgruppen der 15 bis 18-Jährigen, der 18- bis 25-Jährigen und der 40- bis 50-Jährgen seit dem Zensus von 1987
// Trend zur Überalterung
// In Zukunft deutlicher Anstieg in der Altersgruppe der 65-Jährigen oder Älteren bis 2033 (+ 40 %)

WIRTSCHAFT, HANDEL UND GEWERBE

KAUFKRAFT

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen mit einer Bevölkerung von rund 88.280 Einwohnern hatte 2020 einen Kaufkraftindex von 105,9 d.h. das Kaufkraftniveau dieser Region lag über dem nationalen Durchschnitt mit einem Normwert von 100. Das Kaufkraftniveau des Landkreises bewegte sich zudem über dem im Westen anschließenden Nachbarlandkreis Ostallgäu (101,6). Höher lag die durchschnittliche Kaufkraft im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (115,3) und der sich weiter im Norden und Westen anschließenden Landkreise wie Landsberg am Lech (114,2), Starnberg (149,4), München (138,2) oder Ebersberg (127,4). Aus dem räumlichen Gefälle der Kaufkraftverteilung lässt sich schließen, dass der Landkreis aus seiner Nähe zum Agglomerationsraum der Metropolregion München noch weitgehend profitieren kann. Die Kaufkraft nahm zwischen 2020 und 2021 um 1,8 % zu.

EINKOMMENSSTRUKTUR

Das durchschnittliche Einkommen liegt in der Gemeinde Bad Kohlgrub bei 36.038,73 EUR/Jahr (Stand 2017). Rund 45 % der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen verdienen innerhalb der Einkommensgrößenklassen von 10.000 EUR/Jahr bis unter 35.000 EUR/Jahr. Rund 63 % der erwerbstätigen Bevölkerung haben ein Jahreseinkommen von unter 35.000 EUR/Jahr. Die verbleibenden 37 % verteilen sich auf die Einkommensgrößenklassen von 35.000 EUR/Jahr oder mehr. Den größten Anteil macht die Gruppe mit einem jährlichen Einkommen von mehr als 50.000 EUR mit 20 % aus. Im Vergleich liegt Bad Kohlgrub unter dem durchschnittlichen Einkommen des Landkreises Garmisch-Partenkirchen von 41.408,90 EUR/Jahr.

Einkommensgrößen-klassen in EUR	Lohn- und Einkommens-steuerpflichtige	Prozent
Unter 5.000	156	11 %
5.000 bis unter 10.000	100	7 %
10.000 bis unter 15.000	147	10 %
15.000 bis unter 20.000	141	10 %
20.000 bis unter 25.000	110	8 %
25.000 bis unter 30.000	123	9 %
30.000 bis unter 35.000	121	9 %
35000 bis unter 50000	245	17 %
50.000 oder mehr	277	20 %

Lohn- und Einkommenssteuerstatistik Bad Kohlgrub, Stand 2017
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2021)

ARBEITSMARKT

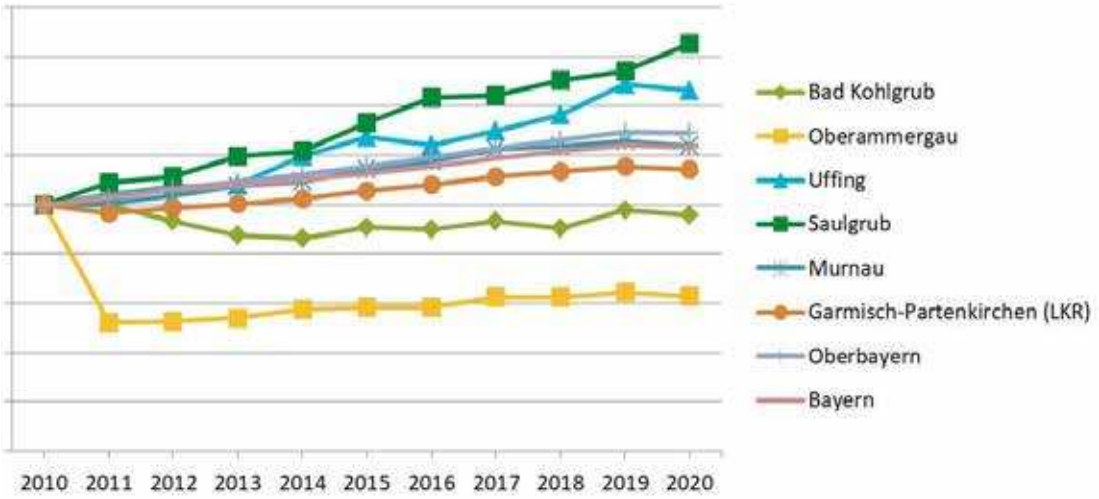
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sank zwischen den Jahren 2010 und 2014 von 400 auf 345 um 55 leicht ab. Sie nahm im Jahr 2015 um 18 auf 363 zu und blieb bis 2018 nahezu auf diesem Niveau, bis 2019 ein Anstieg auf 391 Personen erfolgte. Im Corona-Jahr sank die Zahl erneut auf 383 Arbeitnehmer ab. Bis auf die Gemeinde Oberammergau verlief die Entwicklung in den Vergleichsräumen positiver als in Bad Kohlgrub. Besonders die Nachbargemeinde Saulgrub konnte die Zahl der versicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer im Zeitraum zwischen 2010 und 2020 deutlich steigern.

Die Entwicklung der Arbeitsplätze im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe war in den letzten Jahren durchwegs Schwankungen unterworfen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag im Jahr 2011 bei 192 Personen. Auch hier ging die Beschäftigungszahl bis 2014 zurück auf 158 Personen, danach stieg sie bis 2019 auf 195 Personen an. Im Corona-Jahr kam es zu einem Rückgang auf 165 Personen.

Die Arbeitnehmerzahl im Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe" blieb im Zeitraum zwischen 2011 und 2020 relativ konstant mit wenigen Schwankungen. Der Durchschnittswert lag bei 44. Die Entwicklung verlief ähnlich in den Nachbargemeinden Uffing, Oberammergau und Murnau. Die Nachbargemeinde Saulgrub konnte hier hingegen an Arbeitnehmern hinzugewinnen.

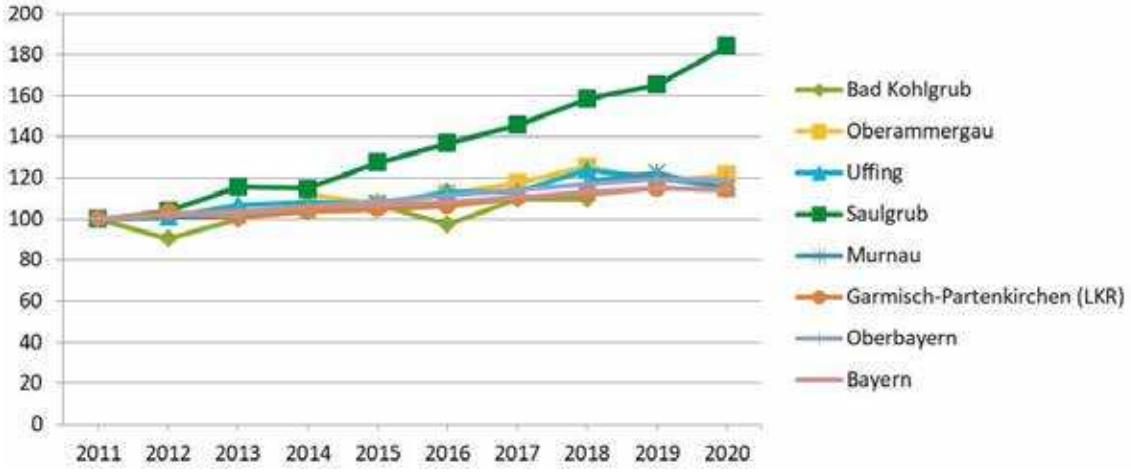
Im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistern nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2010 und 2018 mit Ausnahme des Jahres 2015 kontinuierlich von 94 Arbeitnehmern auf 62 Arbeitnehmern ab. Es erfolgte in den zwei Folgejahren ein Anstieg. Im Corona-Jahr 2020 lag die Zahl bei 76 Arbeitnehmern. In diesem Wirtschaftssektor verlief die Entwicklung ähnlich wie in den meisten Vergleichsräumen.

Im Jahr 2020 waren die meisten Beschäftigten in Bad Kohlgrub im Wirtschaftssektor „Handel, Verkehr und Gastgewerbe" tätig (rd. 43 %), jeweils rund ein Fünftel der Arbeitnehmer bei öffentlichen und privaten Dienstleistern oder bei Unternehmensdienstleistern. Rund 13 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten im produzierenden Gewerbe. Kaum eine Rolle spielte der Wirtschaftssektor „Land- und Forstwirtschaft" (ca. 0,8 %).

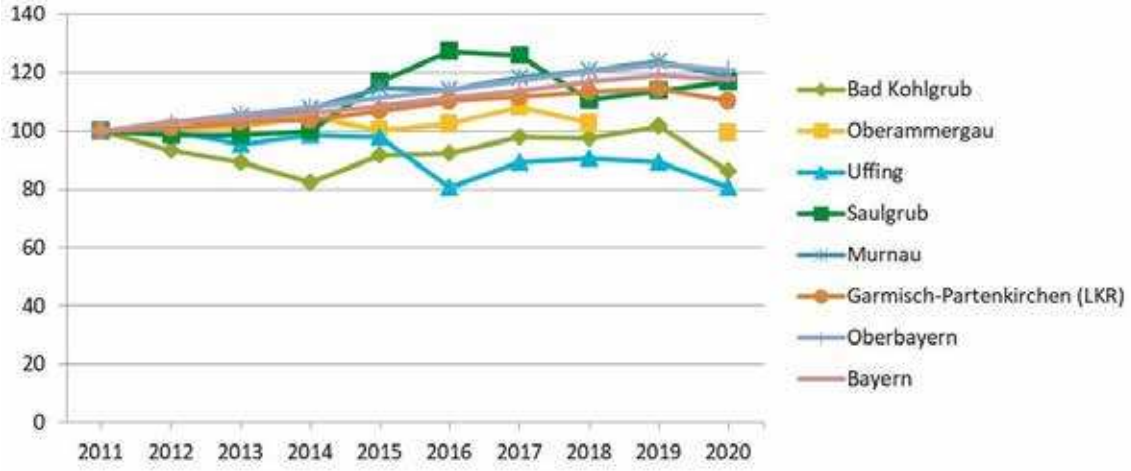


Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Bad Kohlgrub und in Vergleichsräumen, 2010 – 2020 (2010 = 100)

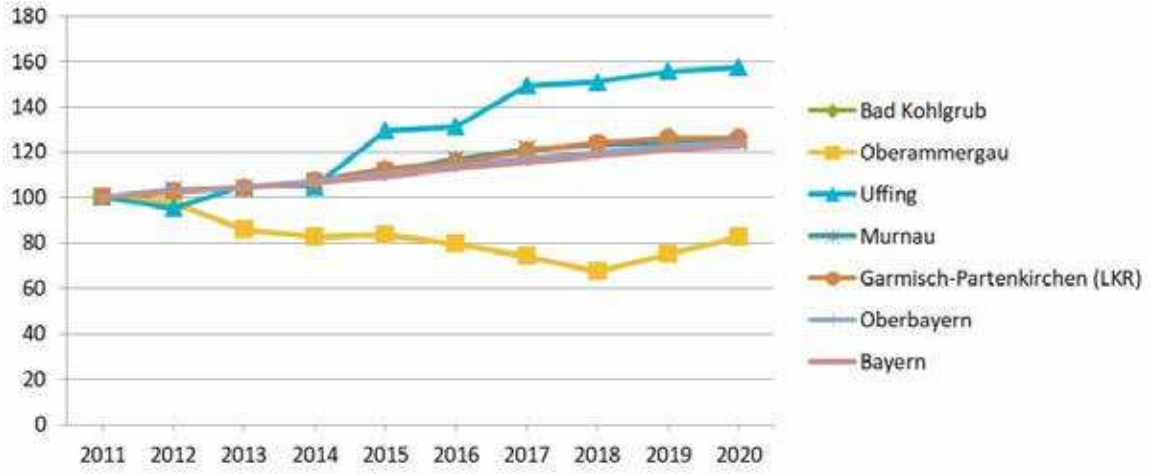
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)



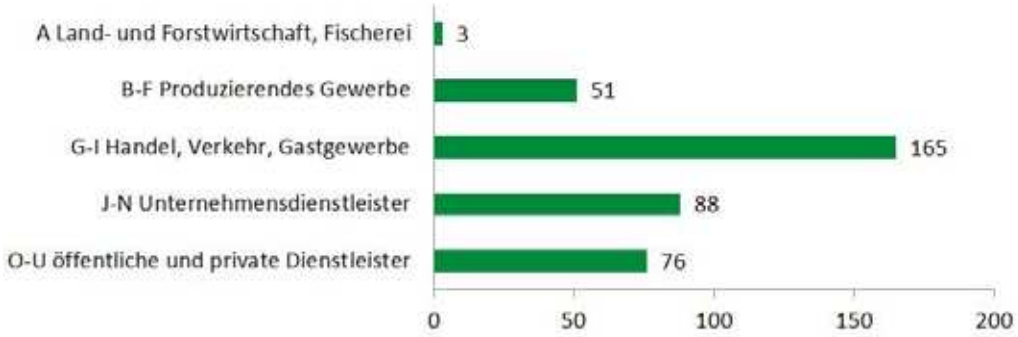
Entwicklung der Arbeitsplätze im Bereich Produzierendes Gewerbe in Bad Kohlgrub, 2011 – 2020 (2010 = 100)
(Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)



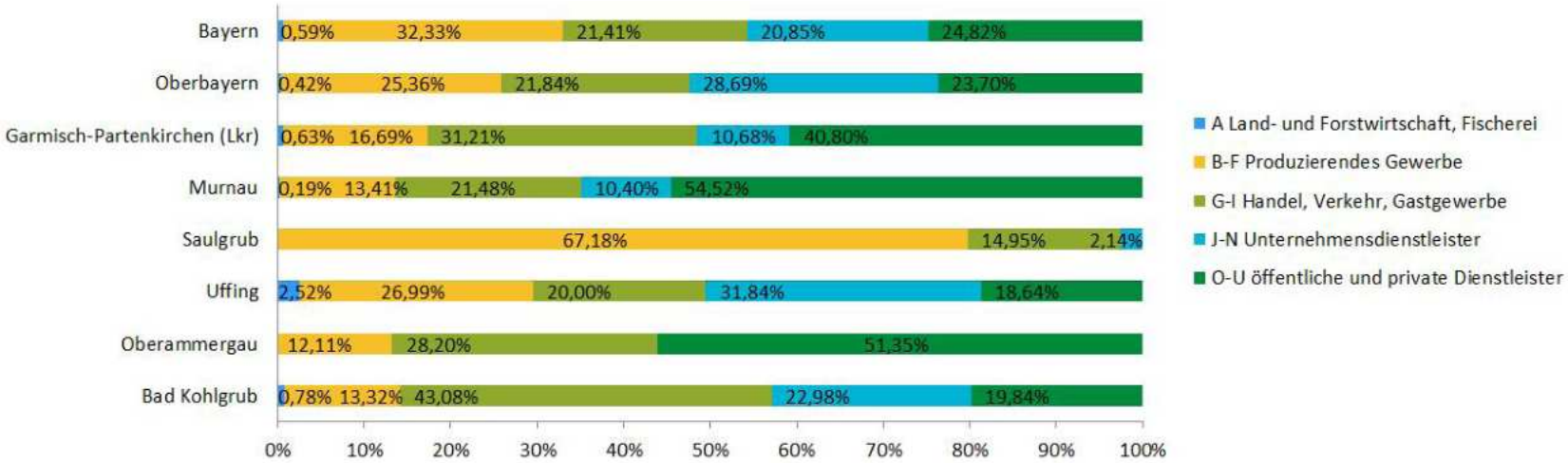
Entwicklung der Arbeitsplätze im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe in Bad Kohlgrub, 2011 – 2020 (2010 = 100) (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)



Entwicklung der Arbeitsplätze im Bereich öffentliche und private Dienstleister in Bad Kohlgrub, 2011 – 2020 (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik)



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Bad Kohlgrub im Jahr 2020 (2010 = 100)
(Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik)



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen und Vergleichsräumen im Jahr 2020

(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

Entwicklung der Ein- und Auspendlerströme, 2010 – 2020

(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik)

Die Arbeitsplätze in Bad Kohlgrub sind auf die einzelnen Wirtschaftssektoren ungleich verteilt. Als Moorheilbad kommt den Arbeitsplätzen im Gastgewerbesektor eine bedeutende Rolle zu.

Die Zahl der Einpendler nahm im Zeitraum zwischen 2010 und 2020 insgesamt auf 383 Personen ab, die der Auspendler im gleichen Zeitraum von 788 auf 1.112 Personen zu. Rund 26 % der Arbeitsplätze von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde von Pendlern außerhalb Bad Kohlgrubs besetzt. Insgesamt ist der Pendlersaldo negativ. In den letzten Jahren hat sich die Schere zwischen den Ein- und Auspendlern noch weiter geöffnet. 2020 lag der Saldo bei -729.

Die Zahl der Arbeitslosen sank seit 2014 stetig – von 67 im Jahr 2014 auf 39 im Jahr 2019. Im Corona-Jahr 2020 stieg die Zahl auf 55 Arbeitslose an. Bad Kohlgrub konnte seit 2014 die Zahl der Langzeitarbeitslosen um mehr als die Hälfte reduzieren. 2014 lag die Zahl der Langzeitarbeitslosen bei 17 Personen, 2020 bei 7 Personen. Insgesamt ist die Arbeitslosigkeit in der Gemeinde sehr gering. Die von Arbeitslosigkeit Betroffenenquote (bezogen auf die Einwohner*Innen im Alter von 15 – 65 Jahren mit Wohnsitz im Bezugsraum) im Corona-Jahr 2020 lag bei rd. 3 %

EINZELHANDEL & GEWERBE

Für ein Grundzentrum ist die Schwerpunktsetzung auf Bereiche des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfs zu legen, d. h. alle Waren, die in der Regel unmittelbar nach dem Kauf verbraucht werden. Dazu zählen insbesondere Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk, Blumen/Zoo sowie Papier- und Schreibwaren (PBS)/ Zeitungen und Zeitschriften, aber auch Apotheke und Drogerie / Parfümerie.

Aus diesen Bereichen sind folgende Einrichtungen in Bad Kohlgrub vorhanden:
- 1 Supermarkt (nah & gut, Hauptstraße)
- 1 Bäckerei (St. Martin-Straße)
- 1 Hofladen (Lüßweg)
- 1 Feinkostladen (Hauptstraße)
- 1 Weinladen (Hauptstraße)
- 1 Blumenladen (Hauptstraße)
- 1 Kurapotheke (Hauptstraße)
- 1 Schreibwarenladen (Hauptstraße)

Ein Drogeriemarkt gibt es in Bad Kohlgrub nicht. Durch die vorhandene Apotheke und den Supermarkt im Zentrum kann dennoch das Sortiment einer Drogerie größtenteils abgedeckt werden. Auch die Sortimente Zooartikel, Papier und Schreibwaren/Zeitungen und Zeitschriften können vom im Ort ansässigen Supermarkt angeboten werden, welcher 2021 durch das Genossenschaftsprojekt „Markt im Dorf" gefördert wurde.
Ein Wochenmarkt fand bis zum Juli 2022 im Zentrum am Maibaum jeden Mittwoch von 14 bis 18 Uhr statt. Derzeit wird eine Neuausrichtung geprüft.

Zu Sortimenten aus dem mittelfristigen Bedarf zählen - Branchen wie Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren, Sport/ Freizeit, Spielwaren, Bücher, GPK/Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke (d. h. Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Produkte der Küchenausstattung und Wohnaccessoires, Geschenk- und Dekoartikel) und Haus-/Heimtextilien.

Aus diesen Bereichen sind folgende Einrichtungen in Bad Kohlgrub vorhanden:
- 1 Schuhladen (Samstraße)
- 1 Modegeschäft (Hauptstraße)
- 1 Einrichtungsgeschäft / Wohnaccessoires (Hauptstraße)

Zu Waren des langfristigen Bedarfs zählen u. a. die Segmente Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Zubehör, Unterhaltungselektronik/ Neue Medien, Elektronik/ Leuchten, Teppiche/ Bodenbeläge, baumarkt-/gartencenterspezifische Sortimente, Möbel, Antiquitäten.

Aus diesen Bereichen sind folgende Einrichtungen in Bad Kohlgrub vorhanden:
- 1 Elektrogeschäft (Angerweg)
- 1 Gärtnerei (Kraggenauer Weg)

Der zentrale Versorgungsbereich ist in Bad Kohlgrub die Hauptstraße. Seit 2021 ist hier auch wieder ein Supermarkt (nah & gut) mit einer Filialgröße von 300 m^2 angesiedelt.

Jedes Jahr wird vom Verein Handel & Handwerk e. V, in der Adventszeit die Aktion „Schöne Bescherung" veranstaltet, bei der Kunden in den teilnehmenden Geschäften bei jedem Einkauf entsprechend dem Einkaufswert Christbaumkugeln auf einer Karte gestempelt bekommen. Am Ende der Aktion besteht die Möglichkeit, an einer Verlosung teilzunehmen.
Alle drei Jahre organisiert zudem der Verein Handel & Handwerk e. V. eine Gewerbeschau mit.

GEWERBEGEBIET

Bad Kohlgrub plant ein Gewerbegebiet. Voraussichtlich wird dieses am Gotthelfweg, am westlichen Ortsrand nahe der Bahngleise entwickelt werden.

ZIELE DES REGIONALPLANS:

// „Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden." (Teil A 2.1)
// „Die Wettbewerbsfähigkeit der Region soll ausgebaut und die Wirtschaftsstruktur weiter diversifiziert werden. Die Verfügbarkeit von Fachkräften soll gesichert werden." (Teil A 2.2)
// „In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen." (IV 1.1)
// In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie die Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für wirtschaftlich benachteiligte gesellschaftliche Gruppen. Es ist anzustreben, die Qualifizierung der Arbeitnehmer zu verbessern und dauerhaft zu sichern." (IV 1.2)
// „Gewerbegebiete sollen nur in begründeten Ausnahmefällen abgesetzt von der bestehenden Bebauung ausgewiesen werden. Die Möglichkeit des Gütertransports mit der Bahn soll, wo dies möglich ist, genutzt werden." (IV 2.2)
// „Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden." (IV 2.3)
// „Der Stärkung der Eigenständigkeit der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung kommt besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist auf die Nutzung der Verflechtungen zum großen Verdichtungsraum München hinzuwirken." (IV 1.4)
// „Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen." (IV 2.4)
// „Die Voraussetzungen für die flächendeckende Versorgung der Region mit einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur soll geschaffen werden." (IV 2.5)
// „Die Land- und Forstwirtschaft in der Region Oberland soll die Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Gütern und forstlichen Rohstoffen versorgen. Die gesellschaftspolitische und landeskulturelle Bedeutung der bäuerlich betriebenen Land- und Forstwirtschaft soll gestärkt werden. " (BIII 1)
// „Um die wirtschaftliche und soziale Lage der Landwirtschaft zu verbessern, sollen differenzierte Bewirtschaftungsmaßnahmen eingeleitet und bestehende Einrichtungen ausgebaut werden." (BIII 2.3)

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH AUFGRUND DES EINZELHANDELS UND GEWERBES:

// Erhalt des Wirtschaftsbereichs Land- und Forstwirtschaft
// Langfristige Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen
// Schaffung von Alternativen zu Arbeitsplätzen im Tourismusgewerbe, Ausbau von Arbeitsplätzen in anderen Wirtschaftsbereichen
// Ziel: resilienter Tourismus
// Förderung von Veranstaltungen wie 1000 Lichter, Gewerbeschau 2019
// Erhalt der Handwerksbetrieben
// Ausbau des Güterverkehrs mit der Bahn
// Breitbandausbau
// Verlegung des Wochenmarktes auf das Wochenende

STÄRKEN

// Innerhalb der erwerbstätigen Bevölkerung vergleichsweise viele mit einem hohen Einkommen
// Sehr geringe Arbeitslosigkeit
// Abnahme der Langzeitarbeitslosigkeit in den letzten Jahren
// Weitestgehend ähnliche wirtschaftliche Entwicklung wie in den Nachbargemeinden
// Positiver Wachstumstrend im Bereich öffentliche und private Dienstleister
// Insgesamt weitgehend robuste Wirtschaft in Zeiten von Corona
// Seit 2021 wieder einen Supermarkt im Zentrum durch das Genossenschaftsprojekt „Markt im Dorf"
// Ausreichende Grundversorgung als Grundzentrum

SCHWÄCHEN

// Geringerer durchschnittlicher Verdienst als im Landkreis Garmisch-Partenkirchen
// Zunehmender negativer Pendlersaldo, Funktion eines „Schlafortes"
// Wenig ausgewogene Verteilung der Arbeitsplätze auf die einzelnen Wirtschaftssektoren
// Verlust von Arbeitsplätzen im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe im Corona-Jahr 2020
// Kein Wochenmarkt mehr

WOHNEN UND WOHNUNGSANGEBOT

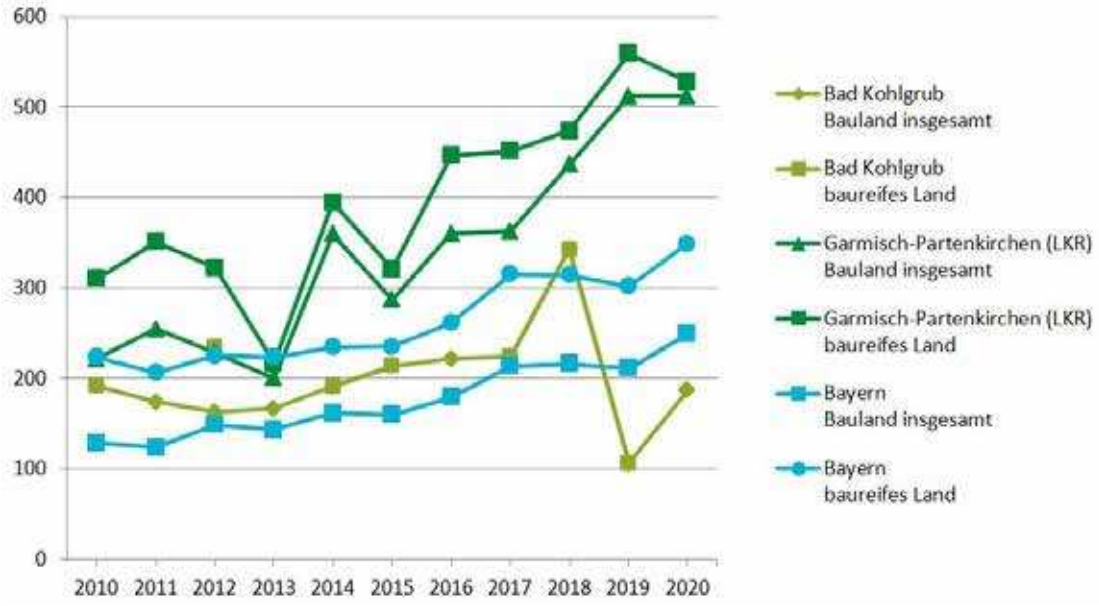
BESTAND AN WOHNGEBÄUDEN UND WOHNUNGEN

Insgesamt stehen in der Gemeinde Bad Kohlgrub ca. 660 Wohngebäude zur Verfügung, in denen sich ca. 1.285 Wohnungen befinden. 133.093 m² Wohnfläche liegen in Wohn- und Nichtwohngebäuden vor. Es stehen den Einwohnern im Durchschnitt 94,7 m² Wohnfläche je Wohnung zur Verfügung. Damit liegt Bad Kohlgrub nur etwas unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von 97,7 m². Innerhalb des Landkreises liegt die durchschnittliche Wohnfläche mit 89,1 m² nochmals etwas niedriger. Auch bei der durchschnittlichen Raumzahl je Wohnung weist Bad Kohlgrub mit 4,4 Räumen einen Wert zwischen denen des Bundeslandes Bayern mit 4,6 und des Landkreises mit 4,1 auf. Das Einfamilienhaus ist zwar die dominierende Hausform (rd. 58 %). Allerdings ist der Anteil der Zweifamilienhäuser mit 23,9 % und insbesondere der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit 18,2 % für den ländlichen Raum vergleichsweise hoch. Dies veranschaulichen auch die Zahlen des Bundeslandes Bayern mit einem Einfamilienhausanteil von 67,3 %, einem Zweifamilienhausanteil von 18,3 % und einem Mehrfamilienhausanteil von 14,1 %. Im Landkreis ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit 25,0 % sogar noch höher, der Anteil der Einfamilienhäuser mit 53,7 % geringer.

Zwischen 2013 und 2020 wurden insgesamt 47 neue Wohngebäude errichtet. Darunter 36 Einfamilienhäuser, neun Zweifamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser. Seit 2018 wird deutlich weniger gebaut, auch ist der Bau von Einfamilienhäusern stark zurückgegangen. Im Landkreis werden in den letzten Jahren verschärft Wohnungen errichtet. 2018 lag der Anteil an Baufertigstellungen sogar bei 27,9 %, 2020 bei 21,2 %.

BAULAND- UND IMMOBILIENPREISE

Während sich im Landkreis Bauland in den letzten Jahren stark verteuerte, kann es in der Gemeinde noch vergleichsweise günstig erworben werden. Zuletzt lag der Kaufpreis bei rd. 190 Euro pro m².



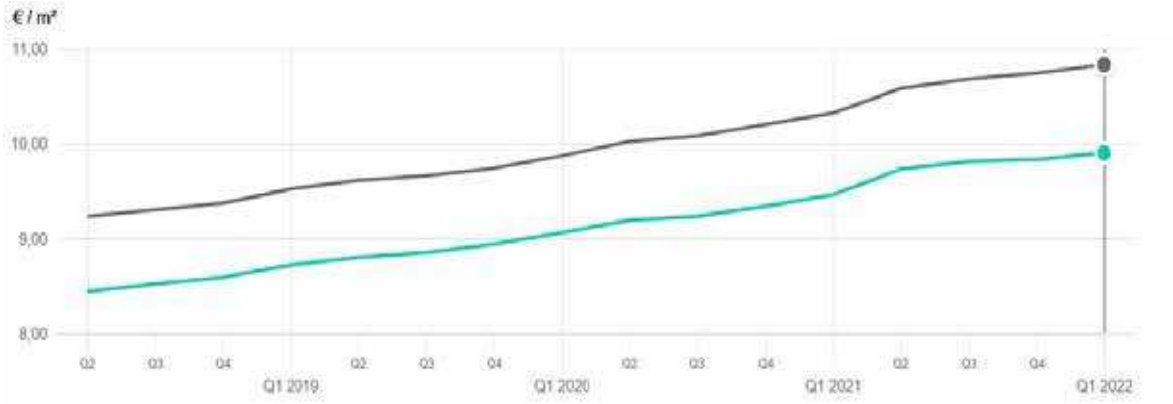
Entwicklung des durchschnittlichen Kaufwertes von Bauland in EUR je m², 2010 – 2020

(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik)

Allerdings zeigen Daten des Immobilienportals Immoscout 24, dass die Preise auf dem Immobilienmarkt in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Derzeit (1. Quartal 2022) liegt der Kaufpreis für Wohnungen in Bad Kohlgrub bei rd. 4537 €/ m^2. Er ist seit Q2 2018 um insgesamt 43 % gestiegen. Käufer eines Hauses zahlen derzeit durchschnittlich rd. 6.117 €/m^2. Im Vergleich zum 2. Quartal 2018 hat der Kaufpreis um insgesamt 40 % zugenommen. Mieten sowohl für Häuser als auch für Wohnungen haben sich weniger stark verteuert. Derzeit liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in Bad Kohlgrub und Umgebung bei 9,90 €/ m^2. Sie ist seit dem zweiten Quartal im Jahr 2018 um insgesamt 17 % gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Häuser beträgt zurzeit 11,64 €/ m^2. Sie ist seit Q2 2018 ebenfalls um insgesamt 17 % gestiegen.

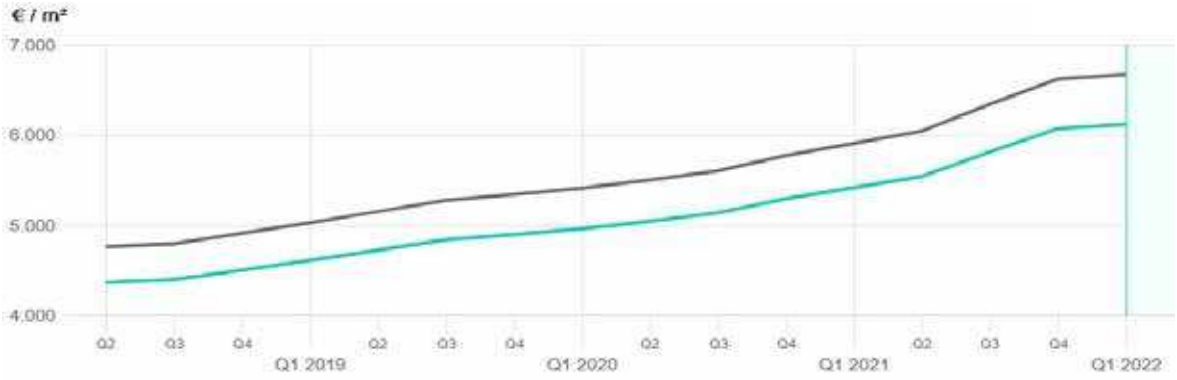
Größere Preisunterschiede zum Landkreis bestehen beim Kauf einer Wohnung. Im Landkreis kostet im Durchschnitt eine Wohnung 20 % mehr, der Kaufpreis liegt bei 5.472 €/ m^2. Weniger stark ausgeprägt sind die Preisunterschiede beim Kauf eines Hauses oder bei der Miete einer Immobilie. Hier liegen die Preise um rd. 5 % (Hausmiete) bis 9 % (Hauskauf bzw. Wohnungsmiete) höher.

Der Immobilienmarkt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen zählt im deutschlandweiten Vergleich zu den teuersten. Für ein freistehendes Einfamilienhaus wird häufig mehr als 1,2 Mio. Euro gezahlt, ähnlich wie in den benachbarten Landkreisen Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Starnberg, Ebersberg und München.



Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete für Wohnungen, 2018 – 2022

(Quelle: immobilienscout24.de)



Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Häuser, 2018 – 2022

(Quelle: immobilienscout24.de)

ZIELE DES REGIONALPLANS:

// „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden." (RPL II 1.1 G)

// „... sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll." (RPL II 1.3 Z)

// „Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden."

// „Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden." (RPL II 2.2)

// „Der Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) soll entgegengewirkt werden." (RPL II 5.2)

Preise für freistehende Einfamilienhäuser in Bayern (gebraucht, häufigster Wert, 2022

(Quelle: SparkassenImmobilienVermittlungsGmbH)

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH WOHNEN UND WOHNUNGSANGEBOT:

// Förderung bezahlbaren Wohnraums (Fortführung des Einheimischenmodells)
// Fokus auf den Bau von Wohnungen und flächeneffizienten Lösungen
// Innenentwicklung vor Außenentwicklung
// Begegnung des Siedlungsdrucks mit vorausschauender nach dem Bedarf orientierter Flächenpolitik

STÄRKEN

// Wohnen im ländlichen Raum bzw. im Alpengebiet
// Weniger Flächeninanspruchnahme als durchschnittlich in Bayern in Bezug auf Wohnfläche und Raumzahl
// Vergleichsweise hohes Angebot an Wohnungen bzw. kleineren Wohneinheiten
// Deutlich weniger Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren
// Bauland noch deutlich günstiger als im Landkreis
// Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise unter denen des Landkreises

SCHWÄCHEN

// Einfamilienhäuser als Hausform dominierend
// Wenige Neubauwohnungen
// Verteuerung der Immobilienpreise
// Anhaltender Trend auf dem Immobilienmarkt
// Zuzugsdruck aus München und Umgebung

TOURISMUS, KULTUR, FREIZEIT, GESUNDHEIT

Bad Kohlgrub liegt in einem der attraktivsten und bekanntesten Regionen in Oberbayern. Berühmte Sehenswürdigkeiten wie die Schlösser Neuschwanstein und Linderhof liegen unweit der Gemeinde entfernt. Die Naherholungsräume werden in den Sommer- und Wintermonaten besucht. Der höchste Berg Deutschlands, die Zugspitze, liegt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Der Landkreis besitzt große Skigebiete und richtete 1936 die olympischen Winterspiele aus.

SPORT UND FREIZEIT

Der Hausberg Hörnle bietet diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Im Sommer ist es Wandern, Nordic-Walking, Gleitschirm-Fliegen, im Winter kann Ski gefahren (2 Schlepplifte, 1 Sesselbahn, 3,5 km Piste), gerodelt (Schlittenverleih vor Ort) und über Tourenski und Schneeschuhtouren die Gegend erkundet werden. Seit 2012 trägt eine Anhöhe am Hörnle den Namen „Zeitberg". Hier wurde ein Lehrpfad über Themen rund um die Urzeit (Entstehung der Alpen), Brutzeit (Alpenvögel), Weidezeit (Landwirtschaft in den Alpen) und Generationszeit (Zeit zur Entwicklung für Tier im Bergklima) entwickelt. An den Stationen sind weitere Angebote aufgebaut: 3D-Naturkino, Sonnenliegen in Form von Moorwannen, Lesesessel, Spieletische und Massageliegen.
In nur etwa 8 km Entfernung im Osten Bad Kohlgrubs befindet sich der Staffelsee, ein beliebter Badesee, und das Murnauer Moos, das größte zusammenhängende naturnah erhaltene Moorgebiet Mitteleuropas, das durch ein Wanderwegenetz – auch von Bad Kohlgrub ausgehend – gut erschlossen ist.
Neben Kulturangeboten sind Freizeitangebote hauptsächlich Outdooraktivitäten.

KULTURELLE HIGHLIGHTS UND BRAUCHTUM

Jedes Jahr finden die Köhlertage in Bad Kohlgrub statt, bei denen Bürger*innen und Gäste erleben können, wie man früher Holzkohle gewonnen hat. Das Event wird ergänzt durch ein Festprogramm im Ort und Angebote aus dem Hofladen.
Regelmäßig im Juli veranstaltet der Gebirgs-Trachten-Erhaltungverein „Edelweiß" aus Bad Kohlgrub ein Almsingen an der Hörnle-Hütte und an der Hirten-Hütte.
Das Festival Klassiktage Ammergauer Alpen findet seit 2015 im September in Bad Kohlgrub statt. Veranstaltungsorte sind der Kur- und Vortragssaal, der Lamplsaal sowie der Biergarten im Kurpark (Hauptstraße 27 / 27 A) und die Bergstation Hörnlebahn.
Ein karitativer Christkindlmarkt rund um den Maibaum lädt immer am 2. Adventssonntag vor Weihnachten zum gemütlichen Adventsbummel ein.
Im Dezember findet die Veranstaltung Tag der 1000 Lichter statt, an dem die Geschäfte im Kerzenlicht geöffnet sind und Stände Kulinarisches anbieten.
Während der Winterzeit gibt es während der Ballon-Tage die Möglichkeit, den Ort und die Hausberge Hörnle, Kolbe und Laber von oben zu erleben.
Mehrere Theatergruppen führen im Ort Theaterstücke auf.
Ein Veranstaltungskalender auf der externen Website Ammergauer Alpen informiert über regelmäßige Veranstaltungen. Aufgeführt sind Naturexkursionen, geführte Wanderungen, Waldbaden, Sonntagskurkonzert, Vorträge (u.a. zu Photovoltaik), Theatervorstellungen, Kabarett und Willkommensumtrunk für Gäste. Das Programm richtet sich vor allem an (Kur-)Gäste.

Gästehaus Vogt

BEHERBERGUNG

Mit durchschnittlich rund 150.000 Übernachtungen in den letzten zehn Jahren vor Corona – das sind rd. 400 Übernachtungen am Tag – hat der Fremdenverkehr eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für den Ort. Laut dem Landkreisentwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 entfallen mehr als ein Drittel der Arbeitsplätze auf den Sektor des Gastgewerbes.

