


Ergebnisse der Eigentümerbefragung ISEK Euskirchen Innenstadt Kreisstadt Euskirchen | Juni 2017

Dokumentation im Rahmen der
Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)
für die Innenstadt von Euskirchen| **Dokumentation**

DSK DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft



euskirchen
stadt mit gesicht

Eigentümerbefragung

im Rahmen der Erarbeitung des integrierten
Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Euskirchen Innenstadt

Eigentümer-Fragebogen

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,
bitte senden Sie den Fragebogen **bis zum** _____ möglichst vollständig ausgefüllt
per Post an die

Kreisstadt Euskirchen
Wirtschaftsförderung
Kölner Str. 75
53879 Euskirchen

per E-Mail an: svenja.keller@euskirchen.de oder per Fax an: 02251-1458471.

Hinweise:
Alle hier gemachten Angaben werden vertraulich behandelt. Die Daten dienen lediglich den Zwe-
cken und Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Euskirchen Innenstadt“. Eine Wei-
tergabe der Daten an unbeteiligte Dritte erfolgt nicht. Da die Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) die Stadt in dem Projekt unterstützt,
werden ihr die Daten zur Erarbeitung des Konzeptes weitergegeben.

**Bitte kreuzen Sie die zutreffenden Antwortvorgaben an bzw. beachten Sie die Hinweise.
Bitte nehmen Sie sich die Zeit zum Ausfüllen des Fragebogens;
dies wird etwa 5 Minuten in Anspruch nehmen.**

Bitte füllen Sie den Fragebogen, soweit wie möglich, aus. Sollten Sie auf eine Frage keine genaue
Antwort wissen, lassen Sie das Feld frei. Bei Rückfragen steht Ihnen die Kreisstadt Euskirchen,
Svenja Keller (Tel. 02251-14471), gerne zur Verfügung.

1. Allgemeine Gebäudedaten

Die Angaben beziehen sich auf
[Mehrfachnennungen möglich (z.B. Wohn- und Geschäftshaus)]

<input type="checkbox"/> mein Wohnhaus	<input type="checkbox"/> mein Geschäfts-/gewerblich genutztes Haus
<input type="checkbox"/> meine Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> _____

in Straße und Haus Nr.:

Straße	Haus Nr.



ONLINE-UMFRAGE EUSKIRCHEN INNENSTADT

bis zum
31. Mai 2017

Im Rahmen des Integrierten
Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)

Kontext & Hintergrund der Befragung

Im Rahmen der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Innenstadt von Euskirchen gilt es, über den Jahresverlauf 2017 bis voraussichtlich Mitte 2018 ein tragfähiges Konzept zur zukünftigen Innenstadtentwicklung zu erarbeiten. Begleitet wird dieser Prozess durch die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) aus Bonn, die mit der Erarbeitung beauftragt ist.

Innerhalb der Konzepterarbeitung des ISEKS werden Untersuchungen zum öffentlichen Raum, den Freiraumstrukturen, Verkehrsstrukturen sowie der innerstädtischen Versorgungsstrukturen und des baulichen Bestandes vorgenommen. Denn nur unter Berücksichtigung eines integrierten Ansatzes für die Innenstadt kann eine ganzheitliche Zukunftsperspektive entwickelt werden. Für das ISEK Konzept ist es daher u.a. wesentlich, die Innenstadt zukünftig als Wohn- und Handelsstandort zu stärken, die städtebauliche Qualität zu sichern und bedarfsgerechte Wohnraumstrukturen bereitzustellen. Dabei stehen nicht nur Politik und Verwaltung in der Verantwortung, eine nachhaltige Innenstadtentwicklung erfolgreich zu gestalten, sondern es erfordert ebenfalls die Einbindung der privaten Eigentümer, um die städtebauliche Qualität für die Zukunft zu sichern. Eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung kann nur gelingen, wenn öffentliche und private Maßnahmen Hand in Hand gehen.

Hierzu können im Rahmen der angestrebten Umsetzung des Konzeptes in den Folgejahren finanzielle Mittel zur Unterstützung der privaten Eigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereitgestellt werden. Hierzu bedarf es einer fundierten Analyse und Bestimmung der Ausgangssituation. Zur Überprüfung und Vertretung eigener Erhebungen zum Gebäudebestand wurde eine Befragung

zu den Bestandsimmobilien im Untersuchungsgebiet durchgeführt.

Ziel der Befragung

Als Zielsetzung galt es Informationen und Einschätzungen der Eigentümer zum Zustand ihrer eigenen Bestandsimmobilien zu erhalten. Ebenso galt es, das Interesse und die eigene Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und geplante Maßnahmen abzufragen.

Methodik der Befragung

Die Befragung wurde im Mai 2017 durchgeführt und am 31.05. offiziell beendet. Zur Teilnahme wurden alle Immobilieneigentümer mit einer Immobilie Untersuchungsgebiet angeschrieben und ein Fragebogen postalisch übersandt. Die Angaben konnten postalisch an die Verwaltung zurück geschickt werden. Zusätzlich gab es auch die Möglichkeit die Angaben in eine eigens für die Befragung eingerichtete Online-Umfrage einzugeben.

