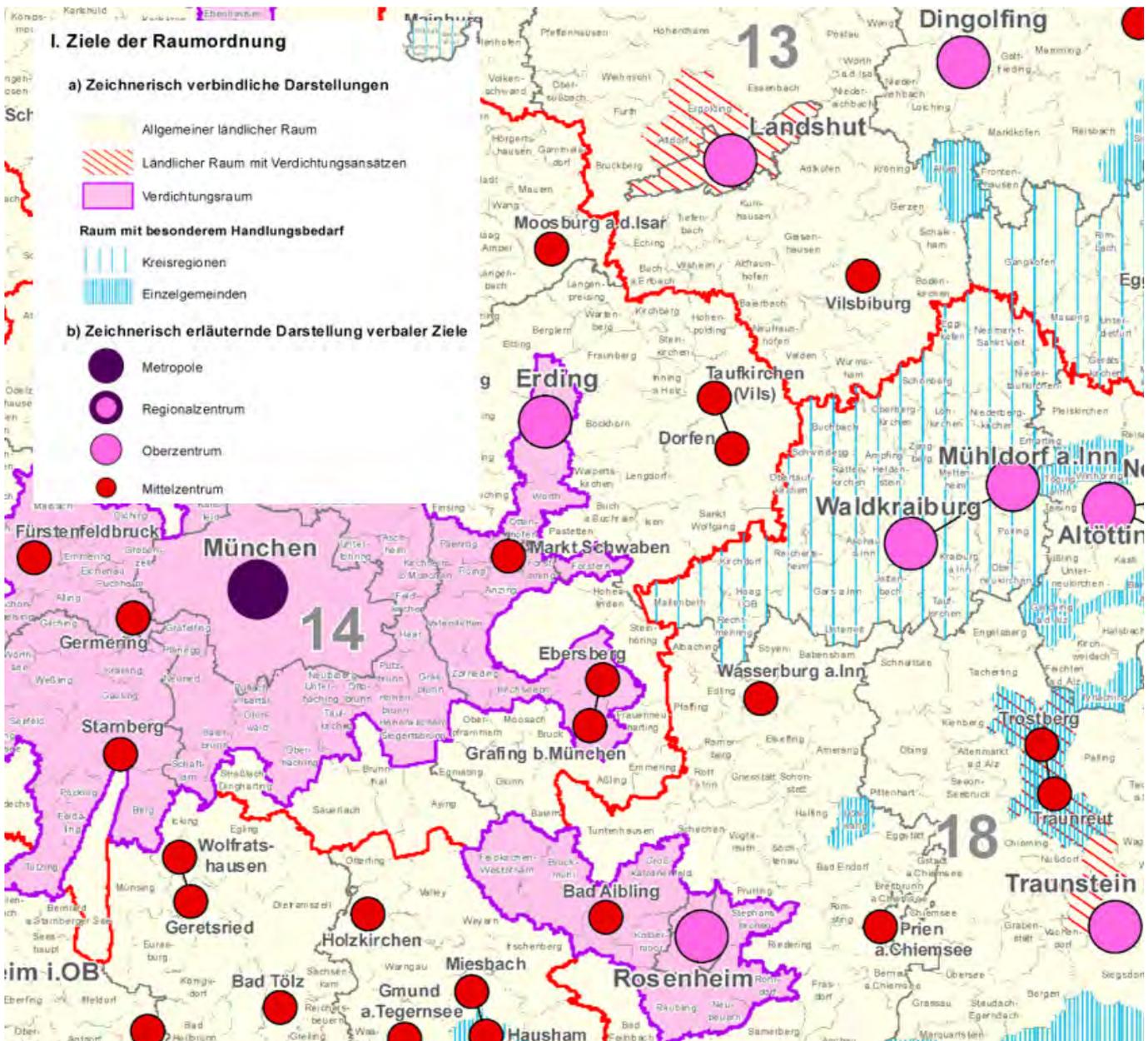


Bestandsanalyse - Makrostandort & regionale Faktoren



Aufgabe der Bestandsanalyse

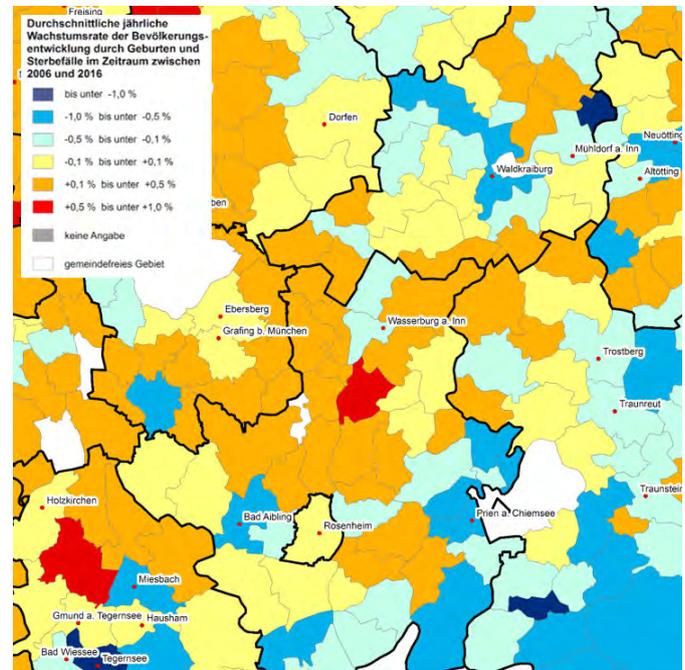
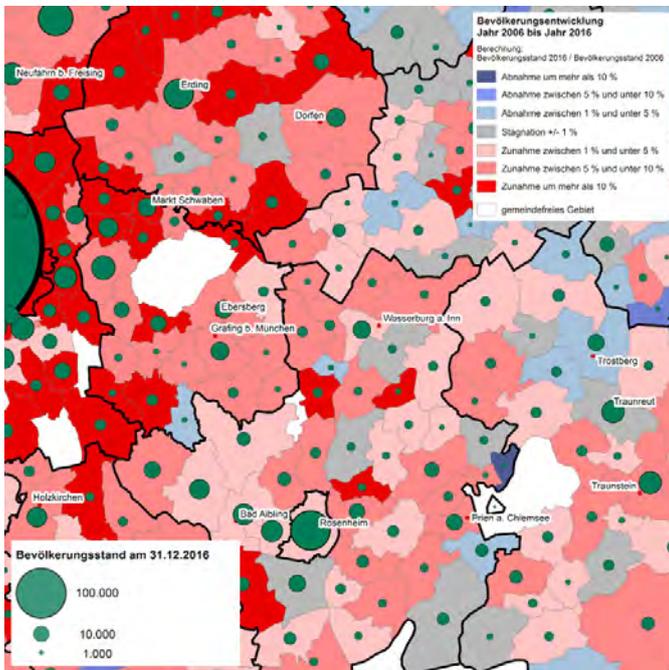
Der Rückblick auf die bisherige Entwicklung und die Bewertung der aktuellen Situation erfüllen zwei Funktionen bei der Vorbereitung einer strategischen Stadtentwicklungsplanung. Zum einen wird die **Notwendigkeit von Veränderung** sichtbar: Betrachtet man den aktuellen **Handlungsbedarf auch als das Ergebnis der vorliegenden Handlungsmuster**, so wird deutlich, dass auch eine Veränderung der Handlungsmuster und ggf. auch der Strukturen in Betracht

gezogen werden müssen, um andere Ergebnisse zu erreichen. Zum anderen schaffen sie die **Basis für die Festlegung der künftigen Handlungsrichtung**: So erfordert die Bewertung der Ausgangslage sowohl eine Beschäftigung mit der Vergangenheit als auch mit der gewünschten Zukunft. Dabei werden Schwächen und zukünftige Risiken identifiziert aber auch Stärken und zukünftige Chancen. Dies liefert den Ansatzpunkt für die Definition strategischer Entwicklungsziele.

Überörtliche Betrachtung (Makrostandort)

Die räumliche Lage der Stadt Wasserburg am Inn legt bereits die Ausprägung einiger grundlegender **Rahmenparameter** fest, die als übergeordnete Einflussgrößen die Handlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtentwicklung bestimmen. Die räumliche Lage der Stadt innerhalb der Region prägt aber auch ihren **funktionalen Charakter** und bestimmt ihre **Wettbewerbsposition** gegenüber anderen Kommunen. Beide Faktoren, die Regionalentwicklung

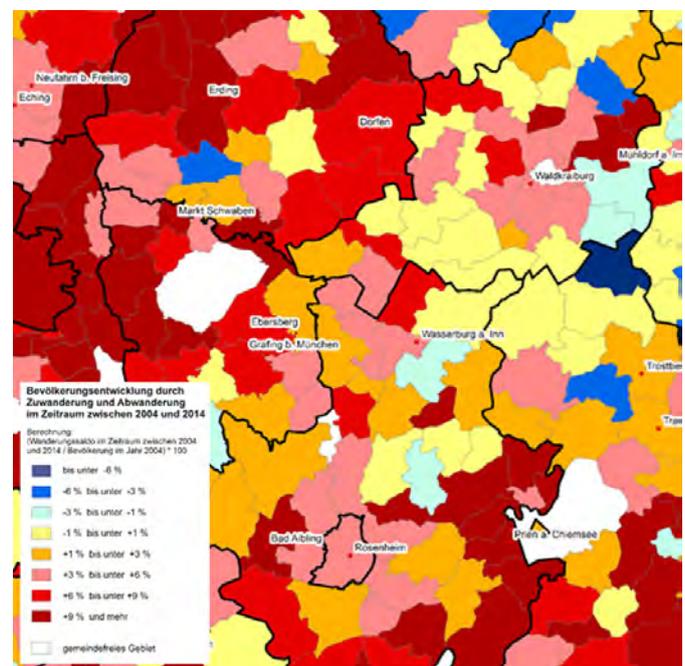
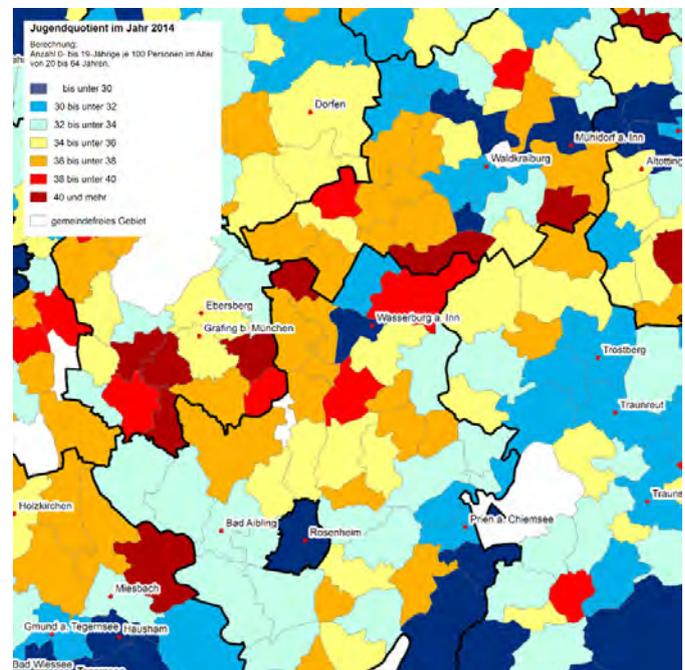
und die Funktion der Stadt innerhalb der Region, schreiben zusammen mit der funktionalen Verflechtung der Stadt innerhalb der Region die Wirkungszusammenhänge fest, unter denen die Stadt agiert. Im Fall der Stadt Wasserburg am Inn ist es die Entwicklung der **Metropolregion München**, die die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt prägt sowie die Wirkungsmechanismen bestimmt, denen sie ausgesetzt ist. Die Makrostandortanalyse widmet sich dieser räumlichen Analyseebene.

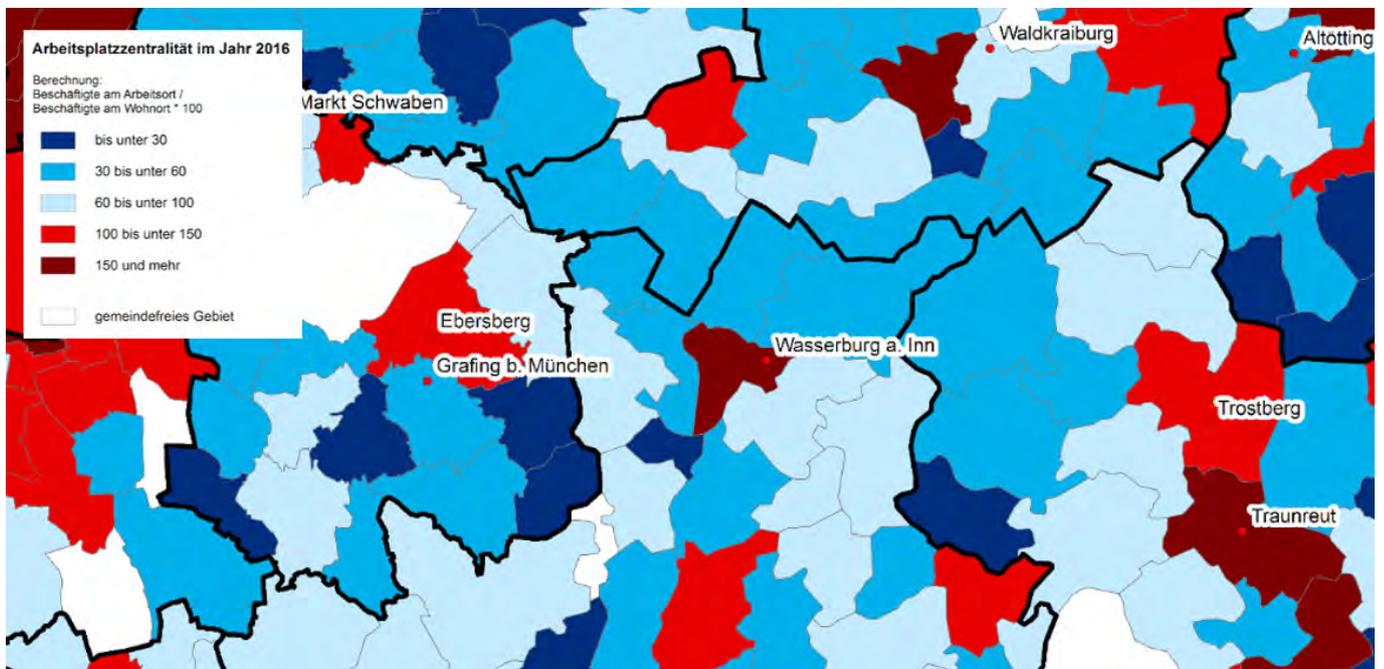


Demographie

Der aktuelle Bevölkerungsstand der Stadt Wasserburg am Inn und die Altersstruktur der Bevölkerung sind Ergebnis der bisherigen **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** durch Geburten und Sterbefälle sowie der **Wanderungsbewegung** durch Zuzüge und Fortzüge. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre eine leicht negative durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (-0,5 %) feststellen. Dementsprechend würde sich der Bevölkerungsstand der Stadt Wasserburg am Inn **ohne die Wirkung von Wanderungen dauerhaft rückläufig entwickeln**. Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo fällt dagegen im Zeitraum zwischen 2006 und 2016 positiv aus. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum der Bevölkerungszahl durch Wanderungsgewinne um ca. 0,8 % wird der Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgeglichen. Im zeitlichen Verlauf verzeichnet die Stadt Wasserburg eine zum Landkreis Rosenheim vergleichbare Bevölkerungsentwicklung mit einer

Stagnationsphase zwischen 2005 und 2013. Für einige Umlandkommunen der Stadt Wasserburg sind deutlich höhere Wachstumsraten sichtbar. Ursächlich hierfür ist deren umfangreiches Angebot an Wohnbauflächen. So realisieren alle Umlandkommunen der Stadt Wasserburg am Inn ein deutlich höheres Wohnbauflächenwachstum. In der Konsequenz fällt auch das Wanderungssaldo der Stadt Wasserburg am Inn bezogen auf die direkten Umlandkommunen im Zeitraum der letzten zehn Jahre negativ aus. Dies gilt vor allem für Familien. Dagegen verzeichnet die Stadt Wasserburg am Inn für die Altersgruppe der über 65-Jährigen einen deutlichen Wanderungsgewinn. Die altersgruppenspezifischen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung führen zu einem **Altersaufbau** der Bevölkerung mit vergleichsweise geringem Jugendquotient und einem höheren demographischen Alter. In der Sozialstrukturanalyse zeigen sich für Wasserburg am Inn bei zahlreichen Einzelindikatoren sowie bei allen zusammengefassten Indizes die höchsten Werte.