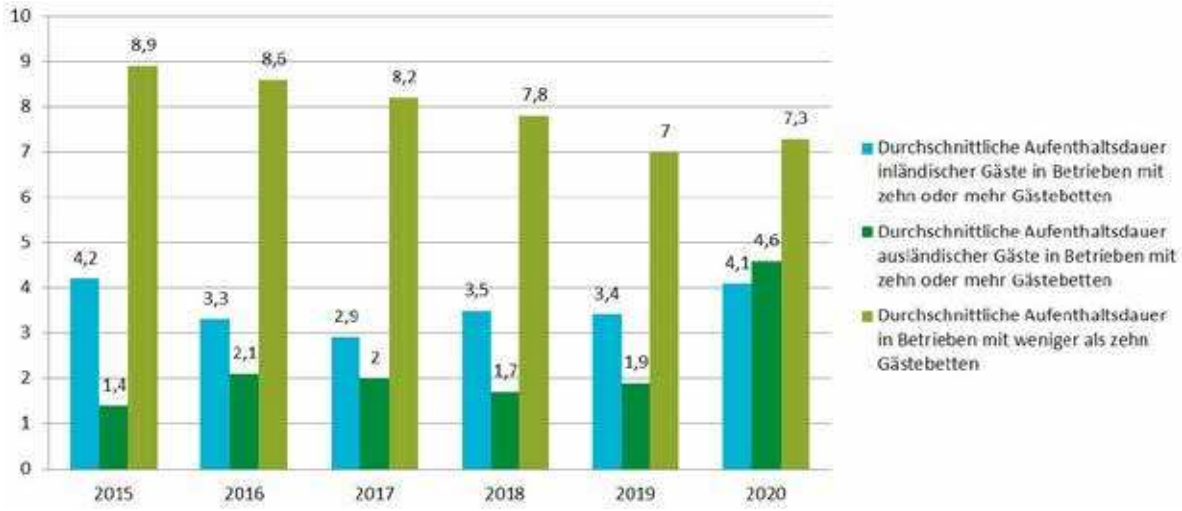
In den vergangenen Jahren unterlag die Branche insgesamt einer rückläufigen Entwicklung:
Im Zeitraum zwischen 2015 und 2020 verringerte sich die Zahl der Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten kontinuierlich von 32 auf 18 und damit auch die Zahl der angebotenen Gästebetten von 1082 auf 795. Allerdings

nahmen im Zeitraum zwischen 2015 und 2019 die Zahl der Gästeankünfte zu – von 50.222 auf 53.112. Im Corona-Jahr kam es dann zu einem Einbruch der Gästeankünfte auf 24.483. Dieser starke Rückgang im Corona-Jahr wurde vor allem durch die strikten Einreiseregeln verursacht. Waren es noch 15.936 Gäste aus dem Ausland im Jahr 2019, so kamen im Corona-Jahr nur noch 1.874 Gäste. Der Rückgang der inländischen Gäste war weniger ausgeprägt: 2019 waren es 37.176 Gästeankünfte, 2020 22.609.

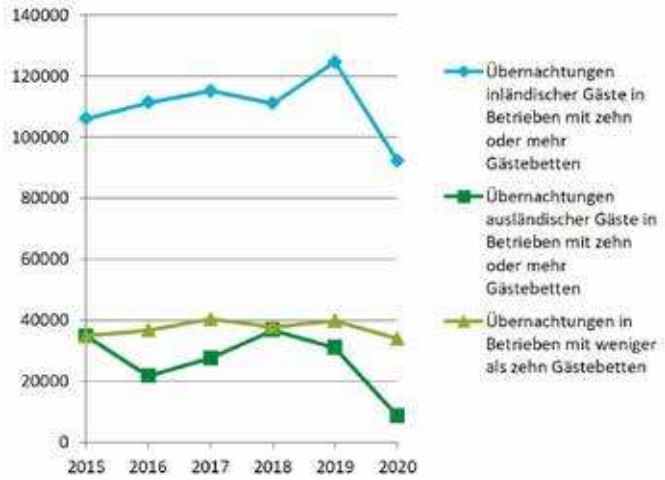
Doch schon vor dem Corona-Jahr waren die Ankünfte ausländischer Gäste rückläufig im Gegensatz zu den Ankünften inländischer Gäste. 2015 waren die Anteile noch ausgeglichen.

Die Pandemie bewirkte, dass die Gäste im Schnitt länger im Ort blieben, 2020 übernachten inländische Gäste im Schnitt 4,1 Tage. Seit 2015 ging die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der inländischen Gäste zurück von 4,2 Tagen im Jahr 2015 auf 3,4 Tage 2019. Deutlich stieg die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei den ausländischen Gästen an: von 1,4 Tagen im Jahr 2015, auf 1,9 Tage 2019 und im Corona Jahr auf 4,6 Tage.

Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten spielen neben den großen Betrieben ebenfalls eine wichtige wirtschaftliche Rolle. Mit rd. 30.000 Übernachtungen liegt ein Wert vor, der mehr als ein Drittel der Übernachtungszahlen



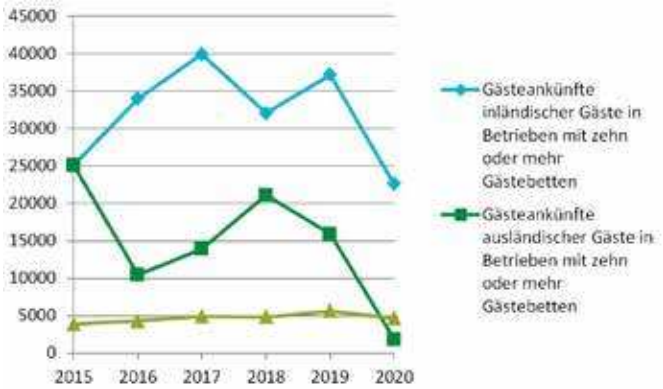
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste in Bad Kohlgrub zwischen 2015 und 2020
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik)



Durchschnittliche Übernachtungen der Gäste in Bad Kohlgrub zwischen 2015 und 2020
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik)

der großen Beherbergungsbetriebe ausmacht. Diese Betriebe waren auch im Corona-Jahr 2020 deutlich resilienter. Die Gästeankünfte reduzierten sich 2020 zum Vorjahr von 5.657 auf 4.677. Insgesamt nahm die Zahl der Gästeankünfte im Vergleich zu 2015 zu. Damals lagen die Gästeankünfte bei 3.889. Die Zahl der Gästeübernachtungen verzeichnete zwischen 2015 und 2019 ebenfalls ein Zugewinn von 34.789 auf 39.742 um 4.953. 2020 sank die Zahl der Übernachtungen auf 33.981 ab.

Die Gäste in kleineren Beherbergungsbetrieben bleiben durchschnittlich länger. 2015 lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 8,9 Tagen. Sie nahm dann kontinuierlich bis 2019 auf 7,0 Tage ab, im Corona-Jahr kam es dann zu einem Anstieg auf 7,3 Tage.



Gästeankünfte in Bad Kohlgrub zwischen 2015 und 2020
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik)

KURTRADITION UND -ANGEBOTE

Bad Kohlgrub ist mit seinem bis zu 900 m ü. NHN hoch gelegenen oberen Kurgebiet, Ortsteil Sonnen, Deutschlands höchstgelegener Moorkurort. Die Kurtradition besteht seit 1871.

Bekannt machte den Ort die Anwendung von Bergkiefern-Hochmoor. Damals wurde auf Initiative von Dr. Simon Sprengel zusammen mit seinem Verwalter Augustin Kienerle die erste Kuranstalt eröffnet. Angeboten wurden Bäder mit Stahlwasser aus der Marienquelle und Trinkkuren mit Molkenprodukten, Mineralwasser und Kräutersäften. Für Trinkkuren für zuhause wurde das Stahlwasser in Flaschen abgefüllt und verkauft. Auch schon damals erkannte man die Heilwirkung des Torfes. Das erste Moorbad wurde unter Anleitung des Badearztes Dr. med Josef Liegl ebenfalls bereits 1871 durchgeführt. 1878 erhielt der Ortsteil Gagers den Titel „Bad", um auf das Vorhandensein eines Kurbades hinzuweisen. 1908 fand die erste deutsche Skimeisterschaft auf dem Hörnle statt. Seit 1948 gilt die Zusatzbezeichnung „Bad" für den gesamten Ort.. 1952 wurde der Kurpark angelegt und 1954 die Hörnlebahn eröffnet. 1988 konnte Bad Kohlgrub über 3.075 Betten und 31 Kur- und Badebetriebe anbieten. Zu dieser Zeit verzeichnete Bad Kohlgrub einen Rekord: 635.229 Übernachtungen wurden in jenem Jahr getätigt.
Durch Einschnitte vergangener Gesundheitsreformen gingen deutschlandweit die Zahl der Kuren zurück, auch Bad Kohlgrub war hiervon stark betroffen. Seit dem Jahr 2021 wird durch das Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz (GVWG) die Kur wieder kassenfinanzierte Pflichtleistung für die Versicherten – eine positive Trendwende für Kurorte und Heilbäder.

Wellness-, Gesundheits- oder Kurdienstleistungen werden an folgenden Orten in Bad Kohlgrub angeboten:

- Johannesbad – Medical Spa und Vitalrefugium (Saulgruber Str. 6)
- Gesundheitszentrum Sebaldus (Mühlstr. 1)
- Kurbad Siass (Samstr. 1)
- Kurbad St. Martin (Prentstr. 9)
- Hotel am Wiesenhang (Prentstr. 14-18)
- Bio Kurhotel moor & mehr (Sprengelstr. 6)
- Kur- und Wellnesshotel Waldruh (Sonnen 93)
- Hotel Schillingshof (Fallerstraße 11)
- Seinz-Zentrum (Kurhausstraße 1)
- Kur- und Vitalhotel Sonnen (Sonnen 92a)

VERMARKTUNG

Bad Kohlgrub vermarktet sich zusammen mit den Gemeinden Bad Bayersoien, Saulgrub, Unterammergau, Oberammergau und Ettal über die touristische Marketinggesellschaft Ammergauer Alpen GmbH. Diese hat zum Ziel, die nachhaltige touristische Angebotsgestaltung in der Naturparkregion Ammergauer Alpen zu fördern. Der Schwerpunkt wird auf zielgruppengerechte Programme gelegt, welche die Region als „Auszeit-, Aktiv-Zeit, Kulturzeit und Naturpark-Region" positionieren sollen. Der Aufgabenbereich umfasst die Positionierung, Vermarktung und den Gästeservice. Zusätzlich informiert und berät die Ammergauer Alpen GmbH Gäste, Einheimische und Gastgeber. Auf ihrer Website finden Interessenten umfangreiche Informationen zu den Naturpark-Gemeinden, zur Landschaft, zum Thema Nachhaltigkeit (regionale Produkte, E-Carsharing, zur Anreise mit öffentlichen Verkehrsmittel und zu Themen rund um den Naturpark (naturverträglich unterwegs, Freiwilligenarbeit im Team

Ammertal., Projekte und Aufgaben des Naturparks, etc.).
Modern und innovativ präsentiert sich die Website über eine Interaktive Karte mit Vorschlägen zu Wander- und Skirouten mit Filtermöglichkeiten zu Familienfreundlichkeit, Einkehrmöglichkeit, Anreisemöglichkeiten mit den öffentlichen Verkehrsmöglichkeiten Bahn und Bus und weiteren Parametern. Die Informationen der Website werden ausschließlich in deutscher Sprache angeboten. Aufgrund der Fülle an Informationen ist die Suche nach Angeboten teilweise zeitaufwändig und nicht immer selbsterklärend.

Die Gemeinde betreibt zudem digitales Stadtmarketing über das soziale Netzwerk Facebook, nicht aber über Anbieter wie Instagram oder Twitter.

Die Kur- und Tourist-Information in der Hauptstraße bietet einen vor-Ort-Service für Gäste. Diese können sich hier über den Ort und die Gegend informieren und touristische Leistungen buchen. Die Kur- und Tour-Information ist von Montag bis Freitag von 9-12, 13.30 bis 17 Uhr, im Sommer auch samstags von 9 bis 12 Uhr geöffnet. Kontaktdaten und Öffnungszeiten sind nicht auf der Gemeindeseite hinterlegt.

Sanierungsbedürftiges Kurparkgebäude, aber Pizzeria ist neu verpachtet

Vermarkungsplattform Naturpark Ammergauer Alpen
(Quelle: https://www.ammergauer-alpen.de/)

Häufig Fehlermeldung bei Suchanfrage
(Quelle: https://www.ammergauer-alpen.de/)

VERMARKTUNG DER REGION

Die Website des Naturparks Ammergauer Alpen verbindet Informationen über den Naturpark und touristische Angebote. Interessierte können über diese Seite ihre Reise bequem planen und Übernachtungen buchen, sich zugleich über Wanderrouten, Naturpark-Führungen und naturverträgliches Verhalten im Naturpark informieren.

INFORMATIONEN

Zu einigen interessanten Themen lassen sich die Informationen nicht mehr auf der Website Naturpark Ammergauer Alpen aufrufen – so bei Themen zu Fahrradverleih und Reparatur oder zur Tourist-Information. Alternativ können hier Verlinkungen zu anderen Seiten geschaffen werden, die die entsprechenden Informationen bereitstellen.

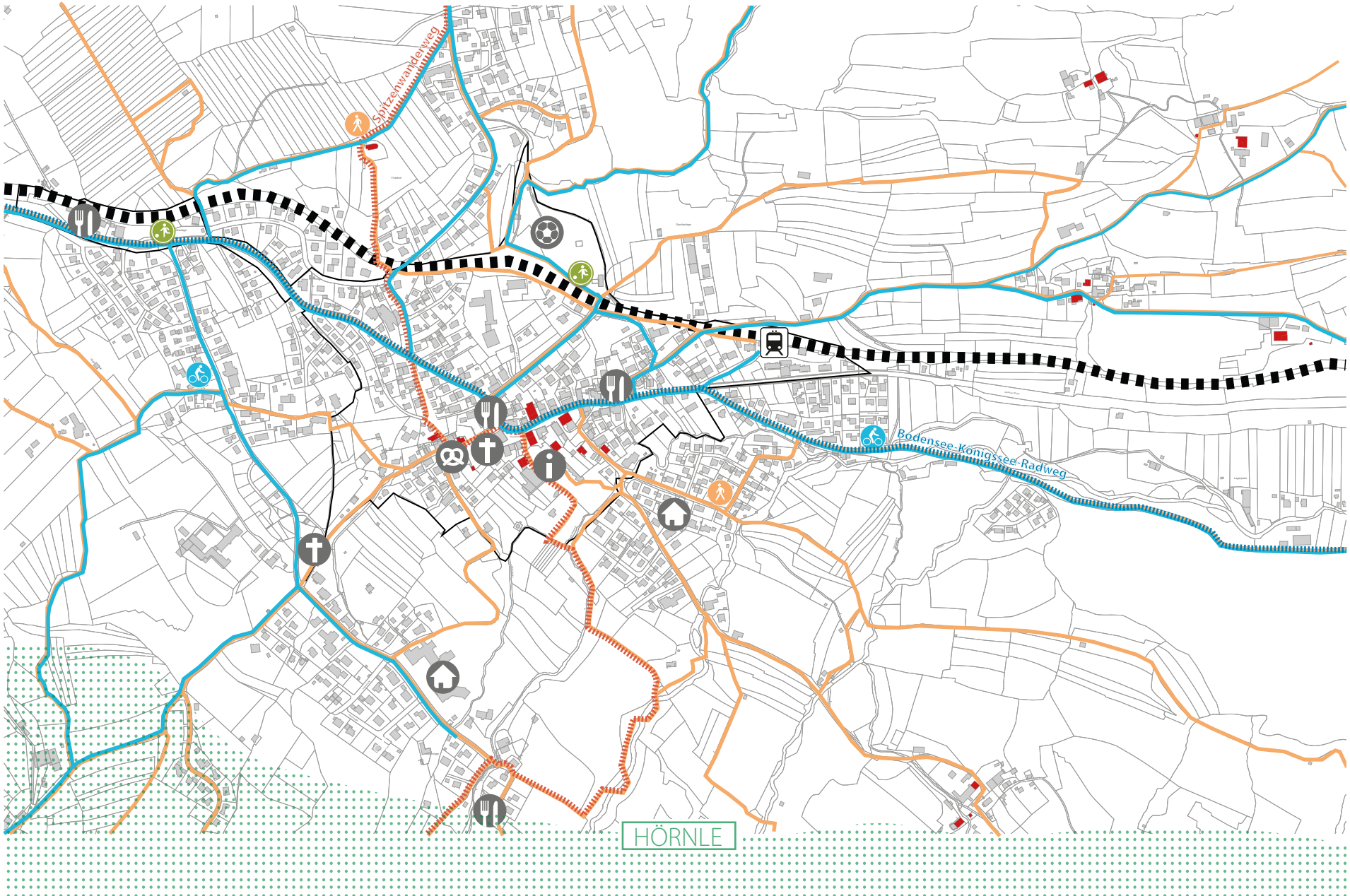
Informationen zum E-Bike-Verleih in Bad Kohlgrub auf der Website KÖNIGSCARD
(Quelle: KÖNIGSCARD)

KÖNIGSCARD

Innerhalb der Gemeinden des Naturparks Ammergauer Alpen, der Region Blaues Land, im Allgäu und in Reutte/Tirol können Übernachtungsgäste die Königscard erhalten, mit der über 200 Freizeitangebote kostenlos genutzt werden können. Zudem sind Bus- und Bahnfahrten kostenlos. Diese all-inclusive Karte erhalten die Gäste bei ihren Gastgebern. In der Gemeinde Bad Kohlgrub können die Gäste die Hörnle-Schwebebahn einmal pro Tag nutzen. Sie erhalten zudem im Winter einmal täglich die 3 Std. Liftkarte (Voraussetzung Skipass: mind. 2 Übernachtungen). Darüber hinaus besteht das Angebot, ein E-Fahrrad einmal die Woche für einen Tag ausleihen zu können. Verleihstation ist die Kur- und Touristinformation.

FAHRRADVERLEIH

Ein Fahrradverleihservice besteht nur für Gäste über die Königscard (siehe oben). Ein E-Bike kann nur einmal wöchentlich in der Kur- und Touristinformation und in den Monaten Mai bis Oktober ausgeliehen werden. Auf der Website von KÖNIGSCARD werden keine weiteren Informationen verlinkt, es fehlen Informationen zu Öffnungszeiten/ Adresse/ Kontaktdaten, zum genauen Ort des Verleihs, zu Ladeinfrastruktur und zu einer Fahrradbeschreibung. Genaue Informationen zum Verleih erhalten die Gäste daher erst vor Ort.
Manche Beherbergungsbetriebe in Bad Kohlgrub bieten selbst Fahrräder zum Verleih an. So beispielsweise das Hotel am Wiesenhang in Kooperation mit dem STS-Bikeverleih OLA-Oberland.


Spitzenwanderweg
Bodensee-Königssee-Radweg
HÖRNLE

Einrichtungen im Bereich Tourismus, Kultur, Freizeit und Gesundheit

- Touristeninformation
- Hotel
- Gastronomie / Café
- Bäcker
- Kirche
- Sportplatz
- Kinderspielplatz
- Örtlicher Wanderweg
- Fernwanderweg
- Radweg
- Fernradweg
- Bahnstrecke
- Baudenkmal
- Untersuchungsgebiet
- Gebäude
- Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

Studie Städtebaulicher Rahmenplan arc Architekten mit lab landschaftsarchitektur brenner, 2013

Bisherige Planungen zum Bereich Tourismus, Kultur, Freizeit und Gesundheit

Studie Neurorientierung der Kur- und Fremdenverkehrs-Aktivitäten, 1991

Viele der in der Studie aufgelisteten Schwächen bestehen auch heute noch 30 Jahre später, u. a.: stark befahrene Durchgangsstraße, wenig attraktive Einzelhandelsgeschäfte, attraktiver Einzelhandel nicht im Ortskern, wenig regionaltypische Gastronomie, keine kindgerechten Angebote. Vorgeschlagen wird Erlebnismarketing (Besinnung auf Ursprünglichkeit, Qualität, Atmosphäre, mehr Software statt Hardware.). Wichtig ist zudem, dass auch Angebote ganzjährig geschaffen werden.

Städtebaulicher Rahmenplan, Ortsmitte Bad Kohlgrub, 2012

Studie fasst die wesentlichen Problemfelder gut zusammen. Diese städtebaulichen Missstände sind weiterhin vorhanden und noch nicht in der Gemeinde gelöst.
Die Bündelung der Parkplätze in einer Tiefgarage ist sicherlich im Hinblick auf mögliche Zukunftsnutzungen im Bereich der Bestandsgebäude ein wichtiger Schritt. Die Aktivierung des Areals in Richung Ärztehaus, Gesundheit, könnte die Handelsstruktur an der Hauptstraße stützen.
Als Ideen wurden u. a. genannt: Innen und Außen verbinden, Freilichttheater aufwerten, Bezug zum Wasser herstellen, zeitgemäßes Leitsystem, qualitätsvolle Ausstattung, Licht im Freiraum, Beläge aufwerten, Gestaltung des Kurparkes zu einem besonderen Ort.

LebensQualiMeter, 2021

Im Juli 2021 wurden die BürgerInnen und UnternehmerInnen Bad Kohlgrubs zu Themen zu verschiedensten Handlungsfeldern befragt. Ziel des LebensQualiMeters war es, ein Bild des Lebensraumes zu zeichnen und besondere Stärken, Schwächen und Asatzpunkte sichtbar zu machen. Im Folgenden werden für das ISEK und die Themenbereiche Kultur, Freizeit und Gesundheit wichtige Aussagen aufgelistet. Die TeilnehmerInnen bewerteten unter den Subfaktoren die Umgebung zur Naherholung am besten, allerdings wurde die Freizeitinfrastruktur als am schlechtesten bewertet. Insgesamt wird von den BewohnerInnen sehr geschätzt, dort zu wohnen, wo andere Urlaub machen. In Bezug auf die Freizeitinfrastruktur fehlen nach Ansicht der TeilnehmerInnen ausgebaute Radwege (im Ortszentrum und als Verbindung zwischen den einzelnen Orten in der Region). Ebenso als Mängel wurden bewertet: zu wenig Gastronomie im Ort, die veraltete Hörnlebahn, fehlende Bademöglichkeiten und fehlende Freizeitinfrastruktur speziell für Kinder und Jugendliche bzw. Familien. Häufig wünschten sich TeilnehmerInnen: Pumptrack für Kinder, Bademöglichkeit, Eislaufplatz im Winter. (Freizeit-) Kino, Modernisierung der Hörnlebahn (Bahn und Ausbau des Familienangebotes am Berg). Nach den TeilnehmerInnen sollten Treffpunkte geschaffen werden wie ein Jugendtreff, Mehrgenerationenhaus und Café/Bistro/Eisdiele/bayerisches Wirtshaus. Auch der Tagestourismus war ein Thema und es wurden besucherlenkende Maßnahmen gefordert. Gleichzeitig wurde auf die negativen Auswirkungen hingewiesen wie höhere Verkehrsbelastung, steigende Immobilienpreise und Belastungseffekte für die Natur. Oftmals wurde der Wunsch geäußert nach einem naturnahen, nachhaltigen Tourismus. Wichtig ist zudem jüngere Zielgruppen und v. a. Familien als Zielgruppe zu gewinnen (Familien-Aktiv-Angebote; Weiterentwicklung des Kurparks mit ergänzenden Familien-Angeboten, Steigerung der Wohlfühlatmosphäre im Ort). Die Themen Gesundheit, Nachhaltigkeit und Digitalisierung sollten stärker genutzt und verzahnt werden.

CAFÉ WOHLIG

FEINKOST FRANK

CAFÉ HÜFTGOLD

KULINARISCHES

Im Zentrum befinden sich zwei Cafés – das Café Hüftgold an der St-Martin-Straße 2 und das Café Wohlig an der Hauptstraße 11. Letzteres ist geöffnet an Freitagen und am Wochenende und schließt in den späten Abendstunden (22 Uhr). In Nähe liegt ein indisches Restaurant (Avatar Indian, Hauptstraße 16). Die Hotel Johannisbad an der Saulgruber Straße 6 bietet in seinem Restaurant bayerische Küche. Feinkostladen Frank, Uschis Weinladl, der Hofladen des Obst-Gartenvereins und die Bäckerei Heinrich Brandmeier ergänzen das kulinarische Angebot im Zentrum.

ZIELE DES REGIONALPLANS:

// „Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu." (B IV 3.1)
// „Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Region ist den Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Existenzgrundlage der Tourismuswirtschaft besondere Bedeutung beizumessen." (B IV 3.2)
// „Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden." (B IV 3.3)
// „Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus" und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden. Die Möglichkeiten zum „Urlaub auf dem Bauernhof" sollen weiter ausgebaut werden." (B IV 3.4)

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH TOURISMUS UND FREIZEIT:

// Verbesserungen im Bereich des digitalen Informationsangebotes
// Schaffung des Angebotes, Fahrräder vorab online buchen
// Fahrradverleih am Bahnhof
// Digitale Vermarktung in Social Media
// Modernisierung des Kurbetriebes
// Ausbau der Angebote im Kurbetrieb im Selbstzahlermarkt
// Zukünftig Verlinkungen auf der Website Ammergauer Alpen nicht ändern, nur Inhalt der Seiten, um 404-Fehler („Seite nicht gefunden") zu vermeiden
// Kompakte Darstellung der touristischen Angebote, Kontaktdaten und Links auf eigener Gemeinde-Website statt nur Verlinkung auf Informationsplattform Naturpark Ammergauer Alpen
// Identifizieren und Erschließen neuer Kundengruppen
// Ausbau der Freizeitangebote auch für junge Gäste und Bürger:innen (auch Indoor) (bspw. Yoga / QiGong / Meditation im Freien, Kletterwand, kreative Events), die auch über den Veranstaltungskalender promotet werden
// Zielgruppenspezifische Kundenanfrage
// Online-Buchung von Veranstaltungen
// Fokus auf „sanften", nachhaltigen Tourismus
// Attraktivierung des Ortkerns zu einem belebten Zentrum mit vielfältigen Angeboten
// Sichtbarmachung der Bedeutung des Moores für den Ort und weiterer stadt- und regionaltypischer Themen im Ortsbild bzw. mit strategisch platzierter Infrastruktur

STÄRKEN

// Umfassende Vermarktung über modern aufbereitete Informationsplattformen
// Online-Buchung möglich über die Website Naturpark Ammergauer Alpen
// Informationen auch in englischer Sprache auf Vermarktungsplattformen wie Naturpark Ammergauer Alpen und KÖNGIGSCARD
// Vermarktung über Facebook
// Veranstaltungskalender online einsehbar über Website Ammergauer Alpen mit Suchfunktion
// Kleine Beherbergungsbetriebe während Corona wenig anfällig (sogar Zugewinn bei durchschnittlicher Aufenthaltsdauer)
// Beliebt bei inländischen Touristen als Kur- und Erholungsort
// Ansprechendes und vielfältiges Programm für (Kur-)Gäste
// Räumlichkeit für Veranstaltungen vorhanden (Kursaal)

SCHWÄCHEN

// Verbesserungspotenzial bei der Darstellung der touristischen Angebote und Infrastruktur im Netz, fehlende Verlinkung zwischen den Angeboten
// Suche auf Informationsportalen nicht immer selbsterklärend
// Zeitliche Einschränkung bei der Nutzung der Leihfahrräder
// Nur Verleih von E-Bikes
// Fahrradverleih nur für Übernachtungsgäste und innerhalb eines festen Zeitrahmens
// Deutlicher Rückgang der Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten
// Veranstaltungsprogramm richtet sich vor allem an Gäste mittleren und höheren Alters aus dem Inland

VERKEHR UND MOBILITÄT

MOTORISIERTER VERKEHR

Die Gemeinde Bad Kohlgrub ist sehr günstig in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetznetz eingebunden. Im Westen vor der Gemeinde Saulgrub besteht Anschluss an die Bundesstraße B 23, die unter anderem die Orte Peiting, Rottenbuch, Bad Bayersoien, Unterammergau und Ettal miteinander verbindet. Die Staatsstraße St 2062 verknüpft Bad Kohlgrub mit den beiden Nachbarorten Saulgrub und Murnau am Staffelsee.

Der Ort Bad Kohlgrub wird vom Verkehr stark belastet. Täglich durchfahren im Schnitt rd. 8.000 Fahrzeuge den Ort, davon sind 390 Schwerlast-Fahrzeuge (rd. 5 %). Für einen Ort mit Kurbetrieb ist dies eher gravierend. In Hinblick auf die Verkehrsentwicklung nach den amtlichen Verkehrszählungen in den letzten 10 Jahren ist eine marginalen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Hauptstraße zu beobachten.
Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wurde Bad Kohlgrub 2020 in ein Pilotprojekt der Regierung von Oberbayern und des Bund Naturschutzes aufgenommen – mit dem Ziel, dass keine weitere Flächenversiegelung durch den Bau einer Ortsumgehungsstraße stattfindet. Es sollen im Rahmen des Projektes Maßnahmen der Verkehrsberuhigung erarbeitet werden.

Im Ort Bad Kohlgrub sind auf der Hauptstraße zwei Ampeln relativ kurz nacheinander installiert. Hier kommt es zu Rückstau.

Größere kostenlose Parkplatzflächen gibt es im Zentrum an der Prentstraße, an der Erlestraße, am Lüßweg, an der St. Martin-Straße, im Westen an der Lamplstraße und am Kurhaus-Bahnhof, im Norden an der Vogelherdstraße und am Sportzentrum und im Süden an der Sonnenstraße. An der Talstation der Hörnle Schwebebahn besteht die Möglichkeit an der Stickelsgrabenstraße (Parkplatz Tannenbankerlift) oder an der Fallerstraße (Parkplatz Hörnle-Schwebebahn) zu parken. Beide sind kostenpflichtig, bis 4 Stunden für PKW 5 Euro, ab 4 Stunden 7 Euro. Möglich ist auch ein Saisonparkausweis für 60 Euro für die Wintermonate (1.12. bis 31.3.) oder ein Jahresparkausweis für 120 Euro. Maximal kann für sieben Tage durchgehend geparkt werden. Neben Barzahlung ist auch Bezahlung per EasyPark-App möglich. Da die Parkplätze in der Nähe der Schwebebahn an den Wochenenden und Feiertagen stark nachgefragt werden, besteht auch die Möglichkeit im Norden der Gemeinde an der Kehrerstraße 13 zu parken. Auch hier sind Parkgebühren zu entrichten. Der kostenlose Ortsbus fährt den Parkplatz an und bringt Gäste zur Talstation.

Es stehen zehn Sharing-Fahrzeuge für Einheimische und Besucher an Standorten innerhalb der Tourismusregion Ammergauer Alpen zur Verfügung. Gäste mit KönigsCard können die Fahrzeuge bis zu 3 Stunden kostenlos nutzen. In Kohlgrub wurde das Car-Sharing System ebenfalls mit der Ammer-Loisach-Energie umgesetzt. Derzeit befinden sich zwei Fahrzeuge im Ort und es stehen drei Ladestationen am Rathaus an der Hauptstraße zur Verfügung..

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Bad Kohlgrub besitzt zwei eigene Haltebahnhöfe. Hier verkehren Züge der Ammergaubahn zwischen Murnau-Oberammergau im Stundentakt. Von Murnau gibt es einen Anschluss nach München und Innsbruck. Über das Angebot der Regionalverkehr Bayern GmbH (RVO) wird die Strecke zwischen Garmisch-Partenkirchen und Füssen bedient.
Im Naturpark Ammergauer Alpen können die Gäste seit 2012 mit der KönigsCard oder mit der elektrischen Gästekarte kostenlos den Regionalbus nutzen.

Bis Ende 2021 fuhr der Ortsbus von Montag bis Freitag im vorwiegend Zwei-Stunden-Takt. Mit dem neuen Verkehrsunternehmen Benedikt soll die Ortslinie attraktiver werden. Der Fahrplan wurde geändert. Die Haltestellen an der Sonnenstraße und an der Harrerstraße, die auf dem Weg zum Hörnle-Lift liegen, sowie der Haltestelle am Jägerhaus werden nicht mehr angefahren, hingegen wird die Erlestraße in den Fahrplan aufgenommen. Bis in den frühen Abend besteht stündliche Taktung. Der Bus verkehrt nun auch am Wochenende und an Feiertagen. Seit Anfang 2022 können den Bus auch die Bürgerinnen und Bürger Bad Kohlgrubs kostenfrei nutzen.

Es verkehren zudem Busse nach Oberammergau, Ettal, Graswang, Schloss Linderhof (RVO 9622) von August bis Oktober und nach Garmisch-Partenkirchen, zur Wieskirche und Füssen ganzjährig (RVO 9606).

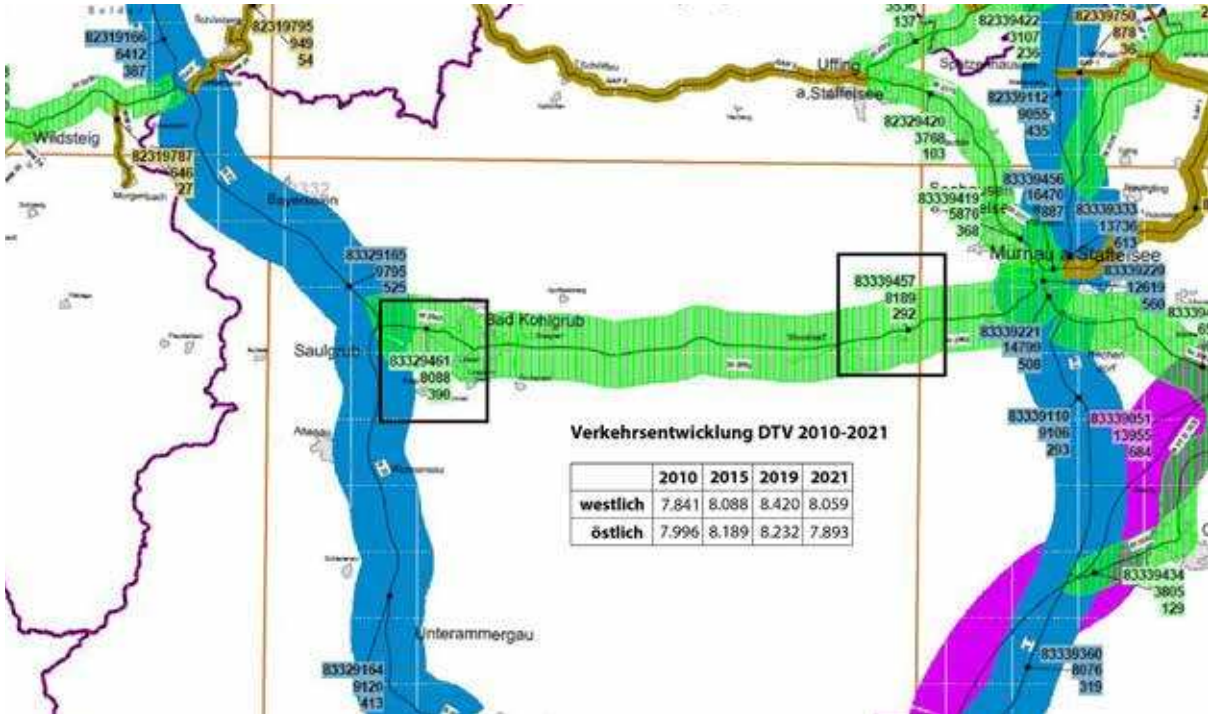
FUSS- UND RADVERKEHR

Das Gemeindegebiet durchzieht ein dichtes Netz an Wander- und Fahrradwegen. Besonders hervorzuheben ist das stark vernetzte örtliche Wanderwegenetz. Seit 2022 gibt es einen Bienen-Lehrpfad als Rundweg innerhalb der Gemeinde, der am Kurpark Bad Kohlgrubs beginnt. Der Pfad erinnert auch an den Bienenforscher Martin Lindauer, der in Bad Kohlgrub geboren wurde und zur Erforschung der Bienen bedeutend beigetragen hat.
Weitere Freizeitwander- und Radwege durchlaufen neben den örtlichen Wanderwegen das Gemeindegebiet:

- Meditationsweg im Blauen Land

- Spitzenwanderweg
- WasserRadlWege Oberbayern - Kunst- und Kultur-Schleife
- Landkreis Garmisch-Partenkirchen - Radroute weiß auf grün 2 (Bad Kohlgrub-Bad Bayersoien)
- Landkreis Garmisch-Partenkirchen - Radroute weiß auf grün 7 (Bad Kohlgrub-Unternogg-Schwaigsee-Bayersoien)
- Landkreis Garmisch-Partenkirchen - Radroute weiß auf grün 3 (Bad Kohlgrub-Oberammergau)
- Landkreis Garmisch-Partenkirchen - Radroute weiß auf grün 4 (Bad Kohlgrub-Uffing)
- Radwegenetz des Landkreises
- Fernradweg Bodensee-Königssee-Radweg
- Mountainbikewege der EuRegio Zugspitze-Wetterstein-Karwendel/Zugspitzland, darunter um das Ettaler Manndl, zum Kloster Rottenbuch, Rundtour Saulgrub, durchs Murnauer Moos und die Geizenmoostour
- Themenweg Haiku-Weg
- Themenweg Timberland-Trail

Ein Großteil der Wege führt innerorts entlang der Hauptstraße bzw. Saulgruber Straße, die, wie bereits beschrieben, stark durch den motorisierten Verkehr belastet ist.
Der Fahrradverleih über die Kur- und Touristinformation ist im Besonderen auf die Kurgäste ausgerichtet. Ein Verleihsystem, das jederzeit genutzt werden kann, gibt es derzeit nicht.



	2010	2015	2019	2021
westlich	7.841	8.088	8.420	8.059
östlich	7.996	8.189	8.232	7.893

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken im Straßennetz
(Quelle: BAYSIS 2015)

VERKEHRSSICHERHEIT

Innerorts existieren keine separaten Fahrradwege. Radfahrer:innen nutzen teilweise den Gehweg. Dies kann zu Konflikten mit Fußgängern führen. Teilweise ergeben sich aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung stellenweise Gefahrenpunkte. Versenkungen, enge Bebauung und Fahrbahnverengungen führen zu schlechter Verkehrseinsicht. Gehäufte Unfälle am westlichen Ortseingang, an der Kreuzung Saulgruber Straße / St-Rochus-Straße sowie an der Kreuzung Hauptstraße / Mühlstraße könnten auf Sicherheitsdefizite hindeuten und sollten weiter beobachtet und geprüft werden. Der Bahnübergang für Fuß- und Radfahrer ist nicht gesichert.

BARRIEREFREIHEIT

Auf dem Vorplatz der St. Martinskirche befindet sich Kiesel als Bodenbelag, welcher nicht rollstuhlgerecht ist. Der Zugang zum Rathaus ist aufgrund der Stufen nicht barrierefrei. Teilweise sind die Gehwege im Ort zu schmal.