Abgefragt wurden:

- (1) Allgemeine Gebäudeangaben
- (2) Baulicher Zustand & durchgeführte Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- (3) Mitwirkungsbereitschaft zur Bestandserneuerung
- (4) Anregungen für das ISEK

Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer von insgesamt 887 Immobilien im abgegrenzten Untersuchungsraum der Innenstadt angeschrieben. Insgesamt wurden zu 193 Gebäuden Fragebögen zurück gesendet; davon wurden 33 Fragebögen Online eingegeben und 160 Fragebögen postalisch zurück gesandt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von etwa 22%.

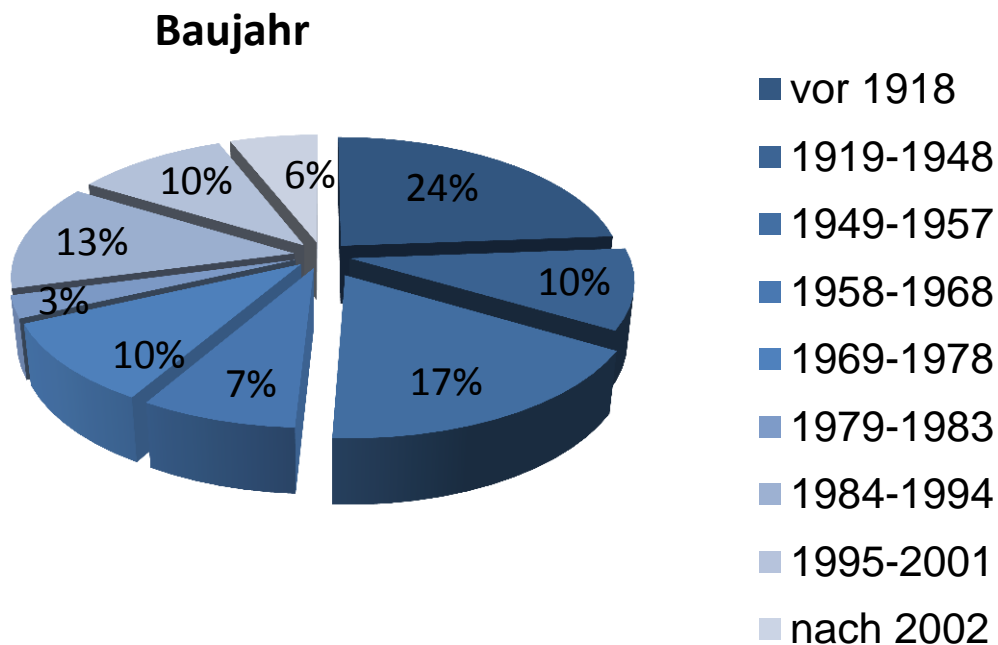
Ergebnisse der Eigentümerbefragung vom Mai 2017

Die Angaben beziehen sich auf ...

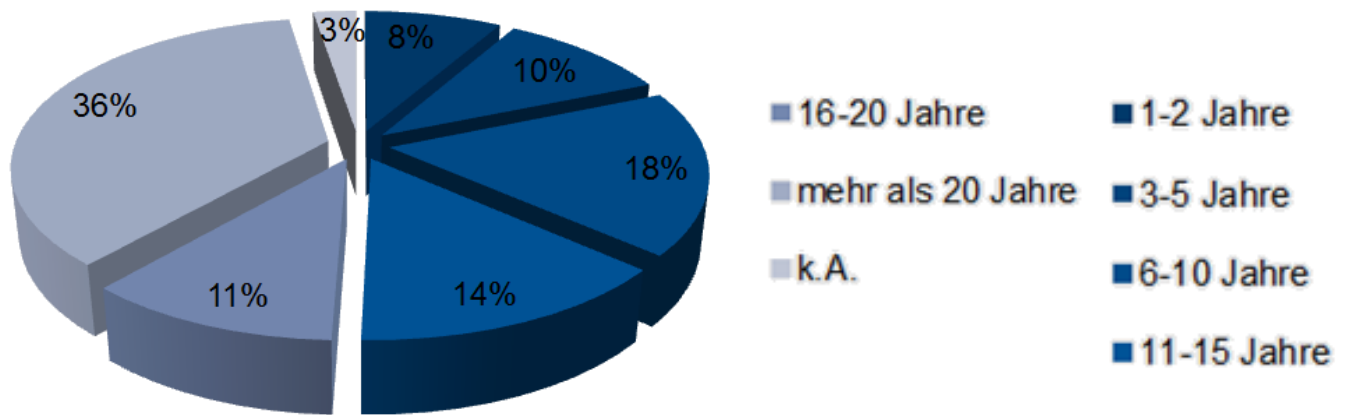
Art der Immobilie	Anzahl der Nennungen
Mein Wohnhaus	39
Mein Geschäftshaus	23
Mein Wohn- und Geschäftshaus	75
Meine Eigentumswohnung/ mein Teileigentum	48
Sonstiges	1
Keine Angabe	7