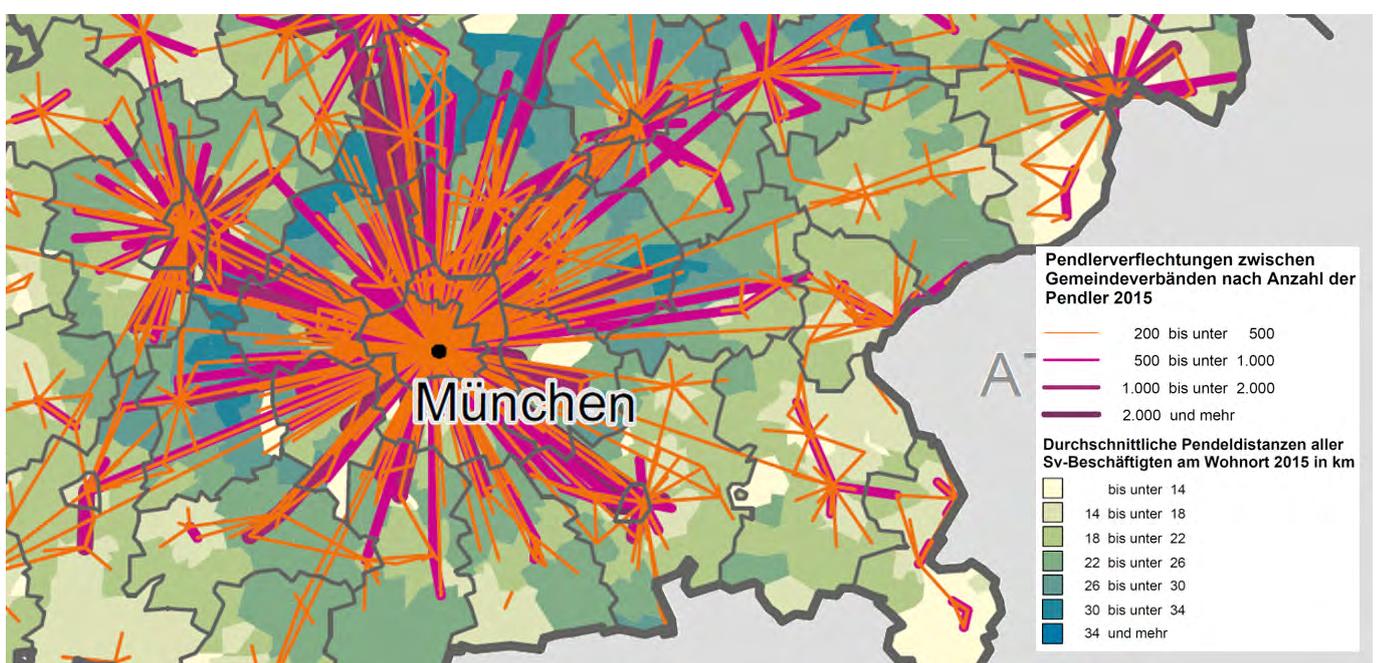
Wirtschaft

Die **Arbeitsplatzentwicklung** an einem Standort ist Resultat mehrerer Komponenten. Arbeitsplätze gehen verloren, wenn Unternehmen schließen oder sich verkleinern müssen. Dagegen entstehen Arbeitsplätze neu, wenn Unternehmen wachsen oder neu gegründet werden. Im Analysezeitraum der Jahre 2006 bis 2016 war die **Arbeitsplatzentwicklung** am Standort Wasserburg mit einem **Wachstum** von ca. 22 % sehr positiv, bleibt aber um ca. 8 %-Punkte hinter der

Entwicklung des Landkreises Rosenheim zurück. Für die Entwicklung der Zahl der **Beschäftigten am Wohnort Wasserburg** gilt dies nicht in diesem Maße. Hier bleibt die Entwicklung mit einem Wachstum von knapp 25 % im Zeitraum 2006 bis 2016 lediglich um einen Prozentpunkt hinter der Beschäftigtenentwicklung des Landkreises zurück. Damit wächst die Anzahl der Beschäftigten, die in Wasserburg am Inn wohnen, deutlich stärker, als die Anzahl der Arbeitsplätze in Wasser-

burg am Inn. Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass der **Auspendleranteil** zunimmt, und sich eine stärkere Außenorientierung der Wohnbevölkerung ergibt. Im regionalen Vergleich fällt aber der Auspendleranteil der Stadt Wasserburg am Inn noch deutlich unterdurchschnittlich aus und auch die **Beschäftigtenquote** liegt vergleichsweise hoch. Pendlerverflechtungen existieren zum einen mit den direkten Umlandkommunen, aus denen Beschäftigte nach Wasser-

burg einpendeln sowie mit den Städten München und Rosenheim, in denen ein Großteil der Auspendler ihren Arbeitsplatz besitzt. Der weit unterdurchschnittliche Auspendleranteil führt dazu, dass die Stadt Wasserburg innerhalb des weiteren Einzugsgebietes zu den Standorten mit einer hohen **Arbeitsplatzzentralität** zählt. Dies verdeutlicht die Funktion der Stadt als Versorgungsstandort und Zentrum im ländlichen Raum, zeigt aber die Verflechtung mit der Landeshauptstadt.



Einzelhandel

Der Umfang an **Verkaufsfläche**, der in Wasserburg am Inn im stationären Einzelhandel langfristig tragfähig ist, hängt zum einen von der **Einwohnerzahl** im Marktgebiet der Stadt ab, zum anderen von der Höhe der **Kaufkraftbindung**, die der stationäre Einzelhandel in Wasserburg am Inn im **Wettbewerb** mit anderen Kommunen sowie im Wettbewerb zum **Online-Handel** erreichen kann.

Als **Marktgebiet** der Stadt Wasserburg wird der Raum bezeichnet, dessen Bevölkerung in einem wahrnehmbaren Umfang zum Einkauf in der Stadt Wasserburg am Inn neigt. Die Größe dieses Marktgebietes für den Einzelhandel wird von einer Reihe unterschiedlicher Faktoren beeinflusst. Im Wesentlichen zählen hierzu:

- Umfang, Struktur und räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb des Stadtgebietes Wasserburg am Inn,
- Branchen-Mix und Sogkraft ansässiger (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe,
- Lage zu anderen zentralen Orten sowie Nähe zu Konkurrenzorten,
- Sogkraft des Angebotes in den Konkurrenzorten,
- Verteilung der Bevölkerung im Raum und Mobilität der Bevölkerung im Raum,
- Pendlerverflechtungen (arbeits- und ausbildungsbedingt),
- topographische Bedingungen, historische Zuordnung, Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit.

Zusammengefasst bestimmen damit zwei Faktoren die Wahl des Einkaufsstandortes: Die **Attraktivität** des Standortes für den Einkauf der benötigten Produkte bzw. für die Einkaufstätigkeit an sich, und der damit

verbundene **Aufwand**. Die Attraktivität eines Standortes für die Einkaufstätigkeit wird dadurch bestimmt, welcher Angebotsumfang vorhanden ist. Dieser ist über die Zeit variabel und auch Ergebnis des marktwirtschaftlichen Selektionsprozesses. So entwickeln alle Kommunen ihr Einzelhandelsangebot in der Hoffnung weiter, ein möglichst großes Marktgebiet auszubilden bzw. in ihrem Einzugsgebiet einen möglichst hohen Marktanteil zu erreichen. Gleichzeitig verzeichnet aber auch der Online-Handel hohe Zuwachsraten. Dies führt zwangsweise zu temporärer **Überentwicklung** und zu einzelwirtschaftlichen **Verdrängungsprozessen**, die üblicher Bestandteil eines marktwirtschaftlichen Systems sind und nur dann einer Einflussnahme unterliegen, wenn Gefahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Funktionsfähigkeit des **zentralen Versorgungsbereichs** bestehen.

Eine Stadt kann im Vergleich mit anderen Städten grundsätzlich umso mehr Verkaufsfläche dauerhaft ausbilden, je mehr Kaufkraftvolumen ihre eigenen Einwohner stellen. Die **Stadtgröße** bzw. Einwohnerzahl bestimmt somit zunächst die Tragfähigkeit von Verkaufsflächen am Ort. Betrachtet man vor diesem Hintergrund die räumlichen Gegebenheiten, dann zeigt sich, dass Rosenheim, Waldkraiburg und Traunreut über mehr Einwohner verfügen, als die Stadt Wasserburg am Inn, die Städte Ebersberg, Grafing und Trostberg aber etwas weniger Einwohner aufweisen. Dennoch verfügen auch diese Städte über eine so hohe Einwohnerzahl, dass sie ein zur Stadt Wasserburg am Inn ähnliches Einzelhandelsangebot ausbilden können.

Nur im **Ausnahmefall** werden Einwohner dieser Städte und Einwohner im direkten Einzugsgebiet dieser Städte die Stadt Wasserburg regelmäßig als Einkaufsstandort aufsuchen. Dagegen üben die Städte München und vor allem Rosenheim mit ihrem deutlich umfangreicheren Einzelhandelsangebot eine starke Anziehungskraft auf die Stadt Wasserburg und ihr Umland aus.

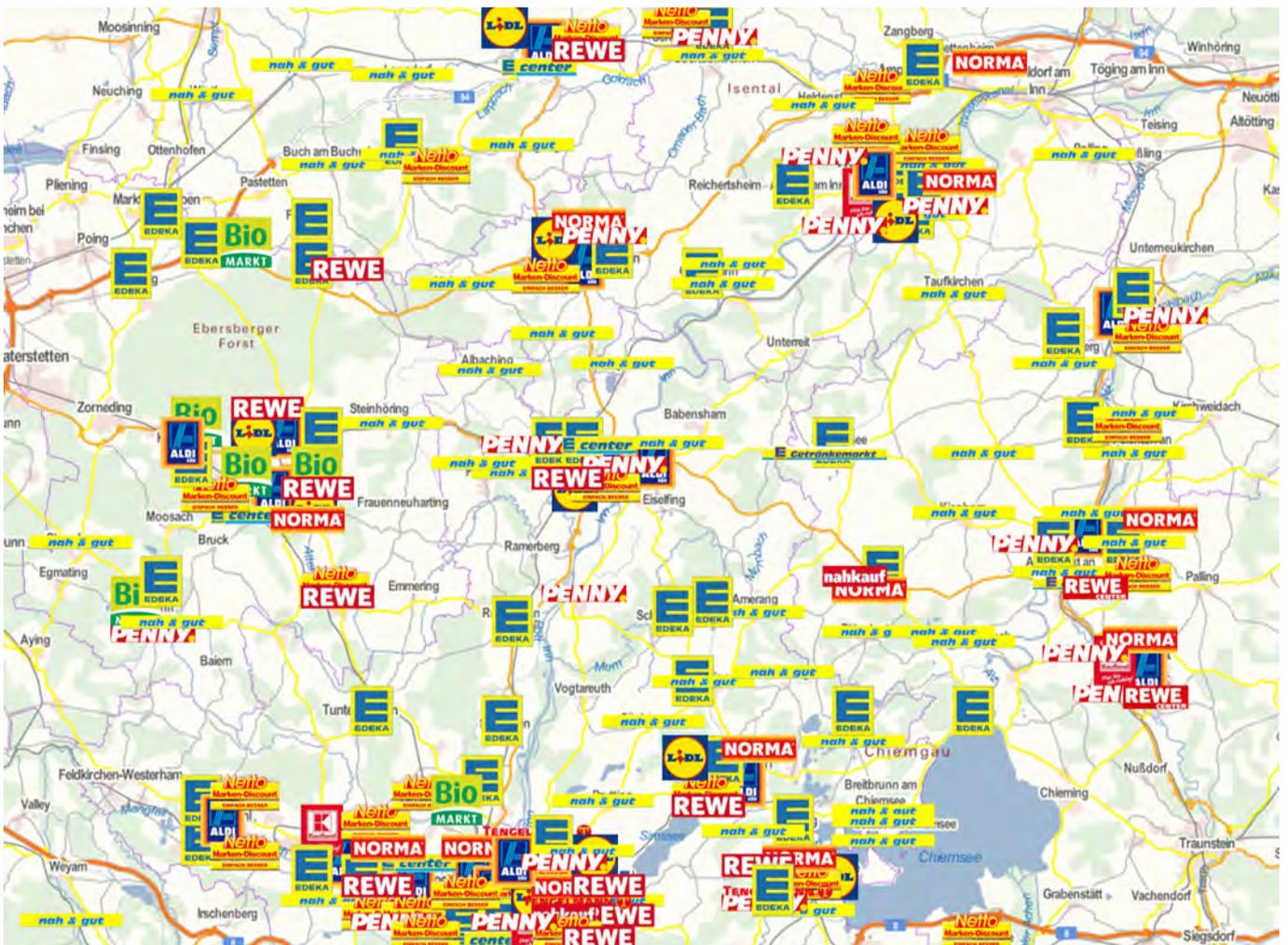
Diese Gesamtbetrachtung über alle Sortimente muss weiter differenziert werden. So reicht bei Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** schon eine deutlich geringere Einwohnerzahl aus, um einen nach Betriebstypen und Anbietern weitgehend **vollständigen** Besatz vorhalten zu können. Die auf Verbraucherseite erwartete örtliche Ausstattung bestehend aus Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter weisen allerdings nur wenige der Umlandkommunen der Stadt Wasserburg auf. Den Kommunen Haag in Obb., Obing und Bad Endorf aber ermöglicht es die Angebotskombination dieser beiden Betriebstypen einen Großteil der nachfrageseitigen Einkaufspräferenzen abzudecken, eine **Kaufkraftbindung** im Bereich des kurzfristigen Bedarfs bis an die 85 % zu realisieren und darüber hinaus ein eigenes Einzugsgebietes zu generieren.

Das Einzugsgebiet der Stadt Wasserburg am Inn umfasst deshalb bei den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs nur diejenigen Kommunen, für die sich gegenüber den angesprochenen Wettbewerbsstandorten mindestens eine vergleichbare Erreichbarkeit ergibt. Hierzu zählen neben der Stadt Wasserburg am Inn selbst die Kommunen Albaching, Amerang, Babensham, Edling,

Eiselfing, Griesstätt, Pfaffing, Ramerberg, Rechtmehring, Schnaitsee, Schonstett, Soyen und Unterreit. Sie bilden mit ihren knapp **35.000 Einwohnern das Nah-einzugsgebiet** der Stadt Wasserburg am Inn. Für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs ergibt sich ein anderes Kalkül. Betriebe dieser Warengruppen bilden in der Regel ein größeres Einzugsgebiet aus. Das Marktgebiet einer Stadt bestimmt sich bei diesen Warengruppen nicht nur aus dem städtischen Angebotsumfang insgesamt, sondern insbesondere aus dem Angebotsumfang und der Ausstattung der einzelnen Einkaufsstandorte innerhalb der Stadt, zusammen mit ihrem jeweiligen Ambiente. Dies bestimmt auch die Attraktivität einer Stadt als **Einkaufs- bzw. Shoppingstandort**. Kommunen im Umland der Stadt Wasserburg am Inn, deren Wohnbevölkerung aufgrund einer größeren räumlichen Distanz oder wegen der Nähe zu alternativen Versorgungsstandorten nur mehr eine mäßig ausgeprägte Einkaufsorientierung auf die Stadt Wasserburg am Inn aufweist, zählen zum **Ferneinzugsgebiet** der Stadt Wasserburg am Inn. Hierzu gehören die insgesamt knapp **30.000 Einwohner** der Kommunen Gars am Inn, Haag in Obb., Halfing, Maitenbeth, Obing, Rott am Inn, Steinhöring und Vogtareuth.