Fahrplan Ortslinie Bad Kohlgrub

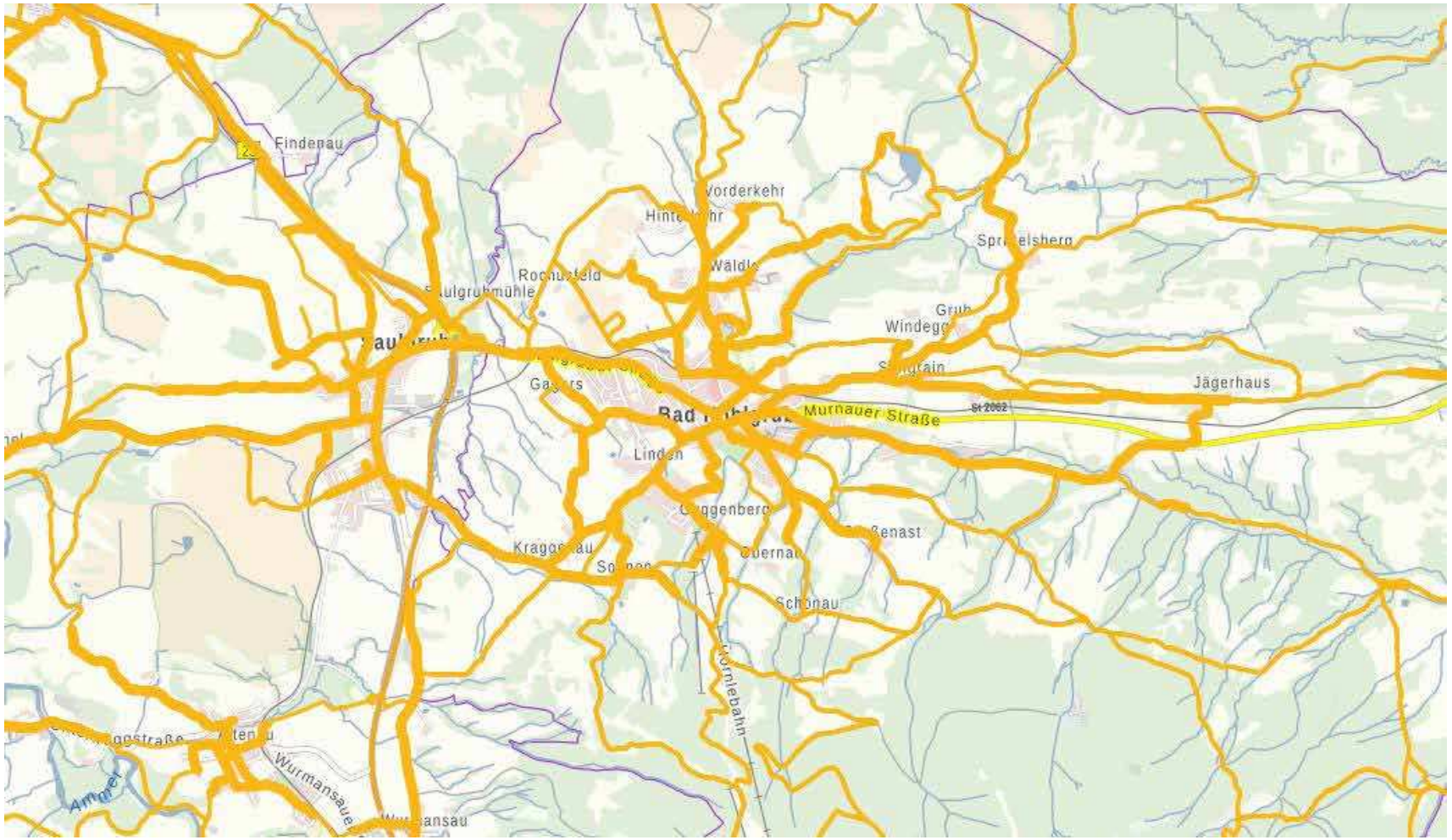
gültig vom 01.12.2021 bis 30.11.2022

Linie 1

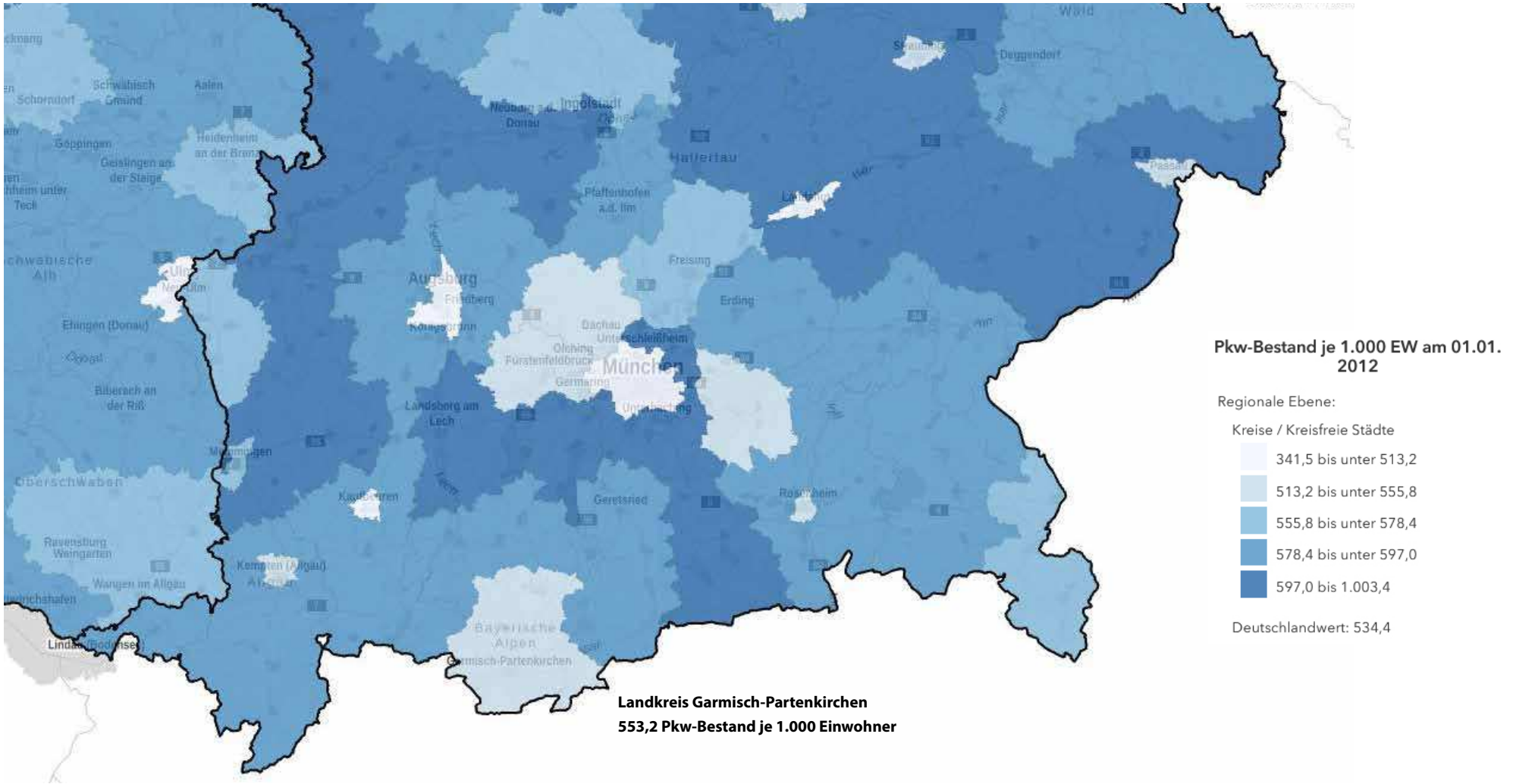
Sonnen	09:30	10:30	11:30	12:30	13:30	14:30	15:30	16:30	17:30
Fallerstraße	09:33	10:33	11:33	12:33	13:33	14:33	15:33	16:33	17:33
Hörnle-Schwebebahn	09:35	10:35	11:35	12:35	13:35	14:35	15:35	16:35	17:35
Spengelstraße	09:38	10:38	11:38	12:38	13:38	14:38	15:38	16:38	17:38
Minigolfplatz	09:39	10:39	11:39	12:39	13:39	14:39	15:39	16:39	17:39
Kehrerstraße	09:41	10:41	11:41	12:41	13:41	14:41	15:41	16:41	17:41
St.-Rochus-Straße	09:42	10:41	11:41	12:41	13:41	14:41	15:41	16:41	17:41
Erlestraße	09:43	10:43	11:43	12:43	13:43	14:43	15:43	16:43	17:43
Ortsmitte	09:44	10:44	11:44	12:44	13:44	14:44	15:44	16:44	17:44
Bahnhof	09:45	10:45	11:45	12:45	13:45	14:45	15:45	16:45	17:45
Abfahrzeiten Zug	*10:00*	*11:00*	*12:00*	*12:52*	*13:52*	*15:00*	*16:00*	*17:00*	*18:00*
Bahnhof	10:04	11:04	12:04	13:04	14:04	15:04	16:04	17:04	18:04
Ortsmitte	10:05	11:05	12:05	13:05	14:05	15:05	16:05	17:05	18:05
Erlestraße	10:06	11:07	12:07	13:07	14:07	15:07	16:07	17:07	18:07
Kehrerstraße	10:08	11:08	12:08	13:08	14:08	15:08	16:08	17:08	18:08
St.-Rochus-Straße	10:10	11:10	12:10	13:10	14:10	15:10	16:10	17:10	18:10
Minigolfplatz	10:11	11:11	12:11	13:11	14:11	15:11	16:11	17:11	18:11
Kienzerleweg	10:12	11:12	12:12	13:12	14:12	15:12	16:12	17:12	18:12
Fallerstraße	10:13	11:13	12:13	13:13	14:13	15:13	16:13	17:13	18:13
Hörnle-Schwebebahn	10:15	11:15	12:15	13:15	14:15	15:15	16:15	17:15	18:15
Sonnen	10:19	11:19	12:19	13:19	14:19	15:19	16:19	17:19	18:19

Fahrplan der Ortslinie Bad Kohlgrubs

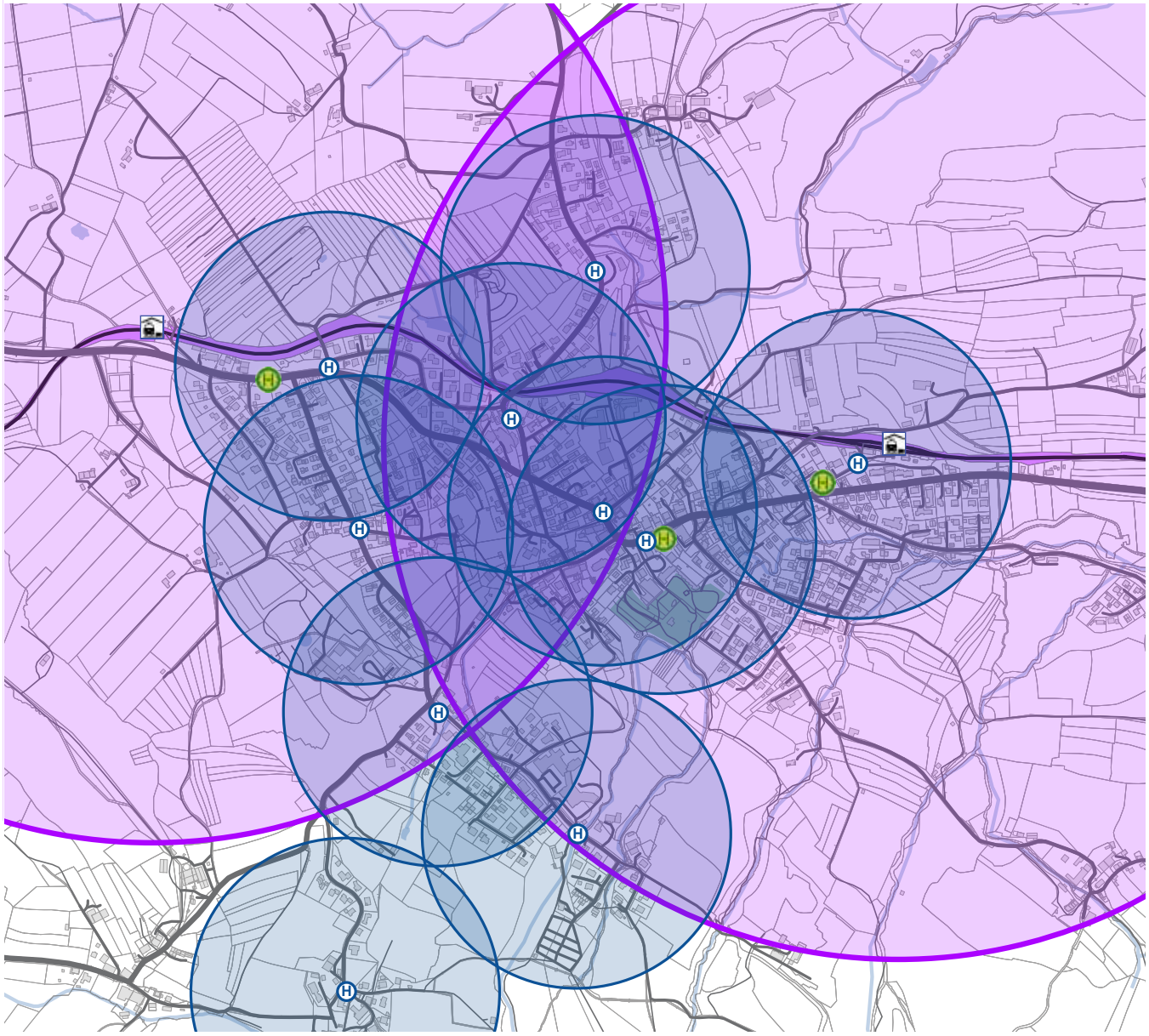
(Quelle: Gemeinde Bad Kohlgrub)



Örtliches Wanderwegenetz Bad Kohlgrubs und Umgebung
(Quelle: Bayernatlas)



PKW-Bestand je 1.000 Einwohner, Stand: 2012
(Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Regionalatlas)



ÖPNV-Erreichbarkeiten

- 1000 Meter Radius um Bahnhöfe
- Bahnhof
- 300 Meter Radius um Ortsbushaltestellen
- Ortsbushaltestelle

- Parkfläche
- Bahnfläche

Datengrundlagen:
OpenStreetMap-Mitwirkende
LDBV Bayern

N

Stand: 15.11.2022

0 250 500 Meter

INGEVOST

ÖPNV Erreichbarkeiten: 10 Minuten zu den Bahnhöfen

VERKEHR

Motorisierter und öffentlicher Verkehr

Verkehrsaufkommen an der Hauptstraße

30er Zone und Eingang Kurbereich in der Prentstraße

Straßenführung innerorts, enge Straßenbebauung

Wanderparkplatz Hörnle mit Schwebebahn

Bushaltestelle „Ortsmitte“ an der Hauptstraße

Parkplatz Prentstraße

E-Mobilität

In Bad Kohlgrub befindet sich aktuell eine öffentlich zugängliche Lademöglichkeit an der Hauptstraße 29 (24h, kostenpflichtig). Eine weitere private Ladesäule ist am Hotel Schillingshof (Fallerstraße 11) vorhanden.

Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit

Die Verkehrssicherheit ist stellenweise durch kurzzeitige Verengungen, Versenkungen und schlechte Verkehrseinsicht herabgesetzt. Der Bahnübergang für Fuß- und Radfahrer ist nicht gesichert.

Hinzukommen teilweise fehlende oder zu schmale Gehwege.

Verengung des Gehweges, nicht barrierefrei

Schlechte Verkehrseinsicht auf der Hauptstraße; Gefahr für RadfahrerInnen

Schlechte Straßeneinsicht, potenzielle Gefahr für RadfahrerInnen

Schulweg; fehlender Bürgersteig

Bahnübergang am Bahnhof Bad Kohlgrub

Rad- und Wanderwege

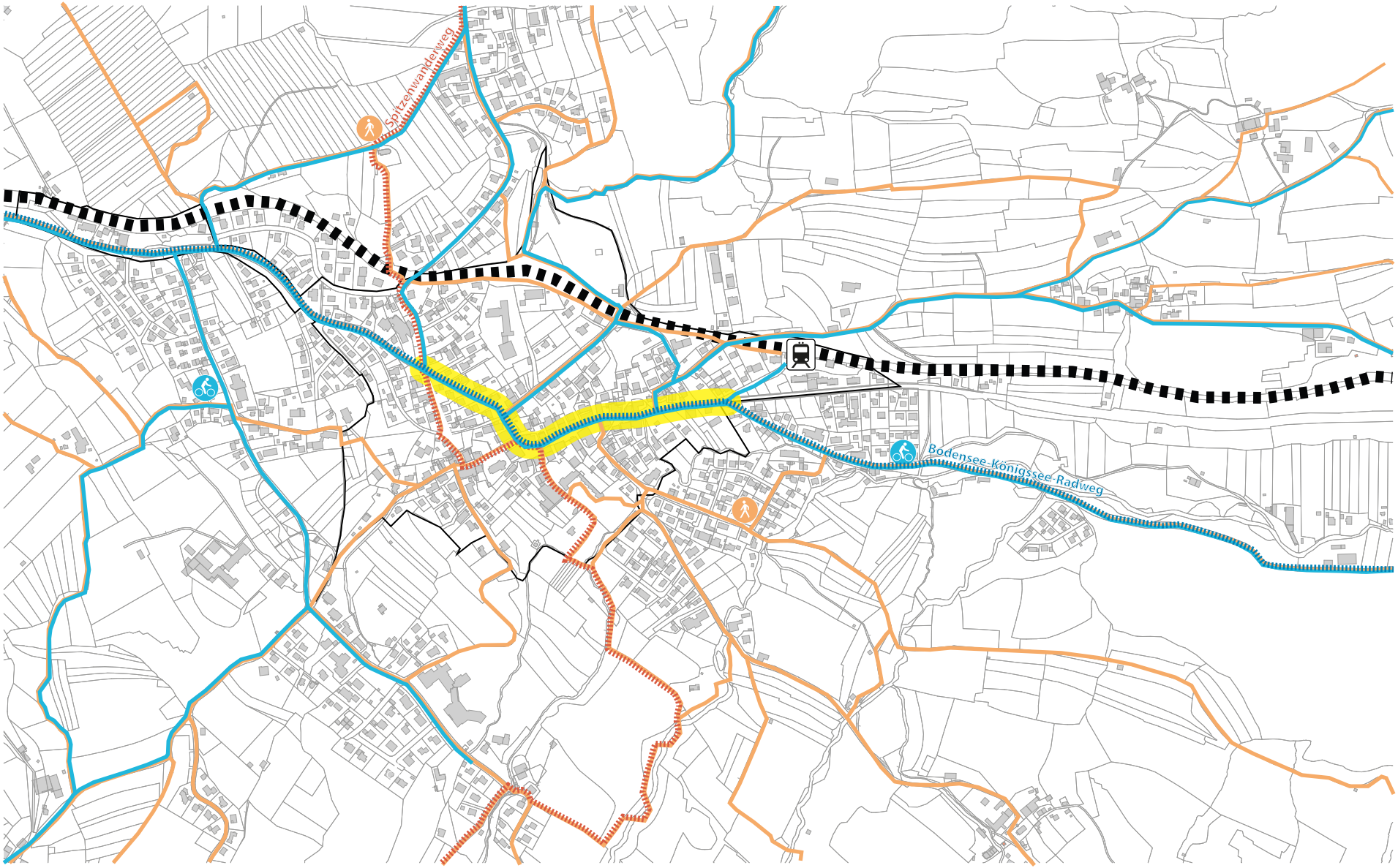
Sehr schmaler Fußgängerweg neben der Bahnlinie

Bienenlehrpfad Bad Kohlgrub - Grafenaschau

Gute Ausschilderung innerorts

Stark verengte Straße in der St.-Rochus-Straße

Sehr gute Ausschilderung von Wander- und Radwegen


Spitzenwanderweg
Bodensee-Königssee-Radweg

Örtlicher Wanderweg

Fernwanderweg

Radweg

Fernradweg

Bahnstrecke

Kritischer Raum

Untersuchungsgebiet

Gebäude

Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

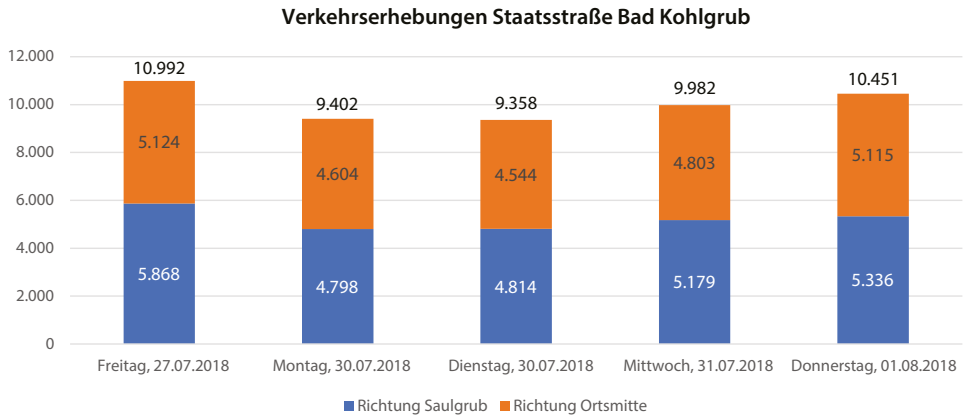
VERTIEFUNG VERKEHR AUF DER STAATSSTRASSE

KFZ-Verkehrsstärke aus amtlichen Verkehrszählungen

Der durchschnittliche tägliche KFZ-Verkehr (DTV) auf der Staatsstraße stagniert größtenteils. Der Schwerverkehrsanteil nimmt hingegen systematisch ab.

Zählstelle	**Kohlgrub West 83329461**				**Kohlgrub Ost 83339457**			
Jahr	KFZ	Veränderung in Vgl. zu 2005	Schwerverkehr		KFZ	Veränderung in Vgl. zu 2005	Schwerverkehr	
			Anzahl	%			Anzahl	%
2021	8.059	107%	272	3,4%	7.893	101%	228	2,9%
2019	8.420	112%	260	3,1%	8.232	105%	207	2,5%
2015	8.088	107%	390	4,8%	8.189	105%	292	3,6%
2010	7.841	104%	334	4,3%	7.996	102%	254	3,2%
2005	7.524	100%	341	4,5%	7.817	100%	320	4,1%

Erhebungen von INGEVOST zum KFZ- und Radverkehr



Hinweis: Der durchschnittliche tägliche KFZ-Verkehr (DTV) ist immer niedriger als der werktägliche Verkehr (s. obenstehende Grafik)

Q1 Murnauer Str. (Querschnitt westl. Mühlstraße)

	Do., 04.08.2022			Fr., 05.08.2022			Sa., 06.08.2022			So., 07.08.2022		
	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe
KFZ/24h	4.364	4.345	8.709	4.421	4.156	8.577	3.664	3.478	7.142	3.790	3.731	7.521
davon SV/24h	277	283	560	231	235	466	135	138	273	97	100	197
Anteil SV	6,3%	6,5%	6,4%	5,2%	5,7%	5,4%	3,7%	4,0%	3,8%	2,6%	2,7%	2,6%

Q2 Saulgruber Str. (Querschnitt östl. Badstraße)

	Do., 04.08.2022			Fr., 05.08.2022			Sa., 06.08.2022			So., 07.08.2022		
	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe
KFZ/24h	4.954	5.004	9.958	4.852	5.151	10.003	4.086	4.261	8.347	3.971	4.113	8084
davon SV/24h	281	268	549	234	241	475	141	140	281	101	102	203
Anteil SV	5,7%	5,4%	5,5%	4,8%	4,7%	4,7%	3,5%	3,3%	3,4%	2,5%	2,5%	2,5%

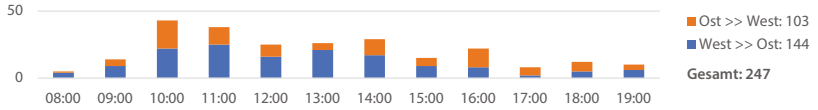
Hinweis: Die Schwerverkehrsmenge ist aktuell beeinflusst durch Schienenersatzverkehr werktags höher als im Durchschnitt (DTV).

Fazit:
Die KFZ-Verkehrsmengen stagnieren derzeit. Was dafür der Einfluss ist, ist (noch) nicht endgültig bekannt.

Erhebungen zum Radverkehr

Querschnitt 1: Mühlstraße (östlich Ortsmitte)

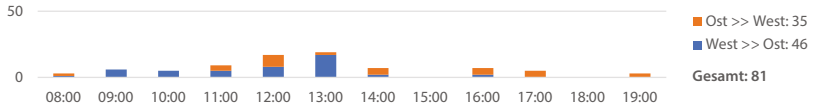
Donnerstag, 04.08.2022



Freitag, 05.08.2022

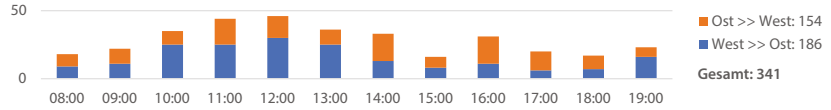
Samstag, 06.08.2022

Sonntag, 07.08.2022



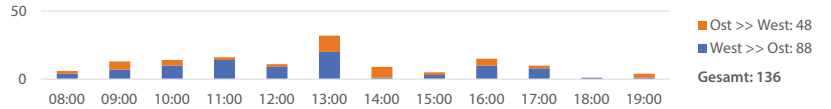
Querschnitt 2: Badstraße (westlich Ortsmitte)

Donnerstag, 04.08.2022



Freitag, 05.08.2022

Samstag, 06.08.2022



Sonntag, 07.08.2022

Hinweis: Am Samstag und Sonntag schlechtes Wetter

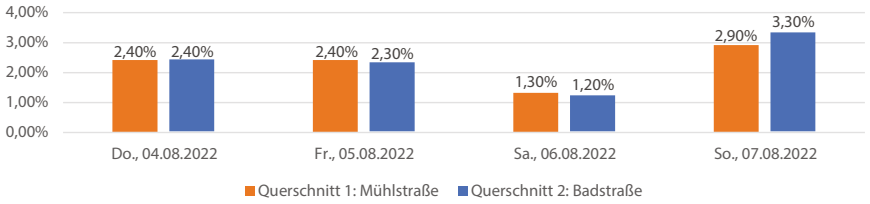
Q1 Murnauer Str. (Querschnitt Mühlstraße)

	Do., 04.08.2022			Fr., 05.08.2022			Sa., 06.08.2022			So., 07.08.2022		
	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe
KFZ	4.364	4.345	8.709	4.421	4.156	8.577	3.664	3.478	7.142	3.790	3.731	7.521
Rad	63	149	212	68	134	202	29	61	90	73	147	220
Anteil Radverkehr	*1,4%*	*3,4%*	*2,4%*	*1,5%*	*3,2%*	*2,4%*	*0,8%*	*1,8%*	*1,3%*	*1,9%*	*3,9%*	*2,9%*

Q2 Saulgruber Str. (Querschnitt Badstraße)

	Do., 04.08.2022			Fr., 05.08.2022			Sa., 06.08.2022			So., 07.08.2022		
	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe	Orts-einwärts	Orts-auswärts	Summe
KFZ	4.954	5.004	9.958	4.852	5.151	10.003	4.086	4.261	8.347	3.971	4.113	8.084
Rad	122	117	239	124	108	232	52	45	97	118	149	267
Anteil Radverkehr	*2,5%*	*2,3%*	*2,4%*	*2,6%*	*2,1%*	*2,3%*	*1,3%*	*1,1%*	*1,2%*	*3,0%*	*3,6%*	*3,3%*

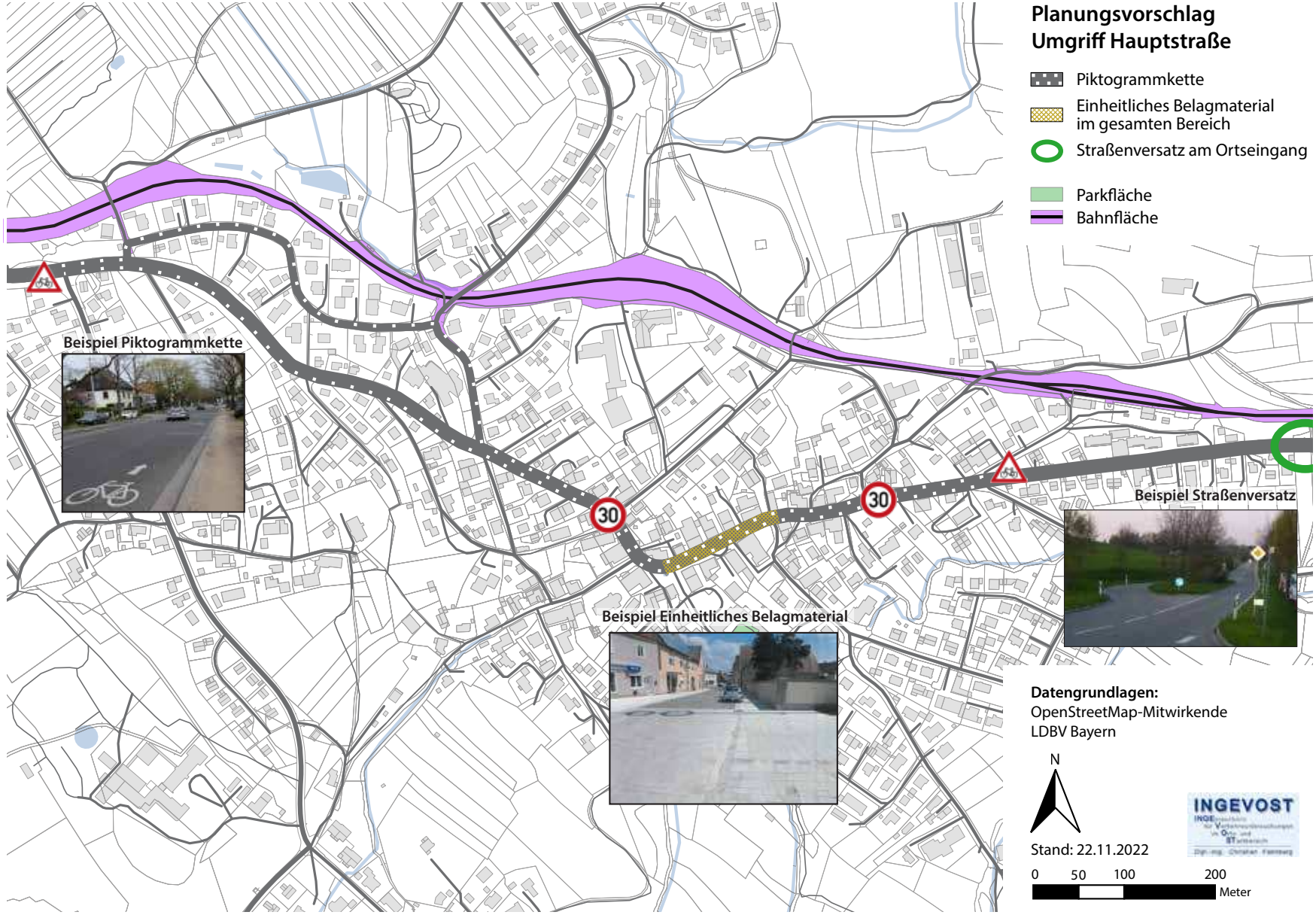
Radverkehrsanteile pro 24h



Hinweis: Am Sonntag Anteil durch geringere KFZ-Mengen höher.

Fazit

Der Radverkehrsanteil ist bereits zu anderen vergleichbaren Gemeinden hoch, könnte aber bei vermehrter Nutzung des Fahrrades als alltägliches Verkehrsmittel höher sein.


Planungsvorschlag
Umgriff Hauptstraße
Piktogrammkette
Einheitliches Belagmaterial im gesamten Bereich
Straßenversatz am Ortseingang
Parkfläche
Bahnfläche
Beispiel Piktogrammkette
Beispiel Straßenversatz
Beispiel Einheitliches Belagmaterial
30
30
Datengrundlagen:
OpenStreetMap-Mitwirkende
LDBV Bayern
N
Stand: 22.11.2022
INGEVOST
0
50
100
200
Meter

Fazit zu den Untersuchungen zur Staatsstraße

Am bestehenden, relativ hohen Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße lässt sich kaum etwas ändern. Dies gilt ebenso für die Menge des Schwerverkehrs.
Die Idee einer Ortsumgehung wird aufgrund der fragwürdigen Notwendigkeit, als auch des hohen Flächenbedarfs abgelehnt. Daraus folgt, dass der Verkehr auf der Staatsstraße situationsverträglich abgewickelt werden muss.

Situationsverträgliche Verkehrsabwicklung durch Tempo 30

// Anordnung von Tempo 30 an einem möglichst langen Abschnitt der Staatsstraße und Kontrolle durch festinstallierte Blitzer wie in Baden-Würtemberg
// Langsamerer, aber stetigerer (und vorausschauenderer) Verkehrsfluss
// Reduktion von Unfallfolgen
// Ermöglichung von Radverkehrsführung auf der Fahrbahn und Verminderung von Konflikten zwischen dem Rad- und Fußverkehr durch Radfahrer auf der Fahrbahn
// Erleichterung des Querens der Fahrbahn
// Reduktion von Lärm und Abgasen

Mögliche Maßnahmen

// Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen an den Ortseingängen
// Tempo-30 auf der Staatstraße mindestens im Abschnitt der Hauptstraße zwischen St.-Rochus-Straße im Westen und Mühlstraße in Osten
// An geeigneten Stellen Platzbereiche schaffen, die die Fahrbahn der Staatsstraße einbeziehen
// Fahrbahn der Staatsstraße in oben genannten Abschnitt optisch schmaler gestalten durch gepflasterte Wasserführung (je 30 – 50 cm)
// Koordinierung der Ampelschaltungen
// Anbringen von Piktogrammketten auf der Fahrbahn zur Erhöhung der Sichtbarkeit des Radverkehrs auf der Staatsstraße
// Radverkehrsführung in Richtung Westen über Lamplstraße und Anbringung einer Piktogrammkette in diesem Abschnitt
// Zebrastreifen
// Spielstraße auf Höhe Rathaus
// Alternative Radwegeführung durch Parallelstraßen

Beispiele für einen Einbezug der Fahrbahn durch gleiches Belagmaterial und optisch schmälerer Gestaltung mit Wasserrinne

ZIELE DES REGIONAL- UND LANDESENTWICKLUNGSPLANS:

// „Die vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionsbelastungen der Bevölkerung und der Erholungssuchenden in der Region Oberland sollen durch verkehrslenkende Maßnahmen und attraktive Angebote an öffentlichen Verkehrsmitteln verringert werden." (B XII 2.2)

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH AUFGRUND VON VERKEHR UND MOBILITÄT:

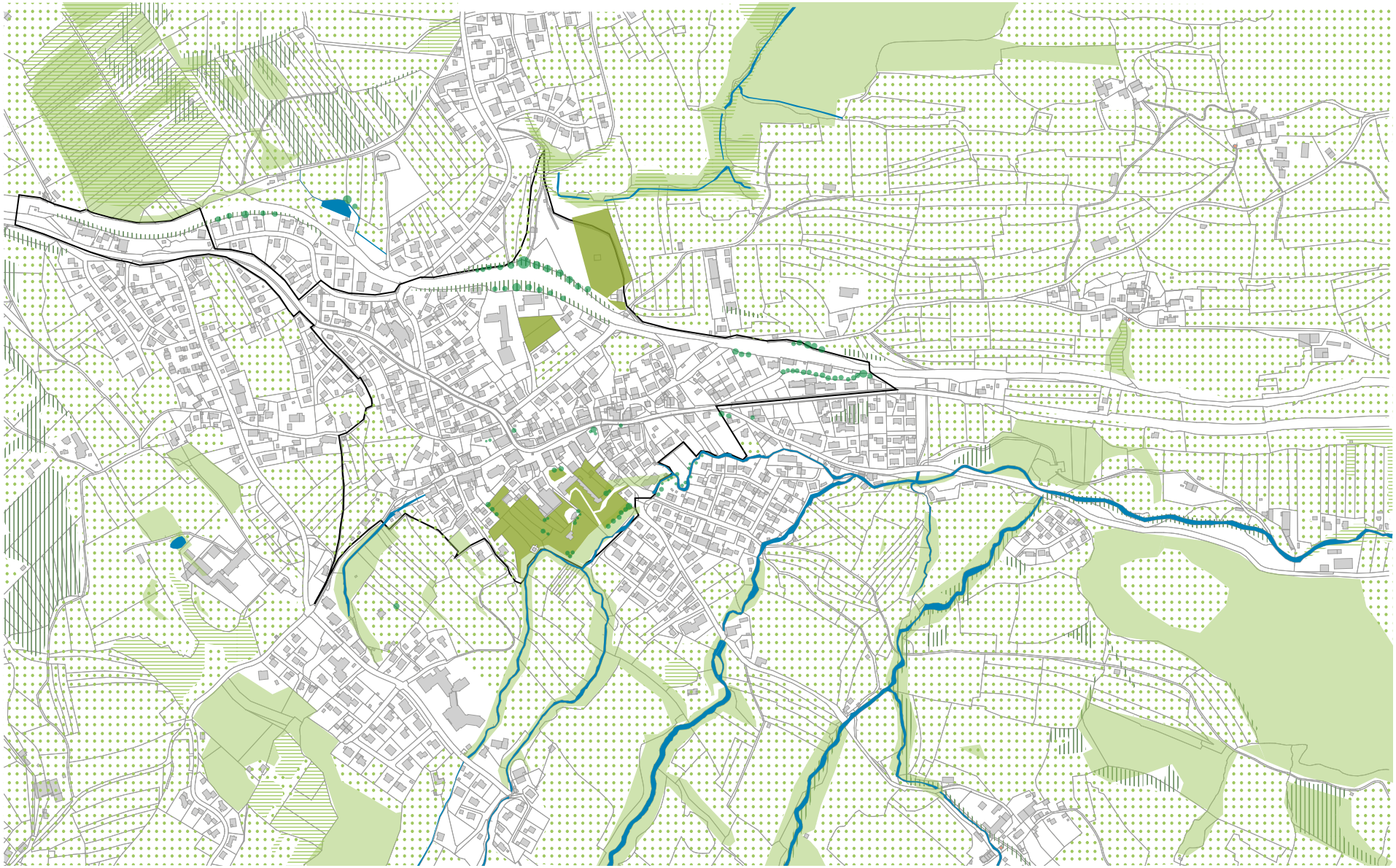
// Erstellung eines Mobilitätskonzeptes und Einbindung in die Bauleitplanung
// Fahrradverleih am Bahnhof bzw. Bahnhalt Kurpark, evtl. auch mit Lastenfahrrädern für Bürger:innen und Gäste
// Ausbau des Bahnhofs zu einer Mobilitätsstation zur Förderung der Intermodalität
// Beobachtung der Orte mit gehäuften Unfällen und evtl. Entschärfung
// Erarbeitung eines Lärmgutachtens für den Staatsstraßenabschnitt Hauptstraße
// Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen
// Weiter Verbesserungen am Geh- und Radwegenetz
// Schaffung sicherer Radwege innerorts
// Ausbau von Radwegen außerorts zwischen den Ortschaften
// Ausbau der Angebote an umweltfreundlichen Alternativen für Übernachtungs- und Tagesgäste
// Stärkung des Umweltverbandes (Öffentlicher Verkehr, Fuß- und Radverkehr) (Klimawandel, zunehmende Überalterung, vergleichsweise geringe PKW-Besitzquote)
// Beibehaltung einer kompakten Siedlungsstruktur im Sinne des Leitbildes Stadt der kurzen Wege und Schwerpunktsetzung der Siedlungsentwicklung auf den Kernort
// Abstimmung der Lichtsignalanlagen im Ort zueinander oder durch moderne, kommunizierende Ampeln ersetzen
// Bevorzugung für Elektrofahrzeuge beim Parken (z. B. Ermäßigung oder Parkgebührenbefreiung)

STÄRKEN

// Modernes Bezahlsystem über EasyPark-App an der Talstation Hörnle Schwebebahn
// Zahlreiche Parkmöglichkeiten
// Ausweichparkplatz im Norden bei starker Frequentierung der Parkplätze an der Hörnle Schwebebahn
// Bepreisung der Parkplätze zur Hörnle Schwebebahn
// Deutlich attraktiveres Angebot des örtlichen Busverkehrs seit 2022 (Einstündige Taktung, Überarbeitung der Haltestellen, kostenlos für Bürger:innen und Gäste)
// Busverbindungen zu Sehenswürdigkeiten und Nachbarorten
// Stark vernetztes und vielschichtiges örtliches Wanderwegenetz
// Projekt InnoMobGaPa des Landkreises Garmisch-Partenkirchen – Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes, um PKW-Verkehr zu mindern

SCHWÄCHEN

// Wenig ausgelastete Parkflächen außerhalb der Saison und abseits der Schwebebahn
// Ausweichparkplatz im Norden an der Kehrerstraße, weit entfernt von der Hörnle-Schwebebahn (Parksuchverkehr)
// Kein jederzeit nutzbares smartes Fahrradverleihsystem
// Gehäufte Unfälle am westlichen Ortseingang, an der Kreuzung Saulgruber Straße / St-Rochus-Straße und an der Kreuzung Hauptstraße / Mühlstraße
// Teilweise schlechte Sichtbeziehungen
// Situationsunagemessenes Verkehrsverhalten auf Hauptstraße
// Insgesamt steigende Verkehrsmengen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen
// Weiterhin öffentlicher Verkehr keine ausreichende Alternative zum eigenen PKW
// Keine Radwege innerorts
// Rückstau an Ampeln im Ort

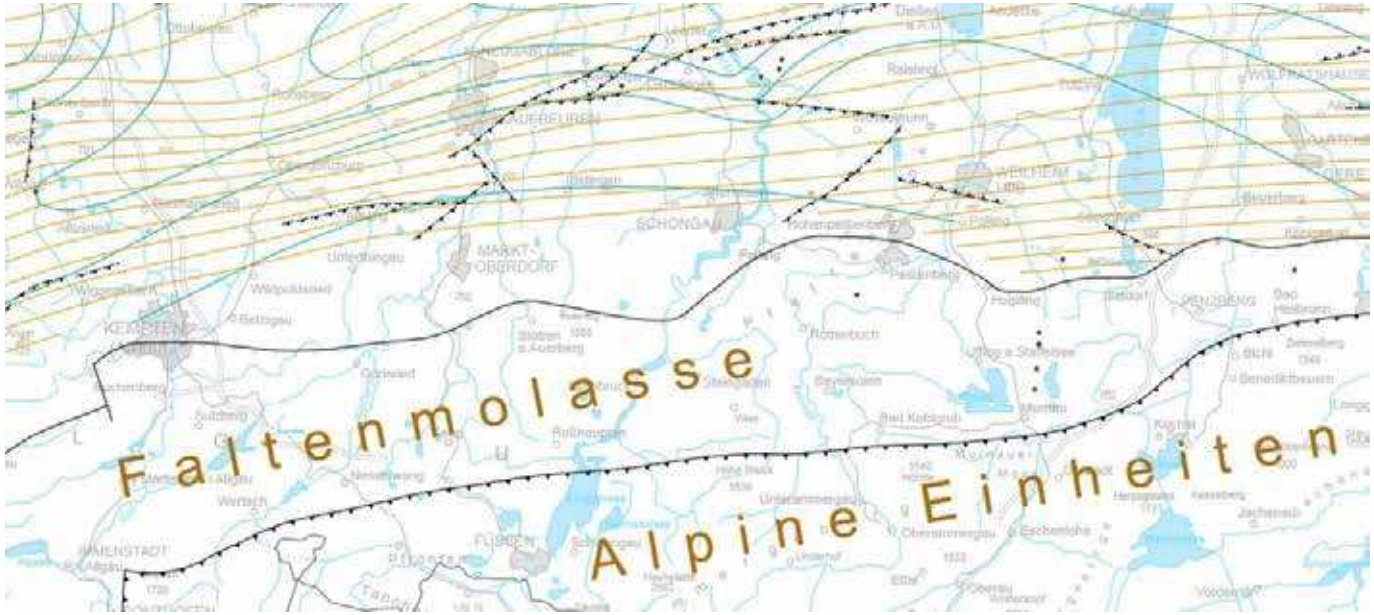


NATURRAUM

NATURRAUM

Kohlgrub liegt im Talzug der Lindach, am Fuße des Hörnle-Berges und kann gemäß der Gliederung nach Ssymank der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland" und gemäß der Gliederung nach Meynen/ Schmithüsen et al. der Naturraum-Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland" zugeordnet werden. Die Würmeiszeit schuf hier eine unverwechselbare Landschaft. Es entstand eine Grundmoränden landschaft mit welligen bis kuppigen Oberflächen und vielen Seen. An Seenbecken kam es zu Vermoorungs- und Verlandungspozessen.