1. Allgemeine Gebäudeangaben

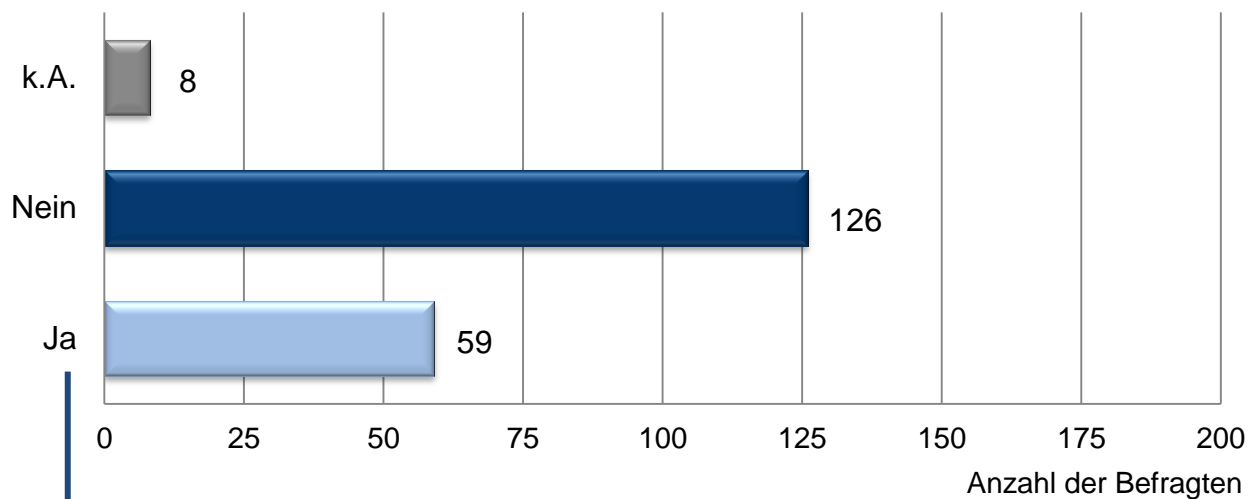
1.1. Bitte geben Sie das (ungefähre) Baujahr des Gebäudes an.



1.2. Seit wann sind Sie Eigentümer/in?



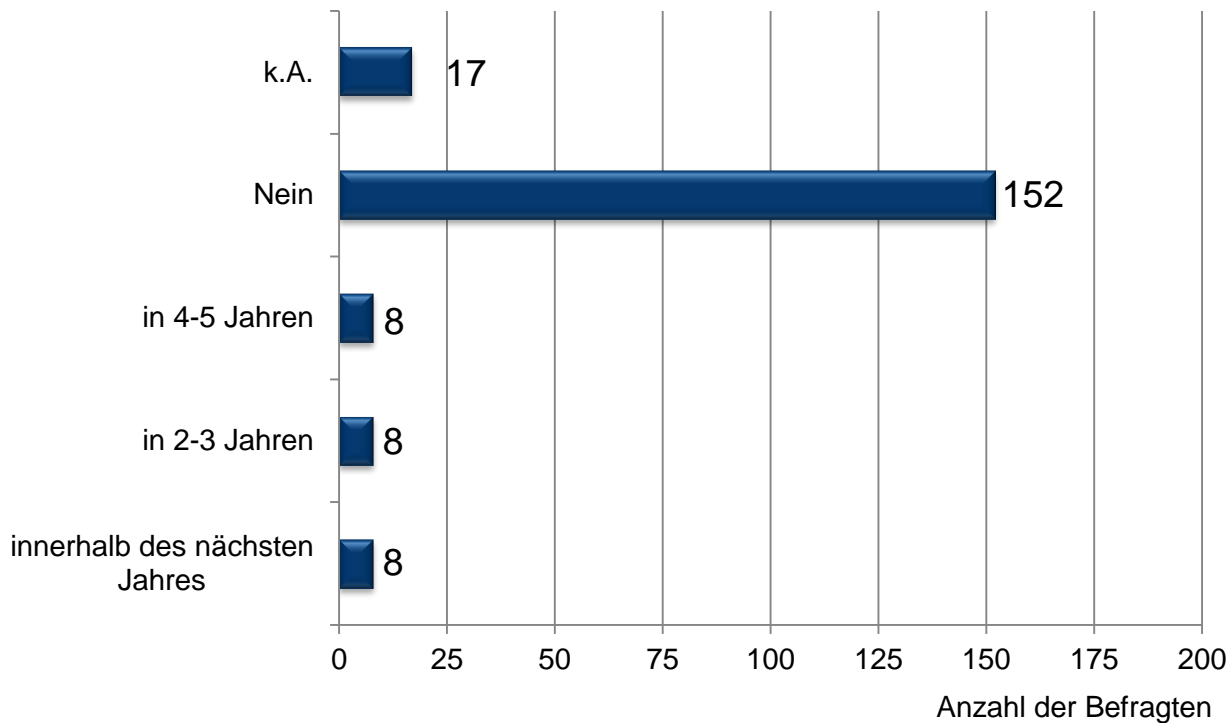
1.3. Wohnen bzw. nutzen Sie ihr Eigentum (in Gänze oder in Teilen) selbst?