Insgesamt summiert sich das Einzugsgebiet der Stadt Wasserburg am Inn somit auf ca. **77.000 Einwohner**.

Die Kaufkraftbindung, die der stationäre Einzelhandel der Stadt Wasserburg am Inn in diesem Gebiet erreicht, bestimmt zusammen mit den Kaufkraftzuflüssen aus dem Tourismus den Umfang an tragfähiger Verkaufsfläche in Wasserburg am Inn.



Online-Handel

Die Konsequenzen des weiter **zunehmenden Online-Handels** fallen – was den daraus folgenden, künftigen Verkaufsflächenbedarf betrifft – je nach räumlichem Lagetyp ganz unterschiedlich aus. Die Ergebnisse einer **Simulationsrechnung**, die beispielhaft für eine mittelgroße Stadt in einer insgesamt wachsenden Region durchgeführt wurde (vgl. BBSR 2017) zeigen, dass gerade die Warengruppen, die in der Innenstadt umfangreich vertreten sind und für die eine hohe **Innenstadtrelevanz** auszumachen ist, durch den Online-Handel besonders gefährdet werden. Lediglich für die Warengruppen „Gesundheit und Körperpflege“ sowie „Haushaltswaren und persönlicher Bedarf“ ist einerseits ein eher **geringer Gefährdungsgrad** durch den Online-Handel auszumachen bei gleich

zeitig hoher Innenstadtrelevanz. Diesen Warengruppen wird für die nähere (bis 2020) und fernere (bis 2025) Zukunft noch eine positive jährliche **Wachstumsrate** prognostiziert. Dagegen zeigt sich für „Wäsche und Bekleidung“ als der flächenmäßig bedeutendsten Warengruppe der Innenstadt eine dauerhaft negative jähr-

liche Umsatzentwicklung. Ein dadurch verursachter **Flächenrückgang dieser innerstädtischen Leitbranche** besitzt die hohe Gefahr, dass auch andere Branchen am Standort Innenstadt betroffen werden und sich der Gesamteffekt verstärkt. Es wird angenommen, dass Geschäftsaufgaben im stationären Handel zunächst

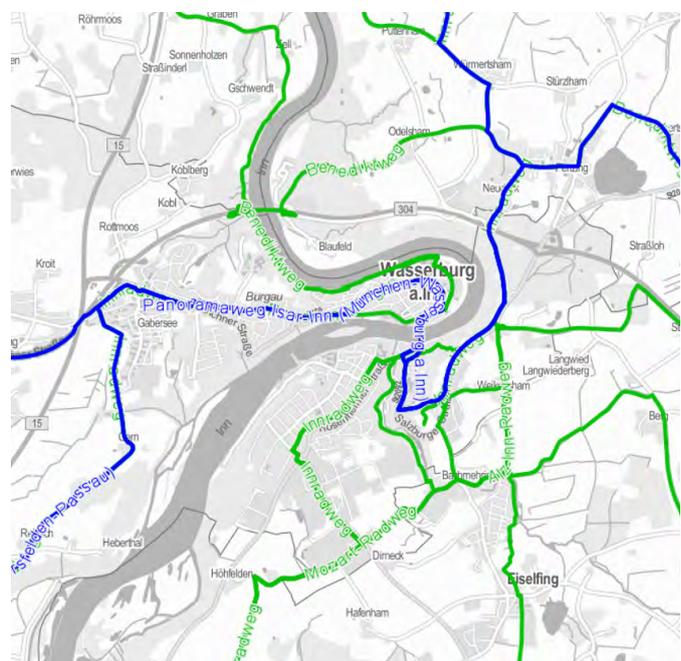
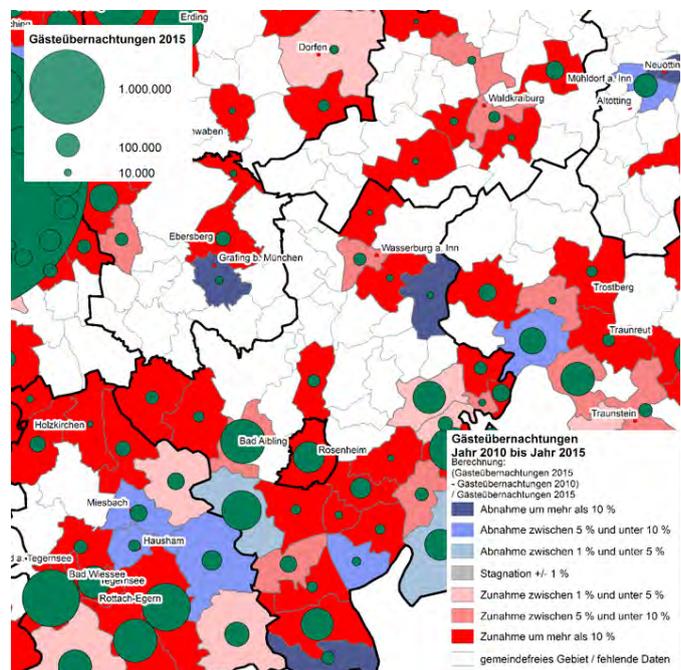
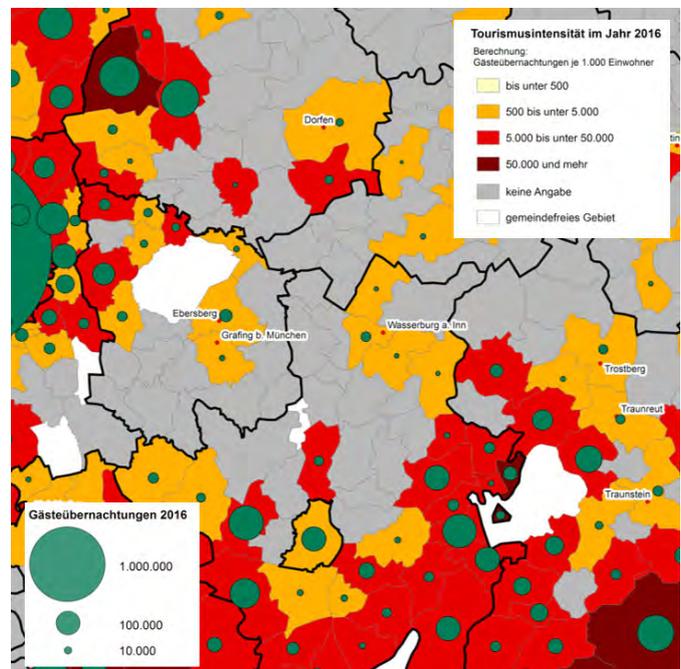
über mehrere Jahre hinweg als **schleichender Prozess** erfolgen. In Verbindung mit den aktuellen Überkapazitäten an Handelsflächen sowie dem Mangel an potenziellen Nachfolgern beschleunigt sich dieser Prozess dann aber und führt auch zu **strukturellen Leerständen**.

Sortimentsbezeichnung	EBIT Umsatzrentabilität	Stat. Umsatz CAGR 14-20	Stat. Umsatz CAGR 20-25	Gefährdung durch E-Commerce	Anteil Fläche	Anteil Geschäftsstellen	Innenstadtrelevanz
Lebensmittel, Reformwaren	2,1%	1,5%	1,1%	gering	8,6%	9,4%	gering
Gesundheit, Körperpflege	6,8%	2,3%	2,6%	gering	6,7%	13,1%	hoch
Bekleidung, Wäsche	6,0%	-1,0%	0,0%	hoch	35,0%	43,1%	hoch
Schuhe, Lederwaren	7,2%	-0,6%	0,1%	hoch	2,8%	8,1%	hoch
Elektro, EDV, Foto	5,5%	-0,5%	-0,5%	hoch	7,0%	2,5%	hoch
Sport, Spiel, Hobby	8,0%	-1,2%	-0,7%	hoch	4,9%	1,9%	mittel
Haushalt, pers. Bedarf	10,1%	0,2%	0,5%	gering	11,6%	2,5%	hoch
Bücher, Schreibwaren	8,0%	-2,4%	-2,3%	hoch	4,3%	11,3%	hoch
Bau-, Heimwerkerbedarf	4,8%	0,5%	0,5%	mittel	1,4%	1,3%	gering
Möbel, Teppiche, Heimtextil	7,3%	0,1%	0,4%	mittel	17,3%	5,0%	mittel

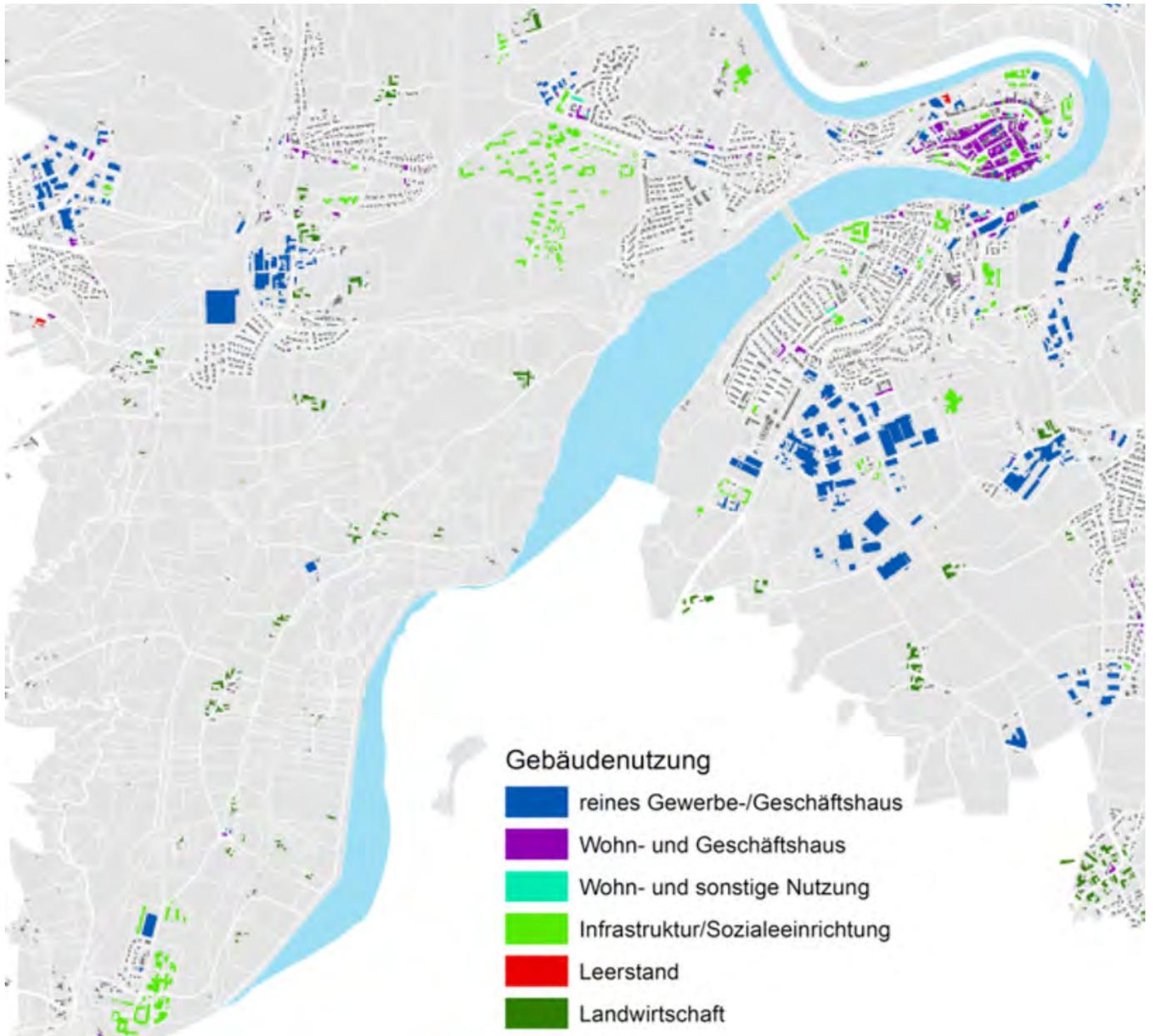
Tourismus

Touristisch war die Stadt Wasserburg am Inn längere Zeit gemeinsam mit mehreren Umlandkommunen in der touristischen Kooperation „Wasserburger Land“ organisiert. Mittlerweile besteht dieser Stadt-Umland-Verband nicht mehr und die Stadt ist in die **übergeordnete touristische Marketingorganisation** „Chiemsee Alpenland“ eingebunden, in der die Stadt und die Kommunen des Landkreises Rosenheim sowie die Chiemsee Anliegergemeinden organisiert sind. Touristische Kerngebiete innerhalb dieses Verbundes sind die übernachtungsstarken Kommunen am Alpenrand sowie um den Chiemsee. Die Stadt **Wasserburg** wird mit ihrem Angebot der Innschiffahrt unter der Rubrik „**Wasser**“ und mit dem Thema der Stadtgeschichte im Allgemeinen sowie der Attraktion der Bierkatakomben im Speziellen unter der Rubrik „**Kultur**“ vermarktet. Übernachtungen in Wasserburg resultieren zum einen aus der Funktion der Stadt als **Wirtschaftsstandort** und betreffen Geschäftspartner der großen Industrieunternehmen. Zum anderen ergeben sie sich aus der Lage der Stadt an übergeordneten **Radwegen** wie dem Innradweg, dem Mozart-Radweg, dem Alz-Inn Radweg oder dem Benediktweg sowie der Lage an **Weitwanderwegen** wie dem Würmsee-Inntal-Weitwanderweg sowie dem Jakobsweg Böhmen-Bayern-Tirol. Darüber hinaus übernachten in Wasserburg Kultur- und Städtereisende aber auch Besucher von größeren Messen und anderen Großveranstaltungen in München. Insgesamt spielt der übernachtende Tourismus in Wasserburg aber nur eine untergeordnete Rolle. Die Tourismusintensität der Stadt bleibt weit hinter den Werten der Kommunen am

Alpenrand sowie der Kur-/Gesundheitsorte der Tourismusregion zurück. Auch absolut gesehen bleibt die Anzahl von ca. 31.000 Gästeübernachtungen bei etwa 16.000 Gästeankünften vergleichsweise gering. Damit trägt der **übernachtende** Tourismus insgesamt wenig zur Wirtschaftsleistung der Stadt bei. Wesentlich bedeutender als der übernachtende Tourismus ist in Wasserburg am Inn der **Tagestourismus**. Er trägt mit dazu bei, den umfangreichen Besitz der Stadt mit Einzelhandel und Gastronomie zu sichern und die Funktion der Stadt als **Versorgungszentrum** der Region zu stärken. Speziell das Freizeitbad Badria und die zahlreichen Kultureinrichtungen prädestinieren die Stadt Wasserburg als **Schlechtwetterziel** innerhalb der Tourismusregion Chiemsee-Alpenland. Wasserburg ist mit seinem **einzigartigen** Thema Altstadt aber auch insgesamt ein stark frequentiertes Ausflugsziel. Zusätzlich schafft ein umfangreiches Veranstaltungsangebot zahlreicher Akteure über das ganze Jahr verteilt Besuchsansätze, die Tagesgäste aus dem Umland und darüber hinaus anziehen. Im Außenauftritt der Organisation Chiemsee-Alpenland sind die vielen **Veranstaltungen** in Wasserburg und das umfangreiche Angebot an thematischen **Stadtführungen** aufgeführt. Auch die ByTM ordnet die Stadt in der Rubrik „Stadt-Land-Kultur“ ein und präsentiert die umfangreiche **kulturtouristische** Ausstattung. Unter den Tagesgästen haben Gruppen- und Busreisen eine erhebliche Bedeutung. Gleichzeitig wird die Stadt als Tagesausflugsziel der Bevölkerung der **Metropolregion** genutzt, ist aber weder in dieser Funktion noch mit dem Thema Altstadt positioniert.