Die Gemeinde liegt im Gebiet der Faltenmolasse. Hier ragen tertiäre Molasseschichten heraus, harte Schichtrippen, die von West nach Ost verlaufen. Auch auf Gemeindegebiet verläuft der Nordrand der alpinen Decken. Der Hausberg Hörnle gehört bereits zu den alpinen Einheiten. Die Nähe zu den Alpen bedingt ein kühles und feuchtes Klima. Südlich von Bad Kohlgrub liegt vor den bayerischen Kalkvoralpen mit Ammer- und Estergebirge die stark bewaldete Flyschzone. Dort kam es zu Überschiebungen verschiedener geologischer Schichten, so dass sich heute Gesteine und Oberflächenformen häufig wechseln. Auch auf Gemeindegrund haben sich mosaikähnlich



Naturraum – Bausteinschichten
(Quelle: Bayerisches Geologisches Landesamt)

- Gewässer
- Innerörtliches Grün
- Ortsbildprägender Baumbestand
- Felder
- Wald
- Biotop Flachland
- Biotop Alpen
- Untersuchungsgebiet
- Gebäude
- Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

unterschiedliche Böden herausgebildet, u. a. Braunerden, Parabraunerden, Hochmoore mit Torf, Gley-Kalkpaterina und Auengleye.

KULTURLANDSCHAFT

Die alpine und voralpine Landschaft Garmisch-Partenkirchens mit den ihr typischen Streuwiesen und Moorlandschaften wird der Kulturlandschaft des Pfaffenwinkels zugeordnet. Dieser Landschaftsraum zählt zu den moorreichsten Gebieten in Mitteleuropa. Aufgrund der hohen Niederschläge ist das Gebiet an den Alpen ein besonders günstiger Raum für Grasland- und Weidewirtschaft. Dies hatte auch Einfluss auf die Siedlungsstruktur. Es kommen hier vor allem Streusiedlungen, Weiler und Einödbauernhöfe vor. Die Beweidung von Laubwäldern führte mit der Zeit zu einer zunehmenden Auflichtung und zu „parkartigen Landschaften". Die Moore nutzten die Menschen zur Beweidung, zur Gewinnung von Einstreu, Weidepfählen sowie als Brennmaterial. Im frühen 19. Jahrhundert kam es zu großflächigen Moorentwässerungen und einem vermehrten Abbau von Torf.

GEWÄSSER

Zahlreiche Bäche durchziehen das Gemeindegebiet. Für den Holzgraben und für den Gewässerverlauf Obernaugraben/ Lindenbach liegen Informationen aus der Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns aus dem Jahr 2017 vor. Der Holzgraben ist größtenteils nur gering verändert. Entwicklungspotenzial besteht je nach Abschnitt vor allem bei der Uferstreifenfunktion und in Bezug auf den Retentionsraum und das Verlagerungspotenzial. Der Obernaugraben wird südlich des Hauptortes Bad Kohlgrub als weitgehend gering verändert bewertet, der Lindenbach hingegen größtenteils als deutlich verändert. Schlechte Bewertungen erhielt das Gewässer vor allem hinsichtlich Verlagerungspotenzial und Gewässerbettstruktur.

BIOTOPE

Das Gemeindegebiet Bad Kohlgrub weist einen hohen Anteil an Biotopflächen auf. Es liegen zahlreiche klein-, mittel- und großflächige Biotope vielfältiger Beschaffenheit vor. Im Süden im Bereich der Alpen dominieren als Hauptbiotoptypen Borstgrasrasen, artenreiches Extensivgrünland, Schuttfluren und Blockhalden. Auf diesem Teil des Gemeindegebietes sind vergleichsweise wenige Biotopflächen gesetzlich geschützt. Auf restlichem Gemeindegrund überwiegen als Haupttypbiotope Hoch-/Übergangs-/Flach- und Quellmoore, Streuwiesen, Auwälder und sonstiger Feuchtwald. In Nähe der Siedlungsflächen kommen neben Moorflächen unter anderem auch seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sumpfflächen, Pfeifengraswiesen, naturnahe Hecken, Schlucht-, Schuttwald wie auch feuchte und nasse Hochstaudenfluren als Biotopflächen vor. Die vielen Biotopflächen und die unterschiedlichen Biotoptypen zeigen, wie schützenswert und wertvoll der Naturraum in Bad Kohlgrub auch abseits der großflächigen Schutzgebiete ist.

FAUNA-FLORA-HABITATE

Im Norden und Nordwesten erstreckt sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Moränenlandschaft zwischen Staffelsee und Baiersoien" (ID: 8332-372) über die Grenzen Bad Kohlgrubs mit den Nachbargemeinden Bad Baiersoien, Saulgrub, Uffing, Seehausen und Murnau. Die hiervorliegende Moränenlandschaft ist insbesondere durch die „mosaikartige Verknüpfung" von Moorkomplexen mit Fließ- und Stillgewässern von Bedeutung. Ein weiteres Fauna-Flora-Habitat-Gebiet im Westen ist das Murnauer Moos (ID: 8332-301), dessen größte Flächenanteile sich in den Gemeinden Ohlstadt und Murnau befinden. Nach dem Regionalplan ist das Murnauer Moos mit „vielfältigsten Moorvegetationenstypen und Moorgewässern von internationaler Bedeutung". Es gilt als „das großflächig tiefste Moor Bayerns und ist der größte weitgehend intakte Hochmoorkomplex in der Bundesrepublik" (BI 2.4.3, S. 5).

Direkt im Süden schließt sich das Fauna-Flora-Gebiet das Bergsturzgebiet „Im Gsott" (ID: 8332-303) an, das sich vollständig auf dem Gemeindegebiet Bad Kohlgrub befindet. Augenfällig sind in diesem Bergsturzgebiet die markanten Hangrutschungen am Rißberg. Auch hier liegt eine hohe Biodiversität und eine hohe Vielfalt unterschiedlicher Vegetationseinheiten vor.

VOGELSCHUTZGEBIET

Das FFH-Gebiet Murnauer Moos überlagert sich zu großen Teilen mit dem Vogelschutzgebiet Murnauer Moos und Pfrühlmoos (ID: 8332-471).

NATURSCHUTZGEBIET

Im Westen liegen Flächen, die dem Naturschutzgebiet Westlicher Staffelsee mit angrenzenden Mooren (ID: NSG-00557.01) zugehören. Die nördlichste der Flächen ist Teil eines großen Schutzgebietes am Westrand des Staffelsees. Die übrigen Flächen dieses Naturschutzgebietes liegen inselartig und getrennt von der Hauptfläche im Norden. Das Naturschutzgebiet ist Lebensraum vieler auf der Roten Liste stehender Arten. Für arktisch-alpine und kalteiszeitreliktische Arten ist es das bedeutendste Rückzugsgebiet in Bayern

und Deutschland. Manche der seltenen Arten wie die Torf-Seege oder der Wachtelkönig haben auf diesem Gebiet große Bestände oder gar für Deutschland Maximalpopulationen.

NATURPARK

Mit Ausnahmen von Randbereichen im Norden, Westen und Süden ist Bad Kohlgrub inklusive der Siedlungsflächen Teil des Naturparks Ammergauer Alpen (ID: NP-00019). Dieses großflächige Gebiet bietet ökologisch besonders wertvolle Lebensräume.

NATURWALDGEBIET

Im Westen liegt ein kleinflächiges Naturwaldgebiet mit einer Größe von 1,14 ha.

ÖKOFLÄCHEN

Ökoflächen sind hauptsächlich im Norden und im Westen ausgewiesen, größtenteils Typ 2. Dort überlagern sich auch verschiedene Schutzgebietstypen.

BEDEUTUNG

Der Regionalplan Oberland weist auf den im Vergleich zu Bayern insgesamt außerordentlich hohen Anteil natürlicher und naturnahe Lebensräume hin. „Die große Zahl der vorhandenen Biotope leisten durch ihre unterschiedliche Ausstattung einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Stabilität des Raumes" (BXI 2.4.1).

Allerdings heißt es im Regionalplan auch, dass „ein erheblicher Teil der erfassten Biotope verschwunden oder zumindest geschädigt ist." (BXI 2.4.1). Auch sind viele der Moorflächen beeinträchtigt und „können ihre Funktion nur unzureichend erfüllen. (BXI 2.4.3).

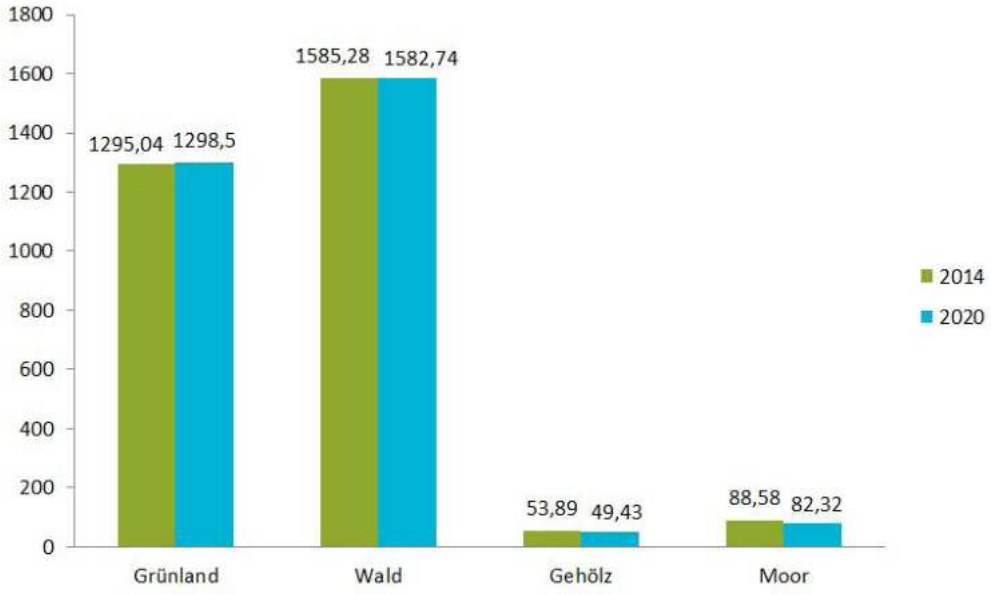
Aufgrund seiner besonderen Kultur- und Naturlandschaft bewirbt sich der Landkreis Garmisch-Partenkirchen um das UNESCO Welterbe-Siegel. Wiesen- und Moorlandschaften sollen Weltkulturerbe werden. Auf Landkreisgrund liegen besonders viele Buckelwiesen vor, zudem im Loisachtal sowie im Murnauer Moos die größten zusammenhängend erhaltenen Streuwiesenlandschaften Mittel- und Westeuropas. Wiesen und Weiden sind das Produkt langer Bewirtschaftung. Typisch für die Region sind die überwiegend kleinbäuerlichen Strukturen und das Gemeinschafts- und Rechtlerwesen, das bis mindestens ins Mittelalter zurückreicht.

RISIKEN

Hauptsächlich im nordwestlichen Raum Richtung Staffelsee gibt es einige Georisiken in Form von Subrosion. Solche Risiken existieren auch zwischen den Siedlungsgebieten Sprittelsberg und Jägerhaus und südlich von Schönau. Gefahr besteht auch durch Hanganbrüche – großflächig im Bereich des Hausberges Hörnle, vereinzelt und kleinflächiger auf einer West-Ost-Achse zwischen Vorderkehr, Hinterkehr, Wäldle, Bad Kohlgrub, Steigrain, Windegg, Grubb, Sprittelsberg, Jägerhaus Richtung Staffelsee. Rutschanfälligkeit liegt östlich des Ortsteils Wäldle vor und auf großflächigen Abschnitten im südlichen Gemeindeteil am Hörnle. Steinschlaggefahr ist ebenfalls dort lokalisiert. Zudem vereinzelt nahe der Staatsstraße St 2062 in Nähe des Ortsteils Hairer und zwischen Guggenberg, Obernau und Schönau. Auch Rutschablagerungen und Abbruchbereiche liegen verstreut auf Gemeindegebiet vor und stellen Georisiken dar. Hervorzuheben sind Rutschablagerungen am südöstlichen Ortseingang Bad Kohlgrubs an der Ludwigsstraße zwischen den Siedlungsflächen.

Bisher sind keine Hochwassergefahrenstellen für das Ereignis $HQ_{häufig}$ (häufiges Hochwasserereignis) für Flächen auf Gemeindegebiet verzeichnet. Ein Hochwasserszenario $HQ_{häufig}$ tritt statistisch gesehen im Mittel alle 5 bis 20 Jahre auf. Bei der Betrachtung des HQ_{100} Ereignisses (100-jährliches Hochwasser) ist das den Gstaiggraben anschließende Siedlungsgebiet zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße als gefährdet einzuordnen, ebenso der Abschnitt am Lindenbach an der Mühlstraße bzw. an der Untermühle, wie auch der Abschnitt des Mühlbachs im Ortsteil Großenast. Auch der Klafterbach im Grenzabschnitt zur Gemeinde Schwaigen ist dann als Risikogewässer einzustufen, allerdings ist hier auf Seiten der Gemeinde keine Siedlungsfläche gefährdet. Das HQ_{100} Hochwasserereignis tritt im Schnitt mindestens einmal in 100 Jahren auf. An HQ_{100} wird der lokale Hochwasserschutz ausgerichtet.

Demnächst wird ein Sturzflutenrisikokonzept erarbeitet.



Entwicklung der Vegetationsflächen Grünland, Wald, Gehölz und Moor,Vergleich 2014 und 2020

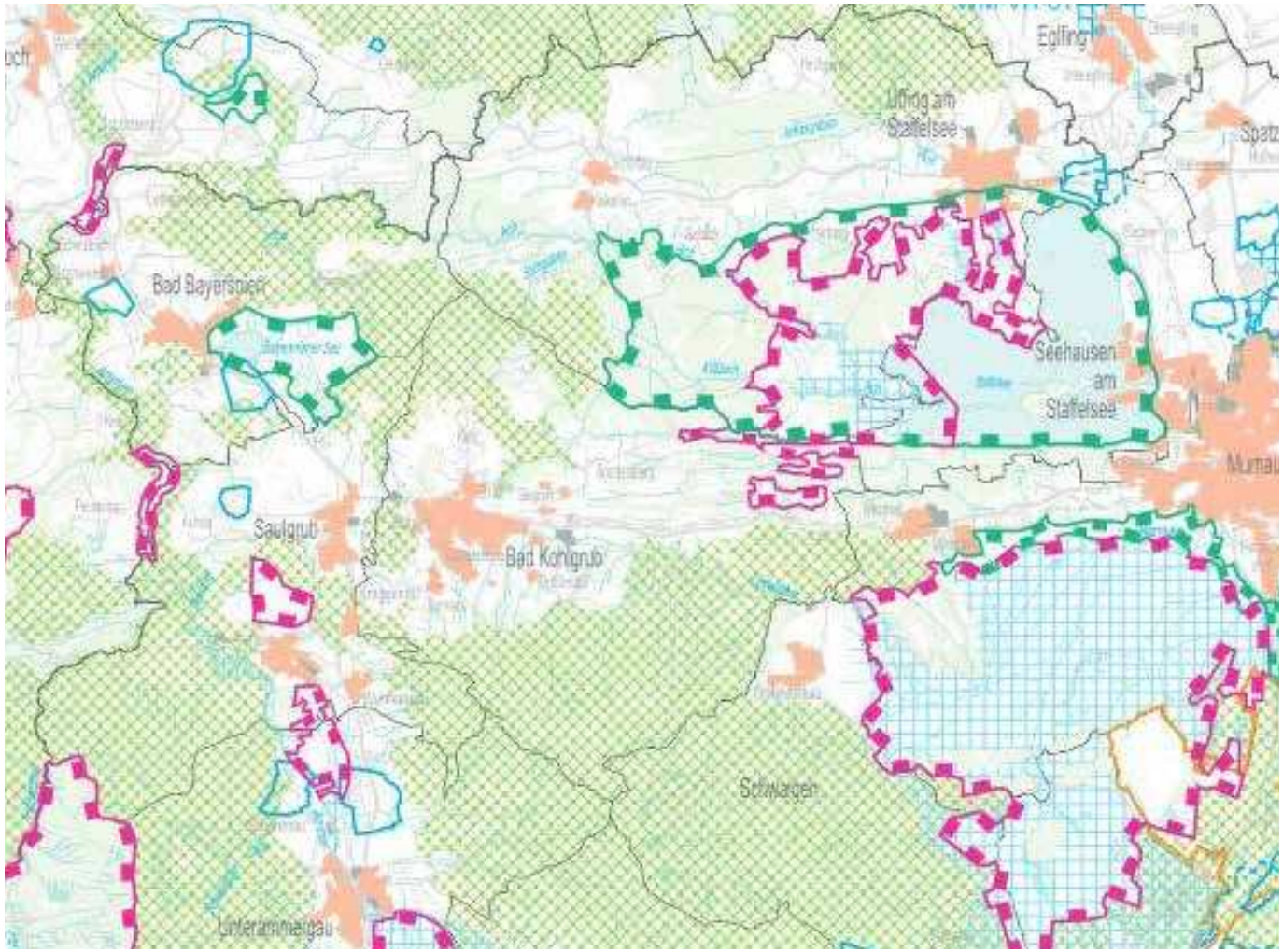
(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

Flächenverteilung, 2020

(Quelle: DIE STADTENTWICKLER, nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

ART DER BODENNUTZUNG

Rund 93 % der Bodenfläche besteht aus Vegetationsfläche. Nach dem Regionalplan ist der Norden und Süden von Bad Kohlgrub als landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Seit 2014 hat sich die Vegetationsfläche von 3.048,96 ha auf 3.043,75 ha um ca. 5 ha verkleinert. Um den gleichen Betrag ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche angewachsen. Der größte Teil der Vegetationsfläche entfällt auf Waldfläche (52 %), gefolgt von Grünland (43 %). Ackerbau wird auf der Gemeindefläche Bad Kohlgrubs nicht betrieben. Gehölzstrukturen machen einen Anteil von 1,6 % von der Gesamtvegetationsflächen aus. Die für den Ort wichtigen Moorflächen bedecken 2,7 % der Gemeindefläche. 0,63 ha sind Sumpffläche, 30 ha Unland bzw. vegetationslose Fläche. Zwischen 2014 und 2020 gingen rund 3 ha Waldfläche und rund 4,5 ha Gehölzfläche verloren. Auch die Moorflächen sind deutlich um rd. 6,3 ha gesunken.



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Historische Lebensgrundlagen

Karte 2

Vorranggebiet Wasserversorgung und Nr.1; ausgenommen Landkreis Miesbach

Vorranggebiet Hochwasser

Karte 3

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen

Bestand (ohne Weiler und Einöden); durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung: Juli 2006

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)

Gewerbliche Baufläche (ausschließlich gewerblich genutzte Sonderbauflächen)

Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiet, Bestand / Planung

amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Quelle: WWA Weilheim)

Schutzgebiete

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Maßstab 1 : 100 000

Kartengrundlage: Geobasisdaten des Bayerischen Landesvermessungsamt http://www.geodaten.bayern.de Nutzungserlaubnis vom 6.12.2000, AZ.: VM 3860 B - 4362

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Oberland

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 - Stand: August 2006

Herausgeber: Planungsverband Region Oberland

Siedlung und Versorgung (Karte 2 + 3): Wasserwirtschaft, Natur und Landschaft
(Quelle: Regionalplan Oberland)

ZIELE DES REGIONALPLANS

Landschaft

// „Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region sollen weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen "(BIII 1)

// „Die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können."(BIII 3.1.1)

// „Im Alpenraum ist der Bergwald weitgehend überaltert und kann die Funktion als Bodenschutz- oder Klimawald nicht mehr erfüllen. Dem Umbau von überalterten oder nicht standortgerechten Nadelwaldbeständen in naturnahe Bergmischwälder mit genetisch optimal an die jeweiligen Standorte angepasstem Pflanzgut kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Die Artenverschiebung infolge der Klimaveränderung soll dabei Berücksichtigung finden." (BI 2.6.1)

// „Um langfristig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Schönheit der Landschaft zu bewahren, ist die Erhaltung der wertvollen und für den Naturraum typischen Biotope sicherzustellen. Dabei ist nicht nur ihre Fläche von Bedeutung, sondern genauso auch ihre Funktionsfähigkeit." (B I 2.4.1)

// „Wiesentäler, Heckenlandschaften, Feucht- und Trockenstandorte, Wiesenbrütergebiete oder Streuobstwiesen sind ökologisch wertvolle Bereiche, die durch Aufforstung bzw. natürliche Bewaldung ihren Wert und ihre Bedeutung verlieren. Deshalb ist in diesen Gebieten eine Offenhaltung wünschenswert."

// Schutzgebiete: „Moore und insbesondere naturnahe Wälder [...] sollten [...] im Rahmen künftiger Schutzgebietsausweisungen verstärkt berücksichtigt werden, wobei der räumliche Zusammenhang der Gebiete und die Pufferung zu angrenzenden Flächen besondere Beachtung finden sollte, um den Biotopverbund zu stärken." (BI X 3.2)

// „[...] besteht für die Gemeinden nach BayNatSchG die Verpflichtung Landschaftspläne und Grünordnungspläne als Bestandteile von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen aufzustellen." (BI 2.7.1)

// „Da sich der volle Wert ökologisch wirksamer Standorte nur bei einer Vernetzung (Biotopverbund) und nicht bei singulären Standorten einstellen kann, sollen als „Trittsteine" zwischen den noch erhaltenen Biotopen auch bereits beschädigte wiederhergestellt oder neue angelegt werden. Als bestehende Schäden am Naturhaushalt sind auch versiegelte Flächen anzusehen. Eine Verringerung dieser Flächen in großem Stil ist wohl kaum möglich. Gerade deshalb ist in den Bereichen in denen Erfolge erreichbar erscheinen, konsequent auf geringst mögliche Versiegelung bzw. auf Rückbau zu achten." (BI Versiegelung bzw. auf Rückbau zu achten.")

Wasserwirtschaft

Grundwasserschutz:

// „Der Schutz des Grundwassers durch Waldgebiete soll gesichert und gestärkt werden." (BXI 2.1)

// „Grundwasser tieferer Stockwerke soll im Sinne nachhaltiger Nutzung besonders geschont und geschützt und nur in dringend begründetem Umfang entnommen werden." (BXI 2.2.)

Gewässergüte:

// „Die in den Fließgewässern erreichte Gewässergüte soll erhalten und weiter verbessert werden. Die häufig auch von strukturellen Mängeln verursachten Gütedefizite, insbesondere an den kleineren Gewässern bis hin zu den Quellregionen, sollen abgebaut werden. Langfristiges Ziel ist nicht nur die Sicherung und Verbesserung der Wasserqualität, sondern des gesamten ökologischen Zustands der Gewässer. Dabei soll die biologische und morphologische Durchgängigkeit erhalten bzw. wieder hergestellt werden." (BXI 4.1)

Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft:

// „Auf die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft soll hingewirkt werden." (BXI 6.1)

// „Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden." (BXI 6.2)

// „Abflussmindernde kleinteilige Strukturen sollen erhalten bleiben." (BXI 6.4)

// „Zur Wasserrückhaltung und aus ökologischen Gründen sollen insbesondere naturnahe Auwälder wiederhergestellt werden. Die Ufer der Gewässer sollen möglichst naturnah gestaltet werden, die natürliche Entwicklung der Gewässer ist zu fördern. Moore sollen nicht entwässert oder abgebaut werden [...] Wiedervernässungs- und Renaturierungsmaßnahmen sowie Deponierungseinrichtungen für die Badetorfrückführung sollen vorgesehen werden. (BXI 6.5)

// Gefährdete Siedlungen sollen vor Hochwasser geschützt werden. Verbesserungen sind vordringlich erforderlich in [...] Bad Kohlgrub Harrer Stickelsgraben." (BXI 6.6)

// „An allen Gewässern sollen die Stabilität der Flusssohlen, der Hochwasserschutz und die ökologisch bedeutsame Auefunktion gewährleistet werden. (BXU 6.9)
// „Die ökologische Gewässerentwicklung soll weiter verbessert bzw. unterstützt werden. Ziel ist mindestens das „gute ökologische Potential" nach EU-WRRL." (BXI 6.11)

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH NATURRAUM:

// Erhalt der Wald- und Gehölzstrukturen sowie der Moorflächen
// Vermeidung von Zersiedelung
// Sicherung der Schutzgebiete und Biotopflächen
// Ausbau des Naturwaldes (in Schutzstellen weiterer nutzungsfreier Wälder)
// Umbau hin zu klimaresilienten, naturnahen, leistungsfähigen und standortgerechten Mischwäldern
// Aufstellung eines Landschaftsplans
// Hochwasserangepasste Siedlungsentwicklung
// Ökologische Aufwertung der Bäche und Uferstreifen

STÄRKEN

// Großer Anteil an gesetzlich geschützten Biotopflächen
// Vielfältige und wertvolle Naturräume, große Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt
// Großer Anteil an Vegetationsfläche, insbesondere an Wald- und Grünfläche

SCHWÄCHEN

// Bisher kein Gewässerentwicklungsplan bzw. -konzept
// Bisher kein Landschaftsplan
// Abnahme der Vegetationsfläche um rd. 5 ha seit 2014
// Rückläufige Wald-, Gehölz- und Moorflächen - Letztere werden als besonders problematisch erachtet!
// Deutlich veränderte Gewässerstruktur des Lindenbachs

KLIMA, UMWELT, RESSOURCEN

KLIMASCHUTZ

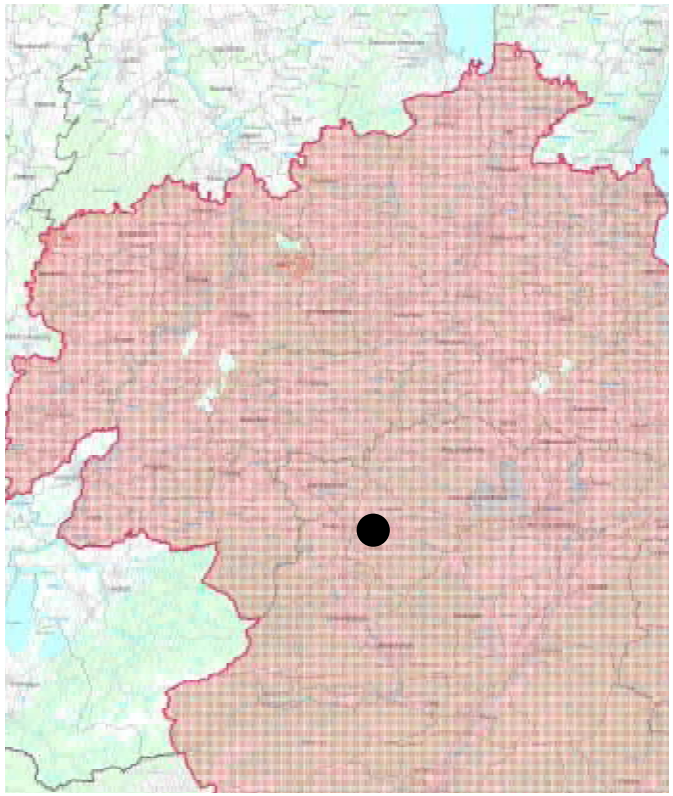
Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen hat Ziele und Handlungsfelder festgeschrieben, um einen Beitrag gegen den Klimawandel zu leisten. Mit dem Beitritt in die Bürgerstiftung Energiewende Oberland hat sich der Landkreis dazu verpflichtet, bis 2035 frei von fossilen Energien zu werden. Seit 2016 gibt es einen Klimaschutzmanager für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Dieser sorgt dafür, dass das integrierte Klimaschutzkonzept umgesetzt und fortgeschrieben wird. Alle drei Jahre wird für den Landkreis eine CO_2-Bilanz erstellt. Mit der Zugspitz Region GmbH wurde ein Beirat für Energie und Klimaschutz gegründet, der zusammen mit dem Klimaschutzmanagement Projekte realisiert und dazu beiträgt, den Klimaschutz im Bereich Tourismus und Wirtschaftsförderung zu verankern.

Im Landkreis werden alle Energieverbräuche der landkreis-eigenen Liegenschaften (Verwaltungs-, Schulgebäude, etc.) monatlich dokumentiert und analysiert. Haustechniker und Hausmeister sind auf einen energieeffizienten Betrieb der Gebäude hin geschult. Der Landkreis nutzt für alle Gebäude zertifizierten Ökostrom aus der Region.
Zwischen 2017 und 2019 konnten interessierte Gemeinden des Landkreises jeweils rund 6 Wochen lang ein E-Auto testen, bspw. für Dienstfahrten oder im Sinne eines Car-Sharings für Bürgerinnen und Bürger. Derzeit besteht für die Bauhöfe die Möglichkeiten, einen Street-Scooter zu testen.
Der Landkreis ließ zusammen mit der Zugspitz Region GmbH ein Standortgutachten für Ladesäuleninfrastruktur erstellen. Derzeit liegen rd. 10 Ladesäulen im Landkreis vor. In Bad Kohlgrub ist eine öffentlich zugängliche Lademöglichkeit an der Hauptstraße 29 (24h, kostenpflichtig) vorhanden, eine private befindet sich am Hotel Schillingshof (Fallerstraße 11). Für einen weiteren Standort schlägt das Gutachten den Parkplatz Erlestraße vor, da er sowohl für Gäste als auch für die Einwohner:innen Bad Kohlgrubs geeignet ist. In der Nähe befinden sich als Sehenswürdigkeit die Kirche St. Martin, zudem öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Tourist Information) und Gastronomie bzw. Einkaufsmöglichkeiten. Allerdings liegen die bereits realisierte Ladesäuleninfrastruktur und der Erlenparkplatz nicht weit auseinander.
Um im Hinblick auf den Klimawandel Risikopotenziale zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, steht den Kommune des Landkreises eine Checkliste zur Verfügung, die in Zusammenarbeit mit der Hochschule München entwickelt wurde (Klimacheck – Maßnahmen und Tipps für alle relevanten Klimawandelfolgen).

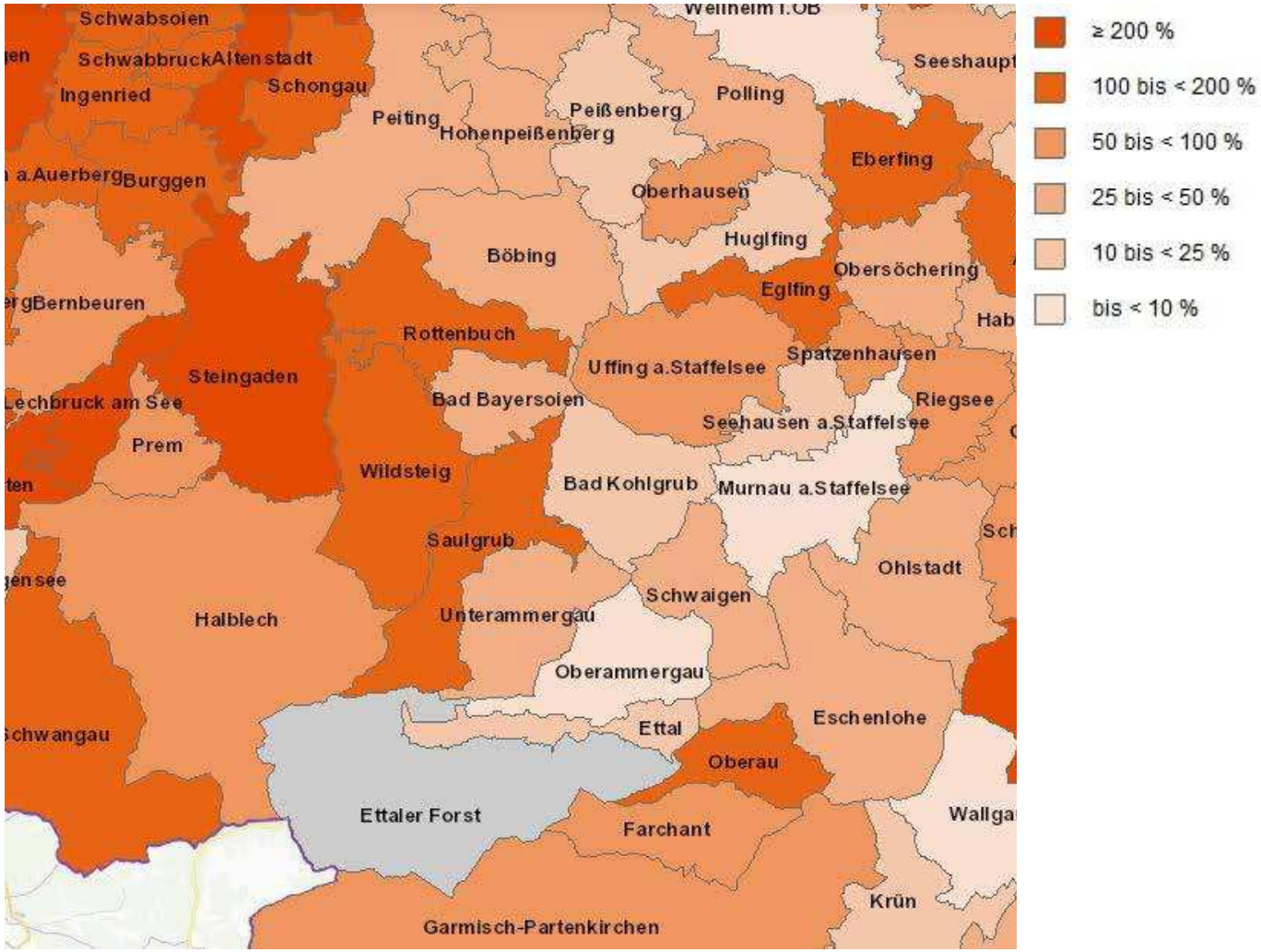
Nach den Daten des Energie-Atlas stammt der Strom aus erneuerbaren Energien zu rd. 74 % aus Photovoltaik und zu rd. 26 % aus Biomasse (Stand: 2020). Insgesamt macht der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch rd. 29 % aus (Stand: 2020). Der Gesamtstromverbrauch lag 2020 bei 5.342 MWh, deutlich weniger als im Vorjahr mit 6.106 MWh. Einige Gemeinden im Umkreis von Bad Kohlgrub gewinnen im Vergleich zu ihrem Verbrauch einen höheren Anteil an erneuerbaren Energien. Die Gemeinde Saulgrub erzeugt deutlich mehr Strom aus erneuerbaren Energiequellen, als sie verbraucht (191 %). Allerdings bezieht sie ihren Hauptanteil aus Wasserkraft (ca. 87 %). Die dort ansässigen Wasserkraftwerke gehören 10 Gemeinden als Gesellschafter der Ammer-Loisach-Energie, auch Bad Kohlgrub ist beteiligt. Der Rest stammt aus Photovoltaik (rd. 14 %). Ein weiteres Beispiel ist die Gemeinde Wildsteig. Deren Anteil an erneuerbaren Energien am Stromverbrauch liegt bei 122 % (Stand: 2020). Dies erreicht die Gemeinde vor allem durch Photovoltaik (ca. 84,8 % Photovoltaik-Anteil an Strom aus erneuerbaren Energien (100%)), gefolgt von Biomasse (ca. 13,5 %) und Wasserstoff (1,7 %).

Nach der aktuell gültigen Fassung des Regionalplans der Planungsregion Oberland vom Jahr 2015 liegt Bad Kohlgrub (nebenstehend als schwarzer Punkt markiert) wie der Großteil der Kommunen in dieser Planungsregion im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen (Karte 2: Texturkarte Windkraft des Regionalplans Oberland (9. Fassung)). Derzeitig wird der Regionalplan diesbezüglich überarbeitet.

Nach dem integrierten Klimaschutzkonzept des Landkreises sind neben allgemeinen Vorschlagen insbesondere Mikronetze mit Biomasse als Maßnahme für die Gemeinde Bad Kohlgrub umzusetzen.



Karte 2: Texturkarte Windkraft (9. Fortschreibung)
(Quelle: Regionalplan Oberland)



Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch 2019 im Vergleich

(Quelle: Energie-Atlas Bayern)

ZIELE DES REGIONALPLANS

// „Zur Einsparung von Rohstoffen und von Energie sollen verstärkt Recyclingverfahren eingesetzt werden." (B XII 1.1.2)
// „Die Bevölkerung der Region Oberland muss vor schädlichen und soll vor belästigenden Luftverunreinigungen geschützt werden. Schädigungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie von Sachgütern sollen vermieden werden. Insbesondere in den Kurorten und den Fremdenverkehrsgebieten soll zur Sicherstellung der heilklimatischen Wirkung und der Erholung eine möglichst geringe Schadstoffbelastung angestrebt werden." (B XII 2.1)
// „Insbesondere in den Fremdenverkehrsschwerpunkten der Region soll für die Heizungsanlagen der privaten Haushalte der Einsatz von schadstoffarmer Energie angestrebt werden. (B XII 2.4)"
// „ ...der Verbrauch von Trinkwasser [soll] möglichst weiter gesenkt und sein Einsatz effizienter werden. Trinkwasser soll nicht aus geologisch tieferen Schichten gefördert werden. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sollte verstärkt werden. Die Kreislaufnutzung soll ausgedehnt werden." (BXI 3.1.)
// „In Fremdenverkehrsgebieten soll eine abwassertechnische Sanierung im Sinne einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung zügig weitergeführt werden." (BXI 5)

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH KLIMA, UMWELT, RESSOURCEN

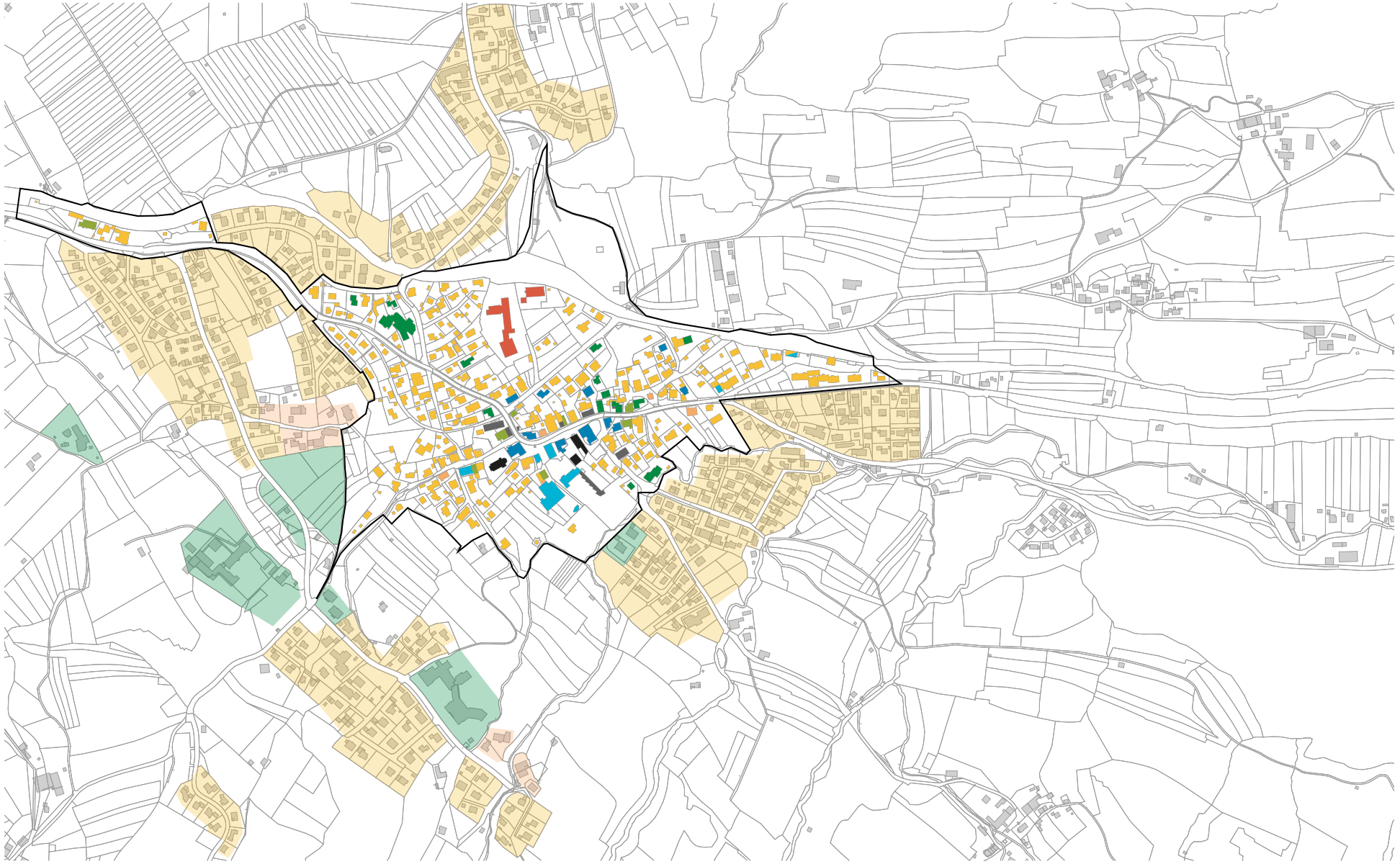
// Klimaneutrale Schule
// Klimaprojekte an Grund- und Mittelschule (z. B. Projekt Fifty/Fifty, hier werden die Schulen zum Energiesparen mit einem finanziellen Anreizsystem, meist durch den Schulträger , motiviert)
// Evtl. Erweiterung der derzeitigen Ladesäuleninfrastruktur durch den Standort am Erlenparkplatz
// Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes von 2012
// Ausbau an Photovoltaik (z. B. Solarpark), auch unter Bürgerbeteiligung
// Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie für den Ort und für den Kurbetrieb
// Schulung von Personal in Betrieben in Bezug auf Sparen von Ressourcen (Wasser, Energie)

STÄRKEN

// Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis (2012)
// Regelmäßige CO_2-Bilanz
// Monitoring des Energieverbrauchs der landkreiseigenen Liegenschaften
// Konkretes Ziel: Klimaneutraler Landkreis bis 2035
// Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge am Rathaus vorhanden, weitere E-Ladesäule an der Fallerstraße in 2023 geplant
// Umwelt-Auszeichnung für Bio-Kurhotel moor & mehr
// Kostenloser Ortsbus für Gäste und Bürger:innen

SCHWÄCHEN

// Laut Studien ist der Landkreis Garmisch-Partenkirchen besonders vulnerabel gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels
// Geringer Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch
// Lage der Gemeinde laut Regionalplan in Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen, dadurch Verkleinerung der Möglichkeiten für alternative Energiegewinnungsformen



SOZIALE, KOMMUNALE INFRASTRUKTUR

Als Grundzentrum stellt Bad Kohlgrub zentrale Einrichtungen des Grundbedarfs der kommunalen Infrastruktur.