Wenn „Ja“, ziehen Sie in Erwägung, den Wohn- und Geschäftsstandort zu wechseln?

- Ja in 2 - 3 Jahren (2 Nennungen)
- Ja in 4 - 5 Jahren (2 Nennungen)
- k.A. (55 Nennungen)

1.4. Ziehen Sie in Erwägung Ihr Eigentum zu veräußern/ zu verkaufen?

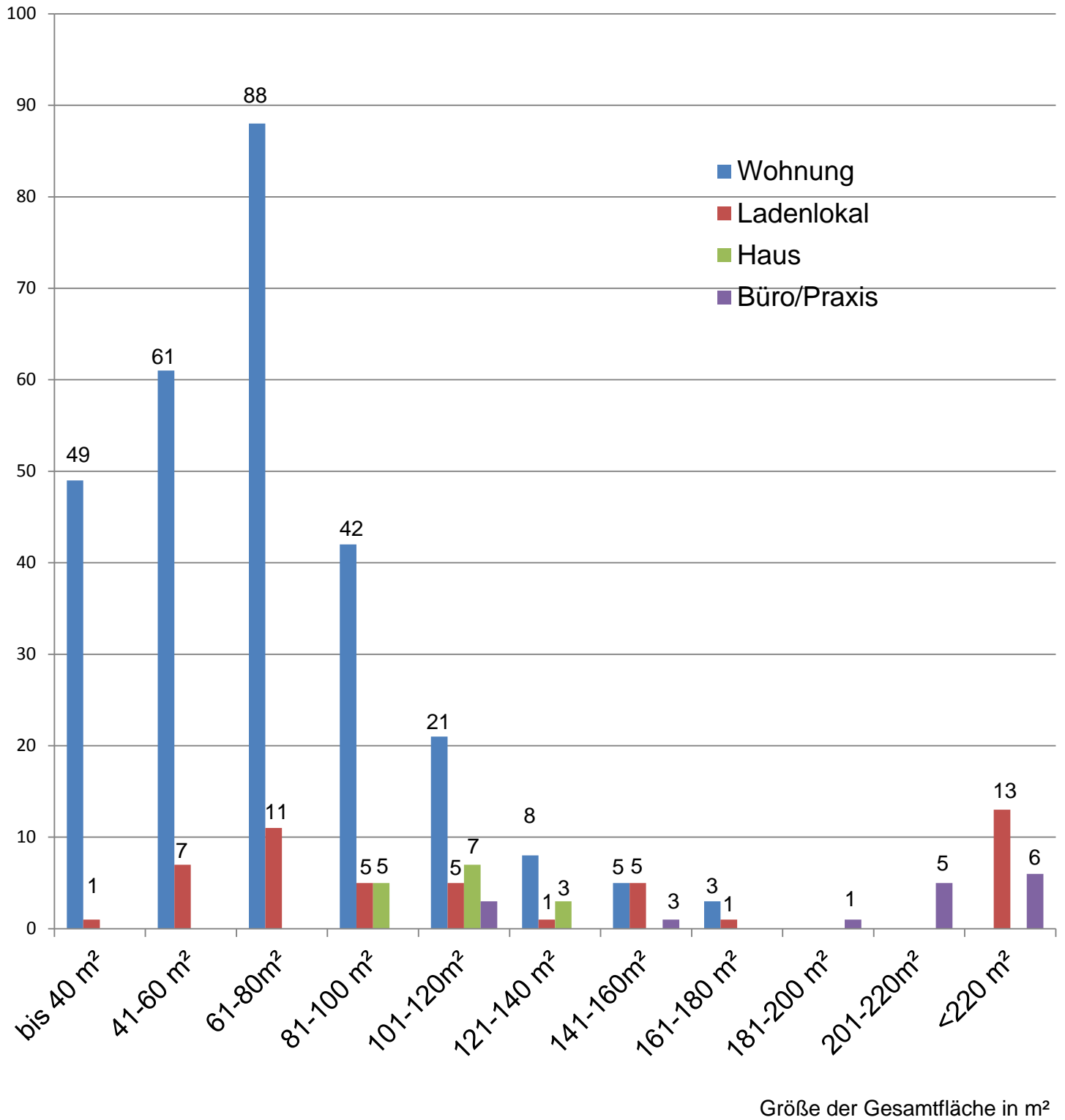


1.5. Bitte geben Sie die Anzahl der eigenständigen Einheiten in Ihrem Eigentum an und bestehende Leerstände.

► Zur Übersichtlichkeit werden hier nur die angegebenen Leerstände in den Gebäudeeinheiten aufgeführt:

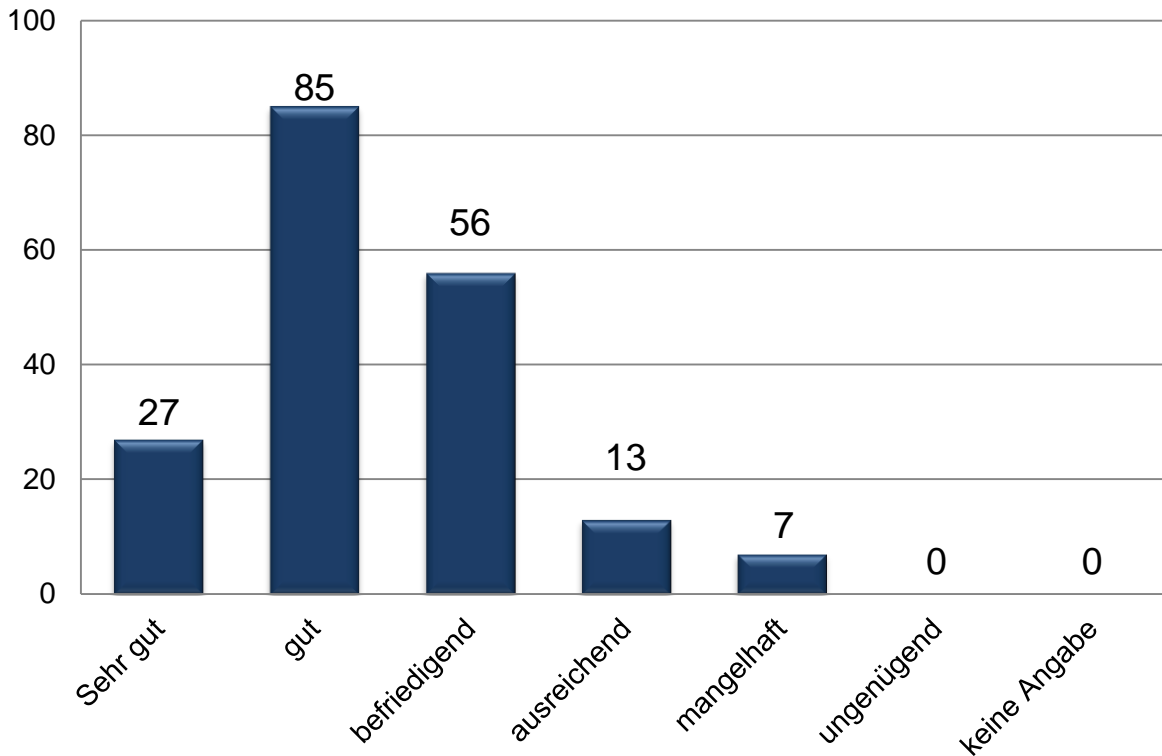
Art der Gebäudeeinheit	Vorliegender Leerstand
Ladeneinheit	14
Wohneinheit	10
Büro/Praxis	2

1.6. Bitte geben Sie die ungefähre Gesamtfläche (in m²) und die Anzahl der Zimmer/ Räume (ohne Küche, Bad, WC, Flur) der eigenständigen Einheiten in Ihrem Gebäude/ Ihrer Wohnung an:



1.7. Wie beurteilen Sie den baulichen Zustand Ihres/des Gebäudes?

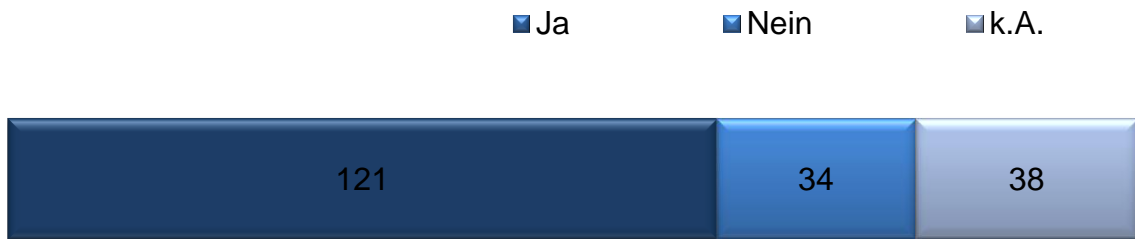
(Bewertung in Schulnoten: 1= sehr gut, 6= ungenügend)



Was sollte ihrer Meinung nach ggf. verbessert/erneuert werden?