Strategische Analyse - Stadtgebiet Wasserburg am Inn



Örtliche Betrachtung - Stadtgebiet

Bei der Analyse der örtlichen Situation ist die **räumliche Verteilung** der unterschiedlichen Angebote und Nutzungen Gegenstand der Betrachtung. Der jeweilige Besatz bestimmt die funktionale Charakteristik einzelner Areale, die **Frequenzierung** der einzelnen Standorte sowie den **Austausch** und die **Mobilität** zwischen den Standorten. Je nach der räumlichen Organisation (Nutzungsmischung oder Nutzungstrennung) ergeben sich unterschiedliche Mobilitäts-

anforderungen vor Ort, um die **Grunddaseinsfunktionen** wie Wohnen, Arbeiten, sich Bilden, in Gemeinschaft leben, sich Erholen und sich Versorgen zu erfüllen. Die Nutzungsverteilung und die Angebotscharakteristik einzelner Standortbereiche legen auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des **Standortsystems** fest. Sie bestimmen die wettbewerbliche Ausgangssituation für alle weiteren Nutzungen oder Angebote, die neu platziert werden sollen.

Nutzungsverteilung - Stadtgebiet

Die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Wasserburg am Inn weist eine **klare räumliche Gliederung** auf. Wohn- und Geschäftsgebäude konzentrieren sich am Hauptort im Bereich der Altstadt. Im Anschluß daran befinden sich in Richtung Westen (Burgau) und Süden (Burgerfeld) die ausgedehnten Wohnbaugebiete der Stadt. Gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiete Staudham, Tegernau, Salzburger Straße und die

gewerbliche Nutzung in Reitmehring) sowie ausgedehnte soziale bzw. gesundheitsbezogene Einrichtungen (Inn-Salzach Klinikum, Stiftung Attel) bestimmen den Hauptort im äußeren Bereich. Der **Übergang** des Siedlungskörpers der Stadt Wasserburg am Inn zu den Nachbarkommunen verläuft teilweise fließend und ist im Raum nicht ablesbar. Dies gilt insbesondere für den Standort Gewerbegebiet Staudham/Edling aber auch bezüglich der Kommunen Eiselfing und Babensham.

Nutzungsstruktur

Die Stadt Wasserburg hat eine besondere Bedeutung als **Schulstandort**. An den sieben allgemeinbildenden Schulen werden knapp 3.000 Schüler unterrichtet und an den acht beruflichen Schulen lernen weitere knapp 3.000 Schüler. Bezogen auf die nur knapp 13.000 Einwohner fällt das **Verhältnis von Schülerzahl zu Einwohnerzahl** weit überdurchschnittlich aus und ist Indiz der hohen Zentralität der Stadt Wasserburg am Inn. Mit dem Fachbereich Sozialverwaltung der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege verfügt die Stadt auch über eine **regional** wirksame Bildungseinrichtung. Ihre Ausstattung als **Bildungsstandort** der Region stärkt sowohl aktuell als auch künftig die Zentralität der Stadt Wasserburg am Inn sowie die Orientierung der Umlandbevölkerung auf die Stadt. Eine hohe Stand-

ortqualität lässt sich der Stadt auch bei den weichen Standortfaktoren wie Standortimage, Freizeitwert oder kulturelles Angebot attestieren. Die Stadt verfügt in den Bereichen Sport, Freizeit und Kultur über eine Ausstattung und ein Angebot, die sich in einer Stadt dieser Größe nicht erwarten lassen. Einrichtungen von besonderer Bedeutung für die örtliche Wohn- und Lebensqualität sind im Freizeitbereich die Sportstätten und das Freizeitbad Badria (inkl. Saunawelt) sowie im **kulturellen** Bereich die verschiedenen Museen, das Stadtarchiv und das Theater Belaqua. Neben diesen Einrichtungen mit ihrem permanenten Angebot wird das gesellschaftliche Leben in Wasserburg durch ein umfangreiches Veranstaltungsangebot der unterschiedlichen Bereiche sowie durch Märkte belebt.



(c) iq Projektgesellschaft

Wirtschaft

Lange Zeit wurde die Stadt Wasserburg am Inn als **Industriestandort** bezeichnet. Ein weit überdurchschnittlicher Umsatz im produzierenden Gewerbe (je Einwohner) diente als Beleg für diese Charakterisierung. Zu den mitarbeiterstärksten **Industriebetrieben** in Wasserburg zählen heute die Unternehmen Meggle und Bauer, zwei Hersteller von Molkereiprodukten, die weltweit agieren und gemeinsam ca. 1.800 Mitarbeiter beschäftigen. Darüber hinaus haben die Firma rkW, (Hersteller von Polyethylen- und Polypropylenfolien) ein Arzneimittelwerk der Firma recipharm und ein Produktionsbetrieb des Hausgeräte-Zulieferers Gronbach ihren Standort in Wasserburg. Diese fünf Unternehmen stellen zusammen bereits ca. 2.750 Arbeitsplätze in Wasserburg. Das ehemals ebenfalls überdurchschnitt-

lich umfangreiche Arbeitsplatzangebot im Bereich des produzierenden Gewerbes hat sich in den letzten 20 Jahren aber zu Gunsten des **Dienstleistungssektors** verschoben. Zwar weist die Stadt Wasserburg nach wie vor einen um ca. 5 % über dem oberbayerischen Durchschnitt liegenden Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe auf (Wasserburg: 31,1 %), aber im Vergleich zum Landkreis Rosenheim (34,0 %) ergibt sich bereits ein geringerer Anteilswert. Mit einem Anteil von fast 42 % liegt der Schwerpunkt des Arbeitsplatzangebotes mittlerweile im Bereich **öffentlicher und privater Dienstleister**. Hier erreicht die Stadt Wasserburg einen Wert, der deutlich über dem oberbayerischen Durchschnitt von 23 % aber auch über dem Durchschnittswert im Landkreis Rosenheim von ca. 28 % liegt. Bedeutendste

Arbeitgeber sind neben den zahlreichen **Bildungseinrichtungen** die Einrichtungen der **Sozialwirtschaft**. Zu ihnen zählen das Inn-Salzach Klinikum, die Stiftung Attel sowie die RoMed Klinik. Allein diese drei Arbeitgeber stellen ca. 2.700 Arbeitsplätze. Insgesamt ist das Arbeitsplatzangebot in Wasserburg am Inn auf wenige Arbeitgeber konzentriert. Die sieben mitarbeiterstärksten Unternehmen stellen fast zwei Drittel des örtlichen Arbeitsplatzangebotes. Die Standortanforderungen dieser Unternehmen betreffen übereinstimmend die Qualität der Stadt als **Wohnstandort**, was bei der Rekrutierung von Mitarbeitern eine immer wichtigere Rolle spielt. Neben der **Stadtgestalt** und der Attraktivität der **Altstadt** spielen dabei Standortfaktoren wie die Verfügbarkeit von **Wohnraum** und Bauland eine besondere

Rolle aber auch die Ausstattung mit familienbezogener **Infrastruktur** wie Kinderbetreuungseinrichtungen. Ein weiterer Standortfaktor, der für alle Unternehmen wichtig ist, betrifft die örtliche und überörtliche **Erreichbarkeit**. Themen, die hierzu von den Unternehmen genannt werden, sind das P&R Angebot am Bahnhof Reitmehring, die Anbindung vom Bahnhof Reitmehring in den Hauptort Wasserburg, die Taktung des Stadtbusses sowie die überörtliche Anbindung der Stadt an das Fernstraßennetz insbesondere in Nord-Süd Richtung zur B15neu im Raum Landshut aber auch die Querung der Bahnlinie der B304 in Reitmehring. Im örtlichen Kontext erweist sich der Wettbewerb um Arbeitskräfte für die Sozialwirtschaft als schwierig, da in diesem Bereich geringere Löhne gezahlt werden als in der gewerblichen Wirtschaft.

Tourismus und Freizeit

Von den insgesamt sechs Beherbergungsbetrieben der Kategorie Hotel oder Gasthof in Wasserburg verfügen lediglich zwei über mehr als 20 Zimmer. Damit verfügt die Stadt Wasserburg am Inn über ein vergleichsweise **geringes Beherbergungsangebot**. Allerdings weist eine gesamtstädtische **Auslastungsquote** von unter 35 % der insgesamt 191 angebotenen Gästebetten, die in den sechs Beherbergungsbetrieben mit mindestens neun Gästebetten erreicht wird, derzeit nicht auf eine besondere Entwicklungsperspektive für den übernachtenden Tourismus hin. Etwas mehr als 18 % der insgesamt ca. 16.000 Gästeankünfte entfallen auf Gäste aus dem Ausland, deren **Aufenthaltsdauer** mit durchschnittlich 1,7 Tagen noch unter der Aufenthaltsdauer der inländischen Gäste liegt, die 2,0 Tage erreicht. Die Stadt ist vorwiegend als **stadt- und kulturtouristisches Ausflugsziel** entwickelt und setzt dabei in erster Linie die historische Altstadt und die Geschichte als Handelsstadt ins Zentrum des **Besuchsprogramms**. Die Angebots-

entwicklung umfasst ein umfangreiches Führungsprogramm, das von der klassischen Stadtführung über zahlreiche **thematische und zielgruppenspezifische Stadtführungen** bis zum Besuch besonderer Einrichtungen wie dem Rathaus, der Burg oder der Bierkeller reicht. Während das organisierte Führungsangebot sehr gut ausgebaut ist, sind die touristische Infrastruktur und das Informationsangebot für ein Entdecken der Stadt auf eigene Faust noch kaum entwickelt. Die hierfür erforderliche Beschilderung zu einem

Stadtrundgang und ein Informationsangebot an Besuchspunkten sowie dessen Ergänzung um ein erweitertes digitales Informationsangebot sind noch nicht gut entwickelt. Dies gilt auch für das **Informationsangebot** an Empfangs- und Sammelpunkten sowie für die Präsenz des Themas Tourismus in der Außendarstellung der Stadt. Aufwertungsbedarf lässt sich darüber hinaus auch für die Themenwege und Teile der Freizeitinfrastruktur ausmachen.

Stadtrundgang und ein Informationsangebot an Besuchspunkten sowie dessen Ergänzung um ein erweitertes digitales Informationsangebot sind noch nicht gut entwickelt. Dies gilt auch für das **Informationsangebot** an Empfangs- und Sammelpunkten sowie für die Präsenz des Themas Tourismus in der Außendarstellung der Stadt. Aufwertungsbedarf lässt sich darüber hinaus auch für die Themenwege und Teile der Freizeitinfrastruktur ausmachen.



Außendarstellung

In der Gestaltung des Außenauftritts der Stadt Wasserburg am Inn sind die Themen **Innschleife** und **Altstadt** verarbeitet. Sie werden sowohl im Logo der Stadt als auch im Slogan „Schleife mit Flair“ transportiert. Inhaltlich weist die Außendarstellung einen stark **informationsorientierten** Charakter auf. Sie ist thematisch gegliedert aber Leitthemen sind nicht positioniert. Ein Stadtmarketing, das mit einer entsprechenden **Markendefinition** hinterlegt ist, wird nicht sichtbar. So sind es die Themen Leben & Wohnen, Tourismus & Freizeit, Kunst & Kultur sowie Wirtschaft & Verkehr, die den Außenauftritt thematisch ordnen. Zwar werden auch Funktionen wie Wirtschaftsstandort und Einkaufsstadt genannt, eine **Positionierung** der Stadt in diesen Funktionen mit einer Angebotsentwick-

lung und einer gebündelten Außendarstellung findet aber nicht statt. Speziell die Themen „**Produktionsstandort**“ mit den Marken Meggle und Bauer als Kernbestandteil sowie „**Sozialwirtschaft**“ mit den örtlichen Einrichtungen werden nicht positioniert. Aber auch Angebote für Fahrradtouristen werden nicht unter einer Rubrik wie „Etappenziel Wasserburg“ zusammen mit anderen Angebotskomponenten für Fahrradtouristen gebündelt vermarktet, sondern die Angebote sind unter der Rubrik „Radwanderwege“ eingeordnet. Eine **zielgruppenbezogene, die Bedürfnisse der Nachfrageseite ansprechende Außendarstellung** ist nicht vorhanden. Das Fehlen eines institutionalisierten Stadtmarketings, das diese nachfrageseitige Perspektive einnehmen und die **querschnittsbezogene**

Marketingaufgabe wahrnehmen könnte, wird hier sichtbar. Es fehlt derzeit noch an einer grundlegenden inhaltlichen Festlegung, wie die Stadt in ihren Angeboten und ihrem Außenauftritt nach außen wirken soll. Ein **Markenkern und eine Positionierung, die Grundlage der Angebotsentwicklung und Außendarstellung in allen Bereichen** sein könnten und von allen beteiligten Akteuren mitgetragen werden, ist nicht festgelegt. In der touristischen Außendarstellung der Stadt Wasserburg am Inn werden in diesem Zusammenhang die Eigenschaften südländisch, weltoffen, kulturbegleitet, sportlich, historisch, natürlich, lebenslustig und bildschön genannt. Sie sind aber weder Grundlage der Produktentwicklung noch sind sie in der Summe geeignet, um einen Markenkern zu definieren und eine

Positionierung zu tragen. Auch ein **akteursübergreifendes Altstadtmarketing** ist nicht installiert und die unterschiedlichen Akteure stellen jeweils einzelne Themenbereiche zur Altstadt nach außen dar. Dabei wird das touristische Angebot zur Altstadt von Seiten der Stadt Wasserburg entwickelt und nach außen dargestellt. Die Funktion der Altstadt als Handelsstandort wird dagegen vom Wirtschafts-Förderungs-Verband Wasserburg thematisiert und über das Kundenmagazin „Wasserburg Nr.1“ dargestellt. Eine **gemeinsame Angebotsentwicklung**, die beide Themenbereiche verbindet und eine übergeordnete und kooperative Entwicklung und Vermarktung der Altstadt vornimmt, fehlt derzeit.