KINDERTAGESSTÄTTEN

Die Kindertagesstätte St. Martin steht unter der Trägerschaft des Caritas-Verbandes der Erzdiözese München und Freising.
Die Kindertagesstätte in Bad Kohlgrub wurde 2019 saniert und erweitert. Die Einrichtung weist nun einen Mehrzweckraum, ein Kinderrestaurant für die Mittagsverpflegung für die Vorschulkinder und für die Grund- und Mittelschüler:innen vor. Es ist auch für Kita-Besucher:innen offen. Derzeit verfügt die Kindertagesstätte über 75 Kindergarten- und 15 Krippenplätze. Mit der Erweiterung wurde das Ziel verfolgt, ausreichend Platz bei größerer Nachfrage zu schaffen. 2021 kam es zu einem Engpass mit mehr Anmeldungen, als das Haus Plätze anbot. Darüber hinaus gibt es in Bad Kohlgrub einen Waldkindergarten mit 25 Plätzen.

SCHULE

Im Ort befinden sich eine Grund- und Mittelschule. Insgesamt wurden im Schuljahr 2020/21 203 Schüler:innen in 10 Klassen von 12 Lehrkräften unterrichtet. Die Schule nimmt wie weitere Schulen im Landkreise am Gemeinschaftsprojekt „Naturparkschule“ teil. Die Schülerinnen und Schüler werden von den Rangern des Naturparks Ammergauer Alpen im Rahmen von Exkursionen unterrichtet und lernen die Natur der umliegenden Streuwiesen, Wälder und Moorgebiete kennen.

SONSTIGE BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Im Ortszentrum an der Hauptstraße ist die Leihbücherei des Ortes im Erdgeschoss des Kurpark-Restaurants untergebracht, die auch den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung steht. An zwei Tagen unter der Woche ist die Bücherei geöffnet (Montag von 16 bis 18.30 Uhr und Mittwoch von 16 bis 18 Uhr). Kurgäste und Kinder können Medien kostenlos ausleihen.

Die Musikschule des Landkreises Garmisch-Partenkirchen hat in Bad Kohlgrub eine Zweigstelle.

- Bildungsstätten
- Dienstleistungen
- Wohnen
- Kirche und Pfarrgebäude
- Öffentliche Einrichtungen der Gemeinde
- Einzelhandel
- Hotels und Ferienunterkünfte
- Gastronomie und Cafés
- Untersuchungsgebiet
- Gebäude
- Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

VERANSTALTUNGSRÄUMLICHKEITEN

Derzeit können als Veranstaltungsräume der Kursaal (max. 350 Personen), der Konzert- und Vortragssaal (max. 150 Personen) und der Mehrzweckraum des Lampl-Anwesens (120 Personen) genutzt werden.

KINDERSPIELPLÄTZE

Im Norden des Hauptortes Bad Kohlgrubs befindet sich am Waldschluchtweg ein Kinderspielplatz mit Schattenbäumen sowie mit Bänken und Tischen für Rastsuchende.

ANGEBOTE FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Jugendtreffs werden über den Verein der Landjugend angeboten. Treffen finden samstags im Pfarrheim statt (10 – 12 Jahre 18-20 Uhr & ab 13 Jahre 19.30- 21.30 Uhr). Es werden u. a. Kochabende, Radtouren und Lesenächte veranstaltet.

SENIOREN

Die Kommune verfügt über die Stelle eines Seniorenbeauftragten, der sich zu allen Fragen rund um das Thema Älterwerden befasst und Senioren zu Diensten und Einrichtungen beraten kann. In Bad Kohlgrub sind keine stationären pflegerischen Infrastrukturen vorhanden. Die Sozialstation TABEA GmbH unterstützt pflegende Angehörige und auch Menschen, die Pflege und Hilfe im Alltag benötigen. Einmal im Monat wird für Seniorinnen und Senioren ein Seniorenkaffee veranstaltet

VEREINSLEBEN

Bad Kohlgrub bietet ein aktives Vereinsleben. Im Ort sind 19 Vereine ansässig – von der Bergwacht bis zum Verein „Unser Bad Kohlgrub e. V.".

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Die medizinische Grundversorgung wird durch drei Allgemeinmediziner mit zusätzlicher Fachrichtung Balneologie und zwei Zahnärzten im Hauptort sichergestellt. Fachärzte bspw. für Kindermedizin, Orthopädie bzw. Unfallchirurgie und Neurologie finden sich in den Nachbarorten Oberammergau und Murnau.

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH AUFGRUND SOZIALER, KOMMUNALER UND KULTURELLER INFRASTRUKTUR:

// Entwicklung von Angeboten in der Erwachsenenbildung (Kurse zu Gesundheit, Nachhaltigkeit, Kultur, Digitalisierung, auch Online-Angebote etc. z. B. durch die VHS Murnau)
// Stärkere Beteiligung mit Angeboten im Bildungsnetzwerk
// Evtl. Errichtung eines weiteren Spielplatzes

STÄRKEN

// Zentrale Einrichtungen des Grundbedarfs wie Kinderbetreuungsmöglichkeit, Grund- und Mittelschule weitgehend vorhanden
// Modernisierung und Erweiterung der Kindertagesstätte
// Leihbücherei mit rund 9.000 Medien
// Ambulanter Pflegedienst
// Gepflegter Kinderspielplatz im Norden
// Qualitätssiegel „Bildungsregion in Bayern“ für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen
// Eingerichtete Koordinierungsstelle im Landkreis Garmisch-Partenkirchen für das Management des Bildungsnetzwerkes
// Schul- und Bildungsmedienzentrum des Landkreises
// Jugendtreffs, veranstaltet durch Landjugend Bad Kohlgrub

SCHWÄCHEN

// Keine Angebote in der Erwachsenenbildung
// Ortsbücherei nicht geöffnet am Wochenende, kein digitales Angebot
// Keine Informationen zur medizinischen Versorgung und Angeboten für Senioren über die Gemeindeseite
// Kaum Angebote an regelmäßigen Seniorentreffs oder Ausflügen für Senioren
// Keine stationäre Pflegeeinrichtung
// Wenig Angebot an Spielplätzen
// Kein intergenerationelles Angebot
// Generationsübergreifende Angebote nur über Vereine
// Regelmäßiger Jugendtreffs nur einmal wöchentlich und abends

ORTSBILD UND STÄDTEBAU

HISTORIE

Frühzeitliche Funde sind auf Gemeindegebiet nicht dokumentiert, allerdings wurde die Kulturlandschaft des Pfaffenwinkels wahrscheinlich von Viehzüchtern ab der Hügelgräberbronzezeit (ca. 1550 bis 1250 v. Chr.) besiedelt.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Bad Kohlgrub 1280 als Cholgrueb. Der Ortsname Kohlgrub weist auf die Köhlerei – dem Holzbrennen („Grube der Köhler). Grueb kann auch als Talgrund gedeutet werden, in dem Meiler zur Verbrennung von Holzkohle standen. Die Gegend war waldreich und wahrscheinlich wurde der Ort in der zweiten großen Rodungswelle im Hochmittelalter (11. bis 13 Jhd.) gegründet, als viel Holz für die Köhlerei verfügbar war. Entlang des Ortes führte die „Obere Salzstraße" über Bad Tölz, Murnau und Steingaden. Später wurde die Altstraße weiter zu einer Chaussee-Straße ausgebaut, schließlich zur Bundesstraße. In der Nähe von Verkehrs- und Handelswegen wurde bevorzugt gerodet und gesiedelt.

Seit 1330 war der Hauptort als Hofmark des Klosters Ettal lokaler Verwaltungssitz. Seit dem Beginn des 16. Jahrhunderts ist auch eine Deutsche Schule belegt.

1663 überlebten nur zwei Familien die Pest. Diese bauten eine dem Pestheiligen St. Rochus gewidmete Kirche, die sog. Rochuskirche, die um 1733 nochmals umgestaltet wurde.

Bis 1803 gehörte Bad Kohlgrub zeitweise dem Kloster Ettal oder dem Kloster Rottenbuch an, war aber eine eigene Hofmark. Die Hochgerichtsbarkeit wurde von Ettal aus ausgeübt. Mit der Umsetzung der Verwaltungsreformen im Königreich Bayern und dem Gemeindeedikt von 1818 entstand die heutige Gemeinde.

Zu einem Bad wurde die Gemeinde 1871, als im Gemeindeteil Gagers eine Heilbadstätte um die dortigen Stahlquellen errichtet wurde.

Im Jahr 1913 wurde die Gemeinde vom Bezirksamt Schongau in das damalige Bezirksamt Garmisch umgegliedert.
Seit 1948 darf der Ort den Titel Bad im Ortsnamen führen. Seitdem ist Bad Kohlgrub auch Moorheilbad, nachdem die Quelle im Gemeindeteil Gagers versiegte. Doch die Heilkraft des Hochmoores gegen verschiedene Leiden war schon vorher bekannt.

Hinweise auf das Moorheilbad und auf das Kurwesen im Ortsbild gibt es vor allem durch die Namenswahl der Gasthäuser, deren Namen oftmals die Silbe Kur-/ oder Heil- beinhalten. Im Kurpark befindet sich zudem eine Wandelhalle, die aber aktuell dauerhaft geschlossen ist.

ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Jahr	Einwohner	Wohnbaufläche
1840	**843**	
1900	**1077**	
1925	**1288**	
1939	**1241**	
1950	**1932**	
1970	**1975**	
1980	**1992**	
1990	**2107**	
2000	**2303**	**42,04 ha**
2010	**2531**	**48,35 ha**
2020	**2878**	**62,23 ha (nach ALKIS)**

Bad Kohlgrub Uraufnahme Anfang 19 Jhd.
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bad Kohlgrub 1944
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bad Kohlgrub 1983
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bad Kohlgrub 1900
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bad Kohlgrub 1955 (
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bad Kohlgrub 2007
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Stahlbad, Moorbad,
klimatischer Höhen-Curort
„Bad Kohlgrub“
1 Stunde von Oberammergau
Bahnstation: Murnau 1¼ St. entfernt
Besitzer:
A. M. Faller — C. Buchmüller
Gemeindlich concessionirte
Kunst-u. Verlagsanstalt Oberammergau
(Inhaber: A. M. Faller — C. Buchmüller
Carl Stockmann)
Photographie von
Carl Stockmann
k. u. k. Hofphotograph.
General-Debit für den Kunst- u. Buchhandel
Verlagsanstalt Bruckmann
München

FOTOHISTORIE

Bad Kohlgrub ist bis heute noch als Straßendorf erkennbar, dennoch hat die Straße die Ausrichtung des Dorfes auf den Hang und auf die Kirche stark verändert.
Neue Funktionen wie Bahnhof oder das Kurviertel haben nicht nur neue Wegenamen um 1949 in Bad Kohlgrub geschaffen, sondern auch die bauliche Struktur hat sich massgeblich verändert.

(Quelle: Bilderchronik, Frederic Grawe 1993
Moorbad Bad Kohlgrub, Frederic Grawe 1990)

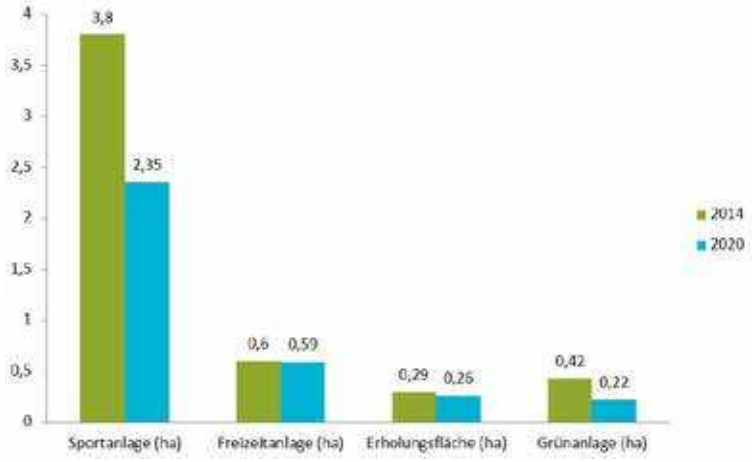
Hörnle 1548
Bad

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Der heutige Ort ist durch das Zusammenwachsen der vormals getrennt liegenden Dörfer Kohlgrub, Gagers, Linden und den ehemaligen Weilern Sonnen und Guggenberg entstanden. Die Gemeinde besteht neben dem Hauptort noch aus einer Vielzahl an kleinen Dörfern, Weilern und Einzelsiedlungen.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst stetig. Zwischen 2014 und 2020 kam es zu einem Zuwachs von rd. 190 ha auf rd. 195 ha, hauptsächlich durch den Wohnungsbau verursacht, hingegen ist die Fläche für Sport-, Freizeit- und Erholung um rd. - 1,7 ha gesunken. Insbesondere Flächen für Sportanlagen stehen weniger zur Verfügung (-1,45 ha).

Entwicklung der Flächeninanspruchnahme je nach Nutzungsart, im Vergleich 2014 und 2020
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)



Entwicklung Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen in Bad Kohlgrub, im Vergleich 2014 und 2020
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

BAUDENKMÄLER
im Hauptort

D-1-80-112-14	**Brändfeld. Kapelle, kleiner offener Satteldachbau mit Putzgliederung, 18. Jhd**
D-1-80-112-4	**Hauptstraße 17: Gasthof, sog. Schwarzer Adler, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Rundbogentor, 2. Viertel 19. Jhd**
D-1-80-112-5	**Hauptstraße 21: Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, im Kern 18. Jhd, 1808 und 2. Hälfte 20. Jhd erneuert**
D-1-80-112-49	**Hauptstraße 25: Einfirsthof, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit durchfenstertem Kniestock, teilweise verputzten Blockbauteilen, im Kern nach 1627 (dendo. dat.), erweitert 1852 (dendro.dat.); *das sog. Lampl-Haus ist bereits als SBF-Maßnahme saniert worden.***
D-1-80-112-6	**Hauptstraße 28: Einfirsthof, zweigeschossiger giebelständiger Flachsatteldachbau mit Hochlaube am Zierbund und Fassadenmalerei, im Kern bez. 1755, Dach und Zierbund erneuert.**
D-1-80-112-7	**Lüßweg 1: Ehem. Bauernhaus, später Heimatmuseum, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, traufseitiger Laube, bemaltem Zierbund, Hausfigur und barocker Fassadenmalerei, 1770, Fresken von Franz Seraph Zwinck bez. 1791.**
D-1-80-112-46	**Mühlstraße 42: Ehem. Getreidekasten, ursprünglich erdgeschossiger Blockbau, frühes 17. Jhd., 1962 aus Echelsbach/Gde. Bad Bayersoien übernommen, 1993/94 über Garagenbau mit Legschindeldach wiedererrichtet.**
D-1-80-112-3	**Nähe St.-Rochus-Straße: Kapelle St. Rochus, barocker Saalbau mit Zwiebel-Dachreiter, 1633, 1733 Inneres erneuert; mit Ausstattung.**
D-1-80-112-47	**Nähe Steigrainer Straße: Sühnekreuz, sandsteinernes Malteserkreuz, nach 1467, mit neuem Sockel 1987 östlich der Straße nach Steigrain aufgestellt.**
D-1-80-112-8	**Prentstraße 4: Bauernhaus, zweigeschossiger giebelgeteilter Mittertennbau mitFlachsatteldach, verputzten Blockwänden und Hochlaube am einfachen Zierbund, von 1632 (dendro.dat.), traufseitige Stallerweiterung um 1900.**
D-1-80-112-9	**Prentstraße 7: Prentstraße 7 a. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger traufständiger Flachsatteldachbau mit Zierbund und aufgedoppelter Haustür, Ende 18. Jh.**

D-1-80-112-13	**Schmiedgasse 1: Wandbild, giebelseitiges Fresko, um 1800**
D-1-80-112-1	**St.-Martin-Straße 1; St.-Martin-Straße 3: Kath. Pfarrkirche St. Martin, barocker Saalraum mit eingezogenem Chor und Nordturm, Turmunterbau und Chor wohl Mitte 14. Jhd., sonst Neubau 1722-29; mit Ausstattung; Aussegnungshalle, erdgeschossiger**

Lüßweg 1

St.-Martin-Straße 1

Kirche St. Martin (Quelle: Wikipedia)

Hauptstraße 28 (Quelle: Apple Karten)

Hauptstraße 17 (Quelle: Apple Karten)

Baudenkmal

Bodendenkmal

Untersuchungsgebiet

Gebäude

Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

TRADITIONELLES ORTSBILD

Die Lüftlmalerei ist im oberbayerischen Raum heimisch. Die virtuose Außendekoration ist vielerorts im Landkreis Garmisch-Partenkirchen erhalten geblieben. In Bad Kohlgrub zieren Malereien das Heimatmuseum, ein ehemaliges Bauernhaus.
Als bayerisches Alpendorf ist die Architektur bäuerlich geprägt. Viele Häuser in Bad Kohlgrubs weisen typische bauliche Elemente auf wie Fassadenputz, große Ziegeldachflächen, quadratische Sprossenfenster mit hölzernen Läden und große Holzbalkone.

IDENTITÄTSSTIFTENDE OBJEKTE UND RÄUME

Naturdenkmal im Ortszentrum

Die rund 25 m hohe Dorflinde (Tilia cordata) ist rd. 330 Jahre alt und ist ein identitätsstiftendes Element im Ortszentrum. Der Baumveteran ist als Naturdenkmal eingetragen und liegt direkt an der Durchgangsstraße. Zusammen mit Rathaus und Dorfbrunnen markiert die Dorflinde die Ortsmitte.

Kirche St. Martin

Optisch markant ist der Turm der Kirche St. Martin. Turmunterbau und Chor gehen wohl auf das 14. Jahrhundert zurück.

Köhlerpfad

Am Köhlerpfad wurde ein verkleinertes Modell eines alten Kohlenmeilers aufgestellt. Dies verweist nun auf die historische Bedeutung des Köhlerns für die Gemeinde Bad Kohlgrub.

Ansicht der Dorflinde und Umgebung auf alter Postkarte

Dorflinde 2022

Beispiel für eine gut inszenierte Fassade (Hauptstraße)

Ansprechende Fassadengestaltung in der Erlestraße

Sitzgelegenheiten entlang der Hauptstraße

Ansprechende Schaufenstergestaltung

Sitzgelegenheiten in der Erlestraße, dahinter: Bahngleise

ZIELE DES REGIONALPLANS:

// „Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden." (B I 2.1.2)
// "Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden." (B I 2.7.1)
// "Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden." (B I 2.7.3)

ERFOLGREICHE SANIERUNGSOBJEKTE

Das Lampl-Anwesen am Dorfplatz wurde nach sechsjähriger Sanierung 2020 fertiggestellt. Der Kern des denkmalgeschützten Hauses geht auf das 17. oder 18. Jahrhundert zurück. Das zweieinhalbgeschossige Wohnstallhaus ist nun das neue Kultur- und Vereinshaus. Die Musikschule des Ortes ist hier untergebracht, ebenso erhalten die Vereine des Ortes zukünftig eigene Räumlichkeiten. Die frühere Tenne kann nun als Mehrzweckraum genutzt werden.

FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH AUFGRUND VON ORTSBILD UND STÄDTEBAU:

// Erhalt des dörflichen Charakters eines typisch bayerischen Alpendorfes
// Sicherung und Pflege der traditionellen Bauweise und der Lüftlmalerei
// Entwicklung eines Zentrums mit Aufenthaltsqualität
// Aufwertung des Kurparks, Öffnung der Wandelhalle, ansprechende Gestaltung auch in den Wintermonaten (Skulpturen, immergrüne Pflanzen)
// Historische Entwicklung und Geschichte des Kurortes stärker sichtbar machen

STÄRKEN

// Dörfliche Struktur erhalten geblieben
// Sanierte Lampl-Anwesen als Treffpunkt für die BürgerInnen Bad Kohlgrubs
// Markantes Naturdenkmal in Ortsmitte
// Gut erhaltene Baudenkmäler

SCHWÄCHEN

// Historische bedingt fehlender großräumiger Platz für Begegnung und Aufenthalt
// Geschichte des Ortes kaum erfahrbar bzw. sichtbar
// Dominante Durchgangsstraße
// Leerstände im Hauptort (im Besonderen entlang der Hauptstraße)
// Derzeitige Gestaltung des Kurparkes (in den Wintermonaten)

Saniertes Baudenkmal „Lampl"

ORTSEINGANG UND SICHTBEZÜGE

Hauptstraße am Rathaus

Sichtbezug Bahnhofstraße

Ortseingang West

Sichtbezug Erlestraße

Ortseingang Ost

LEERSTAND UND SANIERUNGSBEDARF

Leerstand Eisdiele FIRENZE

Leerstand Gasthof Heimgarten in der Prentstraße

Leerstand an der Hauptstraße

- Leerstand
- Innerörtliche Potentialflächen, Baulücken
- Untersuchungsgebiet
- Gebäude
- Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

Sanierungsbedürftige Straße (vgl. Karte „Verkehr“

Enger Gehweg, hohe Parkbelastung

Leerstand Apotheke an der Hauptstraße

Leerstand an der Hauptstraße

Leerstand Kollerstraße 37

GRÜNFLÄCHEN

Kurpark von Bad Kohlgrub

Ortsbildprägende Baumalleen an der Kirche

Ortsbildprägende Bäume Erlestrasse / Hauptstrasse

SANIERUNGSBERATUNG BAHNHOF

Im Rahmen der ISEK Bearbeitung wurden auch erste für die Kommune neuralgische stadtplanerische Orte besichtigt und mit wichtigen privaten Eigentümern über mögliche Verbesserungen gesprochen.
Unter anderem am 21.07.22 mit den aktuellen Eigentümern des Bahnhofgebäudes.

Die Eigentümer haben das Gebäude von der Bahn erworben und bauen es zu Wohnungen im ersten Obergeschoss um.
Geplant sind auch Wohnungen im Erdgeschoss zu errichten, da die damalige Gaststätte zu heutigen Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Fehlende Qualität für den Besucher und auch fehlende Servicequalität im Umstieg auf den ÖPNV Verbund

Baukulturelle Aufwertung eines Wartebereichs mit Identität in Vorarlberg https://www.vorarlberg.travel/aktivitaet/busstop-krumbach-bregenzer-wald/

Baukulturelle Aufwertung der Abrennung Privatgrundstücke zum öffentlichen Raum

Stadtplanerische Zielsetzungen

Das Bahnhofsgebäude prägt den touristischen Ort von Bad Kohlgrub. Es bildet einen markanten Punkt beim Eintreffen mit der Bahn.
Die Ausbildung des Bahnsteigs und Übergangs in den Ort ist bislang nicht mit einer Adressbildung versehen, wenn das Bahnhofsgebäude privatisiert ist.
Hierbei müssen neue markante Sichtelemente für die Wegebeziehung aufgebaut werden:

1. Errichtung eines Unterstandes in Holz mit qualitativ hochwertigen Freiraum
Ergänzung des Stadtmöbiliars mit Angeboten für den Umstieg auf Fahrrad (Leihräder, Lastenrad, E-Scooter, Carsharing)

2. Abgrenzung der privaten Räume durch ansprechende Randzonen (Holzzaun mit Begrünung); Wegweiser / Kartenübersicht über den Ort als Sichttrennwand zwischen öffentlichen Bereich und privaten Zonnen

Aufgabenstellung an die Kommune

Die Eigentümer suchen noch eine Lösung für die Erdgeschossnutzung. Eine gewerbliche Nutzung wie ein Fahrradladen wäre von Seiten der Eigentümer eine mögliche Variante.
Die Kommune unterstützt die Eigentümer durch Abfragen bei der Wirtschaftförderung in diesem Sinne.

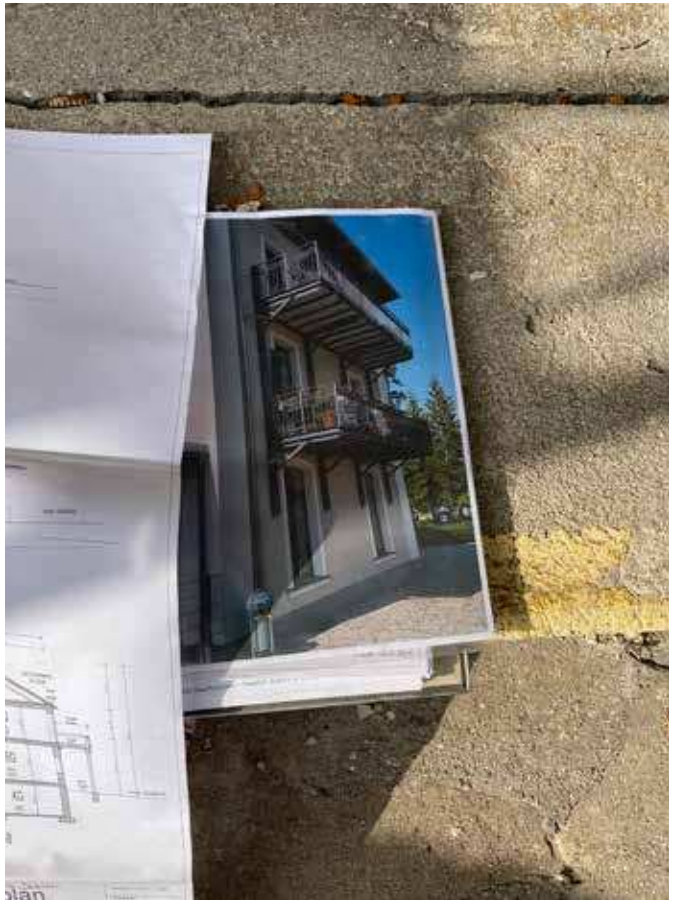
Mit der Klärung der Erdgeschosssituation sollte die Stellplatzabtrennung zum öffentlichen Raum geklärt und freiraumplanerisch geplant werden. Ohne eine klare Abtrennung wird es zwangläufig zu Konflikten kommen. Vorstellbar ist eine Begrünung mit einer Hainbuchenhecke. Die Einfahrt sollte nicht im Bereich der Fußgängerwege zum Bahnhof liegen, sondern abgewandt auf der Ostseite.

Lösungsansatz für die Anfrage der Eigentümer zu einer Balkonlösung im 1. OG:
Anstelle eines aufgeständerten Balkons sollte ein untergeordneter Erker analog der östlichen Anbausituation das Gebäude behutsam ergänzen.

Von „untergeordneten Bauteilen" im Sinne der Bauordnung spricht man, wenn ein Balkon nicht weiter als 1,50 m aus der Fassade herauskragt, also über die Fassade ragt. Solange Balkone, die dann ausserdem nicht länger als maximal 5,00 m sind, dann gelten solche Balkone als untergeordnete Bauteile.

Ortseinsicht mit Bürgermeister, Geschäftstellenleiter am 21.07.2022: Der Vorplatz sollte entsiegelt werden, ggf. über Kommunales Programm für private Außenbereiche

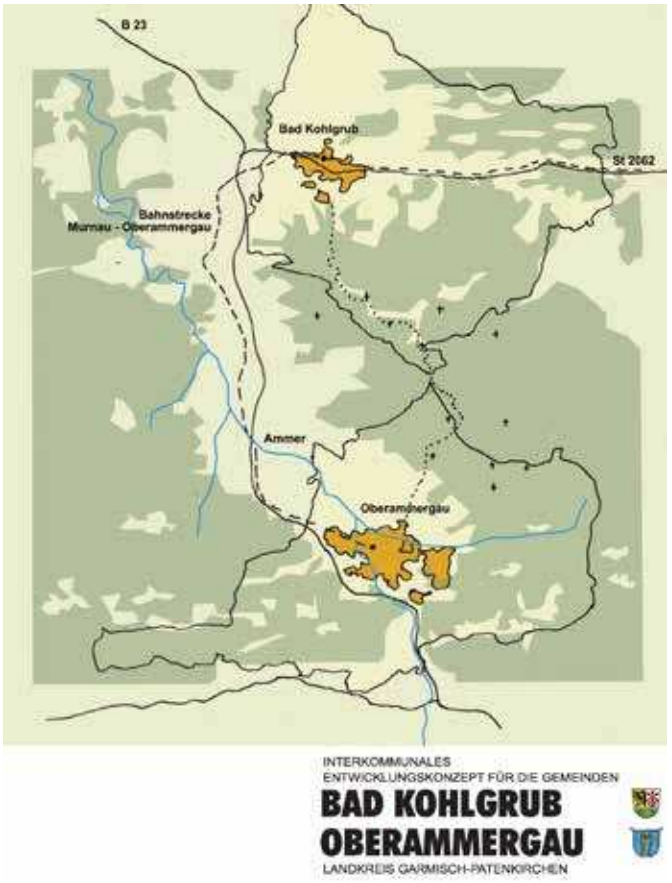
Ein Anreiz im Sinne einer gemeinsamen Zielsetzung Eigentümer und Kommune könnte die Ausstellung einer Modernisierungsvereinbarung für die steuerliche Sonderabschreibung sein, wenn das ISEK und das Sanierungsgebiet abgeschlossen werden. Der Bahnhof und das Umfeld werden aufgrund der bedeutenden Situation sicherlich im Sanierungsgebiet liegen.
Ein weiteres Ziel wäre auch die Entsiegelung der massiven Asphaltflächen. Hier wäre auch ein kommunales Förderprogramm ein Anreiz.



Referenzbeispiel einer Balkonlösung im Landkreis

Maßnahmenevaluierung IKEK, 2013

Maßnahmen (Auszug)	Bewertung / Heutige Situation
eGovernment	Bürgerservice Online wurde umsgesetzt.
Bürgerkarte	Gibt es derzeit nicht.
Nahversorgungskonzept	Wurde durch das Planungsbüro Leuninger & Michler erstellt.
Freiwilligenagentur	Nicht umgesetzt
Ferienbetreuung	Nicht umgesetzt
Initiative Betreutes Wohnen	Seniorenheim in Oberammergau
Konzeption Jugendarbeit	Nicht umgesetzt (?)
Gesamtkonzept Leben im Alter	Nicht umgesetzt (?)
Konzeption Jugend	Nicht umgesetzt (?)
Konzeption Gesundheit	Nicht umgesetzt (?)
Gemeinsame Ortsentwicklung mit Oberammergau	
Mobilitätskonzept	
Kommunaler Mobilitätsknoten Bahnhof Bad Kohlgrub	
Zukunftsprogramm Ortsmitte Bad Kohlgrub	
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	Ausbaufähig



IKEK, arc Architekten 2013, Bad Birnbach

Beratungsangebot Energie	Nicht umgesetzt (?)
Mikronetze	
Wasserkraft	
Energiemanager	Nicht umgesetzt (?)
Meditationsweg im Kurpark	Nicht umgesetzt
Naturnaher Ausbau und Verbesserung des Belags am Höhenweg (zwischen Hörnle und Oberammergau)	
Punktuelle Vernetzung der Wege, zu Erhöhung der Durchgängigkeit	Ausbaufähig
Beschilderung und Informationstafeln über Natur- und Landschaftsraum	Ausbaufähig
Herstellen von Barrierefreiheit an den Bahnhöfen	
Naturnahes Kneippen	Nicht umgesetzt (?)
Verbesserung der Kneippanlage im Kurpark mit Öffnung des Baches	Generell ist eine Aufwertung des Kurparks notwendig. Umgesetzt?

3.
DIALOG

STARTWORKSHOP GEMEINDERAT

Am 06.04.2022 fand ein erstes Auftaktgespräch statt. Ziel war es den Analyserahmens des ISEKs zu klären und erste Zielsetzungen und Handlungsräume für das ISEK zu definieren.

ABLAUF

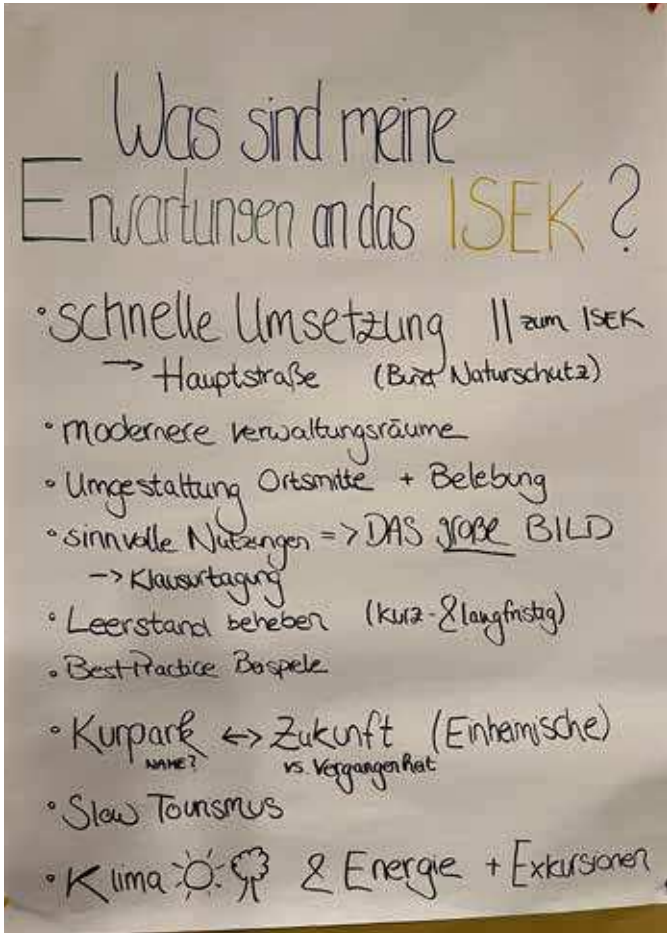
// Vortrag: Einführung in das Instrument des ISEKs
// Abfrage der Erwartungen an das ISEK
// Diskussion: Wie soll Bad Kohlgrub in 10 Jahren aussehen
// Verorten der Potenziale und Missstände in der Gemeinde Bad Kohlgrub
// Besprechung der Bürgerbeteiligung

FAZIT

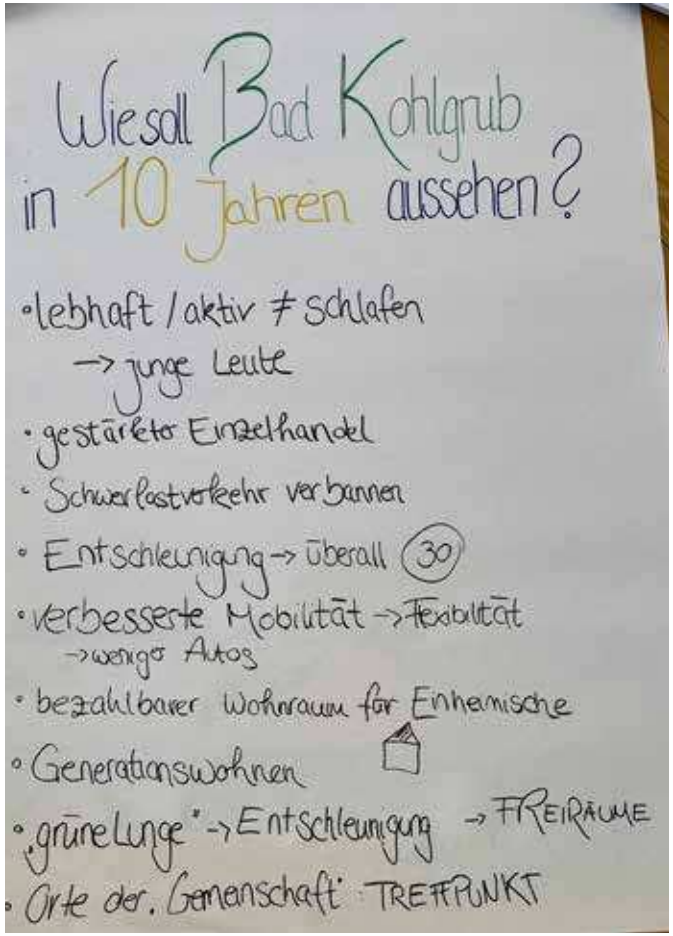
Wesentliches Ziel des Gemeinderates ist die zeitnahe Umsetzung der Verkehrsberuhigung der Hauptstraße. Hierzu wurden bereits mehrere Umfragen gestartet.

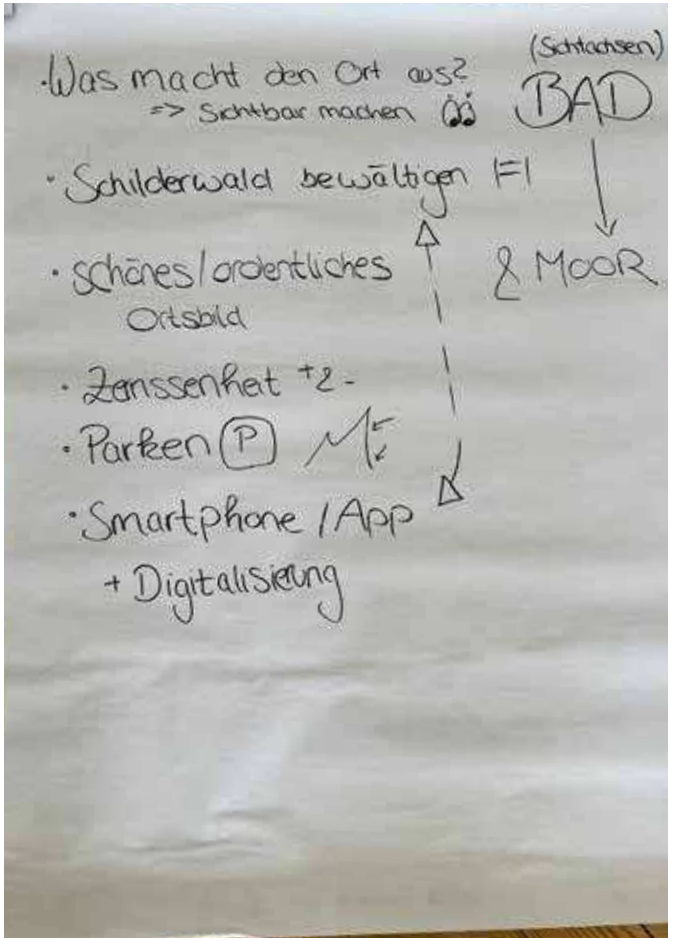
Weitere Details des Startworkshops können aus den folgenden Seiten entnommen werden.