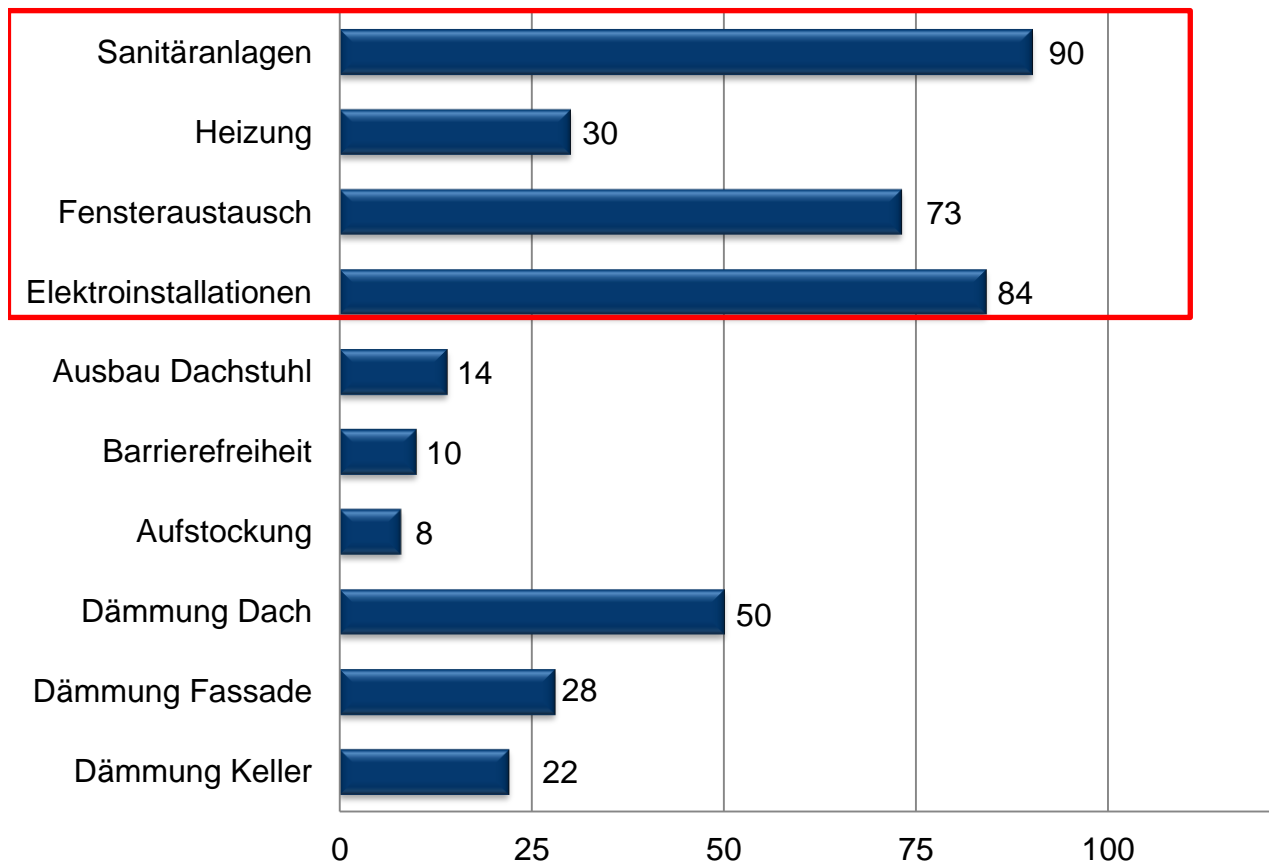
Angaben	Anzahl der Nennungen
Anstrich/Fassadenerneuerung	19
Heizung	6
Dämmung Dach/ Außenfassade	17
Fenstererneuerung	8
Außenanlagen	3
Kellerausbau	3
Sanitäranlagen	3
Gesamtrenovierung	2
Innenausbau	7
Elektronik	5

1.8. Wurden an dem Gebäude Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?

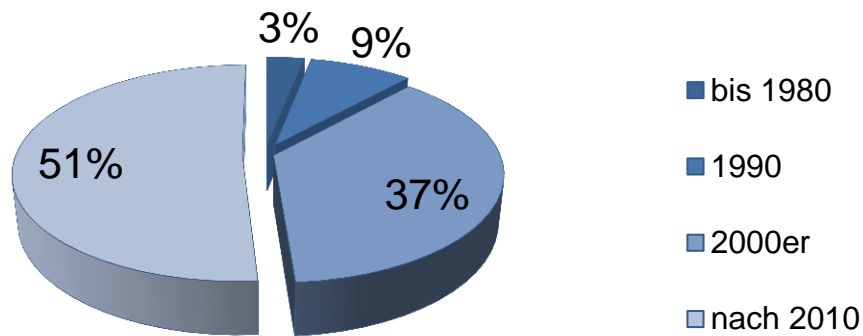


Wenn ja, welche Maßnahme/n wurde/n durchgeführt?

(Mehrfachnennungen möglich)



In welchem Zeitraum wurde/n die Maßnahme/n im Wesentlichen durchgeführt?



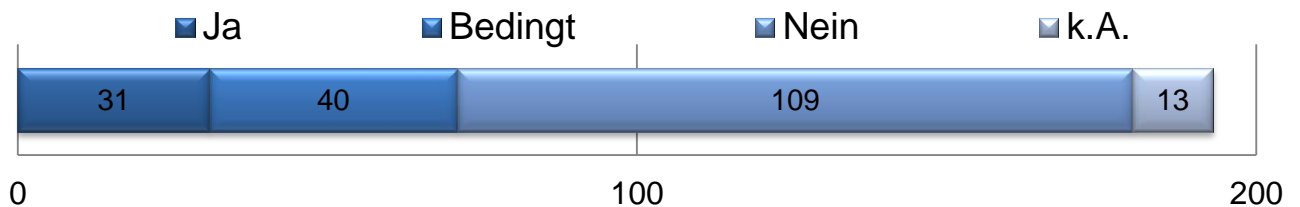
Wurden dabei Fördermittel (KFW, NRW.Bank, Bafa o.ä.) eingesetzt?