Einzelhandel - innenstadtrelevantes Sortiment

Im Stadtgebiet der Stadt Wasserburg befinden sich insgesamt **184 Betriebe** des Ladeneinzelhandels, die zusammen eine **Verkaufsfläche** von etwas mehr als **44.000 m²** aufweisen. Gegenüber der letzten Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2005 hat sich die Anzahl der Betriebe um einen erhöht aber die Verkaufsfläche ist um ca. 3.000 m² **zurückgegangen**. **Ausstattungsdefizite** sind für das Sortiment Möbel auszumachen. Dies ist aber ein Umstand, der für viele Mittelzentren gilt. Ein unzureichendes Angebot zeigt sich zudem für die Sortimente Baby- und Kinderartikel, Sportartikel und Elektroartikel. Als Handelsagglomerationen von **gesamstädtischer** Bedeutung lassen sich die Standorte Altstadt/Innenstadt, Staudham, Tegernau und Kellerberg unterscheiden. Auf die

Wasserburger Altstadt/Innenstadt entfallen fast 45 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und der Standort Tegernau ist mit ca. 23 % der zweitstärkste Handelsstandort. Mit einem Anteil von 19 % und 7 % folgen die Standorte Kellerberg sowie Staudham und weitere 5 % der Verkaufsfläche befinden sich in Streulage. Diese, über alle Sortimente zusammengefasste, Verkaufsflächenausstattung überdeckt aber die deutlichen **Unterschiede in der Versorgungsfunktion** der einzelnen Handelsstandorte in Wasserburg. Betrachtet man zunächst die **innenstadtrelevanten Sortimente**, so ist die Wasserburger Altstadt/Innenstadt mit ca. 80 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der flächenstärkste Standort bei diesen Warengruppen und gleichzeitig prägen diese Sortimente auch knapp 74 % der gesamten Verkaufsfläche

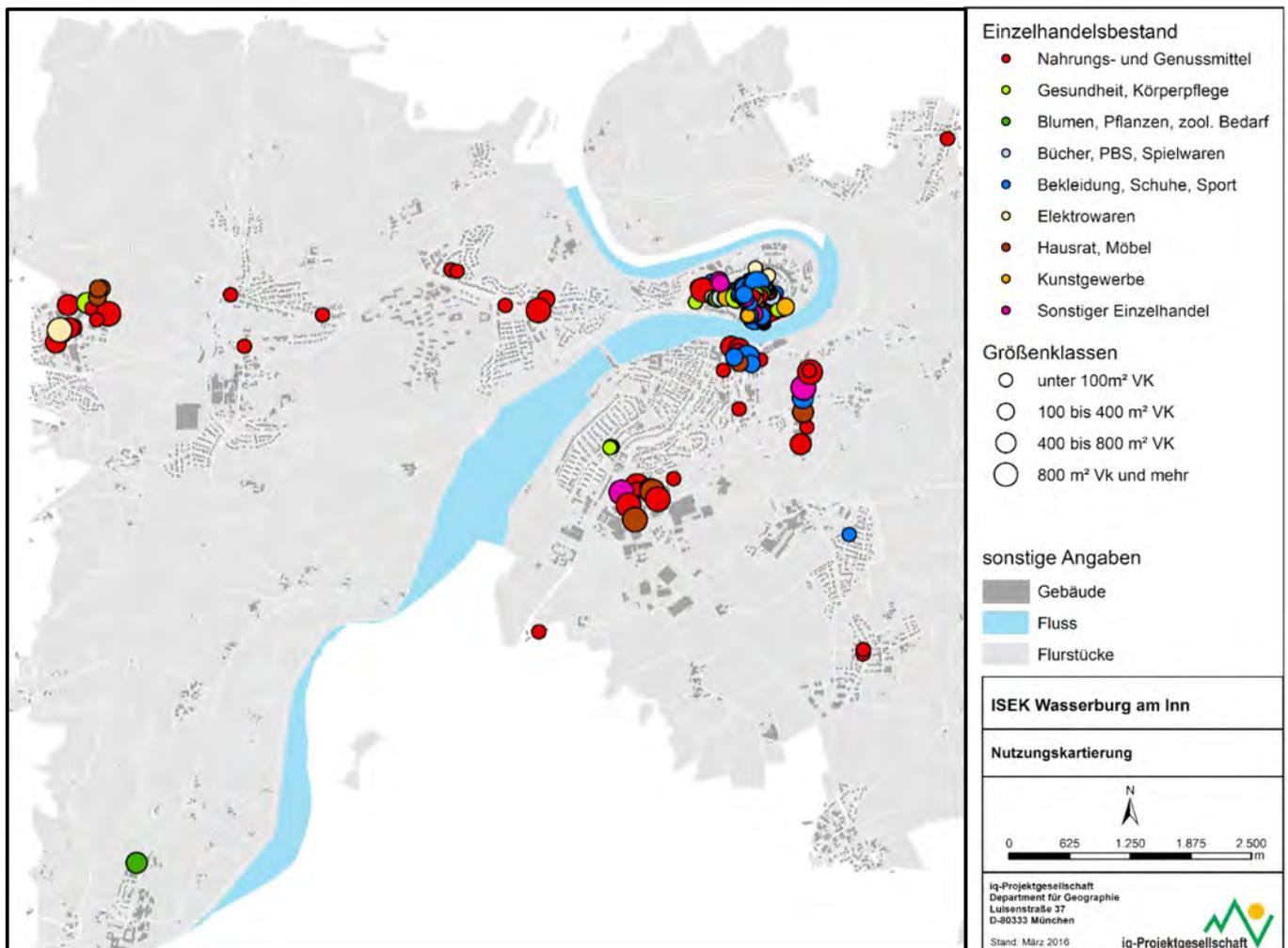
der Wasserburger Innenstadt/Altstadt. Innenstadtrelevant sind in Wasserburg Sortimente, die

- derzeit in der Innenstadt am stärksten vertreten sind oder die Innenstadt stark prägen,
- für einen attraktiven Branchen-Mix in der Innenstadt notwendig sind und Innenstadtbesucher anziehen,
- einen relativ geringen, sortiments- bzw. betriebsformspezifischen Flächenbedarf besitzen,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innensstadteinrichtungen besucht werden,
- leicht transportiert werden können oder
- für die sich in der Innenstadt eine Entwicklungsoption bietet.

Mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche ist das Sortiment

Bekleidung zu 90 % auf die Innenstadt/Altstadt konzentriert und dort das flächenstärkste Sortiment. Zudem weisen die Sortimente **Uhren und Schmuck** (97%) sowie **Geschenkartikel** (80 %) eine hohe Konzentration der Verkaufsfläche auf die Innenstadt/Altstadt auf. Dagegen entfallen im Sortiment **Schuhe und Lederwaren** nur 74 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf die Altstadt/Innenstadt. Trotz der Anreicherung der Gewerbegebiete mit innenstadtrelevanten Sortimente erweist sich die, im Vergleich zu anderen Mittelzentren, noch hohe Konzentration der Verkaufsfläche innenstadtrelevanten Sortimente auf den Standort der Altstadt/Innenstadt als entscheidend für die **Attraktivität** und **Funktionsfähigkeit** dieses Standortbereichs als Einkaufsstandort.

Standorte	Innenstadt	Staudham	Tegernau	Kellerberg	Streulage	gesamt
Sortimente	<i>Verkaufsfläche in m²</i>					
Baby- und Kinderartikel	90	25	0	0	0	115
Bekleidung	7.064	452	40	245	3	7.804
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	497	0	26	78	41	642
Fotoartikel, Optik	451	12	53	50	10	576
Geschenkartikel	983	0	82	157	13	1.235
GPK, Besteck, Töpfe	519	0	243	253	16	1.030
Haus- und Heimtextilien	964	24	320	280	2	1.590
Parfümerie	64	25	0	0	0	89
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	539	68	73	87	11	778
Schuhe und Lederwaren	1.599	16	3	486	65	2.170
Spielwaren	496	2	2	372	0	872
Sportartikel	770	5	5	42	0	823
Telekommunikation	115	0	0	0	0	115
Uhren, Schmuck	401	10	1	1	0	413
innenstadtrelevante Sortimente	14.552	639	850	2.051	160	18.251
Apothekerware	104	50	7	0	40	201
Drogeriewaren, Kosmetika	658	349	305	277	55	1.644
Nahrungs- und Genussmittel	2.767	1.306	3.551	4.824	1.438	13.886
nahversorgungrelevante Sortimente	3.530	1.705	3.863	5.101	1.532	15.732
baumarktspezifisches Sortiment	126	1	2.457	797	0	3.381
Elektrogeräte	221	326	231	92	6	876
Gartengeräte, Gartenpflanzen, Pflanzen	164	7	665	207	525	1.568
Kfz Zubehör	18	0	0	37	34	89
Möbel	620	585	328	129	0	1.662
Teppiche-, Wand-, Bodenbelege	115	0	1.334	0	0	1.449
Zooartikel	21	80	588	57	6	753
nicht innenstadtrelevante Sortimente	1.284	999	5.603	1.318	572	9.777
sonstige Waren	328	2	31	50	12	423
gesamt	19.694	3345	10.348	8.520	2.276	44.183



Einzelhandel - nicht-innenstadtrelevantes Sortiment

Nicht-innenstadtrelevant sind in Wasserburg Sortimente, die

- in der Innenstadt derzeit ohne Bedeutung sind,
- zukünftig kein Entwicklungspotenzial für die Innenstadt bieten,
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. des Flächenbedarfs für eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht geeignet sind oder
- eine geringe Umsatzleistung je m² Verkaufsfläche aufweisen und somit in der Innenstadt nicht tragfähig sind.

Das Angebot am Standort Wasserburg am Inn fällt bei den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten insgesamt sehr gering aus. Weitestgehend ohne Anbieter ist das **Sortiment Möbel**. Hier bestimmen die Anbieter in Parsdorf, Neuötting, Rosenheim und Landshut die über-

örtliche räumliche Verteilung des Angebotes. Gleiches gilt für das Sortiment der **Elektrofachmärkte**. Auch hier prägen die großflächigen Fachmärkte in den Oberzentren Rosenheim, Mühldorf und München das Wettbewerbsumfeld und die Stadt Wasserburg bleibt ohne ein für ein Mittelzentrum angemessenes Angebot. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass die **Gewerbegebiete Staudham und Edlinger funktional eine einzige Handelsagglomeration** bilden und auf das gleiche Einzugsgebiet zurückgreifen. Der auf Edlinger Flur situierte Elektropark Weiß stellt somit einen weiteren großflächigen Anbieter im Bereich der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente dar, der als Ausstattung des Wasserburger Marktgebietes gewertet werden kann und die Wettbewerbssituation in diesem Sortiment bestimmt.

Eine zeitgemäße Ausstattung in der Stadt Wasserburg findet sich dagegen bei den **Baumarktartikeln**. Dieses Sortiment bestimmt in Wasserburg das Angebot im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente am stärksten. Die umfangreichste Verkaufsfläche im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente stellt das **Gewerbegebiet Tegernau**. Knapp die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in diesem Angebotsbereich befindet sich an diesem Standort. Getragen wird die Position des Gewerbegebietes Tegernau als Angebotschwerpunkt im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Wesentlichen durch den Anbieter Hagebaumarkt sowie den Anbieter Dänisches Bettenlager. Diese beiden Anbieter stellen zusammen etwa 50% der gesamten Verkaufsflächenausstattung am Standort

Tegernau und generieren für diesen Standort ein **überörtliches** Einzugsgebiet. Diese Sicherung eines überörtlichen Einzugsgebietes ist für die Stadt Wasserburg am Inn von hoher Bedeutung. Bereits anhand der Abgrenzung des Einzugsgebietes der Stadt wurde deutlich, dass **gerade die auswärtigen Kunden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in Wasserburg tragen**. So repräsentieren die Einwohner der Stadt Wasserburg nur ca. 26 % der Einwohner im Nah-einzugsgebiet und lediglich ca. 16 % aller Einwohner im Nah- und Ferneinzugsgebiet zusammengenommen. Eine umfangreichere Ausstattung im Bereich der Sortimente des nicht-innenstadtrelevanten Bedarfs lässt sich auch für den **Standort Kellerberg** ausmachen. Dort ist mit dem Anbieter Profi-Eder ein weiterer Baumarkt ansässig.



Einzelhandel - Nahversorgungsrelevantes Sortiment

Nahversorgungsrelevant sind in Wasserburg Sortimente,

- die häufig benötigt und dem kurzfristigen Bedarf zugeordnet werden können,
- für die eine flächendeckendes Versorgungsangebot angestrebt wird,
- für die eine Zuordnung der Angebotsstandorte zu den bevölkerungsstarken Wohnstandorten angestrebt wird oder
- bei denen der reine Versorgungseinkauf (gegenüber dem Erlebniseinkauf) im Vordergrund steht.

Wesentliche Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente sind **Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte und Drogeriemärkte**. Sie werden von Anbieterseite häufig im Standortverbund realisiert, um dem Kundenwunsch nach einer Auf-

wandsminimierung beim reinen Versorgungseinkauf zu entsprechen. Eine Studie zur qualifizierten Nahversorgung in Deutschland zeigt, dass 53 % aller Haushalte neben dem Haupteinkaufsort regelmäßig noch **bei einem weiteren Lebensmittelmarkt** einkaufen. Dabei kaufen Discounterkunden deutlich häufiger (zu rd. 61 %) als Supermarktkunden (zu rd. 44 %) überhaupt noch bei einem weiteren Lebensmittelmarkt ein (vgl. Krüger et al. 2013, 35). Der **Kundenwunsch nach einer One-Stop Grundversorgung** führt dabei zur Entwicklung von ganzen **Nahversorgungszentren**, die einen Mix aus Handelsbetrieben unterschiedlicher nah- bzw. grundversorgungsrelevanter Branchen und Betriebsformen bieten. Sie erreichen zusammengenommen eine **Dimensionierung** von ca. 3.500 m² bis 4.500 m²

Verkaufsfläche und ermöglichen der Bevölkerung die Deckung des kurzfristigen, periodischen Bedarfs an nur einem Standort, der entsprechend stark frequentiert wird. Die **frequenzgenerierende** Eigenschaft der Lebensmittelmärkte wirkt zugleich **zentrengenerierend**, was dazu führt, dass die Verbundstandorte häufig mit Fachmärkten des mittel- und langfristigen Bedarfs angereichert und damit in ihrer **Versorgungsfunktion** weiter ausgebaut werden. Für den einzelnen Betrieb eröffnet ein derartiger Verbundstandort ein vergrößertes Einzugsgebiet und damit die Chance auf ein erhöhtes Umsatzpotenzial. Zudem ergeben sich weitere lagebezogene Wettbewerbsvorteile aus verstärkten **Spontan- und Kopplungskäufen** sowie der guten Präsenz und damit Wahrnehmbarkeit an

einem Standort mit hoher Besucherfrequenz. Die Struktur und räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte besitzt einen besonderen Stellenwert im Rahmen der kommunalen **Daseinsvorsorge**. So sollte die Versorgung der Bürger/innen mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden, um Verkehr zu vermeiden und um die Versorgung nicht oder wenig mobiler Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Hierfür werden in der Regel **wohnstandortbezogene Nahversorgungsstandorte** entwickelt, die diese Versorgungsfunktion erfüllen und fußläufig aus den zugeordneten Wohngebieten erreichbar sind. Als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen gilt eine Entfernung von 500 m bis maximal 1.000 m.

Einzelhandel - Grundversorgungsstandorte

In Wasserburg am Inn sind drei Pkw-orientierte Grundversorgungszentren (GVZ) mit umfangreichem Handelsbesatz entwickelt und zudem mehrere Einzelanbieter in integrierter Lage platziert.

GVZ Kellerberg

Flächenstärkster Standort ist das Gewerbegebiet am Kellerberg. Dort sind ein Verbrauchermarkt mit über 3.000 m² Verkaufsfläche, ein Lebensmitteldiscounter, zwei Getränkemarkte und mittlerweile auch der Drogeriemarkt Müller ansässig. Allerdings muss der Standort als fast ausschließlich Pkw-orientiert charakterisiert werden und verfügt über kein zugeordnetes Wohngebiet in fußläufiger Distanz.

GVZ Staudham

Das Gewerbegebiet in Staudham ist für die Wasserburger Bevölkerung ebenfalls ein

ausschließlich Pkw-orientierter Grundversorgungsstandort. An diesem Standort, der mit dem Gewerbegebiet Edling einen Standortverbund bildet, sind die LM-Discounter Aldi und Penny, der Supermarkt EDEKA sowie ein Drogeriemarkt ansässig. Damit deckt der Standort die Grundversorgungsfunktion vollständig ab und ist für die Bevölkerung in Reitmehring der nächstgelegene, vollständig ausgestattete Versorgungsstandort. Gleichzeitig fängt dieser Standort das Nachfragepotenzial aus dem westlichen Umland ab.

GVZ Tegernau

Die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Tegernau dienen der Grundversorgung für die Wohngebiete südlich des Inns. Der Standort verfügt mit zwei LM-Discountern und einem LM-Supermarkt über einen ausreichenden Besatz. Das

Fehlen eines Drogeriemarktes schafft in gewissen Maße noch kopplungsrelevante Besuchsansätze bezogen auf die Standorte Altstadt oder Kellerberg. Zumindest aufgrund der topographischen Bedingungen weist auch dieser Standort eine starke Pkw-Orientierung auf.