ERWARTUNGEN AN DAS ISEK

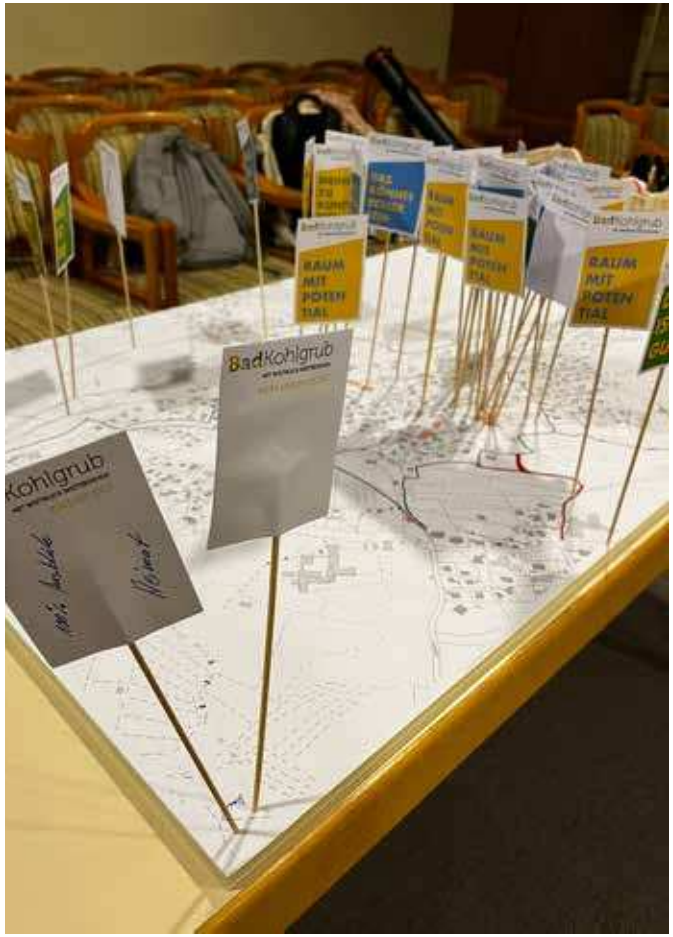


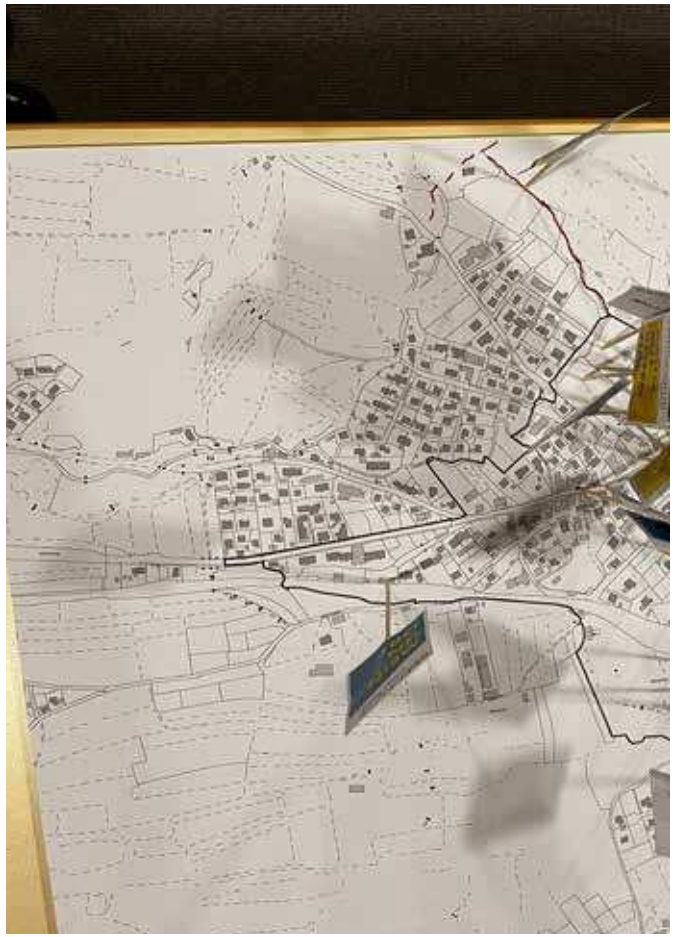
BAD KOHLGRUB IN 10 JAHREN





VERORTUNG DER POTENTIALE UND MISSSTÄNDE IN DER GEMEINDE





2
2
2
1
1
3
2
1
2
5
6
1
6
3
4&5
4
2
8
4
4
9&10
7
11
5
5
3
3
3
4
1
1
3

MEIN LIEBLINGSORT	
1	*Keine Nennung*
2	Moorlehrpfad
3	Eisstockplatz, Spielplatz
4	*Keine Nennung*
5	Kurpark

DAS IST GUT	
1	100% Ausblick, Heimat
2	Moorlehrpfad
3	Hörnle
4	Das Lampl
5	Gasthaus am Kurgarten

Untersuchungsgebiet

Gebäude

Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

RAUM MIT POTENTIAL	
1	Themenweg
2	Rochusfeld
3	Verbindung Lift - Ort
4	Ludwig-Schlucht
5	Parkplatz Erweiterung anvisiert (aktuelle Anfrage)
6	Holzhäuschen
7	Mehr Veranstaltungen bzw. neues Konzept für Kurgebäude
8	Um Maibaum herum
9&10	Verwaltung & neues Rathaus
11	Kurpark attraktiver gestalten

MEINE ZUKUNFTSIDEE	
1	Pump Track
2	Genial sanierter Sportplatz, Parkplätze am Wochenende/ bei den Veranstaltungen zu wenig
3	Lebendige Ortsmitte

DAS KÖNNTE BESSER SEIN	
1	Pausenhof
2	Pausenhof: Neugestaltung Belag
3	Leerstand; Kosten
4	Verwaltung ins Haus des Gastes

MEIN UNORT	
1	Besser aufteilen
2	Ehemaliges Hotel Post „Schandfleck“
3	Nicht mehr zeitgemäß
4&5	Ortsstraße und Verkehrssituation
6	Hässliches Ankommen - Bahnhof

FAZIT

Die Handlungsfelder liegen im Bereich Verkehr, attraktive Ortsmitte und Ortsbild, sowie im Freizeit- und Naherholungsbereich. Diese Ergebnisse werden in der SWOT Betrachtung aufgenommen.

MITMACH- UND INFORMATIONSTAG AM 28. MAI

Am 28.05.2022 fand im Rahmen der Entwicklung des ISEKs ein Mitmach- und Informationstag in Bad Kohlgrub statt. Gemeinsam mit dem Verkehrsplanungsbüro INGEVOST, betrieb das Stadtplanungsbüro DIE STADTENTWICKLER zwischen 10 und 14 Uhr vor dem EDEKA Mayr einen Stand. Hier konnten sich die Bürgerinnen und Bürger zum einen über den aktuellen Stand des ISEKs informieren und ähnlich wie in der Auftaktsitzung des Gemeinderats vorhandene Potenziale und Missstände in der Gemeinde auf einer Karte verorten. Das Themenspektrum war dabei breit gefächert. Bei dem Verkehrsplanungsbüro ging es dahingegen ausschließlich um die vorhandene Verkehrs- und Mobilitätsproblematik in Bad Kohlgrub, welche sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen gilt. Ergänzt wurde der Mitmachtag um einen Ortsspaziergang um 11 Uhr, welcher gemeinsam mit dem örtlichen Heimatspfleger angeboten wurde.

ABLAUF

// Mitmach-Stand von 10 bis 14 Uhr
// Ortsspaziergang 11 Uhr

FAZIT

Wesentliches Anliegen der Bürger:innen ist der Erhalt und Ausbau von Grünstrukturen und Wegesystemen, die Verkehrsberuhigung und Entschärfung von potenziellen Unfallstellen sowie die aktive Bewerbung der vorhandenen Moor- und Kurkultur. Außerdem soll das Angebot für junge Leute in Bad Kohlgrub erweitert werden, um die Attraktivität für diese Zielgruppe zu erhöhen.

Alle weiteren Ergebnisse und Details können aus den folgenden Seiten entnommen werden.

#ERGEBNISSE INGEVOST: VERKEHR

Bei dem vom Büro INGEVOST bereitgestellten Karten und Luftbildern der Gemeinde Bad Kohlgrub konnte man anhand nummerierter Klebepunkte Orte markieren , an welchem aus Sicht der Bürger:innen Anregungen oder Schwachstellen vorliegen. Die Kommentare wurden dann mit Zuordnung der Nummer auf Zettel notiert und in der Schwachstellenanalyse ausgewertet. Darüber konnte von den Teilnehmenden ein Fragebogen zum Thema Verkehr ausgefüllt werden. Aufgrund einer geringen Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass die vergleichsweise niedrigen absoluten Werte vor dem Hintergrund der Anzahl der Nennungen (n=xx) hohe Anteile (%) ergeben. Insgesamt liegen 15 Fragebogen ausgefüllt vor.
Zum Thema Verkehr wurde im Laufe des Beteiligungstages auch ein Spaziergang angeboten.

Ziel aller Maßnahmen war, es die Problemstellungen im Bezug auf den Verkehr in Bad Kohlgrub zu identifizieren.

FAZIT SCHWACHSTELLEN ANALYSE

Orte mit Schwachstellen

- Die **Hauptstraße** und die **Saulgruber Straße** sind von den Bürgern am häufigsten mit Schwachstellen benannt worden. Die gesamte **Staatsstraße 2062** kommt auf 55% der Nennungen. Dabei weisen eine Vielzahl der Anmerkungen auf die hohen Geschwindigkeiten des KFZ-Verkehrs und hierbei insbesondere des Schwerlastverkehrs im gesamten Bereich der Staatsstraße hin. Ebenso besteht im Bereich der Einmündung der St.-Martin-Straße eine nicht barrierefreie Querungshilfe mit einer Lichtsignalanlage
- Die **Lamplstraße** wurde durch mehrere Bürger als geeignete Alternativroute zur Saulgruber Straße für den Radverkehr genannt. Hier werden jedoch eine Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h durch den KFZ-Verkehr, als auch Konflikte mit dem ruhenden Verkehr als Probleme genannt.
- Im Bereich der **Kreuzung Murnauer Straße / Bahnhofstraße** wurde auf eine fehlende Querungshilfe über die Murnauer Straße für den Rad- und Fußverkehr aufmerksam gemacht und auf schlecht ausgebaute Fußwege hingewiesen.

Fuß- und Radverkehr

- Die Anmerkungen zum Thema Fußverkehr entfielen ebenso zumeist auf den Bereich der Staatstraße mit konkreten Angaben zu Verkehrssicherheitsmängeln, fehlenden Querungsmöglichkeiten, schlecht ausgebaute Fußwege, fehlende Barrierefreiheit von Querungen und Konflikten mit dem Radverkehr.
- Auch beim Themenfeld Radverkehr wurden die Schwachstellen hauptsächlich im Bereich der Staatstraße lokalisiert und auf fehlende Alternativen zur Staatstraße und auf weitere Lücken im Radwegenetz gemacht.

Handlungsfelder

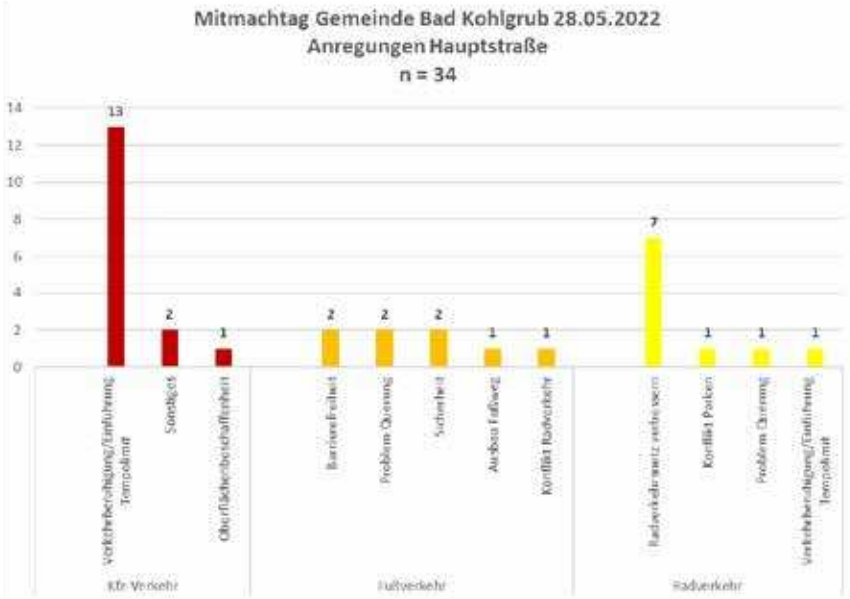
Entsprechend der Auswertung der genannten Schwachstellen besteht in der Gemeinde Bad Kohlgrub Handlungsbedarf in der Gestaltung der Staatsstraße 2062 (Hauptstraße / Saulgruber Straße /Murnauer Straße):

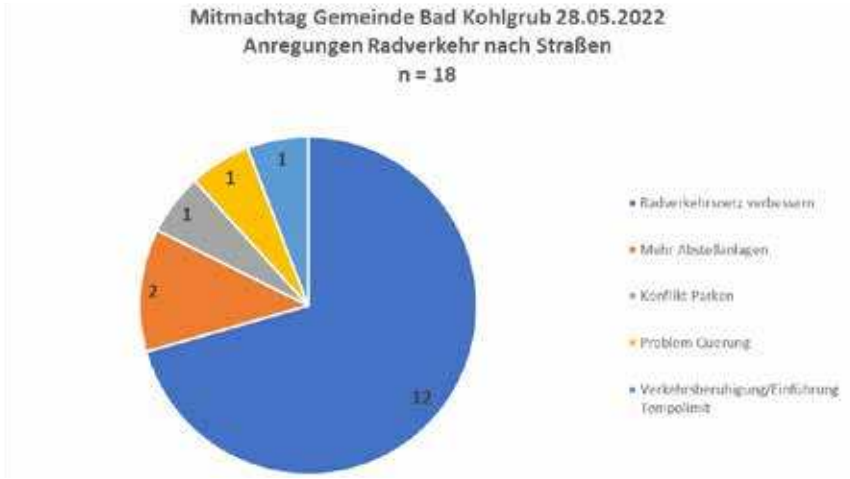
- Verkehrsberuhigung durch bauliche Maßnahmen (Vorschläge zu Kreisverkehren an den beiden Ortseingängen
- Einführung eines Tempolimits
- Verkehrssichere Gestaltung der Infrastrukturen für den Fuß- und Radverkehr

- Überprüfung von bestehenden Querungshilfen auf die Barrierefreiheit und Bau von weiteren Querungshilfen im Bereich der Bahnhofstraße

Ausbau eines durchgängigen Radwegenetzes durch Schließung der Netzlücken

- Überprüfung der Lamplstraße als Alternativroute für den Radverkehr zur Saulgruber Straße (von den Bürgern als geeignet angesehen)
- Überprüfung weiterer Alternativroute für den Radverkehr





FAZIT FRAGEBOGEN

Beurteilung aktuelle Verkehrssituation

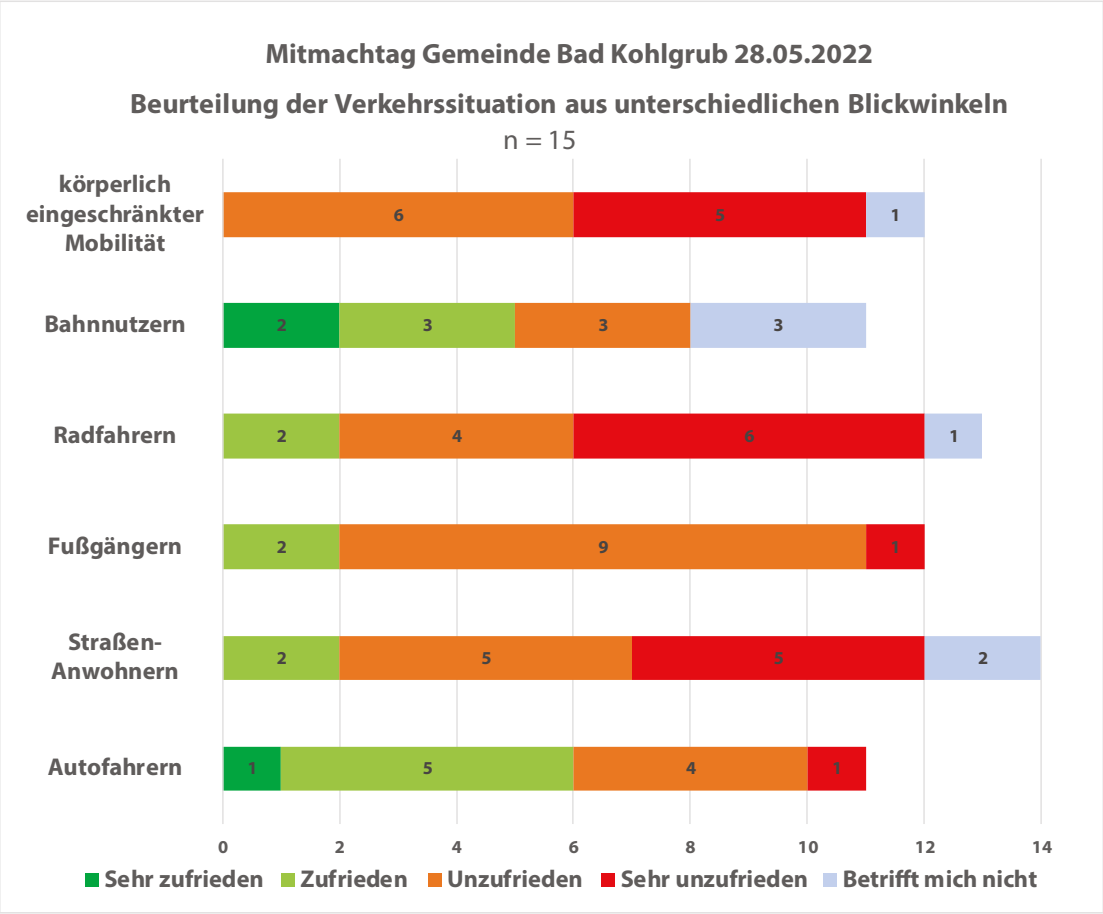
- Die verkehrliche Situation in Bad Kohlgrub wurde tendenziell eher schlecht bewertet: 47% der Antworten wurden mit „unzufrieden“ bewertet, während gerade einmal 5% „sehr zufrieden“ sind.
- Vor diesem Hintergrund entsteht ein Handlungsbedarf für die Verbesserung der Situation bei Straßen-Anwohnern, Fußgängern, Radfahrern, Bahnnutzern und Personen mit körperlich eingeschränkter Mobilität.

Angaben zur Person

- 60% der Befragten sind männlich und 40% weiblich. Rund 93% (14) der Befragten sind im Besitz eines Führerscheins. Von den 15 Befragten besitzen 10 (67%) ein Fahrrad, während nur eine Person nicht im Besitz eines solchen ist. Im Durchschnitt befinden sich ca. 2 PKW im Besitz eines Haushalts.

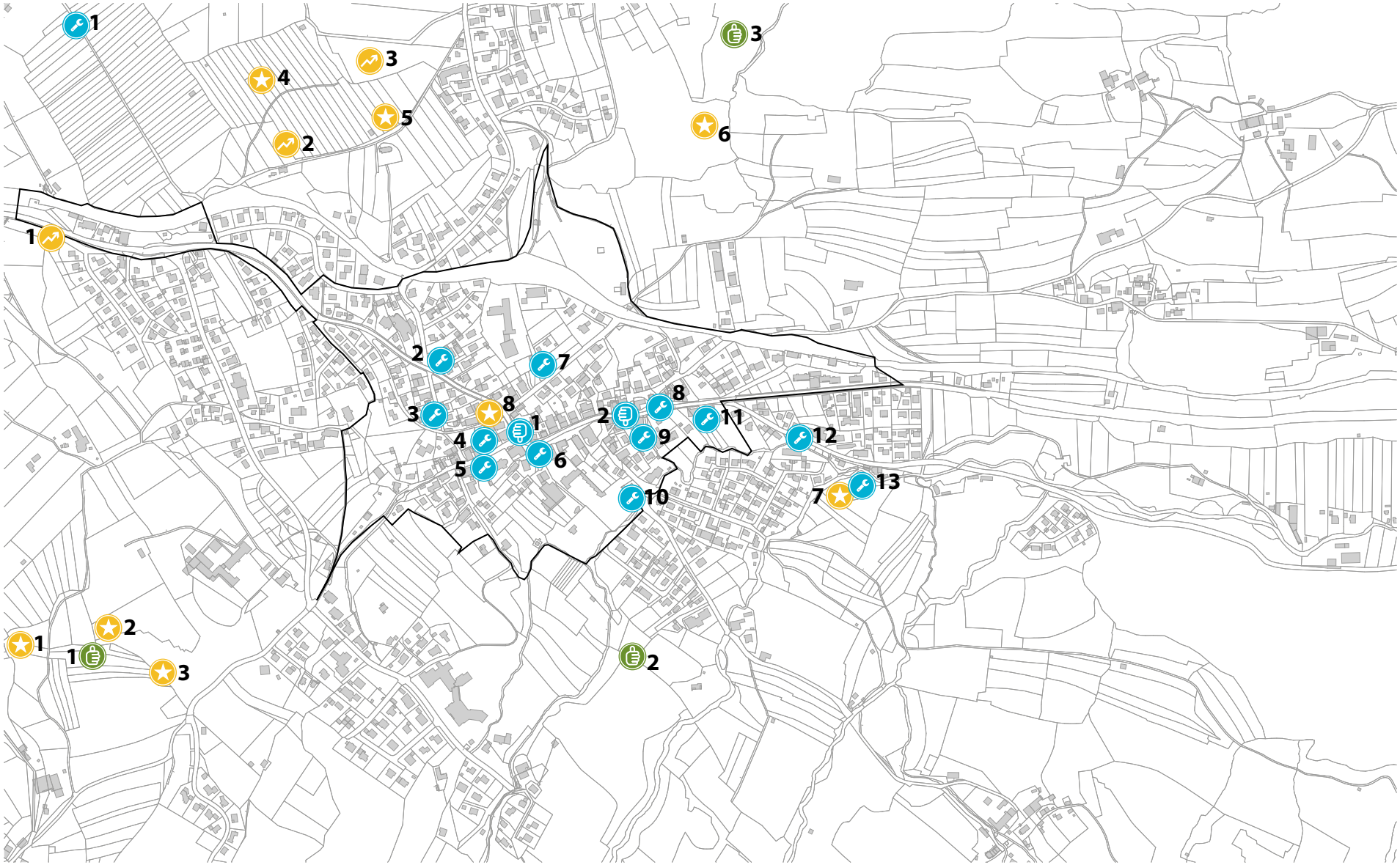
Sonstige Anregungen/ Verbesserungsvorschläge

- 46% der gemachten sonstigen Anregungen oder Verbesserungsvorschläge betreffen die Verkehrsberuhigung bzw. die Einführung eines Tempolimits.
- 31% thematisierten die Verbesserung des Rawegenetzes.



DOKUMENTATION SPAZIERGANG

- Bestehende Überlegung den **Bach an der St.-Martin-Straße** (neben Kirche) wieder hervorzuholen
- **St.-Martin-Straße**
  - Thema Barrierefreiheit an den Gehwegen
  - Autos parken auf Gehweg
  - Überlegung Parkzeitbeschränkung auf Kurzzeit
  - Parkplatz war eigentlich provisorisch gedacht
  - Autos halten an der Ampel der Hauptstraße nicht
- **Hauptstraße**
  - Fahrbahnteiler an Steigrainer Straße in Richtung Westen
  - Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen
  - Überlegung: Wo können nicht Aufenthaltsqualität-mindernde Parkplätze geschaffen werden?
  - KFZ zu schnell unterwegs
  - Überlegung: Staatsstraße für Schwerlastverkehr unattraktiv gestalten oder Schwerlastverbot
  - Problem Schwerverkehr vor allem zwischen Marktstraße bis Edeka
  - Radfahrer kreuzen in Richtung Rathaus auf den Gehweg
  - Radfahrer aus Mühlgasse in Steigrainer Straße: fehlende Querung
- **Rondell vor Tourist-Info**:
  - Überlegung Stadtplaner: Parkplätze entfernen und einen Ortskern mit Aufenthaltsqualität schaffen
- Beobachtung: Viel Wendeverkehr um das **Rathaus** herum
- Alte Radwege in Wanderkarte eingezeichnet: Aktualisierung erforderlich


1
3
4
5
2
3
6
1
2
7
8
3
8
1
2
11
4
9
12
5
6
13
7
10
2
1
1
3
2

BadKohlgrub

MIT WEITBLICK WEITERSEHEN

DAS IST GUT	
1	Schwebebahn erhalten
2	Bachläufe/ Schluchten als Erholungsraum, auch für Kinder z.B. Mythenweg s. Baumschaukel
3	Veranstaltungen/ Café Waldschlucht

MEINE ZUKUNFTSIDEE	
1	Laternen
2	Patenschaften für Sitze der alten Hörnlebahn
3	Bewerbung der positiven Seiten, wie Trail Hörnle, Bienenlehrpfad, Timberland Trail
4	Patenschaft Mooranteile (schöv erpackt im Glas o.ä.) als Souvenir und Bewusstseinsbildung zum Schutz der Moore
5	Schluchtenwanderung mit Aktion, Bsp. Nachtwanderung, Sagen auch mit Kindern
6	Gemeinschaftsgärten/ Streuobstgärten für alle --> Obstbäume, Sträucher, Kräuter
7	Hundespielplatz/ Freilaufplatz
8	Bar

RAUM MIT POTENTIAL	
1	Pool von Personal --> flexibler Einsatz, kein Konkurrenzdenken, Zusammenarbeiten!
2	Baby-Moor mehr bewerben v.a. im Winter
3	Rochusfeld

MEIN UNORT	
1	Ampelkreuzung Feinkostladen/ Mode Kraus nicht barrierefrei! --> kein großer Aufwand
2	Verkehrssituation

DAS KÖNNTE BESSER SEIN	
1	Moor-Badekultur --> Gemeinde soll allgemein mehr für die Kur-Badehäuser tun
2	Kurärzte
3	Wohnangebot für junge Leute --> generell mehr Angebot schaffen; Vorschlag: keine Gewerbesteuer für bspw. 3 Jahre für Betriebe
4	Bepflanzung/ Aufforstung bei der Kirche/ Hauptstr. --> Kompromiss zwischen Bepflanzung und Laubfall
5	kein Hundeverbot am Friedhof
6	Angebot und Platz für die Jugend schaffen --> nicht nur über Vereine
7	mehr Übernachtungsgäste und gute Gastronomie --> Kegelbahn
8	Radfahrer auf Gehsteig
9	Barrierefreiheit
10	mehr Aufenthaltsqualität durch Blumen etc. Wir sind ein Kurort! Auch: Wasserspiele, Tierbehausungen, Spielplätze, Sitzplätze, Angebote mit Interaktion (Vgl. Kurpark Bad Heilbronn)
11	Fichten aus dem Ort --> zu hoch! Schattenwurf!
12	Tempo 60-70! Unfallgefahr
13	zu viele ungeleinte Hunde

Untersuchungsgebiet

Gebäude

Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

BETEILIGUNG 4. KLASSE

Am 20. Juli konnten auch die jüngeren Bürgergerinnen und Bürger Bad Kohlgrubs Ihre Ideen und Einschätzung zur Ortsentwicklung einbringen. Von 09:45-11.15 Uhr führten insgesamt 15 Schülerinnen und Schüler der vierten Klasse DIE STADTENTWICKLER durch den Ort. Mit dabei waren neben der Klassenlehrerin Frau Eich außerdem der Geschäftsleiter von Bad Kohlgrub, Herr Hollrieder. Mit farbigen Straßenmalkreiden wurden verschiedene Forderungen auf die Straße geschrieben und gefährliche Verkehrssituationen markiert. Zum Abschluss wurde in einer lockeren Gesprächsrunde allgemeiner besprochen, wie sich Bad Kohlgrub entwickeln soll. Hier standen Lieblingsorte, Aufenthaltsorte und die Freizeitaktivitäten im Vordergrund.

PAUSENHOF DER MITTELSTUFE

Der erste Halt war der Pausenhof. Der Pausenhof für die Grundschule, der sich hinter dem Schulgebäude befindet wurde als sehr gut beschrieben. Auch die Sportanlage gefällt den Kindern. Aufgrund von Corona wird aktuell auch der Schulhof der Mittelschulkinder von der Grundschule genutzt. Dieser wird aufgrund der begrenzten Spielmöglichkeiten von den Kindern weniger gut bewertet.

BUSHALTESTELLE PARKPLATZ ERLESTRASSE

Als nächstes wurde an der Bushaltestelle direkt am Parkplatz Erlestraße gestoppt. Hier fielen den Schülerinnen und Schüler besonders negativ das große Verkehrsaufkommen zu den Bring- und Abholzeiten der Schule auf. Sie schrieben daher „Platz für die Kinder!", „Keine Elterntaxis!" mit großen Buchstaben auf die Straße. Insgesamt vier Kinder dieser vierten Klasse kommen mit dem Bus zur Schule. Die meisten Schülerinnen und Schüler bestreiten den Schulweg zu Fuß oder mit dem Rad. Es wurde angemerkt, dass viele Geh- und Radwege in Bad Kohlgrub nicht gut ausgebaut (fehlen oder mangelhafter Zustand) sind und sich viele Kinder unsicher auf dem Weg zur Schule fühlen.

UNTERFÜHRUNG GMEINAUSTRASSE/ERLESTRASSE

Die dritte Station war am Kreuzungspunkt Erlaustraße / Gmeinaustraße in Richtung des Sportplatzgeländes. Auch hier fiel den Schülerinnen und Schülern die hohe Durchfahrtsgeschwindigkeit der Pkws und landwirtschaftlichen Fahrzeuge auf. Sie versuchen daher möglichst nahe der Mauer zu gehen oder zu fahren. Oft kommt es zu gefährlichen Situationen. Es wurde daher „Stopp – Langsam fahren!“ auf die Straße geschrieben.

Ebenso merkten einige Schüler an, dass die Erlestraße entlang der Bahnstrecke, welche als primärer Schulweg genutzt wird häufig mit hoher Geschwindigkeit vom motorisierten Verkehr passiert wird. Der Wunsch zur Verkehrsberuhigung oder nur die Nutzung der Straße für Schulkinder und Anwohner kam auf.

BAHNHOF

Bereits auf dem Weg zum Bahnhof wurde die fehlende Begrenzung zum Gleis angemerkt. Dies empfinden viele aufgrund des geringen Abstands als gefährlich bei schnell durchfahrenden Zügen. Am Bahnhof selbst wurde ergänzt, dass eine Schranke fehlt, um nicht versehentlich auf das Gleis zu kommen. Auch das leerstehende und sanierungsbedürftige Bahnhofsgebäude wurde angesprochen. Die Kinder wünschen sich hier ein schöneres und herzlicheres Ankommen und schlugen vor das Gebäude zukünftig als Kiosk zu nutzen. Es wurde ergänzt, dass gerade für Touristen der Bahnhof keinen schönen Ort darstellt.

KREUZUNGSPUNKT BAHNHOFSTRASSE/MURNAUER STRASSE

An der Hauptstraße fiel direkt die sehr hohe Verkehrsbelastung auf. Auch wurde an dieser Stelle noch einmal das Thema unsichere Radwege deutlich. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und einer fehlenden Radwegsbegrenzung fühlen sich die Schülerinnen und Schüler sehr unsicher, wenn sie auf der Murnauer Straße unterwegs sind. Um diesen Missstand zu verdeutlichen wurde ein Radweg-Symbol auf der Straße ergänzt.

MURNAUER STRASSE

Entlang der Hauptstraße ist den Kindern positiv aufgefallen, dass es sehr viele Bänke im Ortskern gibt. Negativ wurde auch hier noch einmal die hohe Verkehrsbelastung angemerkt, die die Erholung und Rast auf der Bank stört.

PARKPLATZ EDEKA MAYR

An dieser Stelle wurden abschließend weitere Wünsche und Anregungen für die Ortsentwicklung aufgenommen.

Geschäfte
// Sind ausreichend in Bad Kohlgrub vorhanden
// Nahversorgung mit Edeka Mayr und Feinkost Frank ist sehr gut und wird regelmäßig genutzt

Gastronomie:
// Eisdiele Venezia wird derzeit umgebaut, es gibt eigentlich drei Eisdielen: ausreichend für Bad Kohlgrub, jedoch aktuell nur eine Eisdiele aktiv
// Es fehlt eine „urige Wirtschaft" mit Biergarten

Waldschlucht:
// Sehr hohes Verkehrsaufkommen
// Keine Straßenbeleuchtung, daher sehr gefährlich in der Dämmerung und nachts

Kurpark
// Sehr schön, wird oft genutzt
// Der Biergarten sollte wieder öffnen (bevorzugt bayrische Küche)

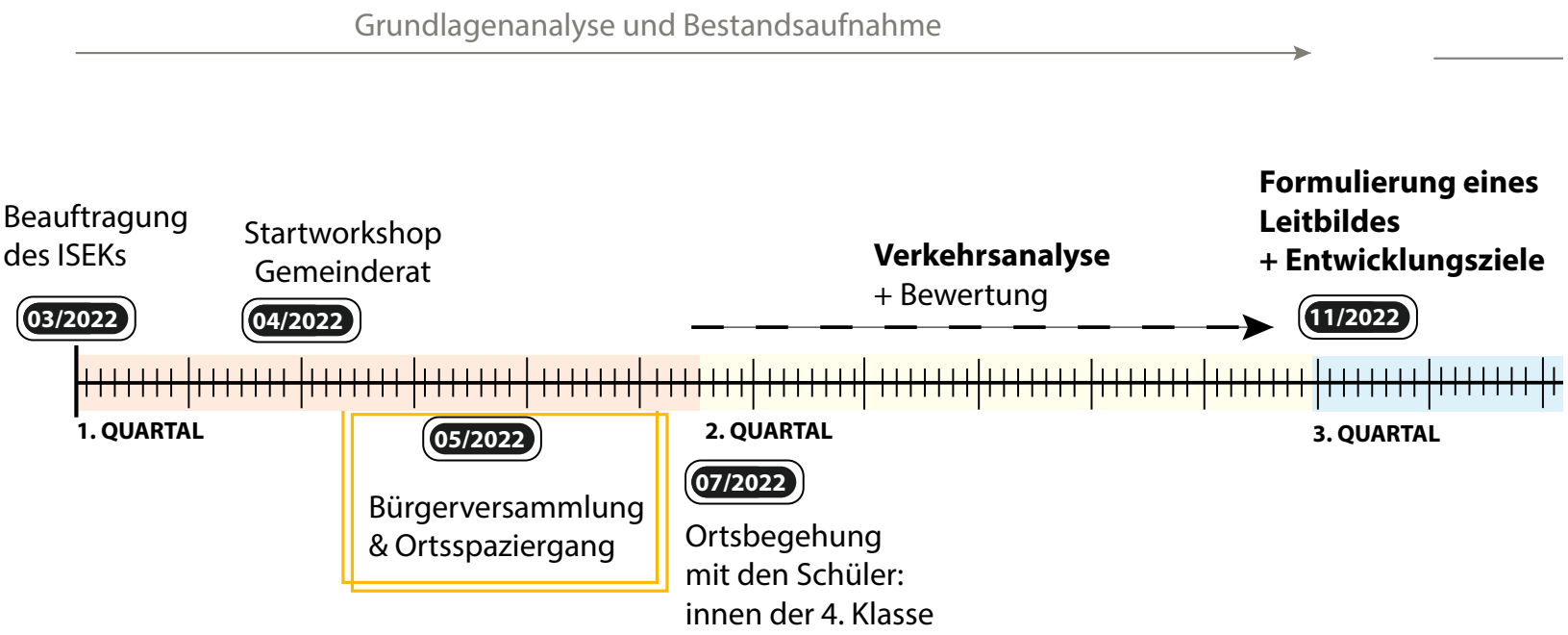
Spielplatz beim Sportplatz
// Gut, aber eher für kleinere Kinder geeignet
// Großer Wunsch nach einer Spielmöglichkeit/Kletterpark für ältere Kinder (Altersstufe ab 10 Jahren) mit Seilbahn und Kletterwand

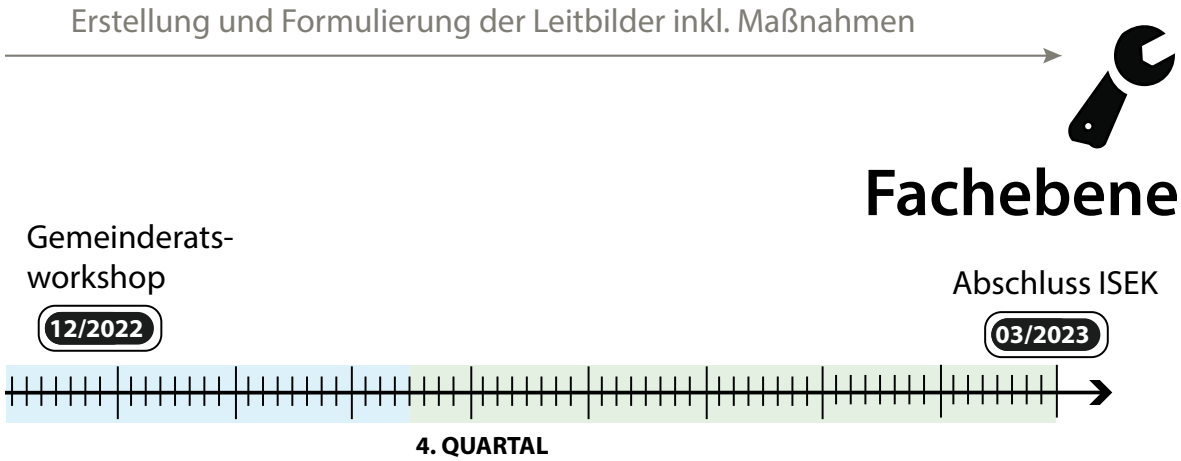
Bademöglichkeit
// Es fehlt an einer fußläufigen oder mit dem Rad erreichbaren Bademöglichkeit
// Positiv zum Abkühlen: Kneipp-Becken im Kurpark

FAZIT

Die Schülerinnen und Schüler konnten deutlich die Missstände im Ortskern benennen. Besonders der Verkehr war im Fokus während des Rundganges. Ein großer Wunsch besteht hinsichtlich eines Spielplatzangebotes für die Altersgruppe ab 10 Jahren. Die Beteiligung wurde sehr gut angenommen. Die Kinder würden sich freuen auch bei zukünftigen Planungen miteinbezogen zu werden und das fertige ISEK zu erhalten.

PROZESSSTRUKTUR ZUR ORTSENTWICKLUNG
BAD KOHLGRUB





Bürgerebene

4.
SWOT-ANALYSE

Mit der SWOT-Analyse werden die Stärken (strength), Schwächen (weakness), Chancen (opportunities) und Risiken (threats) zentraler Themenbereiche evaluiert. Die SWOT-Analyse zeigt auf, welche Chancen es zu nutzen und welche Risiken es zu minimieren gilt. um die Zukunft Bad Kohlgrubs positiv zu gestalten. Das Ergebnis der SWOT-Anlayse wird in die Entwicklung der Leitlinien und Unterziele einfließen und dabei helfen, Projekte und Maßnahmen zu konkretisieren.

Die Themenbereiche wurden bereits in der Grundlagenanalyse betrachtet. Darüber hinaus werden auch die Ergebnisse des Startworkshops mit dem Gemeinderat vom 06.04.2022 und des Mitmach- und Informationstag vom 28.05.2022 in der SWOT-Analyse berücksichtigt. Diese Beiträge werden durch Symbole kenntlich gemacht. Oftmals überschneiden sie sich mit den Ergebnissen der Grundlagenanalyse.

Großer Handlungsbedarf besteht vor allem im Bereich Ortsgestaltung, Tourismus und Verkehr. Hierauf sollte zukünftig der Schwerpunkt gelegt werden. Auch sind die Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, stärker zu bewerten. Nachhaltigkeit und die Anpassung an den Klimawandel sind Querschnittsthemen, die viele Bereiche umfassen.

Im folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus den vorhergehenden Analysen zusammengefasst und im Schema der SWOT-Analyse gegenübergestellt.