Ja – 10 Befragte haben Fördermittel eingesetzt

- Fördermittel durch Sanierungsgebiet der Stadt Euskirchen
- KFW Förderung

2 Mitwirkungsbereitschaft & Erwartungen

2.1. Können Sie sich grundsätzlich vorstellen oder planen Sie bereits, Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



Wenn nein, warum:

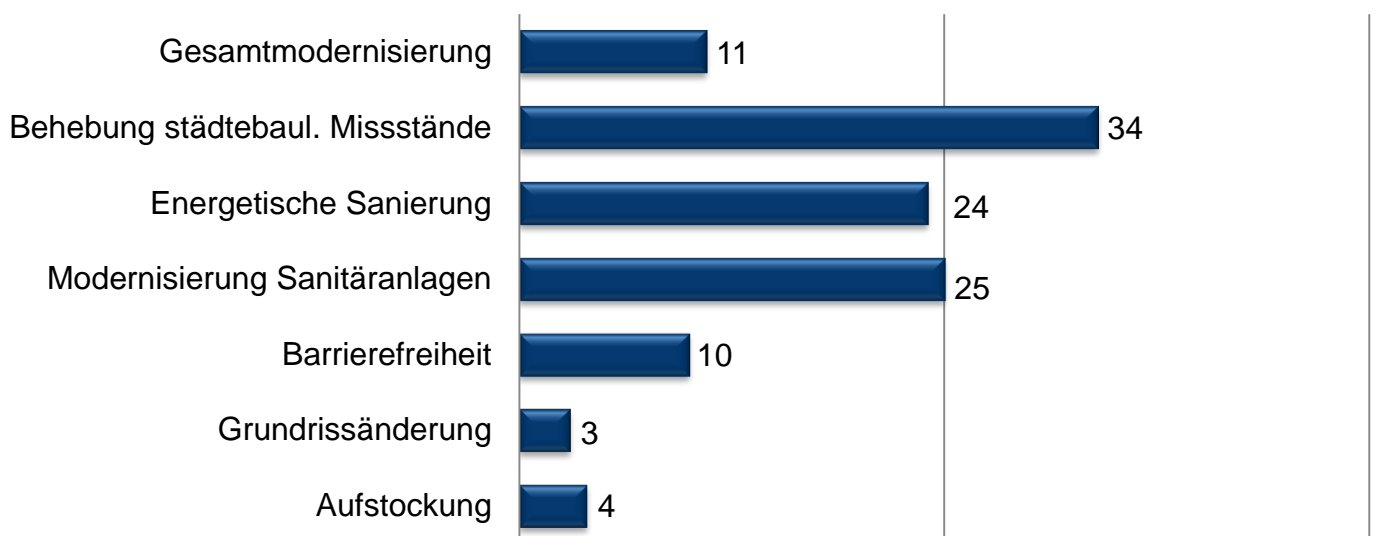
- ▶ keine finanziellen Möglichkeiten (4 Nennungen)
- ▶ Altersbedingt (3 Nennungen)
- ▶ Keine Notwendigkeit, guter Zustand des Gebäudes (43 Nennungen)
- ▶ Geplanter Immobilienverkauf (5 Nennungen)
- ▶ Keine Angabe (54 Nennungen)

Wenn bedingt, warum:

- ▶ Abhängig von finanzieller Unterstützung (23 Nennungen)
- ▶ Mitwirkung abhängig von Eigentümergemeinschaft (4 Nennungen)
- ▶ Keine Angabe (13 Nennungen)

2.2. Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?

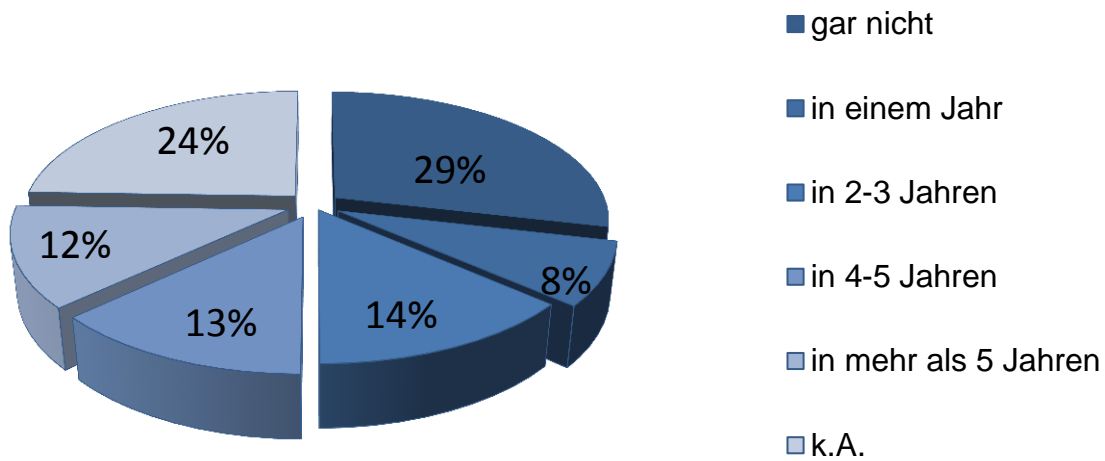
(Mehrfachnennungen möglich)