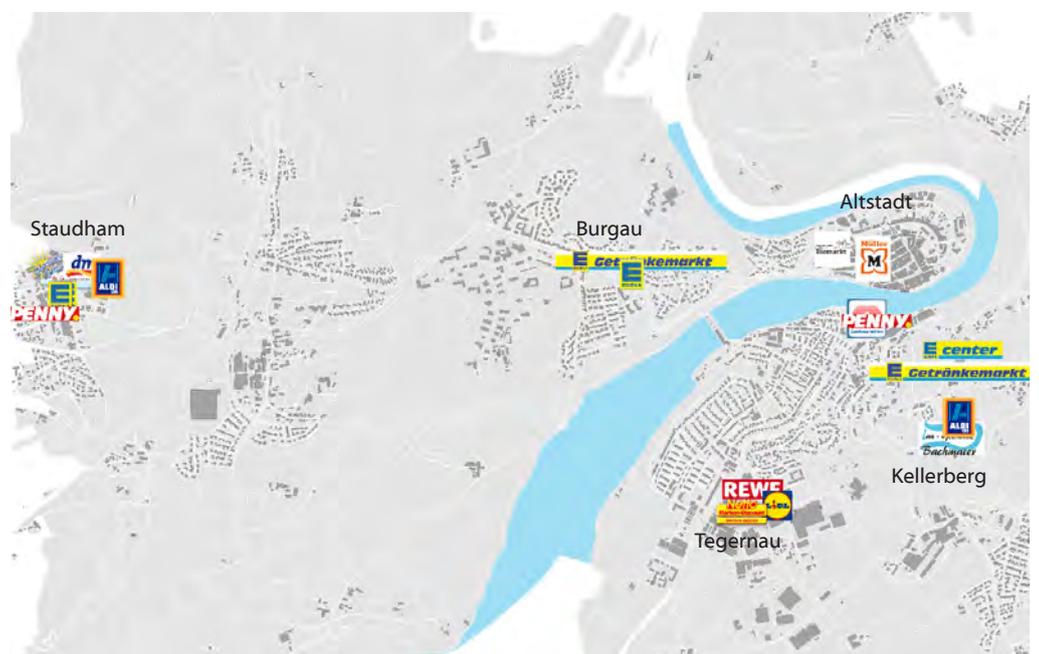
Standort Burgau

Der Versorgungsstandort in Burgau befindet sich in integrierter Lage mit weitreichendem fußläufigem Einzugsgebiet. Der dort ansässige LM-Supermarkt des Anbieters EDEKA hat seine Verkaufsfläche kürzlich vergrößert und seinen Marktauftritt modernisiert. Er nimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für die zugeordneten Wohngebiete wahr und kann diese als Vollsortimenter auch vollständig erfüllen. Dennoch besitzt der Standort im kommunalen Vergleich eine schwache

Wettbewerbsposition, da er keine Kopplungsbeziehungen am Standort zulässt. Dieser Standort sollte durch die Ansiedlung zusätzlicher Anbieter gestärkt werden.

Standort Altstadt

Im Standortbereich der Altstadt, zu dem auch das Standortumfeld am südlichen Innufer gezählt wird, sind ein Bio-Markt, der Lebensmitteldiscounter Penny, der Drogeriemarkt Müller und ein Getränkemarkt verteilt. Es fehlt allerdings ein Vollsortimenter, um die Grundversorgungsfunktion in diesem Standortbereich vollständig erfüllen zu können. Allerdings sind an allen Zufahrten zum Standortbereich der Innenstadt bereits Supermärkte platziert, so dass für ein entsprechendes Angebot in der Altstadt nur das Bevölkerungspotenzial der Altstadt zur Verfügung steht.



Wohnen

Verteilung der Wohnbevölkerung

Innerhalb der Stadt Wasserburg am Inn lassen sich mit Reitmehring, Burgau, Burgerfeld und der Altstadt vier **Wohnbevölkerungsschwerpunkte** unterscheiden. Die Lage und der Besatz dieser Wohngebiete markiert die räumliche Verteilung der örtlichen Nachfrage. Davon ausgehend, dass ein modernes Grundversorgungszentrum ca. 5.000 Einwohner versorgt, wären in Wasserburg nur etwa **zwei Grundversorgungszentren** tragfähig. Bei der gegebenen Bevölkerungsverteilung könnte deshalb sowohl auf der östlichen als auch auf der westlichen Seite des Inns ein Grundversorgungszentrum etabliert werden. Tatsächlich versorgen in Wasserburg am Inn aber die Standorte Kellerberg und Tegernau die Pkw-mobilen Bevölkerungsanteile der Altstadt mit. Gleichzeitig

fängt der Standort Staudham/Edling Nachfrage aus dem Umland ab und ist für die Bevölkerung in Reitmehring der nächstgelegene Versorgungsstandort. Dieses **Zusammenspiel** von räumlicher Nachfrageverteilung und Angebotsstandorten ist ausschlaggebend dafür, dass in Zuordnung zum Bevölkerungsschwerpunkt der Wohngebiete westlich des Inns kein vollständig ausgestattetes Grundversorgungszentrum etabliert ist.

Die **Altstadt** in Wasserburg ist Wohnstandort von etwa einem Fünftel der Gesamtbevölkerung. Die altersstrukturelle Zusammensetzung der Altstadtbevölkerung zeigt unterdurchschnittliche Anteile in den Altersgruppen bis unter 20 Jahren und überdurchschnittliche Anteile in den Altersgruppen von 25 bis unter 45 Jahren. In den Wohngebieten

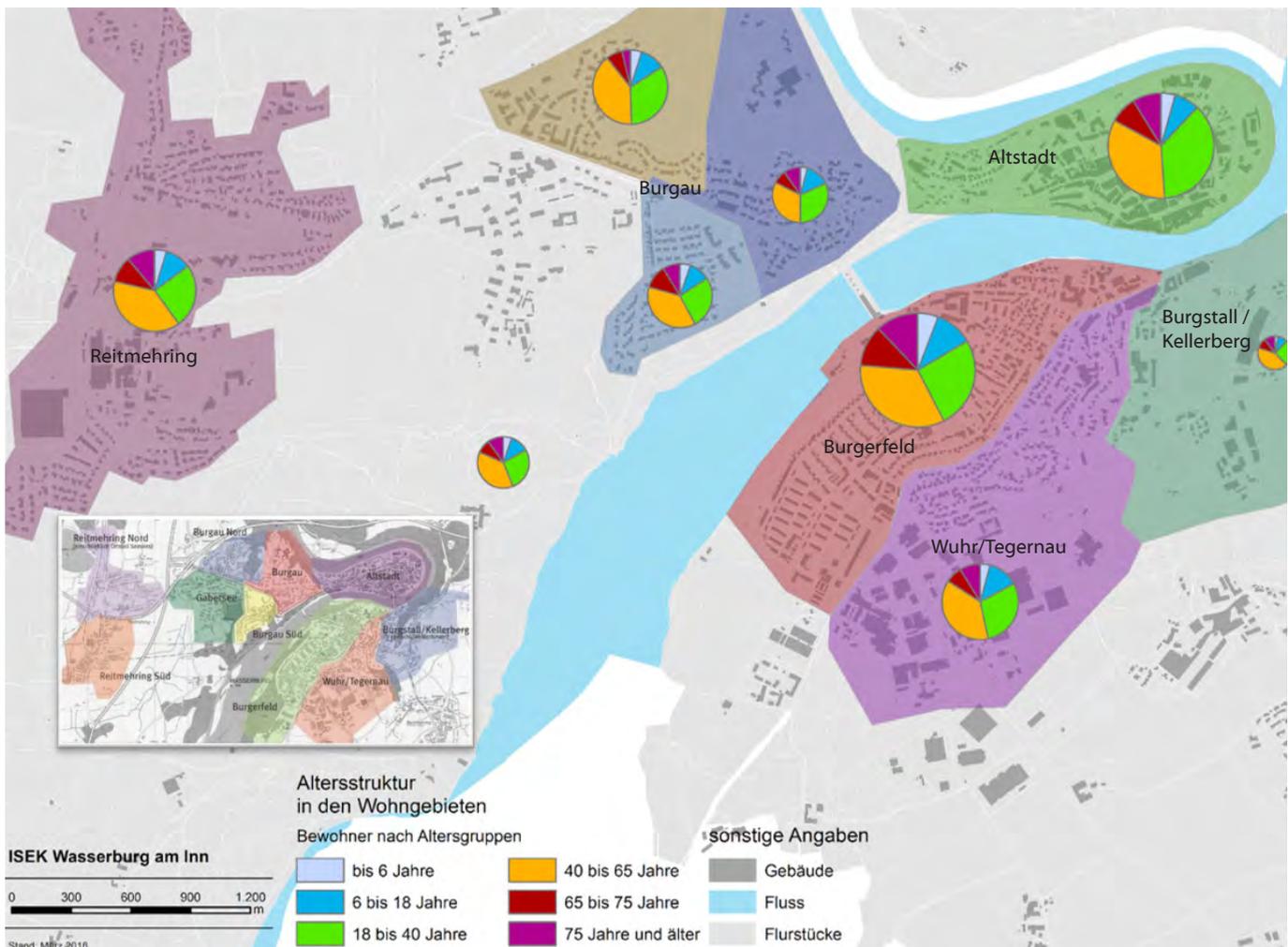
Burgau, Burgau Nord und Burgau Süd wohnen knapp ein Viertel aller Wasserburger. Die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen ist gekennzeichnet von einem deutlich unterdurchschnittlichen Anteil der Bewohner über 70 Jahren, der insbesondere in Burgau-Nord festzustellen ist sowie einem überdurchschnittlichen Anteil der Altersgruppen von 10 bis unter 20 Jahren, der vor allem auf das Teilgebiet Burgau zurückzuführen ist.

Auf der östlichen Seite des Inns in den Wohngebieten **Burgerfeld, Wuhr und Tegernau** lebt gut ein Drittel der Wasserburger Bevölkerung. Altersstrukturell kennzeichnet diese Wohngebiete ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil der Senioren im Alter über 70 Jahren aber auch ein ebenso überdurchschnittlicher Anteil

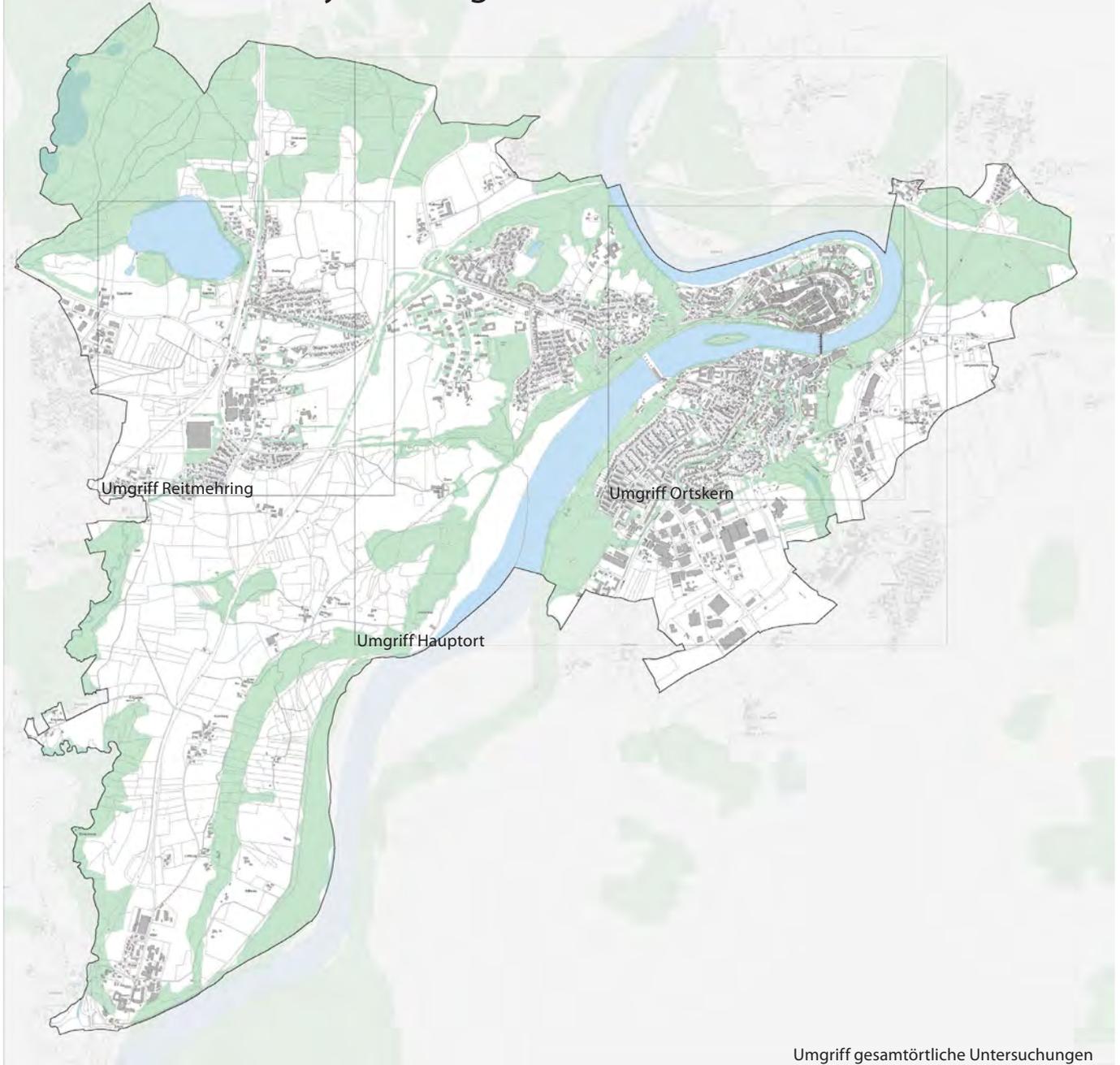
an Kindern unter 10 Jahren. Unterdurchschnittliche Anteile verzeichnen die jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren.

Der Ort **Reitmehring** beheimatet etwa ein Achtel der Wasserburger Bevölkerung und ist aufgrund der Distanz zum Hauptort und dem Verlauf der Bundesstraßen stadträumlich deutlich abgesetzt vom Hauptort Wasserburg. Die Reitmehring Bevölkerung verzeichnet einen überdurchschnittlichen Anteil an Einwohnern über 60 Jahren bei unterdurchschnittlicher Einwohnerzahl der Bewohner zwischen 25 und unter 40 Jahren.

Abgesehen von der Altstadt sind in den übrigen Wohngebieten derzeit keine multifunktionalen **Quartierszentren** mit sozialer Funktion entwickelt.



Städtebauliche Analyse Stadtgebiet



Umgriff gesamtörtliche Untersuchungen

Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen

Das Gemeindegebiet der Stadt Wasserburg umfasst eine Fläche von ca. 18,8km² mit insgesamt 22 Ortsteilen. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wurde auf die Detailschärfe der jeweiligen Betrachtung abgestimmt. Während historische, topografische, klimatische oder verkehrsbezogene Betrachtungen ebenso wie die statistischen Erhebungen als Grundlagendaten für genauere Betrachtungen auf das gesamte Ortsgebiet bezogen wurden, sind

die stadträumlichen und funktionalen Betrachtungen auf enger gefasste Bereiche des Hauptortes beziehungsweise die Halbinsel mit der historischen Altstadt begrenzt. Der ursprünglich selbstständige Ortsteil Reitmehring wird ebenfalls als eigenständiger Untersuchungsbereich geführt.

Naturräumliche Gliederung

Wasserburg wird dem Inn-Chiemsee-Hügelland zugeordnet (Naturräumliche Haupteinheit 038), das während der letzten Eiszeit durch Moränen des Inn-Chiemsee-Gletschers geformt wurde. Typisch sind eine bewegte, kleinräumig überformte Topografie, mit zahlreichen Seen und Mooren.