SWOT-BEWERTUNG: DEMOGRAPHIE

○ Grundlagenanalyse
● Startworkshops mit dem Gemeinderat vom 06.04.2022
⬡ Mitmach- und Informationstag vom 28.05.2022

STÄRKEN

S1 Geburtenüberschuss
S2 Vergleichsweise hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen
S3 Weiterhin Bevölkerungswachstum prognostiziert bis 2033 (auch in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen)

SCHWÄCHEN

W2 Trend zur Überalterung: In Zukunft deutlicher Anstieg in der Altersgruppe der 65-Jährigen oder Älteren bis 2033

CHANCEN

O1 Weiterhin Bereitstellung attraktiver Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und junge Familien
O2 Vorausschauende Planung der Pflegeinfrastruktur
O3 Sicherstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und des Zugangs zur öffentlichen Mobilität
O4 Kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen
O5 Angebote an alternativen Wohnformen für Senioren, auch generationsübergreifend
O6 Förderung für Unterstützungsangebote im Alltag

RISIKEN

T1 Entwicklung hin zum reinen Schlafort
T2 Wegzug junger Menschen
T3 Keine ausreichende pflegerische Infrastruktur bei voraussichtlich steigendem Bedarf

SWOT-BEWERTUNG: WOHNEN UND WOHNANGEBOT

STÄRKEN

S1 Wohnen im ländlichen Raum bzw. im Alpengebiet
S2 Weniger Flächeninanspruchnahme als durchschnittlich in Bayern in Bezug
S3 Vergleichsweise hohes Angebot an Wohnungen bzw. kleineren Wohneinheiten
S4 Bauland noch deutlich günstiger als im Landkreis
S5 Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise unter denen des Landkreises

SCHWÄCHEN

W1 Einfamilienhäuser als Hausform dominierend
W2 Wenige Neubauwohnungen
W3 Verteuerung der Immobilienpreise
W4 Anhaltender Verteuerungstrend auf dem Immobilienmarkt
W5 Durch Zuzug aus München und Umgebung Druck auf dem Wohnungsmarkt

CHANCEN

O1 Förderung bezahlbaren Wohnraums
O2 Fokus auf den Bau von Wohnungen und flächeneffizienten Lösungen
O3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
O4 Begegnung des Siedlungsdrucks mit vorausschauender nach dem Bedarf orientierter Flächenpolitik
O5 Wohnangebot für junge Leute
O6 Schaffung von mehr Wohnangeboten
O7 Generationswohnen

RISIKEN

T1 Wegzug junger Menschen
T2 Weiterhin Verteuerung der Immobilienpreise
T3 Verknappung des Wohnangebotes
T4 Kein passendes Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen

SWOT-BEWERTUNG: WIRTSCHAFT, HANDEL UND GEWERBE

○ Grundlagenanalyse
● Startworkshops mit dem Gemeinderat vom 06.04.2022
⬡ Mitmach- und Informationstag vom 28.05.2022

STÄRKEN

S1 Sehr geringe Arbeitslosigkeit
S2 Abnahme der Langzeitarbeitslosigkeit in den letzten Jahren
S3 Positiver Wachstumstrend im Bereich öffentliche und private Dienstleister
S4 Seit 2021 wieder einen Supermarkt im Zentrum durch das Genossenschaftsprojekt „Markt im Dorf“
S5 Ausreichende Grundversorgung als Grundzentrum

SCHWÄCHEN

W1 Negativer Pendlersaldo, Funktion eines „Schlafortes“
W3 Zunehmender Auspendlerüberschuss
W4 Wenig ausgewogene Verteilung der Arbeitsplätze auf die einzelnen Wirtschaftssektoren
W5 Kein Wochenmarkt mehr

CHANCEN

O1 Erhalt des Wirtschaftsbereichs Land- und Forstwirtschaft
O2 Langfristige Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen
O3 Schaffung von Alternativen zu Arbeitsplätzen im Tourismusgewerbe, Ausbau von Arbeitsplätzen in anderen Wirtschaftsbereichen
O4 Förderung von weiteren Veranstaltungen mit den Gewerbebetreibenden vor Ort
O5 Erhalt der Handwerksbetrieben
O6 Ausbau des Güterverkehrs mit der Bahn
O7 Breitbandausbau
O8 Verlegung des Wochenmarktes auf das Wochenende

RISIKEN

T1 Verlust an Gewerbe, insbesondere Nahversorger
T2 Verlust an Arbeitsplätzen
T3 Kein adäquates Angebot für Gäste und Tagesausflügler im Bereich Gastronomie und Einzelhandel

SWOT-BEWERTUNG: TOURISMUS, KULTUR, FREIZEIT, GESUNDHEIT

STÄRKEN

S1 Umfassende Vermarktung über modern aufbereitete Informationsplattformen inkl. Online-Buchung und in englischer Sprache
S2 Kleine Beherbergungsbetriebe während Corona wenig anfällig
S3 Beliebt bei inländischen Touristen als Kur- und Erholungsort
S4 Ansprechendes und vielfältiges Programm für (Kur-)Gäste
S5 Kursaal als Räumlichkeit für Veranstaltungen
S6 Veranstaltungen/ Café Waldschlucht
S7 Hörnle

SCHWÄCHEN

W1 Verbesserungspotenzial bei der Darstellung der touristischen Angebote und Infrastruktur im Netz
W2 Einschränkungen beim Verleih von Fahrrädern
W3 Deutlicher Rückgang der Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten
W4 Veranstaltungsprogramm richtet sich vor allem an Gäste mittleren und höheren Alters aus dem Inland

CHANCEN

O1 Aktive Bewerbung der vorhandenen Moor- und Kurkultur
O2 Modernisierung des Kurbetriebes
O3 Ausbau der Angebote im Kurbetrieb im Selbstzahlermarkt
O4 Identifizieren und Erschließen neuer Kundengruppen
O5 Ausbau der Freizeitangebote auch für junge Gäste und Bürger
O6 Zielgruppenspezifische Kundenanfrage
O7 Fokus auf „sanften", nachhaltigen Tourismus (Slow Tourismus)
O8 Attraktivierung des Ortkerns zu einem belebten Zentrum mit vielfältigen Angeboten
O9 Sichtbarmachung der Bedeutung des Moores für den Ort und weiterer stadt- und regionaltypischer Themen im Ortsbild
O10 Ausbau von Unterstützungs- und Freizeitangeboten (Patenschaften für Sitze der alten Hörnlebahn, Schluchtenwanderung mit Aktion)
O11 Unterstützung der Kur-Badehäuser seitens der Gemeinde
O12 Attraktivierung des Kurparkes

RISIKEN

T1 Rückgang bei der Zahl der Übernachtungsgäste
T2 Fehlende Modernisierung des Kurbetriebes
T3 Verlust von Badeärzten
T4 Verlust von Arbeitsplätzen im Tourismusgewerbe
T5 Bedeutungsverlust als Kurort

SWOT-BEWERTUNG: VERKEHR UND MOBILITÄT

○ Grundlagenanalyse
● Startworkshops mit dem Gemeinderat vom 06.04.2022
⬡ Mitmach- und Informationstag vom 28.05.2022

STÄRKEN

S1 Modernes Bezahlsystem über EasyPark-App an der Talstation Hörnle Schwebebahn
S2 Zahlreiche Parkmöglichkeiten
S3 Deutlich attraktiveres Angebot des örtlichen Busverkehrs seit 2022
S4 Busverbindungen zu Sehenswürdigkeiten und Nachbarorten
S5 Stark vernetztes und vielschichtiges örtliches Wanderwegenetz

SCHWÄCHEN

W1 // Derzeitige Situation auf der Hauptstraße und Saulgruber Straße (Verkehrsaufkommen Schwerlastverkehr, hohe Geschwindigkeiten) ●⬡○
W2 Wenig ausgelastete Parkflächen außerhalb der Saison und abseits der Schwebebahn
W3 Ausweichparkplatz im Norden an der Kehrerstraße, weit entfernt von der Hörnle-Schwebebahn (Parksuchverkehr)
W3 Kein jederzeit nutzbares smartes Fahrradverleihsystem
W4 Teilweise geringe Verkehrssicherheit
W5 Weiterhin öffentlicher Verkehr keine ausreichende Alternative zum eigenen PKW
W5 Rückstau an Ampeln im Ort
W6 Keine Radwege innerorts
W7 Teilweise fehlende barrierefreie Übergänge (St. Martin-Straße) ⬡

CHANCEN

O1 Erstellung eines Mobilitätskonzeptes und Einbindung in die Bauleitplanung
O2 Ausbau der Angebote an umweltfreundlichen Alternativen für Übernachtungs- und Tagesgäste
O4 Stärkung des Umweltverbandes
O5 Verkehrsberuhigung, insbesondere Attraktivierung der Staatsstraße ○●⬡
O6 Entschärfung von potenziellen Unfallstellen ○⬡
O7 Einsatz moderner kommunizierender Ampeln
O8 Parkkonzept und digitales Parken ○●⬡
O9 Stärkung der Intermodalität und des Umweltverbundes (Ausbau des Bahnhofs zu einer Mobilitätsstation, inkl. Fahrradverleih) ○●
O10 Ausbau eines sicheren Geh- und Radwegenetzes ○⬡
O11 Einführung von Fahrradstraßen (Lamplstraße)
O12 Entschärfung Konflikte mit ruhendem Verkehr ⬡
O13 Sicherstellung der Barrierefreiheit und von sicheren Querungsmöglichkeiten ○⬡

RISIKEN

T1 Unattraktivierung des Ortes durch negative Auswirkungen des Verkehrs im Ortszentrum
T2 Keine Entwicklung hin zur Verkehrswende

SWOT-BEWERTUNG: NATURRAUM

STÄRKEN

S1 Großer Anteil an gesetzlich geschützten Biotopflächen
S2 Vielfältige und wertvolle Naturräume, große Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt
S3 Großer Anteil an Vegetationsfläche, insbesondere an Wald- und Grünfläche
S4 Moorlehrpfad

SCHWÄCHEN

W1 Bisher kein Gewässerentwicklungskonzept und kein Landschaftsplan
W2 Abnahme der Vegetationsfläche seit 2014
W3 Rückläufige Wald-, Gehölz- und Moorflächen
W4 Deutlich veränderte Gewässerstruktur des Lindenbachs

CHANCEN

O1 Erhalt der Wald- und Gehölzstrukturen sowie der Moorflächen
O2 Vermeidung von Zersiedelung
O3 Sicherung der Schutzgebiete und Biotopflächen
O4 Ausbau des Naturwaldes (in Schutzstellen weiterer nutzungsfreier Wälder)
O5 Umbau hin zu klimaresilienten, naturnahen, leistungsfähigen und standortgerechten Mischwäldern
O6 Aufstellung eines Landschaftsplans
O7Hochwasserangepasste Siedlungsentwicklung
O8 Ökologische Aufwertung der Bäche und Uferstreifen
O9 Entwicklung und Erhalt einer „grünen Lunge“ / Freiräume
O10 Sichtbarmachung Bach an der St. Martin-Straße
O11 Bachläufe/ Schluchten als Erholungsraum, auch für Kinder z.B. Mythenweg s. Baumschaukel
O12 Patenschaft Mooranteile (schön verpackt im Glas o.ä.) als Souvenir und Bewusstseinsbildung zum Schutz der Moore
O13 Gemeinschaftsgärten/ Streuobstgärten für alle --> Obstbäume, Sträucher, Kräuter

RISIKEN

T1 Georisiken wie Rutschablagerungen auf Gemeindegebiet
T2 Gstaiggraben, Lindenbach und Klafterbach als Risikogewässer eingestuft bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis

SWOT-BEWERTUNG: KLIMA, UMWELT, RESSOURCEN

○ Grundlagenanalyse
● Startworkshops mit dem Gemeinderat vom 06.04.2022
⬡ Mitmach- und Informationstag vom 28.05.2022

STÄRKEN

S1 Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge am Rathaus vorhanden
S2 Umwelt-Auszeichnung für Bio-Kurhotel moor & mehr
S3 Kostenloser Ortsbus für Gäste und Bürger:innen

SCHWÄCHEN

W1 Erhöhte Vulnerabilität des Landkreises Garmisch-Partenkirchen gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels
W2 Geringer Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch
W3 Aktuell noch Ausschlussgebiet für Windkraft (derzeit Anderung des Regionalplans)

CHANCEN

O1 Klimaneutrale Schule bzw. Klimaprojekte an Grund- und Mittelschule
O2 Evtl. Erweiterung der derzeitigen Ladesäuleninfrastruktur durch den Standort am Erlenparkplatz
O3 Ausbau an Photovoltaik (z. B. Solarpark), auch unter Bürgerbeteiligung
O4 Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie für den Ort und für den Kurbetrieb
O5 Schulung von Personal in Betrieben in Bezug auf Sparen von Ressourcen (Wasser, Energie)
O6 Mehr Einsatz für Klimaschutz und Energiewende ●
O7 Exkursionen zu Themen des Klimaschutzes und Energiewende ●

RISIKEN

T1 Unzureichende Implementierung von Klimaanpassungsmaßnahmen und damit erhöhte Vulnerabilität gegenüber Auswirkungen des Klimawandels
T2 Verpasste Chance für Energiewende

SWOT-BEWERTUNG: SOZIALE INFRASTRUKTUR

STÄRKEN

S1 Zentrale Einrichtungen des Grundbedarfs in Bezug auf soziale Infrastruktur weitgehend vorhanden
S2 Ambulanter Pflegedienst
S3 Gepflegter Kinderspielplatz im Norden
S4 Jugendtreffs, veranstaltet durch Landjugend Bad Kohlgrub
S5 Angebote für Senioren durch Kirche und Gemeinde

SCHWÄCHEN

W1 Keine Angebote in der Erwachsenenbildung
W2 Ortsbücherei nicht geöffnet am Wochenende, kein digitales Angebot
W3 Keine stationäre Pflegeeinrichtung
W4 Wenig Angebot an Spielplätzen
W5 Kein intergenerationelles Angebot, außer über Vereine
W6 Regelmäßiger Jugendtreffs nur einmal wöchentlich und abends

CHANCEN

O1 Entwicklung von Angeboten in der Erwachsenenbildung
O2 Stärkere Beteiligung mit Angeboten im Bildungsnetzwerk
O3 Erweiterung des Angebotes für junge Leute
O4 Evtl. Errichtung eines weiteren Spielplatzess

RISIKEN

T1 Unattraktives Angebot für junge Familien und junge Erwachsene und damit Risiko des Wegzugs
T2 Fehlendes Miteinander im Ort

SWOT-BEWERTUNG: ORTSBILD UND STÄDTEBAU

○ Grundlagenanalyse
● Startworkshops mit dem Gemeinderat vom 06.04.2022
⬡ Mitmach- und Informationstag vom 28.05.2022

STÄRKEN

S1 Weiterhin dörfliche Struktur
S2 Saniertes Lampl-Anwesen als Treffpunkt ○ ●
S3 Markantes Naturdenkmal in Ortsmitte
S4 Gut erhaltene Baudenkmäler
S5 Gasthaus am Kurgarten ●
S6 Veranstaltungen / Café Waldschlucht ●

SCHWÄCHEN

W1 Historische bedingt fehlender großräumiger Platz für Begegnung und Aufenthalt
W2 Geschichte des Ortes kaum erfahrbar bzw. sichtbar
W3 Dominante Durchgangsstraße
W4 Leerstände im Hauptort
W5 Derzeitige Gestaltung des Kurparkes (in den Wintermonaten)
W6 Unattraktiver Bahnhof ●
W7 Ehemaliges Hotel Post „Schandfleck“ ●

CHANCEN

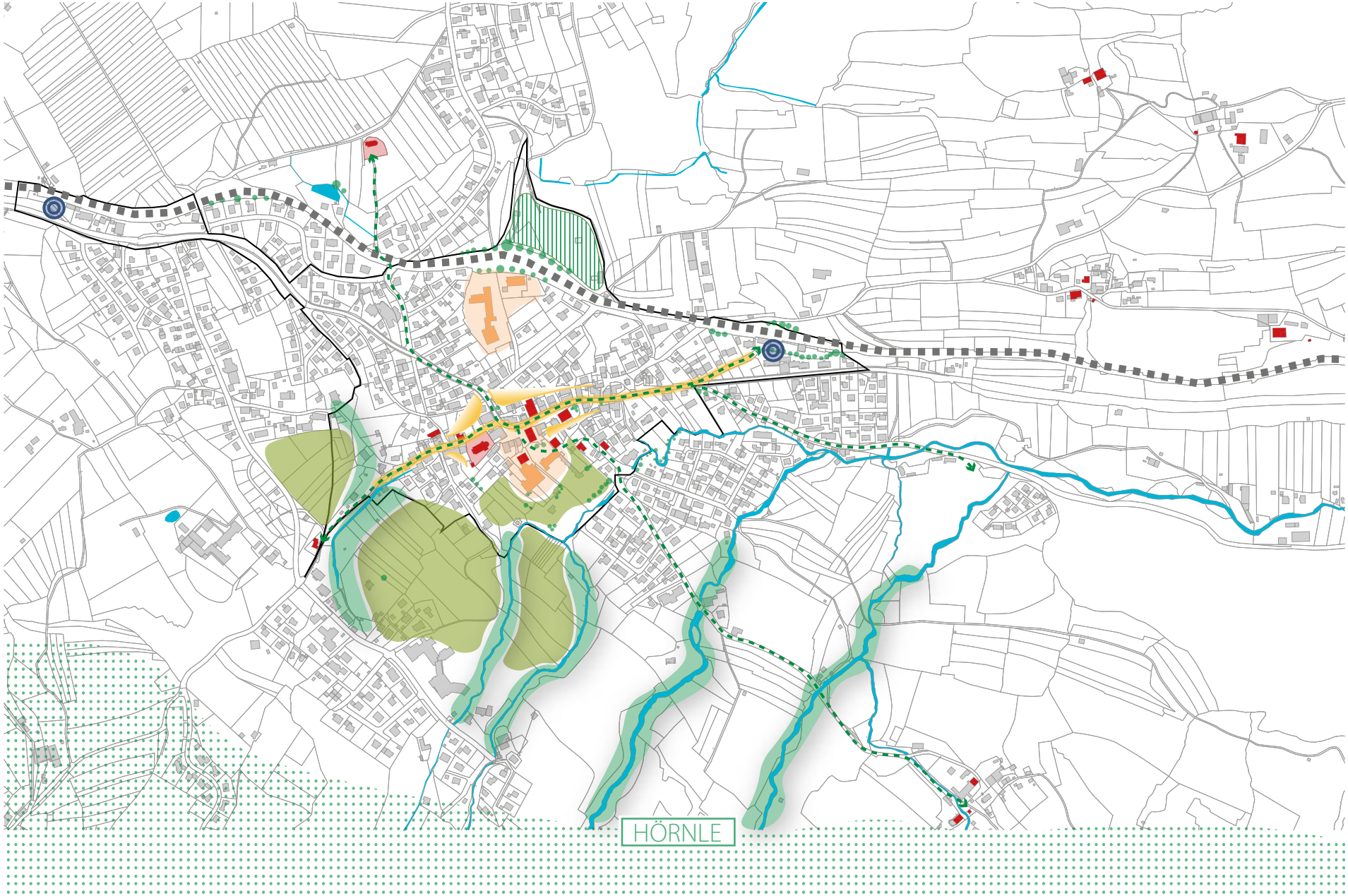
O1 Umgestaltung und Belebung der Ortsmitte ●
O2 Behebung von Leerstand ●
O3 Ansiedlung sinnvoller Nutzungen ●
O4 Orte der Gemeinschaft, Schaffung von Treffpunkten ●
O5 Entwicklung eines schönen / ordentlichen Ortsbildes ●
O6 Aufwertung des Kurparks ○ ●
O7 Erhalt des dörflichen Charakters eines typisch bayerischen Alpendorfes
O8 Sicherung und Pflege der traditionellen Bauweise und der Luftmalerei
O9 Entwicklung eines Zentrums mit Aufenthaltsqualität
O10 Historische Entwicklung und Geschichte des Kurortes stärker sichtbar machen
O11 Aufwertung Bahnhofsareal
O12 Aufwertung Anwesen St. Martin-Straße 2-4a (Hotel Post)
O13 Erhalt und Ausbau von Grünstrukturen ● ⬡
O14 Erhalt von Grünstrukturen und Wegesystemen ●

RISIKEN

T1 Unbelebte und unattraktive Ortsmitte
T2 Verlust von (Tages-)Gästen
T3 Fehlende Identifikation der Bürger:innen mit dem Ort

Präsentation der
Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung
Gemeinderatsworkshop 14.10.2022
und Bewertung der SWOT

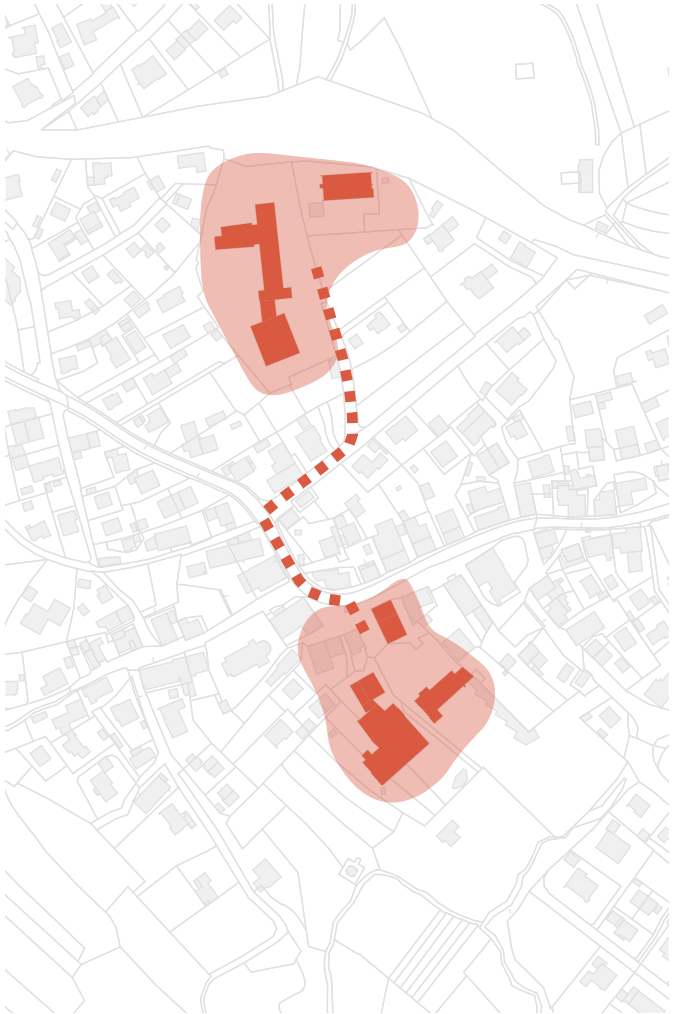
SCHWÄCHENKARTE


HÖRNLE

STÄRKENKARTE

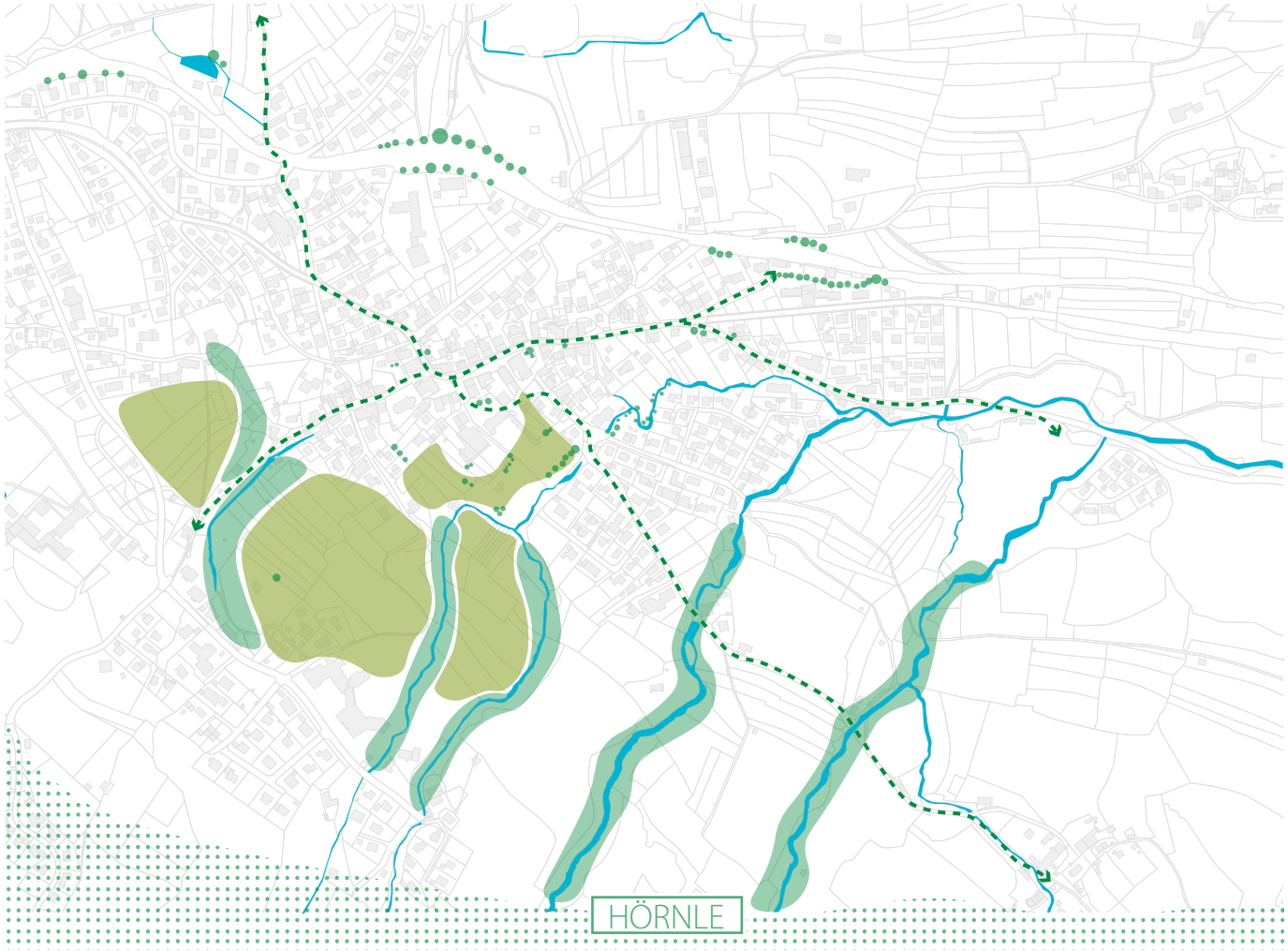
- Bahnstrecke
- Dorfmitte mit Aufenthaltsraum
- Raumkante Altes Dorf
- Kulturelle und Soziale Angebote
- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Prägender Grünraum
- Ortsbildprägende Bäume innerorts
- Raumprägende Schluchten
- Landschaftsraum mit dem Identitätsort „Hörnle“
- Wegebeziehung hist. Kappelen
- Sport-Angebote
- Gewässer
- Standort Bahnhof als Perspektive für Mobilitätshubs
- Untersuchungsgebiet
- Gebäude

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER



Piktogramm Sozial Kulturelle Achse
DIE STADTENTWICKLER / M 1:5.000

Piktogramm Wegebeziehung hist. Kapellen und Denkmäler im Landschaftsraum
DIE STADTENTWICKLER / M 1:10.000



Piktogramm Grünraum und Wegebeziehung
DIE STADTENTWICKLER / M 1:10.000

Die Piktogrammanalyse zeigt interessante Anknüpfungspunkte zwischen den vorhanden Funktionen, den historischen Achsen und auch den topographischen als auch Freiraumstrukturen des Dorfes Kohlgrub:

Piktogramm Soziale – kulturelle Achse
Sportflächen reihen sich auf einer Nordsüdachse über die Hauptstrasse an den Raumbereich um das Kurzentrum.
Hier konzentrieren sich wichtige gesellschaftliche Räume in unmittelbarer Nähe

Piktogramm Historische Wege
Kleine Kapellen liegen in allen Himmelsrichtungen und die Wegeführung wird über die zentrale Dorflinde geführt. Die Linde (gepflanzt 1725) stellt einen wichtigen Ortsmittelpunkt dar, der aktuell durch die Hauptstrasse gestört ist.

Pikogramm Grünraum
Schluchten und Wassergräben sind gesäumt von fast waldartigen Baumstrukturen und wechseln sich im Ort mit großen ortsbildprägenden Bäumen oder Baumalleen ab. Die Grünflächen am Hangfuß des Hörnles gehen in den ruhigen Kurzpark über. Durch die alte Kurfunktion bestehen zahlreiche interessante Wanderräume, die mit Topographie des Hörnles schöne Ausblicke bieten.

5.
LEITBILD

Das Leitbild bildet die Grundlage eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Es soll ein Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung Bad Kohlgrubs sein. Um den zukünftigen Herausforderungen unter anderem in den Bereichen Demografie, Tourismus und Klimawandel zu begegnen, müssen bereits jetzt schon die Weichen gestellt werden, um nicht reaktiv, sondern vorausschauend handeln zu können. Das Leitbild fokussiert sich auf die Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Während dieser Zeit können sich Rahmenbedingungen und Herausforderungen ändern, so dass es sinnvoll ist, Leitbild und Ziele regelmäßig auf ihre Gültigkeit zu prüfen und eventuell anzupassen.

ist lebenswert!
BadKohlgrub
ORTSBILD PRÄGENDE OBJEKTE
GENERATIONEN ÜBER GREIFEND

ZIEL: DEMOGRAPHIE, WOHNEN

Trotz Bevölkerungswachstum behält Bad Kohlgrub seine kompakte Siedlungsstruktur auch in Zukunft bei und lässt eine Zersiedelung an den Rändern nicht zu.
Die Gemeinde schöpft ihre Möglichkeiten an Innenpotenzialen bei Bedarf aus und bietet Bürgerinnen und Bürgern auch kleinere Wohneinheiten, um alle Personengruppen mit geeignetem Wohnraum versorgen zu können. Unterstützungsangebote im Alltag für Seniorinnen und Senioren werden stärker gefördert, die pflegerische Infrastruktur weiter ausgebaut und alternative Wohnkonzepte entwickelt, so dass es den Älteren ermöglicht wird im Ort – weitgehend selbstbestimmt – leben zu können.

ZIEL: ORTSBILD UND STÄDTEBAU

Ortsgeschichtlich bedeutsame Bauten stärken die Identifikation mit Bad Kohlgrub. Das charakteristische Ortsbild bleibt erhalten, die Siedlungsstruktur fügt sich weiterhin in das Landschaftsbild ein. Im Ortszentrum befinden sich Orte mit hoher Aufenthaltsqualität, die zum Entdecken und Verweilen einladen. Der Gestaltungsprozess des Ortes wird maßgebend auch von den Bürgerinnen und Bürgern getragen.

TEILZIELE UND LEITLINIEN

1
Der Flächenbedarf für Wohnen und Gewerbe wird vor allem durch den Bestand abgedeckt (Mit Ausnahme des Gewerbegebietes Gotthelfweg).

2
Beseitigung von Leerstand und Sanierungsstau

3
Moderate Wohnraumentwicklung

4
Den demographischen Veränderungen wird in zukünftiger Planung Rechnung getragen.

5
Erhalt und Weiterentwicklung von Treffpunkten und Aufenthaltsräumen im Ortszentrum

6
Erhalt ortsprägender markanter Objekte wie die Dorflinde und Sichtachsen

7
Sicherung historischer Bauten und Lüftlmalerei als Zeugnisse der Ortsgeschichte

ERSTE MASSNAHMEN

// Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank über Innenentwicklungspotenzialen im Ort

// Rahmenplanung zur Schaffung innerörtlicher Treffpunkte / Ortsmitte (insbesondere für Gebiete Maibaumplatz, Rathaus und Hauptplatz (Kurve und Dorflinde))

// Sanierungsberatung (im Rahmen eines Kommunalen Programmes zur Fassadenneugestaltung und Hofbegrünung)

ist attraktiv für alle!
BadKohlgrub
FREIZEIT
SPASS
BILDUNGS
ANGE
BOTE

ZIEL: TOURISMUS, KULTUR, FREIZEIT

Bad Kohlgrub bietet seinen Bürgern sowie Besuchern attraktive und gut erschlossene Naherholungsräume wie auch eigene Touristenattraktionen neben den bekannten des Umlandes. Die Freizeit- und Kulturangebote, schließen alle Altersgruppen mit ein. Die Vielfalt der Vereine und der dadurch entstehende Zusammenhalt werden weiterhin unterstützt.
Die Gemeinde setzt auf sanften, nachhaltigen Tourismus, der auch den Umweltverbund fördert und zur Umweltbildung beiträgt. Besucherlenkende Maßnahmen unterstützen diese Art des nachhaltigen Tourismus.

ZIEL: GESUNDHEIT

Bad Kohlgrub stärkt seine Kurbetriebe und entwickelt sich zu einem lebendigen Kurort, der seine Traditonen bewahrt, aber auch mit der Zeit geht.

ZIEL: SOZIALE INFRASTRUKTUR

Junge Menschen finden ein adäquates Angebot und Möglichkeiten zum Treffen, auch abseits der Vereine, vor.

TEILZIELE UND LEITLINIEN

1
Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote für Einheimische und Gäste

2
Pflege vorhandener Bildungs- und Freizeiteinrichtungen

3
Sicherung und Ausbau der Naherholungsräume

4
Verknüpfung der Themen Ökologie und Gesundheit über den Tourismus

5
Modernisierung des Kurbades

6
Erschließen neuer Personengruppen durch entsprechenden Ausbau der Angebote und durch modernes Marketing

7
Erweiterung des Bildungsangebotes

8
Ausbau des gastronomischen Angebotes im Ortszentrum als Orte des Zusammenkommens

ERSTE MASSNAHMEN

// Jugendtreff (Nutzung von Bestand; Kombination Jugendtreff mit Pumptrack/Skatepark)

// Ausbau und Modernisierung der Bücherei

// Neugestaltung des Kurparks (ggf. zusammen im Rahmenplan Ortskern)

ist ökonomisch!
BadKohlgrub
FÖRDERUNG VIELFÄLTIGER EINZELHANDEL
AKTIONEN ZUR AKTIVIERUNG

ZIEL: WIRTSCHAFT

Als Grundzentrum erfüllt Bad Kohlgrub weiterhin seine Versorgungsleistung und entwickelt sich in dieser Funktion nachhaltig weiter. Es sichert Arbeitsplätze und fördert den regionalen Wirtschaftskreislauf. Die Gemeinde fördert seine Handwerksbetriebe vor Ort und zieht weitere innovative Betriebe an. Der Ortskern Bad Kohlgrubs wird auch durch sein ansprechendes Angebot an Geschäften und Gastronomie belebt.

TEILZIELE UND LEITLINIEN

1
Sicherstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge

2
Förderung eines vielfältigen Einzelhandels vor Ort

3
Abbau von Leerstand

4
Digitalisierung

5
Stärkung bestehender Betriebe und attraktiver Standort für neue Betriebe

ERSTE MASSNAHMEN

// Städtebauliches Innenstadtmanagement

// Aktionen wie Einkaufsnacht „1000 Lichter“

// Markt am Wochenende

ist nachhaltig mobil!
BadKohlgrub
NAH VERKEHR
AKTIVIERUNG BAHNHOF
30
UMWELT VERTRÄGLICHE MOBILITÄT

ZIEL: VERKEHR UND MOBILITÄT

Die vorhandene Infrastruktur gewährleistet eine Mobilität für alle. Der motorisierte Verkehr verliert durch diverse Maßnahmen seine Dominanz im Ortskern. Der Umweltverbund wird als Alternative zum Pkw und zur Entlastung der Umwelt gefördert. Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer ist attraktiv ausgebaut. Die Bahnhöfe Bad Kohlgrubs sind die Mobiliitätsstationen des Ortes, die einen Umstieg auf unterschiedliche Verkehrsarten ermöglichen.

TEILZIELE UND LEITLINIEN

1
Attraktivierung des Bahnhofs als „Tor nach Bad Kohlgrub“

2
Reduzierung negativer Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs

3
Förderung umweltverträglicher Mobilität

ERSTE MASSNAHMEN

// Nutzung des Bahnhofsgebäude für Gastronomie und als Treffpunkt und als Mobilitätsstation, evtl. als Arztpraxis

// Fahrradboxen und hochwertige Fahrradabstellanlagen am Bahnhof

// Erweiterung des Radwegenetzes innerorts und zwischen den Ortschaften, bspw. Lamplstraße als Fahrradstraße

// Verkehrsberuhigung Hauptstraße

ist visionär grün!

BadKohlgrub

PV-ANLAGEN BEI NEUBAUTEN

ERHALT DER WALD-/ GEHÖLZ STRUK TUREN

ZIEL: NATURRAUM, KLIMA

Bad Kohlgrub sichert und stärkt den einzigartigen und ökologisch wertvollen Naturraum auf ihrem Gemeindegebiet. Biodiversität wird gefördert und ein Fokus auf naturnahe Weiterentwicklung gelegt. Nutzflächen werden in Hinblick auf den Klimawandel widerstandsfähig gemacht.

ZIEL: UMWELT, RESSOURCEN

Darüber hinaus investiert Bad Kohlgrub in eine nachhaltige Energieversorgung. Die Gemeinde berücksichtigt die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei ihren Planungen. Sie setzt sich aktiv für den Klimaschutz ein, wobei Bürgerinnen und Bürger am Prozess mit beteiligt werden. Bad Kohlgrub spart Ressourcen und fördert eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft. Die Gemeinde strebt eine CO2-Neutralität bis 2035 an.

TEILZIELE UND LEITLINIEN

1
Erhalt der Wald- und Gehölzstrukturen sowie der Moorflächen

2
Sicherung der Schutzgebiete und Biotopfläche

3
Naturnahe Weiterentwicklung von Flächen

4
Resilienzförderung in der Kulturlandschaft

5
Energieeinsparung und Energieeffizienz

6
Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energiequellen an der Energieversorgung (Biomasse, Photovoltaik)

7
Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen

8
Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen

ERSTE MASSNAHMEN

// Energieeffizientes Beleuchtungskonzept

// Fortführung energetischer Sanierung aller Gebäude (auch im Rahmen des Kommunalen Programmes)

// Verpflichtung einer PV-Anlage bei gewerblichen Bauten

// Sturzflutrisikokonzept

// Infoveranstaltung zu Moorbauernprogramm und Moorwildnispaket (möglicherweise über ROB Fr. Siuda SG 5_51-Naturschutz)

6.
MASSNAHMEN

Die folgende Maßnahmentabelle stellt die aus der Grundlagenanalyse und den Ergebnissen der Beteiligungen gewonnenen Maßnahmen zusammen. Zusätzlich wird über die Kosten und Fördermittel informiert. Die Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Priorität und ihres Umsetzungszeitraumes eingeschätzt. Mit der Schulnote 1 werden alle Maßnahmen bewertet, die zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzung sind, Schulnote 2 bedeutet, dass diese Maßnahmen erforderlich sind und Schulnote 3 werden für Maßnahmen vergeben, die wünschenswert sind. Ein kurzfristiger Zeitraum umfasst ca. 1 bis 3 Jahre, ein mittelfristiger ca. 4 bis 6 Jahre und ein langfristiger Zeitraum beginnt ab 7 Jahren.

ist lebenswert!

BadKohlgrub

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	KOSTEN (EURO)	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
Handlungsfeld 1: Demographie, Wohnen, Ortsbild & Städtebau						
	Der Flächenbedarf für Wohnen und Gewerbe wird vor allem durch den Bestand abgedeckt.					
L.1		Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank über Innenentwicklungspotenziale im Ort	10.000			Städtebauförderung
L.2		Nachverdichtungskonzept mit Eigentümerabfrage			1.Q 2023	
L.3		Förderung des Wohnungstauschs zwischen den Generationen				
L.4		Unterstützung d. Baugenossenschaften beim Bau kleinerer Wohnungen				
	Beseitigung von Leerstand und Sanierungsstau					
L.5		Sanierungsberatung (kommunal & privat)	10.000 / a		ab 2023	Städtebauförderung
L.6		Förderprogramm für private Immobilieneigentümer, Geschäftsraumprogramm	20.000 / a		ab 2023	Städtebauförderung
	Moderate Wohnraumentwicklung					
L.8		Fortführung des Einheimischenmodells				
L.9		Bau von Sozialwohnungen				Wohnraumförderung
L.10		Erweiterung des Angebotes an kleinteiligen Wohneinheiten				
L.11		Umwandlung von Wohnraum in Zweitwohnsitz künftig genehmigungspflichtig				
	Den demographischen Veränderungen wird in zukünftiger Planung Rechnung getragen					
L.12		Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlich Raum, im privaten Raum im Rahmen der Wohnraumförderung	15.000 / a		ab 2023	Städtebauförderung

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	KOSTEN (EURO)	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
	Erhalt und Weiterentwicklung von Treffpunkten und Aufenthaltsräumen im Ortszentrum					
L.13		Rahmenplanung zur Schaffung innerörtlicher Treffpunkte / Ortsmitte und Verkehrsberuhigung Hauptstrasse (z. B. Platz um Maibaum als Veranstaltungsort): Wettbewerb und Umsetzung (Mehrfachbeauftragung)	100.000 Wettbewerb			Städtebauförderung
	Erhalt ortsprägender markanter Objekte wie die Dorflinde und Sichtachsen					
L.14		Grüne Oase der Erholung im Ortskern (Teil von Rahmenplanung, siehe L.13)				
	Sicherung historischer Bauten und Lüftlmalerei als Zeugnisse der Ortsgeschichte					
L.15		Schutz d. Lüftlmalerei (Sanierungsberatung, Bezug L5)				Städtebauförderung
L.16		Sanierung kommunaler Objekte:				
		Rathaus	700.000			Energetische Sanierung ggf. über Städtebauförderung
		Haus des Gastes	3 Mio.			
		Kurpark	8 Mio.			
L.17		Machbarkeitsstudie / Feinuntersuchung als Entscheidungsgrundlage für Sanierung kommunaler Bauten (rund um den Maibaum)	30.000			

ist attraktiv für alle!