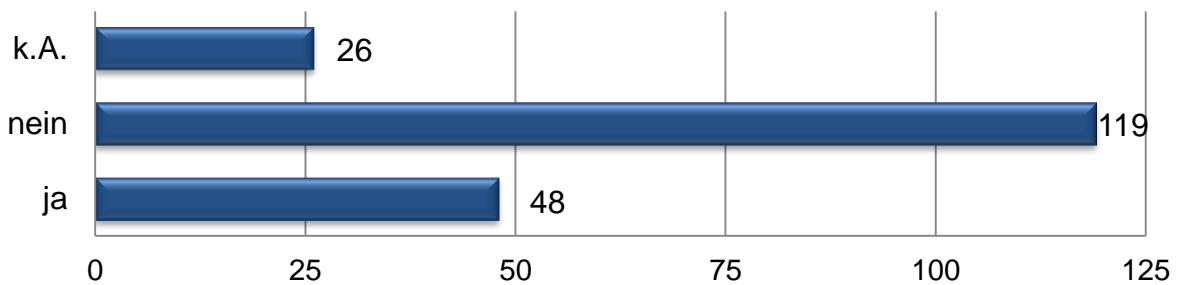
Andere: Fassade/ Anstrich (16 Nennungen)

50

2.3 Wann können Sie sich grundsätzlich vorstellen, Sanierungsmaßnahmen umzusetzen?



2.4 Haben Sie für Ihr Gebäude/Ihre Wohnung schon einmal eine qualifizierte Sanierungs-/Energieberatung in Anspruch genommen?



2.5 Sind Sie grundsätzlich an einem qualifizierten Beratungsangebot zu Modernisierungs-, Sanierungs- und/oder Energieeinsparungsmöglichkeiten interessiert?

- Ja – 39 Nennungen
- Nein – 140 Nennungen
- K.A. – 14 Nennungen

Fazit

Die Eigentümerbefragung für das Untersuchungsgebiet weist eine insgesamt sehr positive Rücklaufquote von 22% auf und steht für ein großes Interesse von Seiten der Eigentümer.

Im Ergebnis zeigen sich für die Innenstadt

- ▶ Eine Heterogenität im Bualter & der Baustruktur
- ▶ Große Unterschiede in baulichen Standards
- ▶ Ein geringer Veräußerungswille (ggf. Anlageinteresse)
- ▶ Bewertung des Zustandes
(A) sehr gut bis gut über 50%
(B) befriedigend bis schlecht 50%.

Zudem wird deutlich, dass in den vergangenen Jahren von vielen Eigentümern bereits verschiedenste Sanierungs- und Instandsetzungen vorgenommen wurden, die zum einen zur Steigerung der Energieeffizienz und dem Klimaschutz in Form von Dämmungen, Heizungs- und Fenster-austausch beigetragen haben und zum anderen bauliche Anpassungen von Fassaden, Hauseingängen und Sanitäranlagen umgesetzt wurden.

Insgesamt können sich über 1/3 der Befragten in den kommenden Jahren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorstellen. Hier wird von 14% eine geplante Durchführung in 2-3 Jahren und von 13% in 4-5 Jahren angegeben. Als häufigste geplante Maßnahmen werden die Behebung baulicher Missstände, Fassadenerneuerung, Modernisierung von Sanitäranlagen und eine energetische Sanierung genannt. Insgesamt planen 11

Eigentümer Gesamtmodernisierungen für ihre Immobilie.

Die Mitwirkungsbereitschaft zur Durchführung von Maßnahmen ist dabei verknüpft mit der Gewährung finanzieller Unterstützung. Bei Befragten mit Teileigentum (Eigentumswohnung oder Besitz einer Ladeneinheit) besteht die Abhängigkeit einer Mitwirkung von der Hausgemeinschaft, da nur gemeinschaftlich eine Umsetzung angestoßen werden kann.

Zur Planung von baulichen Anpassungen und Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie wurde von 75% der Befragten noch kein qualifiziertes Sanierungs- oder Energieberatungsangebot in Anspruch genommen. Bei 39 Befragten besteht aktuell ein Interesse an einem Beratungsangebot.

Die Analysen der DSK sowie die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass für das Untersuchungsgebiet Bedarfe zur Modernisierungs- und für Instandsetzungsmaßnahmen vorliegen. Ebenfalls ist ein vorliegendes Interesse zur „Aufhübschung“ und für „durchgreifende Sanierung“ bei den Eigentümern festzustellen. Das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft bilden eine wichtige Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung, um die Innenstadt attraktiv und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Im Rahmen der Befragung konnte der Arbeitsstand der Bestandsanalyse verdichtet werden und wichtige Informationen zur Ausgangssituation eingeholt werden. Die Ergebnisse der Befragung fließen in die weitere Konzeptarbeit ein.