Die vielfältige naturräumliche Struktur bietet in Verbindung mit der jahrhundertelange Bewirtschaftung entstandenen Kulturlandschaft und den heraus-

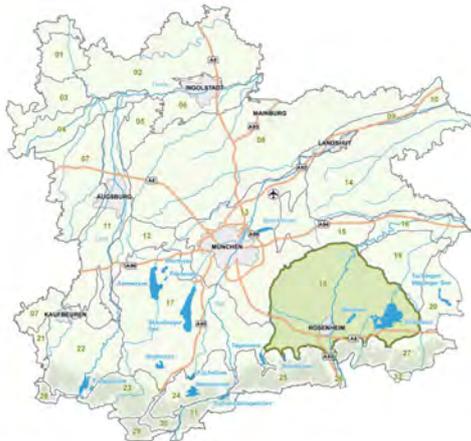
ragenden städtebaulichen Strukturen Wasserburgs ein außergewöhnliche Qualität als Lebens- und Erholungsraum.

Bezüglich der naturschutzfachlichen Bewertung wird auf das im Rahmen des Entwicklungsgutachtens von 1994 vom Büro Schober und Partner verfasste Gutachten verwiesen.

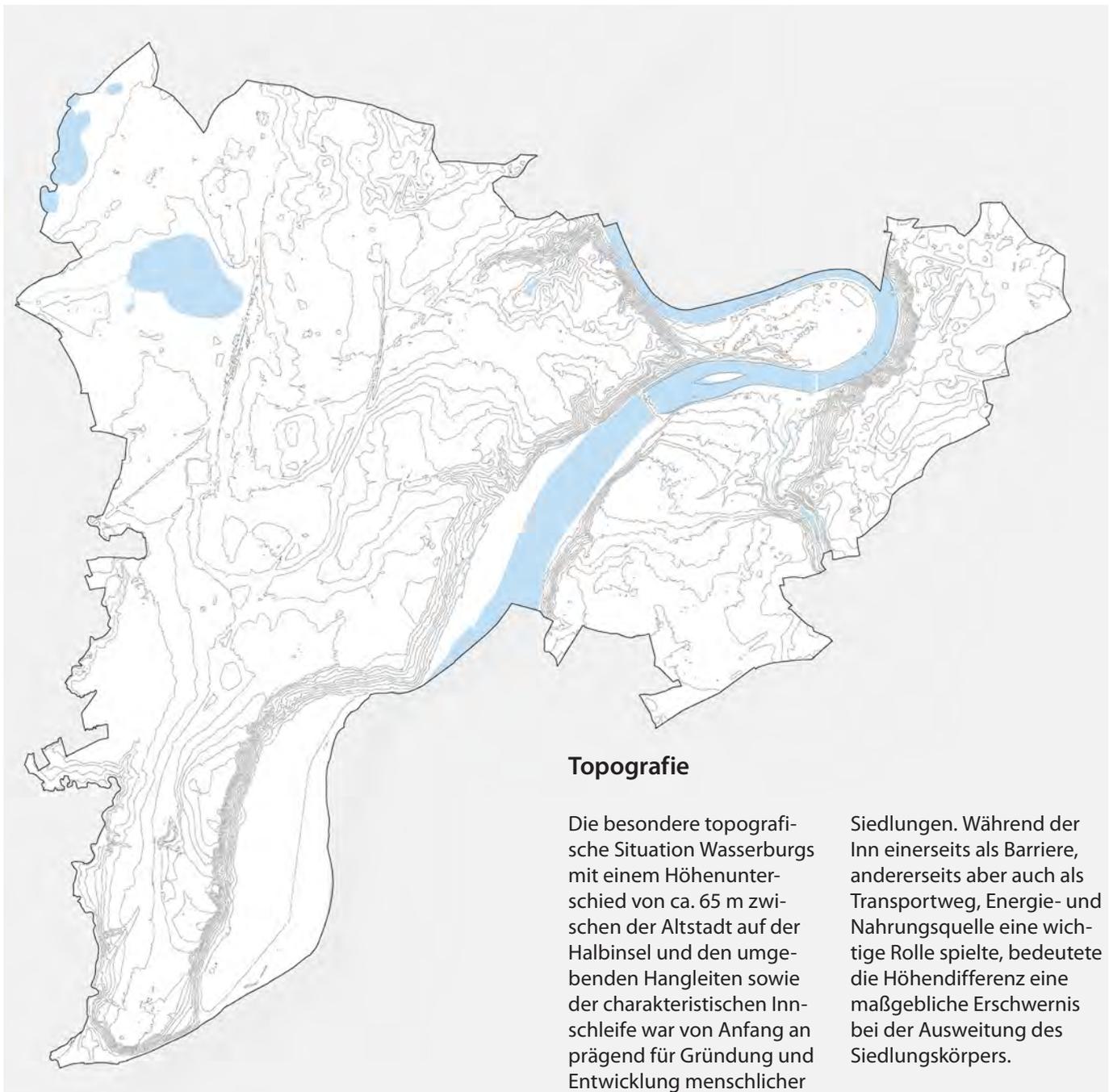
Inn-Chiemsee-Hügelland

Naturräume

- | | |
|----|-----------------------------|
| 01 | Flax |
| 02 | Südliche Frankwin |
| 03 | Riesfeld |
| 04 | Donauinsel |
| 05 | Außere Innseenterrasse |
| 06 | Donauinsel |
| 07 | Im Lech-Schotterstein |
| 08 | Donau-Inn-Hügelland |
| 09 | Untere Isar |
| 10 | Dongau |
| 11 | Lech-Herz-Ebenen |
| 12 | Fürstentum-Hügelland |
| 13 | Münchener Ebene |
| 14 | Inn-Hügelland |
| 15 | Inn-Isar-Hügelland |
| 16 | Inn-Isar |
| 17 | Ammer-Loosach-Hügelland |
| 18 | Inn-Chiemsee-Hügelland |
| 19 | Alpen |
| 20 | Isar-Hügelland |
| 21 | Im-Isar |
| 22 | Lech-Isar |
| 23 | Ammergebirge |
| 24 | Kocher-Berge |
| 25 | Mangfallgebirge |
| 26 | Kulmbach-Becken |
| 27 | Chiemgauer Alpen |
| 28 | Vier-Geirge |
| 29 | Walden-Geirge |
| 30 | Niederbayerisches Land |
| 31 | Karwendgebirge |
| 32 | Loferer und Leoganger Alpen |



(c) Europäische Metropolregion München



Topografie

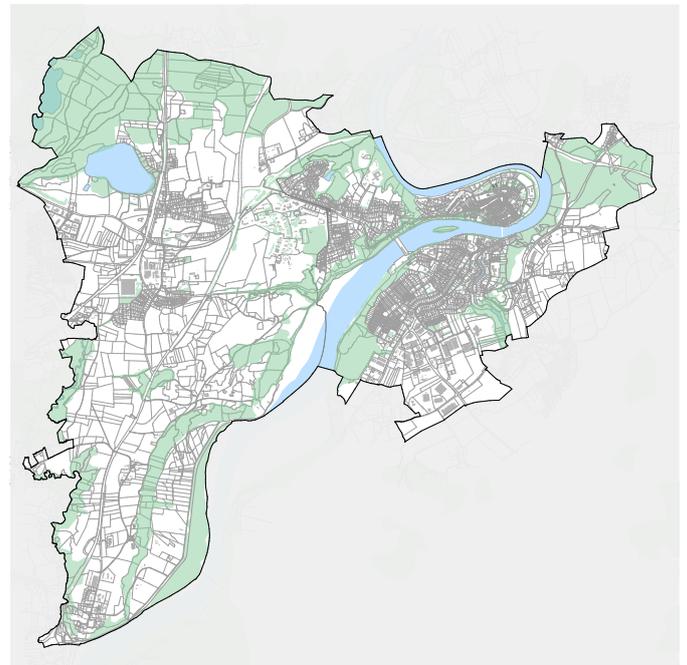
Die besondere topografische Situation Wasserburgs mit einem Höhenunterschied von ca. 65 m zwischen der Altstadt auf der Halbinsel und den umgebenden Hangeleiten sowie der charakteristischen Inn-schleife war von Anfang an prägend für Gründung und Entwicklung menschlicher

Siedlungen. Während der Inn einerseits als Barriere, andererseits aber auch als Transportweg, Energie- und Nahrungsquelle eine wichtige Rolle spielte, bedeutete die Höhendifferenz eine maßgebliche Erschwernis bei der Ausweitung des Siedlungskörpers.

Grünstrukturen

Das Stadtgebiet Wasserburgs weist trotz der im Bereich des Siedlungskörpers hohen Bebauungsdichte auffallend viele großflächige und zusammenhängende Grünstrukturen auf, die die Wahrnehmung der Stadt wesentlich mit prägen. In Verbindung mit der besonderen topografischen Situation, die im Bereich der Altstadt dafür sorgt, dass die umgebenden bewaldeten Steilhänge als Kulisse der Altstadt wahrgenommen werden, entsteht der Eindruck einer mit großzügigen

Grünstrukturen versehenen Stadt - eine insbesondere für eine mittelalterlich geprägte, dichte Altstadtbebauung eine bemerkenswerte Besonderheit. Die steilen, und bis vor zweihundert Jahren teils unbewachsenen Hangleiten selbst waren für eine Bebauung weitgehend ungeeignet, und sind heute von Wald- und Biotopflächen geprägt, die sich im gesamten Altstadtbereich über den Dächern der Bebauung und in Gassen und Durchblicken zeigen.



(c) Arc

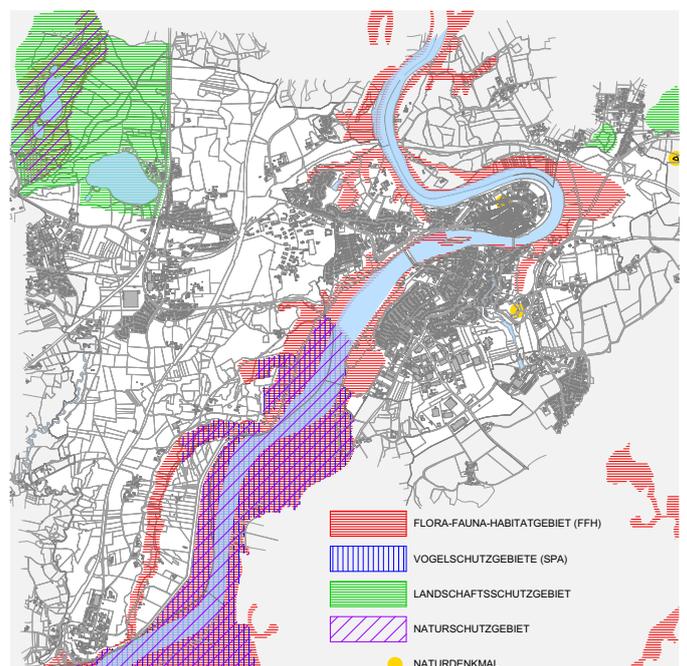


(c) Arc

Biotope & Schutzgebiete

Gerade die für eine bauliche und auch landwirtschaftliche Nutzung wenig geeigneten steilen Hanglagen stellen als Lebensraum für Flora und Fauna einen hohen Wert dar. Insbesondere Amphibien, der Kiebitz, aber auch Schwalben und Fledermäuse finden hier wichtige Schutzräume. Entsprechend ausgewiesene Flora-Fauna-Habitatgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete sichern diese Werte. Ziele wie Arten- und Biotopschutz, der Schutz

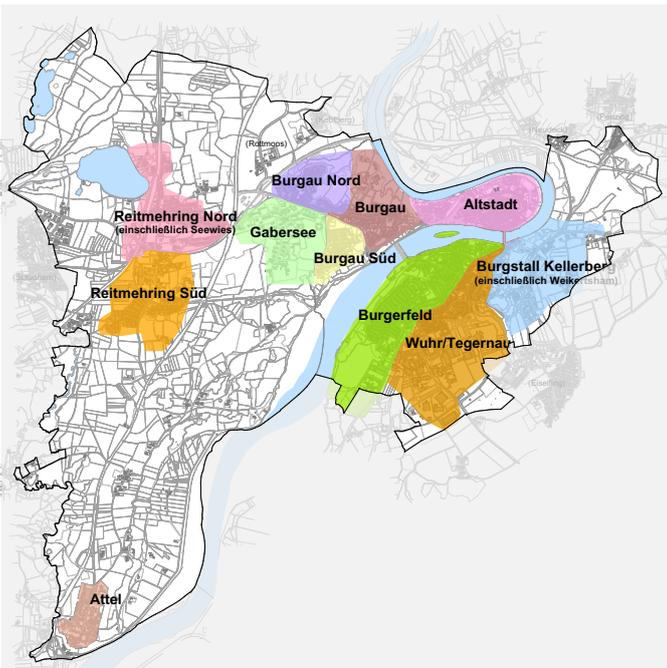
abiotischer Ressourcen und die umweltgebundene Flächennutzungsentwicklung wurden bereits im Entwicklungsgutachten 1994 formuliert und dem bis heute fortgeschriebenen Flächennutzungs- und Landschaftsplan zugrunde gelegt. Seine Ziele haben im wesentlichen auch heute noch Gültigkeit, eine Fortschreibung entsprechend der im ISEK erarbeiteten Leitlinien ist anzustreben.



Ortsteile

Die Darstellung zeigt die wesentlichen Ortsteile des Stadtgebietes von Wasserburg am Inn. Deutlich erkennbar ist der beinahe bis an die Grenze des Stadtgebietes entwickelte Siedlungskörper in den Ortsteilen Burgerfeld, Wuhr/Tegernau und Kellerberg. Grenze für die Entwicklung der Ortsteile Burgau und Gabersee waren die Hauptverkehrswege von B15 und B304 und die topografische Situation. Während durch den Bahnhof eine wichtige Funktionale Verbindung

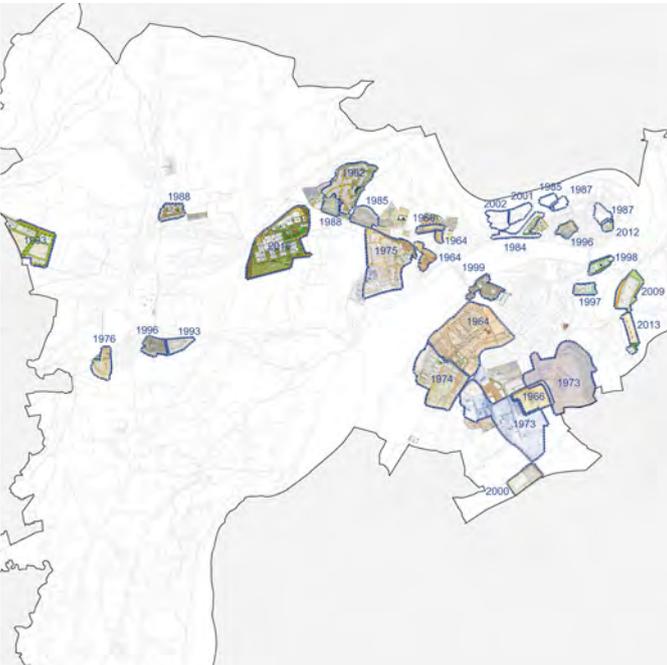
zwischen dem Hauptort Wasserburg und den Ortsteilen Reitmehring besteht, sorgt die B15 hier für eine deutliche Zäsur. Attel als südlicher Ortsteil schließlich steht aktuell kaum in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptort.