BadKohlgrub

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	KOSTEN (EURO)	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
Handlungsfeld 2: Tourismus, Kultur, Freizeit & Soziale Infrastruktur						
	Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote für Einheimische und Gäste					
A.1		Jugendtreff			kurzfristig	Städtebauförderung
A.2		Pumptrack / Skatepark	80.000		kurzfristig	Städtebauförderung
A.3		Sportplatz	200.000			Sportstätten-förderung
A.4		(Freilicht-)Kino			mittelfristig	
A.5		Mehrgenerationenhaus			langfristig	Wohnraumförderung
A.6		Spielplatz für Altersgruppe ab 10 Jahren mit Klettermöglichkeiten	70.000		kurzfristig	Städtebauförderung
A.7		Outdoor-Fitnessgeräte (evtl. Kurgarten)			kurfristig	Städtebauförderung
	Pflege vorhandener Bildungs- und Freizeiteinrichtungen					
A.8		Ausbau und Modernisierung der Bücherei	150.000			
A.9		Digitale Ausleihe				
	Sicherung und Ausbau der Naherholungsräume					
A.10		Modernisierung der Hörnlebahn	2 Mio.			
A.11		Schwimmteich / Badesee				
		Begehbare Wasserfläche (Kurpark): Kneippanlage	120.000			Städtebauförderung
A.12		Reaktivierung + Pflege Themenwege (Köhlerweg, Kohlgrubschlucht)				
A.13		Touristische Ausgestaltung der Ludwig-Schlucht (Timberland Trail)				
	Verknüpfung der Themen Ökologie und Gesundheit über den Tourismus					
A.14		Präsentieren des Thema Moor übergreifend (Infotafeln, Themenroute, Wellnesangebot, Informationen zu Renaturierung und Klimaschutz)	15.000			Errichtung und Pflege von Lehr- und Erlebnispfaden, Bereich Natur" aus Mitteln des Umweltfonds

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	KOSTEN (EURO)	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
	Modernisierung des Kurbades					
A.15		Neugestaltung des Kurparkes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z. B. mit Kunst im Park), Nutzung des Parks im Sommer für Veranstaltungen (Freilichtkino, Sommerkonzerte);	I.Plan/Studie: 30.000 II.Umsetzung: 200.000			Städtebauförderung
A.16		Neues Konzept für Kurareal (i. V. m. L.15)				
	Erschließen neuer Personengruppen durch entsprechenden Ausbau der Angebote und durch modernes Marketing					
A.17		Darstellung von Angeboten und Veranstaltungen für Einheimische und Gäste auf gemeindeeigener Website				
A.18		Imagefilm für Social Media und Website				
A.19		Direktverlinkung zu Übernachtungs- und Buchungsmöglichkeiten auf Website				
A.20		Digitaler Veranstaltungskalender - Ammergauer Alpen				
A.21		Entwicklung eines positiven Gesamtbildes (bspw. über Slogan)				
A.22		Erweiterung der Zielgruppen auf junge Familien und junge Erwachsene mit entsprechendem Angebot				
A.23		Intensivierung der Social Media Aktivität				
A.24		Förderung der Vernetzung der Akteure und Leistungsträger durch runden Tisch und einer Informations- & Beteiligungsplattform				
A.25		Jährlich Festlegung von Themenschwerpunkten für Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit Bürger:innen und Akteuren				
	Erweiterung des Bildungsangebotes					
A.26		Etablierung einer VHS Zweigstelle				
	Ausbau des gastronomischen Angebotes im Ortszentrum als Orte des Zusammenkommens					
A.27		Etablierung eines Gasthofes / Café / Bistro / Eisdiele / bayerisches Wirtshaus im Ortskern	250.000			ALE, Förderung Kleinstunternehmer
	Unterstützung für den Einzelhandel					
A.27		Veranstaltungen im Zusammenschluss mit dem örtlichen Einzelhandel (Jahrmärkte, etc.)				

ist ökonomisch!

BadKohlgrub

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	KOSTEN (EURO)	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
Handlungsfeld 3: Wirtschaft						
	Sicherstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge					
	Förderung eines vielfältigen Einzelhandels vor Ort					
W.1		Städtebauliches Innenstadtmanagement				Verfügungsfond für Aktionen (50 % Werbetreiber)
W.2		Aktionen wie Einkaufsnacht „1000 Lichter“	5.000			Verfügungsfond für Aktionen (50 % Werbetreiber)
W.3		Wochenendmarkt				Verfügungsfond für Aktionen (50 % Werbetreiber)
	Abbau von Leerstand					
W.4		Zwischennutzungen bei Leerstand bzw. kurzfristige Anmietung oder Weitervermietung durch die Gemeinde	10.000 / a			Städtebauförderung
	Digitalisierung					
W.5		Breitbandausbau				
	Stärkung bestehender Betriebe und attraktiver Standort für neue Betriebe					
W.6		Förderung des Austauschs zwischen Betrieben und Verwaltung				

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	KOSTEN (EURO)	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
Handlungsfeld 5: Klima, Umwelt, Ressourcen & Naturraum						
	Erhalt der Wald- und Gehölzstrukturen sowie der Moorflächen					
G.1		Infoveranstaltung zu Mooren aus Sicht des Klimaschutzes				
G.2		Gesprächsforum im Rahmen eines Runden Tisches mit allen Beteiligten und gemeinsame Entwicklung von möglichen Umsetzungsmaßnahmen				
	Naturnahe Weiterentwicklung von Flächen					
G.3		Entsiegelung und Begrünung von Flächen falls möglich (auch auf privaten Flächen, Vorgartenzonen, Garagendächerbegrünung)	30.000 / a		jährlich	Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungsfaden
	Energieeinsparung und Energieeffizienz					
G.4		Energieeffizientes Beleuchtungskonzept (LED)	250.000			
G.5		Fortführung energetischer Sanierung öffentlicher Gebäude (L.16)				
	Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energiequellen an der Energieversorgung					
G.6		Konzept „Gewinnung erneuerbare Energien" – Weg zu einer energieautarken Gemeinde				
G.7		Ausbau der PV-Anlagen (kommunale Dächer, auch ggf. Bürgersolarpark mit Bürgerbeteiligung)				
G.8		Mikronetze mit Biomasse				
G.9		Verpflichtung einer PV-Anlage bei gewerblichen Bauten				
	Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen					
G.10		Sturzflutrisikokonzept (Besserer Schutz der Siedlungsfläche am Harrer-Sickelsgraben vor Hochwasser)				
	Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen					
G.11		Überörtliche Vernetzung der Akteure				
G.12		Austausch mit autarken Gemeinden (Exkursionen u. a. zu Wildpoldsried)				

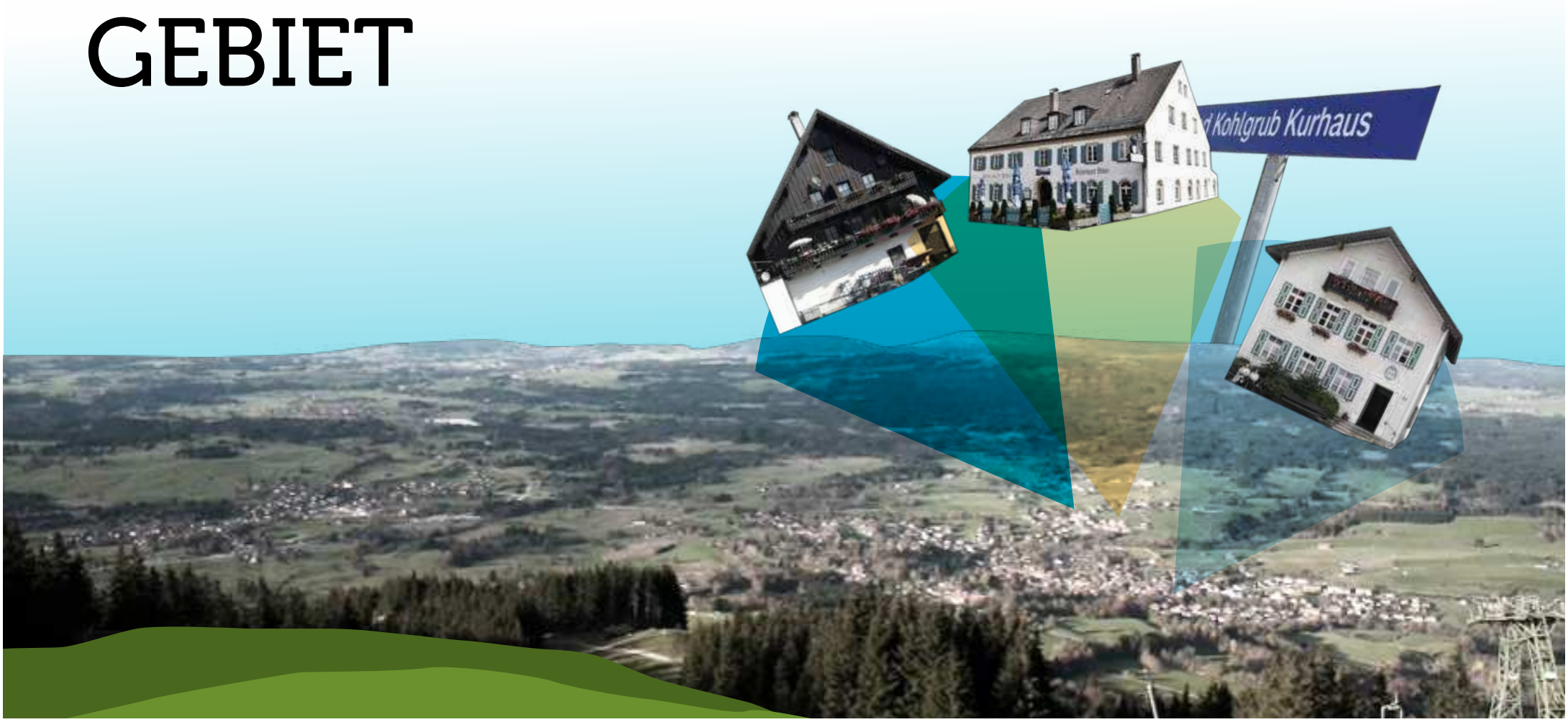
ist nachhaltig mobil!

BadKohlgrub

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	KOSTEN (EURO)	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
Handlungsfeld 4: Verkehr und Mobilität						
		Attraktivierung des Bahnhofs				
V.1		Aufwertung Bahnhofsgelände (Haltestellen Bad Kohlgrub und Kurhaus)				LEADER, ÖV-Förderung GVFG
V.2		Nutzung des Bahnhofs mit Umgriff für Gastronomie (und als Treffpunkt) (Haltestelle Bad Kohlgrub)				
V.3		Umgestaltung des Bahnhofs zur Mobilitätsstation (Kurhaus); Ausbildung als touristischer Ankunftsort	150.000			
V.4		Angebot von Leihfahrrädern am Bahnhof (Haltestellen Bad Kohlgrub und Kurhaus)	10.000			
V.5		Hochwertige überdachte Fahrradabstellanlagen am Bahnhof und Fahrradboxen (Haltestellen Bad Kohlgrub und Kurhaus), s. V.3	76.000			
V.6		Sichere Überquerung der Gleise am Bahnhof (Haltestelle Bad Kohlgrub)				
		Reduzierung negativer Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs				
V.7		Geschwindigkeitsreduzierende bauliche Maßnahmen an den Ortseingängen Ortseingang Ost Ortseingang West	 150.000 150.000 Kreisverkehr: 450.000			StBA
V.8		Tempo 30 im Abschnitt Hauptstraße (Lärmgutachten; Masterplan, L13)	4.000		erledigt 03/ 2023	Städtebauförderung
V.9		Straßenraumübergreifende Neugestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortskern durch einheitlichen Straßenbelag (Modellprojekt)	10.000 VgV Verfahren 2 Mio Umbau			StBA & Städtebauförderung
V.10		Parkierungskonzept				Städtebauförderung
V.11		Mobilitätsmanagement (u. a. Maßnahmen zur Reduzierung von Elterntaxis)				
V.13		Ausbau der Ladeinfrastruktur (für E-Bikes, E-Auto)				GVFG

	Förderung der Nahmobilität					
V.14		Sichere Rad- und Fußwege				
V.15		Anbringen von Piktogrammketten auf der Staatsstraße im Bereich zwischen Bad- und Mühlstraße				
NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	KOSTEN (EURO)	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
V.16		Radverkehrsführung in Richtung Westen über Lamplstraße und Anbringung einer Piktogrammkette				
V.17		Verbesserung der Wegebeziehungen (Erlestraße-Ortsmitte)				
V.18		Verbindung Lift - Ort, Trillerweg Beschilderung				
V.19		Verbesserung der öffentlichen Anbindung nach Schwaigen				
	Ausbau der Barrierefreiheit					
V.20		Barrierefreie Sanierung der Gehwege bzw. öffentlicher Raum insgesamt	30.000 / a		jährlich	Städtebauförderung

7.
SANIERUNGS GEBIET



FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS MIT SANIERUNGSSATZUNG NACH § 142 ABS. 1 UND 3 BAUGB

Die Bestandsaufnahme des ISEKs und der vertiefenden Betrachtung im Untersuchungsraum hat gezeigt, dass Mängel nicht flächenhaft im gesamten Untersuchungsraum vorliegen, sondern sich insbesondere auf den Ortskern und in Zusammenhang mit dem Verkehrsraum an der Hauptstraße in Bad Kohlgrubs beschränken und konzentrieren.

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs für das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.
Das Sanierungsgebiet soll die Kennzeichnung „Ortskern Bad Kohlgrub" erhalten und alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Flächen enthalten.

Auf Basis der im ISEK analysierten Missstände und Funktionsschwächen werden inhaltliche und räumliche Schwerpunkte abgeleitet und die Abgrenzung des Gebietes entwickelt. Vor diesem Hintergrund wird die Sanierungssatzung begründet. Die Sanierungsmaßnahmen werden bis heute im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

Die Sanierung dient der Behebung der im ISEK beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert, § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

BEGRÜNDUNG

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergeben sich als Schwerpunkte für die Sanierung:

// Die Hauptstraße als Verkehrsraum
// Verbesserung der Verkehrssituation für alle Generationen
// Aufwertung der Funktionen und Strukturen um den Bahnhof als Mobilitätsstation
// Die Ortsmitte als Nahversorgungszentrum und damit einhergehend die Aktivierung für Handels- und touristische Nutzungen
// Bewahrung des historischen Ortszentrums als attraktiver Aufenthaltsort und sozialer Raum
// Sicherung der Infrastruktur im Bereich Soziales, Freizeit und Tourismus
// Neustrukturierung ehemaliger Kurflächen

Diese Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch Förderprogramme wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff sind nachstehend aufgeführt.

1. HAUPTSTRASSE

Die Situation für Fußgänger und Radfahrer ist vor allem entlang Hauptstraße / Saulgruber Straße/ Murnauer Straße mangelhaft. Es liegen massive Verkehrssicherheitsmängel vor. Die Querung aufgrund des Verkehrs nicht gefahrlos möglich. Teilweise ist die Barrierefreiheit nicht gegeben. Die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs ist zu hoch und zulässige Höchstgeschwindigkeiten werden oft nicht eingehalten. Die hohe Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße mindert die Aufenthaltsqualitätin dem durch Tourismus geprägten Ort. Die Strasse wirkt zudem als Barriere und veränderte die historische Ausrichtung des Dorfes. Mängel liegen auch durch ein lückenhaftes Fuß- und Radwegenetz vor.

2. BAHNHOF

Um umweltfreundliche Mobilität stärker zu fördern, sollte der Bahnhof zu einer Mobilitätsstation ausgebaut und die Strukturen um den Bahnhof aufgewertet werden. Die Flächen um den Bahnhof stellen wichtige Infrastrukturangebote im Bereich Mobilität dar. Zugleich ist auch hier die Verkehrssicherheit nicht voll gewährleistet. Der Bahnübergang ist für Fuß- und Radfahrer nicht gesichert.

3. ORTSMITTE ALS NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND ATTRAKTIVER AUFENTHALTSRAUM

Leerstände im Bereich Handel und Gewerbe im historischen Ortskern müssen dringend beseitigt werden. Für Bewohner:innen und Besucher sollten im Ortskern soziale Treffpunkte und gastronomische Angebote geschaffen werden und die Außen- und Vorbereiche wieder hochwertig gestaltet werden. Die historische Ortsmitte muss durch den Erhalt ihrer ortsbildprägenden Bauten bewahrt werden. Die ehemaligen Kurflächen müssen für die touristische Nutzung neu strukturiert und angepasst werden. Die Freiräume müssen wieder einen Bezug zur historischen Dorfstruktur um die Linde des Unter- und Oberdorfs mit seinen kleinen Platzstrukturen erhalten.

Leerstand

Vorschlag Sanierungsgebiet

Baulücken und Potentialräume zur Nachverdichtung

Flurstücke

Stand: Dezember 2022 / M 1:10.000 /
DIE STADTENTWICKLER

WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Das abgegrenzte Sanierungsgebiet bildet die Förderkulisse für den zu konzentrierenden Mitteleinsatz. Im übrigen Untersuchungsgebiet ist eine Förderung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und auch nur dann, wenn die Ziele der betreffenden Maßnahme den Zielen der vorbereitenden Untersuchungen entsprechen bzw. mit dem Sanierungsgebiet verknüpft werden können. Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen mit Einleitungsbeschluss vom 08.12.2020 ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB bzw. § 171b Abs. 2 BauGB das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde Bad Kohlgrub räumlich abzugrenzen bzw. zu beschließen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom 10.05.23 bis Ende Juli 23 stattgefunden.

Die Stellungnahmen wurden gesichtet und entsprechend in das ISEK eingearbeitet. Die Abwägung der Stellungnahmen ist dem ISEK Bericht beigefügt.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

9.
UMSETZUNGS-ANSÄTZE

BadKohlgrub ist lebenswert!

MASSNAHMEN STECKBRIEF

RAHMENPLANUNG ZUR SCHAFFUNG
INNERÖRTLICHER TREFFPUNKTE / ORTSMITTE
UND VERKEHRSBERUHIGUNG HAUPTSTRASSE

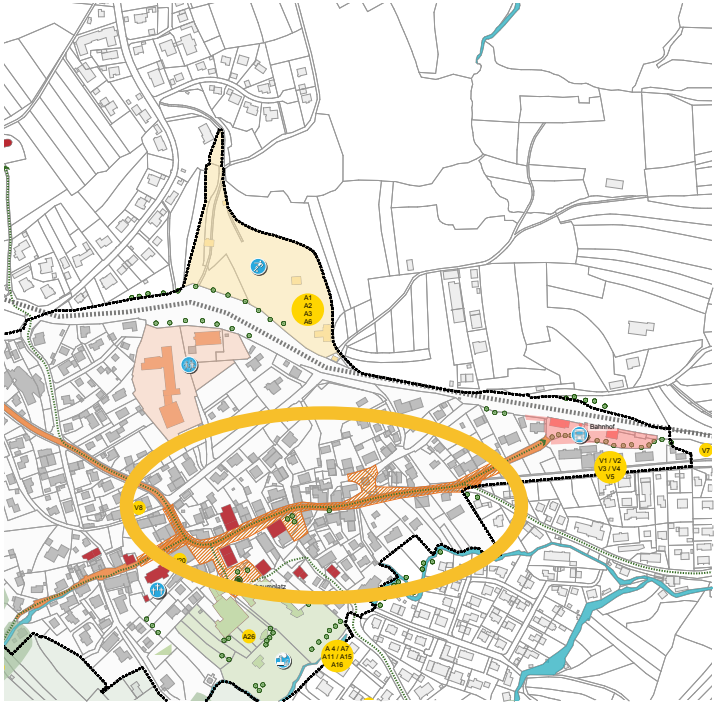
Maßnahmen
L 13

KOSTEN
100.000 Euro für Wettbewerb

UMSETZUNG
2024

WO/WAS/WANN
Vertiefung der räumlichen Gestaltung auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung
Zonierung des Straßenraumes durch Pflaster und Asphaltflächen

LAGE IM RAHMENPLAN



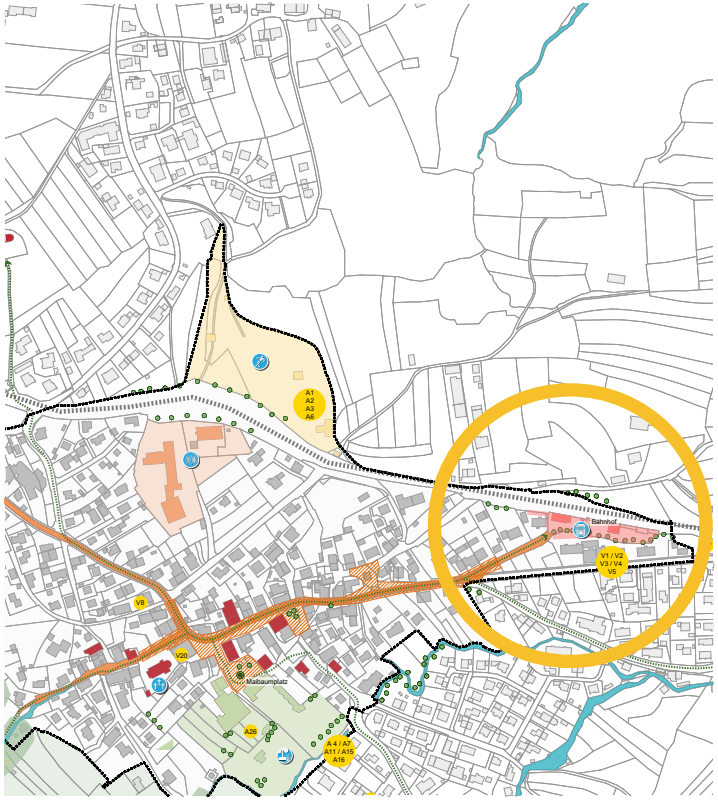
Referenzbild von unterschiedlichen dörflichen Zonen im Verkehrsraum mit hoher Qualität
https://www.hinnenthalschaar.de/projekte/

BadKohlgrub

ist nachhaltig mobil!

MASSNAHMEN STECKBRIEF

LAGE IM RAHMENPLAN



AUFWERTUNG DER BEIDEN BAHNHÖFE ZU EINER MOBILITÄTSSTATION

Maßnahmen
V 1 / V 2 / V 3 / V 4 / V 5

Firma andré stocker design
Die „rad-bar", in der die Nutzer sicher und bequem ihr Fahrrad abstellen und zusätzlich bei Bedarf ein Schließfach mit Akku-Lademöglichkeit buchen können.
Quelle: https://www.stadtwerke-osnabrueck.de/top-designpreis-fuer-os-nabruecker-mobilitaetsstationen-c89322e6724d1a0b

KOSTEN
150.000 Euro Mobiliätsstation; 5.000 Euro Unterhalt pro Jahr

UMSETZUNG
2024

WO/WAS/WANN
Schaffung von Mobilitätsstationen bieten ein Angebot für den Umstieg und für die Verknüpfung der Verkehrsmittel „Bus, Bahn, Rad und Carsharing". Start mit einem Masterplan Bahnhofsumfeld mit Ergänzung der Fläche für die notwendigen Funktionen wie Fahrradunterstände. Ausschreibung der Boxen.

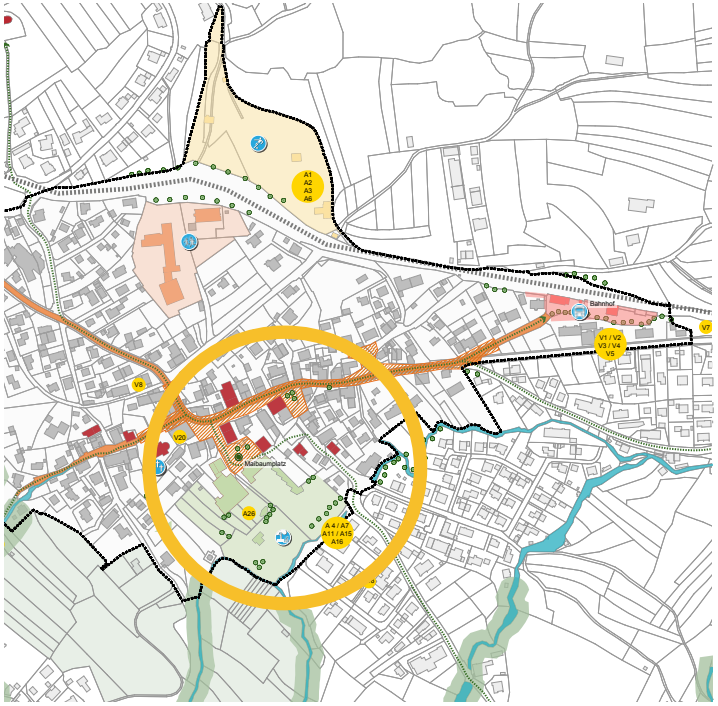
BadKohlgrub ist nachhaltig mobil!

MASSNAHMEN STECKBRIEF

NEUGESTALTUNG DES KURPARKES ZUR ERHÖHUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT

Maßnahmen
L 15, L16

LAGE IM RAHMENPLAN



Gute städtebauliche Ansätze finden sich bereits in der Studie Städtebaulicher Rahmenplan arc Architekten mit lab landschaftsarchitektur brenner, 2013

KOSTEN
I.Plan/Studie: 30.000 Euro
II.Umsetzung: 200.000 Euro

UMSETZUNG
2024

WO/WAS/WANN
Attraktivierung des Potentialraumes um das ehemalige Kurzentrum zur Ergänzung der Dorfmitte und zur Stärkung der örtlichen Handelsstruktur
Schaffung von Parkraum für zentralen Handelsbereich
Kurpark als ergänzende ruhiger, kultureller Freiraum in der sozialen und aktiven Infrastrukturachse (Bildung, Schule, Sport) im Norden

BadKohlgrub ist nachhaltig mobil!

MASSNAHMEN STECKBRIEF

VERBESSERUNG DER ORTSEINGÄNGE

Maßnahmen
V 7

KOSTEN
Ortseingang Ost:
- Straßenversatz ca. 100.000 – 150.000 Euro zzgl. Grunderwerb und Hangabsicherung

Ortseingang West:
- Straßenversatz ca. 100.000 – 150.000 Euro zzgl. Grunderwerb
- Kreisverkehr ca. 450.000 Euro zzgl. Grunderwerb

UMSETZUNG
2024

WO/WAS/WANN
Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme am Ortseingang zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (ist zusätzlich Querungshilfe für Rad- und Fußverkehr) und zur besseren Signalisation des Beginns eines Ortsbereiches.
An beiden Ortseingängen im Bereich der Staatstraße mit unterschiedlichen Lösungen für den westlichen Ortseingang (Straßenversatz oder Kreisverkehr).

Planungen Ortseingang West | **Planungsvorschlag Kreisverkehr Badstraße West** | **Gemeinde Bad Kohlgrub**

Planungen Ortseingang West

Bestandssituation

Gemeinde Bad Kohlgrub

Stand: 23.01.2023

BadKohlgrub ist visionär grün!

MASSNAHMEN STECKBRIEF

PROFILBILDUNG MOORE

Maßnahmen G 1 / G 2

BEST PRACTICE: MOOR PV

ORT: LORTTORF

Der größte nachgeführte und wiedervernässte Solarpark Deutschlands

Bei der Vermeidung klimaschädlicher Treibhausgase gewinnen landwirtschaftlich genutzte Moorböden immer mehr an Bedeutung. Naturnahe Moorlandschaften sind in Deutschland selten geworden - ungefähr 75 % der Moore werden landwirtschaftlich genutzt. Sie sind die größte Quelle für Treibhausgase außerhalb des Energiesektors.

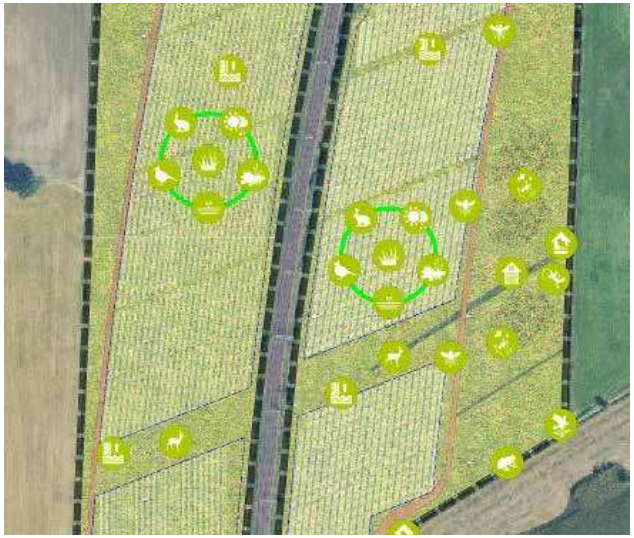
Der Solarpark entstand auf einem ehemalig intensiv genutzten Moorstandort in Lottorf. Durch den Einsatz einachsiger, drehbarer Solarmodule ist nicht nur die Beregnung sondern auch der Lichteinfall weiterhin möglich. In Kombination mit weiteren Maßnahmen wurde eine großflächige Wiedervernässung innerhalb des Standortfläche erreicht.

Für den Ausbau von Photovoltaik-Freiflächen nach dem Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG) sollen vorrangig vorbelastete Flächen, wie z.B. Seitenrandstreifen von Schienenwegen genutzt werden.

Mehr Informationen unter:
https://wattmanufactur.de/best-lottorf.html

FLÄCHE:
ca. 30 ha

UMSETZUNGSZEITRAUM:
zwei Bauabschnitten (2021 und 2023)



https://wattmanufactur.de/best-lottorf.html

BEST PRACTICE: BEWEIDUNGSKONZEPT AUF NIEDERMOORFLÄCHE

ORT: Freisinger Moos, Daschingerhof der Familie Kratzer

Enge Zusammenarbeit von Bauern und Naturschützern zum Nutzen von Erholungssuchenden und der Natur

Der BN erstellte ein Beweidungskonzept, das die Erhaltung des Grünlandes im Freisinger Moos durch extensive Beweidung zum Ziel hat. Weidetiere sollten das Gras fressen und dabei auch noch Fleisch produzieren. Und die Familie Barbara und Lorenz Kratzer machte mit. Mit ihren Freisinger-Moos-Weiderindern erzeugen sie seit 1991 hervorragendes Fleisch und erhalten gleichzeitig artenreiche Feuchtwiesen im Freisinger Moos. Das freut die vielen Wiesenbrüter, den Feuerfalter und die Lichtnelken und erlaubt einen höheren Grundwasserstand als unter Ackerflächen. Bei der Vermarktung des biologischen, artgerecht erzeugten und „naturschutzzertifizierten" Fleisches unterstützt der BUND Naturschutz die Kratzers.

Mehr Informationen unter:
https://www.oekomodellregionen.bayern/menschen/familie-kratzer-daschingerhof

BadKohlgrub ist visionär grün!

MASSNAHMEN STECKBRIEF

PROFILBILDUNG MOORE

Maßnahmen
G6

BEST PRACTICE: ENERGIEAUTARKES DORF

ORT: Ortsteil Feldheim in der Stadt Treuenbrietzen – erstes energieautarke Dorf Deutschlands

Energetische Unabhängigkeit erlangte der Ort durch ein eigenes Strom- und Wärmenetz, Windkraftanlagen, davon ein Bürgerwindrad, Regelkraftwerk für Netzstabilität, Biogasanlage, Hackschnitzelheizung und einen Solarpark. Derzeit wird mehr Strom erzeugt, als verbraucht wird. Der größte Teil wird ins öffentliche Netz eingespeist. Das eigene Netz gehört den Bürgern. Hierfür wurde die Feldheim Energie GmbH & CoKG gegründet. Alle angeschlossenen Haushalte sind Kommanditist, also Gesellschafter.

Das Neue Energien Forum Feldheim, das in einem ehemaligen Gasthof untergebracht ist, informiert über diese Entwicklung hin zum energieautarken Dorf mit Präsentationen, Dorf-Führungen, Dauer- und Sonderausstellungen und veranstaltet Schüler-Projekttage.
Für Fahrrad- und Wandertouristen gibt es eine 13 km lange „Energietour“.

Mehr Informationen unter:
https://www.dstgb.de/themen/klimaschutz-und-klimaanpassung/klimaschutz-vor-ort/energieautarkes-dorf-feldheim/

ZEITPUNKT DER INBETRIEBNAHME:

Eigenständige Versorgung mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energiequellen seit Oktober 2010

FINANZEN:

Nahwärmenetz und Wärmeverteilzentrum:
Gesamtinvestitionsvolumen 1 725 000 Euro
Eigenmittel der Gesellschaft 138 000 Euro
Fördergelder EU / Bund / Land 830 000 Euro
Restfinanzierung freifinanziertes Darlehen

Stromnetz:

Gesamtinvestitionsvolumen 450 000 Euro (keine Förderung)

BadKohlgrub ist visionär grün!

MASSNAHMEN STECKBRIEF

Maßnahmen
G7

BEST PRACTICE: SOLARPARK MIT BÜRGERBETEILIGUNG

ORT: Simmelsdorf

In der Gemeinde Simmelsdorf steht ein Solarpark mit Bürgerbeteiligung durch die Greenovative GmbH. Während der Installation der Solarpanele im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land konnten sich die BürgerInnen der Gemeinde aktiv am Solarpark beteiligen. Es bestand eine Beteiligungsmöglichkeit ab einem Betrag von 1.000 Euro bis maximal 25.000 Euro und die Ausschüttung einer Rendite von 3 % p.a. Das Investitionsvolumen liegt bei 30.000 Euro. Bürgersolar Greenovative ist eine Beteiligungsplattform für BürgerInnen. Auf dieser wird über abgeschlossene, derzeit umgesetzte und künftige Projekte informiert. Greenovative übernimmt die gesamte Planung und Entwicklung bis zum schlüsselfertigen Solarpark und trägt auch alle Kosten und Risiken sowie den Projektaufwand.

Mehr Informationen unter:
https://www.greenovative.de

FLÄCHE:
ca. 9 Hektar

UMFANG:
ca. 20.000 Solarmodule

ERZEUGUNG:
jährlich ca. 10 Mio. Kilowattstunden Strom

https://www.umweltbank.de/firmen/projekte-finanzieren/photovoltaik/solarpark-simmelsdorf

QUELLEN

Bad Kohlgrub. URL: https://www.gemeinde-bad-kohlgrub.de/

Bayerisches Geologisches Landesamt (2004): Bausteinschichten. URL: https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Energie/Rohstoffe/Geothermie/2016-10-12_Geothermieatlas_Bausteinschichten.pdf

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2022): Gemeinde Bad Kohlgrub – Baudenkmäler. URL: https://www.geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_180112.pdf

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat). URL: https://www.statistik.bayern.de/

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2021): Demographie-Spiegel für Bayern – Bad Kohlgrub. Berechnungen bis 2033. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553.

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat)
(2022): Gemeinde Bad Kohlgrub 09 180 112 – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2021.

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat)
(2022): Landkreis Garmisch-Partenkirchen 09 180 – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2021.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2011):
54 Pfaffenwinkel. In: Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität. URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/54.pdf

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021):
Naturräumliche Gliederung Bayerns. URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2012):
Bedeutsame Kulturlandschaften in der Kulturlandschaftseinheit 54 Pfaffenwinkel. URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/bedeutsam/doc/54_bedeutsam_pfaffenwinkel.pdf

Bayerische Landesbibliothek. URL: https:// www.bayerische-landesbibliothek-online.de

Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft,
Landesentwicklung und Energie (StMWi): Landesentwicklung Bayern. URL: https://www.landesentwicklung-bayern.de/

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: BAYSIS. URL: https://www. baysis.bayern.de/web/default.aspx

BayernAtlas. URL: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief: Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar. URL: https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/ammer-loisach-huegelland-mit-oberlauf-der-isar

Deutsche Stiftung Denkmalschutz: Bauernhaus Lampl. Bad Kohlgrub, Bayern. URL: https://www.denkmalschutz.de/denkmal/bauernhaus-lampl.html

Immoscout: Bad Kohlgrub – Preisentwicklung. URL: https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/bayern/garmisch-partenkirchen-kreis/bad-kohlgrub?marketingFocus=HOUSE_BUY&userIntent=BUY#/preisentwicklung

Königscard. URL: https://www.koenigscard.com/

Ladeatlas Bayern. URL: https://ladeatlas.elektromobilitaet-bayern.de/

Landesentwicklungsplan Bayern. URL: https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/

Landkreis Garmisch-Partenkirchen. URL: https://www.lra-gap.de

Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Hrsg.) (2009): Landkreisentwicklungskonzept. URL: https://www.lra-gap.de/media/files/wirt-tour/Landkreisentwicklungskonzept.pdf

Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Hrsg.) (2012): Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen. URL: https://www.lra-gap.de/media/files/klimaschutz/Klimaschutzkonzept.pdf

Naturpark Ammergauer Alpen: Bad Kohlgrub. URL: https://www.ammergauer-alpen.de/bad-kohlgrub

Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Hrsg.) (2021): Managementplan als Anlage zum UNESCO-Nomierungsdossier „Alpine und voralpine Wiesen-, Weide- und Moorlandschaften im Werdenfelser Land, Staffelseegebiet und Ammergau". URL: https://www.lra-gap.de/media/files/lra_nat_umw/Managementplan_Entwurf_13_01_21.pdf

MB-Research (2021): Kaufkraft 2021 in Deutschland. URL: https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf

Münchner Merkur (2020, 3. März): Zu viel Verkehr in Bad Kohlgrub: Jetzt soll ein Pilotprojekt helfen. URL: https://www.merkur.de/lokales/garmisch-partenkirchen/bad-kohlgrub-ort355027/bad-kohlgrub-zu-viel-verkehr-in-bad-kohlgrub-jetzt-soll-ein-pilotprojekt-helfen-13567148.html

Planungsverband Region Oberland: Regionalplanung für die Region 17. URL: https://www.region-oberland.bayern.de/

Planungsverband Region Oberland: Zentrale Ergebnisse des Strukturgutachtens als Diskussionsgrundlage für die Regionalplanfortschreibung. URL: Planungsverband Region Oberland: Regionalplanung für die Region 17. URL: https://www.region-oberland.bayern.de/

SparkassenImmobilienVermittlungsGmbH: Aktuelle Immobilienpreise in Bayern. Preise für freistehende Einfamilienhäuser in Bayern. URL: https://www.sparkassen-immo.de/immobilie-verkaufen/immobilienpreise.html#price-search

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022): Unfallatlas. URL: https://unfallatlas.statistikportal.de/

Zugspitz Region GmbH (Hrsg.) (2019): Standortkonzept für den Aufbau der Ladesäuleninfrastruktur im Landkreis Garmisch-Partenkrichen. URL: https://www.lra-gap.de/media/files/klimaschutz/Standortkonzept_LK-GAP.pdf

Das Projekt wird durch das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert mit Zuschüssen der Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern

Bildnachweis:
Soweit nicht anders angegeben, Karten und Abbildungen von
DIE STADTENTWICKLER (2020/21).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

DIE STADTENTWICKLER

Ludwigstrasse 22
87600 Kaufbeuren
08341.99 87 514

www.diestadtentwickler.com
info@diestadtentwickler.com

GESCHÄFTSFÜHRERIN
Annegret Michler
Regierungsbaumeisterin
Architektin
Stadtplanerin

FIND US ON INSTAGRAM

///
DIE STADTENTWICKLER

INGEVOST
Dipl.-Ing. Chr. Fahnberg

Richard-Strauss-Str. 32
82152 Planegg
089.899 30 284

www.ingevost.de
info@ingevost.de

Christian Fahnberg
Dipl.-Ingenieur

INGEVOST
INGEnieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und STadtbereich
Dipl.-Ing. Christian Fahnberg