Gültige Bebauungspläne

Die Übersicht über die gültigen Bebauungspläne der Stadt und ihre zeitliche Einordnung zeigt grob die Entwicklung des Siedlungskörpers, ausgehend von der Halbinsel in Richtung Westen und Süden. Wesentliche Teile des bebauten Gebietes in den Ortsteilen Burgerfeld, Wuhr/Tegernau, aber auch in Reitmehring oder dem Klinikum Gabersee entstanden vor der Zeit einer einheitlich geregelten gesetzlichen Bauleitplanung und sind daher in der Übersicht nicht

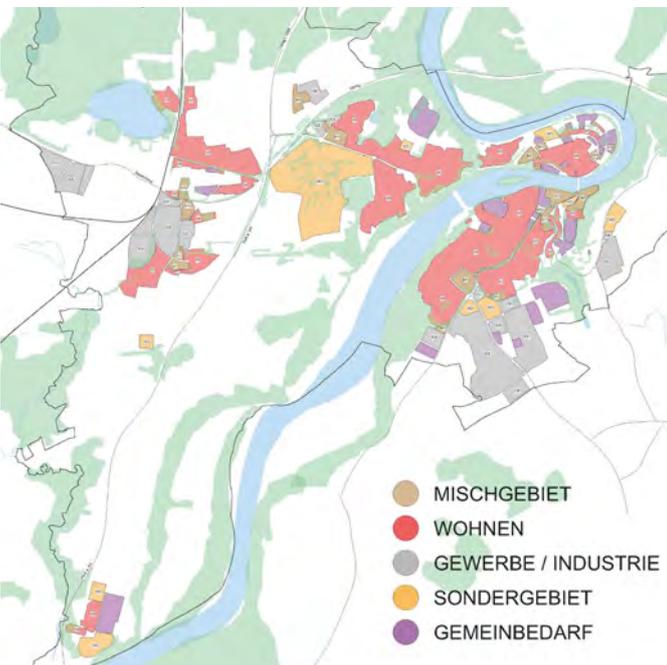
erkennbar; sie sind jedoch zeitlich in den Zeitraum zwischen Anfang 20. Jahrhundert und der Einführung des Bundesbaugesetzes zur im Jahr 1960 einzuordnen.

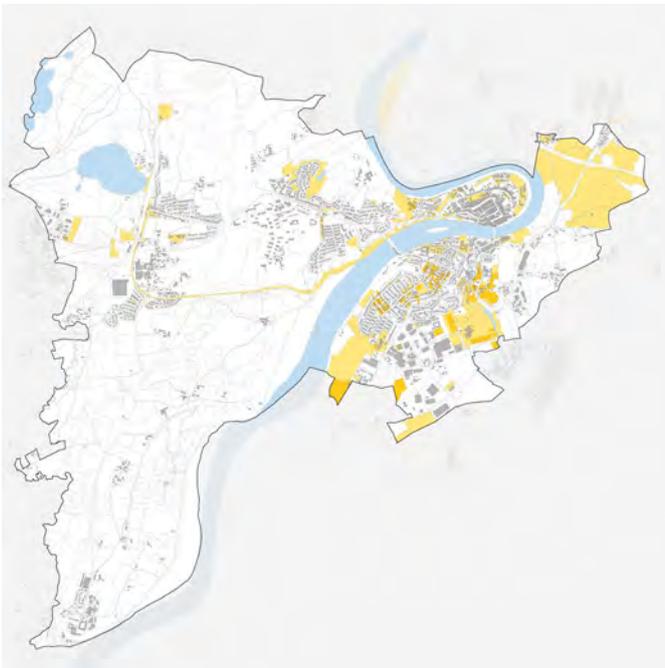


Funktionsverteilung im Ort

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Funktionsverteilung in Wasserburg zeigt auch heute noch die ursprünglich von der Halbinsel ausgehende Siedlungsentwicklung mit Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Auch öffentliche Nutzungen wie Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen sind vorwiegend im Zentrum und den angrenzenden Bereichen angesiedelt. Das Sondergebiet des schon 1883 gegründeten Klinikums Gabersee stellt einen besonderen Bereich

in diesem Funktionszusammenhang dar. Größere gewerbliche oder industrielle Nutzungen sind erst deutlich später in Reitmehring oder Wuhr/Tegernau entstanden, und liegen damit weiter außerhalb des Siedlungsbereiches des Hauptortes.





Liegenschaften und Potenzialflächen

Die Stadt Wasserburg verfügt über eine Anzahl von Liegenschaften im Stadtgebiet (orange), die als Potenzialflächen für die Ortsentwicklung zur Verfügung stehen. Einige dieser Flächen dienen als Ausgleichsflächen und stehen infolgedessen nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet einige wenige Reserveflächen geringerer Bebauungsdichte, Brachflächen oder Nutzungen, deren Verlage-

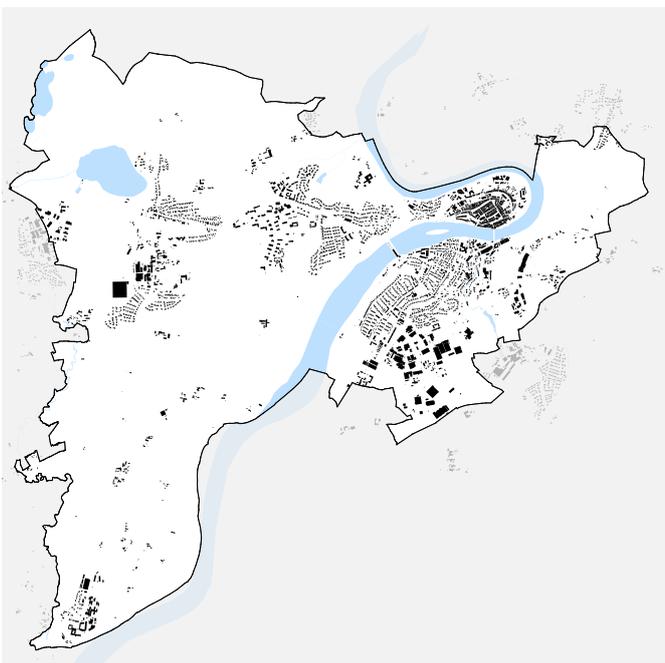
rung geprüft werden kann. Diese Flächen sollten in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden. Von besonderer Bedeutung sind hier die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern befindlichen Liegenschaften, weil hier die für das Funktionieren der Stadtmitte wichtigen Fragestellungen von Parkraumkonzept, Naherholungs- und Treffpunktfunktionen behandelt werden können.



Effektive Potenzialflächen

Die Stadt Wasserburg verfügt über eine Anzahl von Liegenschaften im Stadtgebiet (orange, blau), die als Potenzialflächen für die Ortsentwicklung zur Verfügung stehen. Einige dieser Flächen dienen als Ausgleichsflächen und stehen infolgedessen nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet einige wenige Reserveflächen geringerer Bebauungsdichte, Brachflächen oder Nutzungen, deren Verlage-

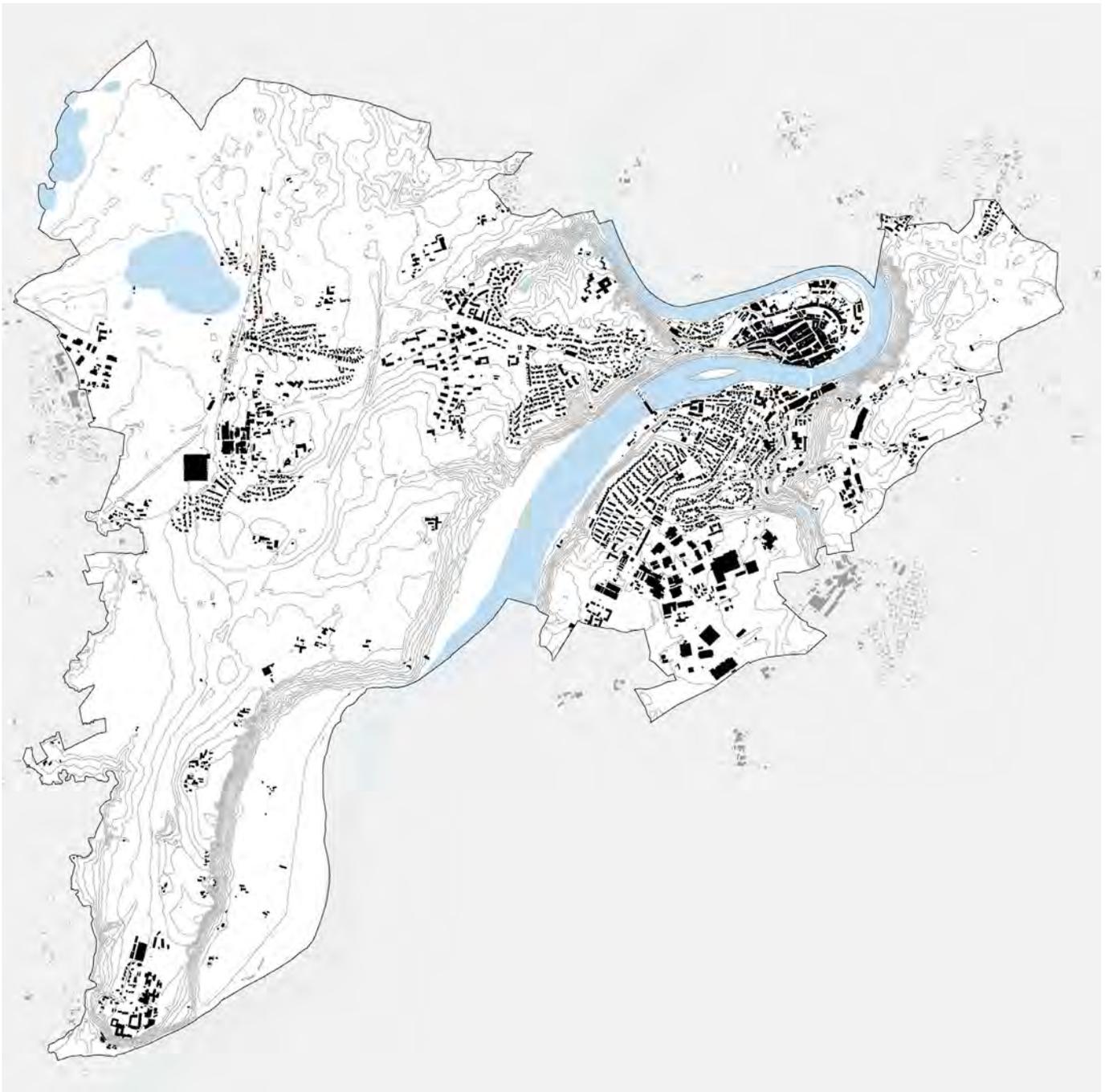
rung geprüft werden kann. Diese Flächen sollten in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden. Von besonderer Bedeutung sind hier die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern befindlichen Liegenschaften, weil hier die für das Funktionieren der Stadtmitte wichtigen Fragestellungen von Parkraumkonzept, Naherholungs- und Treffpunktfunktionen behandelt werden können.



Siedlungsstruktur

Die Altstadt auf der Inn-schleife ist als Kristallisationspunkt der Siedlungsentwicklung auch in der Gesamtbetrachtung des Stadtgebietes deutlich erkennbar. Erst im Zwanzigsten Jahrhundert wurden größere Bereiche der für eine Bebauung geeigneten Flächen im Süden und Westen der Altstadt baulich entwickelt. Während andernorts in dieser Zeit Einfamilienhausparzellen von 1.200m² und mehr üblich waren, wurde in Wasserburg aufgrund der

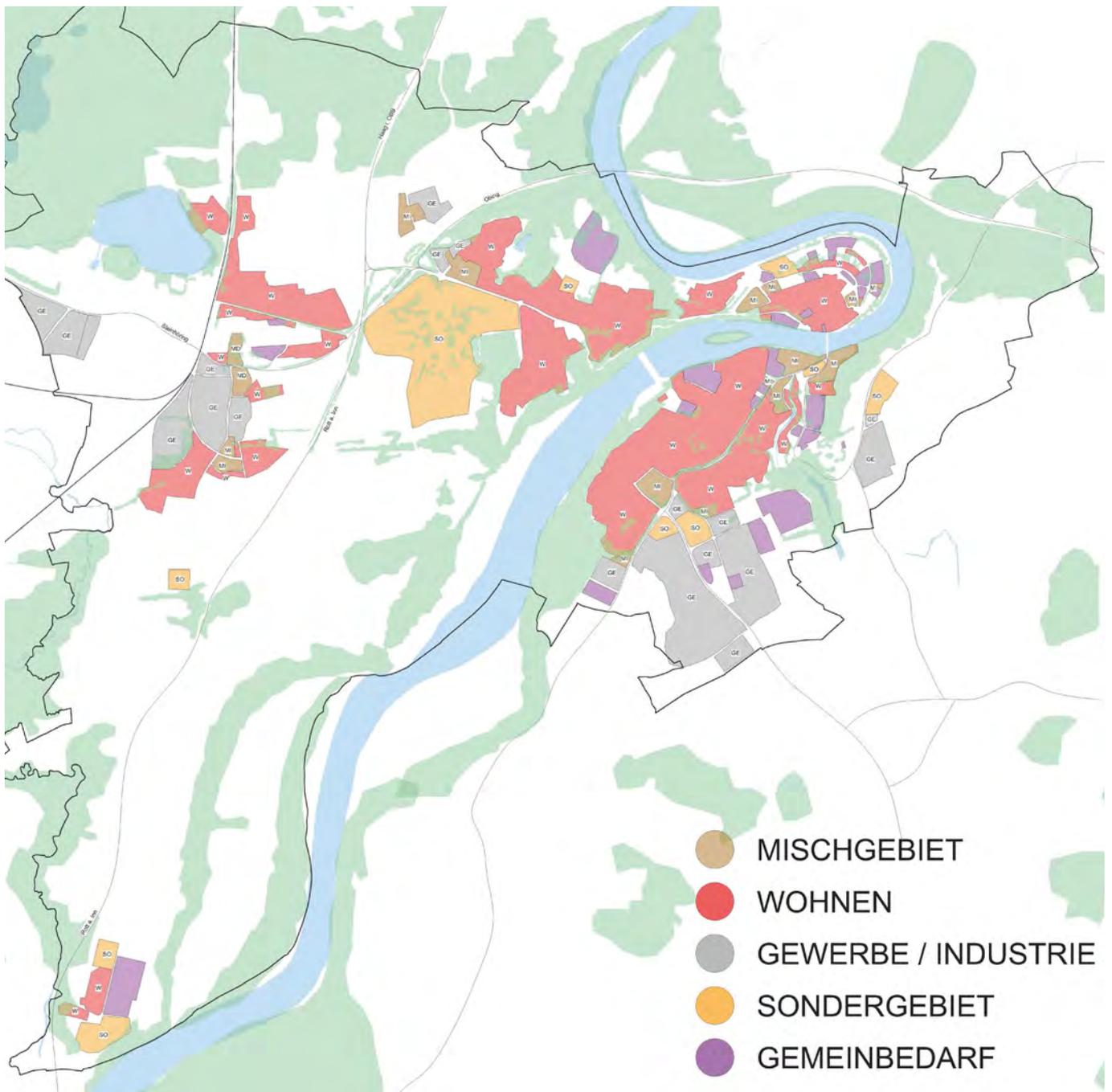
knappen zur Verfügung stehenden Flächen auch schon in dieser Zeit sparsamer mit bebaubaren Flächen gewirtschaftet. Großflächigere Baustrukturen der Industrie- und Gewerbegebiete in Reitmehring und



Topografie

Die Überlagerung der Höhenliniendarstellung mit dem Schwarzplan aus dem Jahr 2016 zeigt deutlich die besondere Situation der Halbinsel mit den umgebenden steilen Hangkanten. Jede Linie repräsentiert dabei einen Höhenunterschied von 5 Metern, die sich zwischen Altstadt und umgebenden Hochlagen auf etwa 65 Meter addieren. Während die flacheren Bereiche sowohl auf der Halbinsel als auch an den anschließenden Uferseiten inzwischen weitflächig

bebaut wurden, sind die steilen Hangkanten sowohl rechts und links des Inns als auch am Übergang zur Halbinsel frei von baulichen Anlagen. Die Ausdehnung des Siedlungskörpers nach Norden, z. B. zum höhenmäßig auf dem Niveau der Altstadt liegenden ‚Blaufeld‘ wurde durch den Inn, aber auch durch die Gemeindegebietsgrenze verhindert.



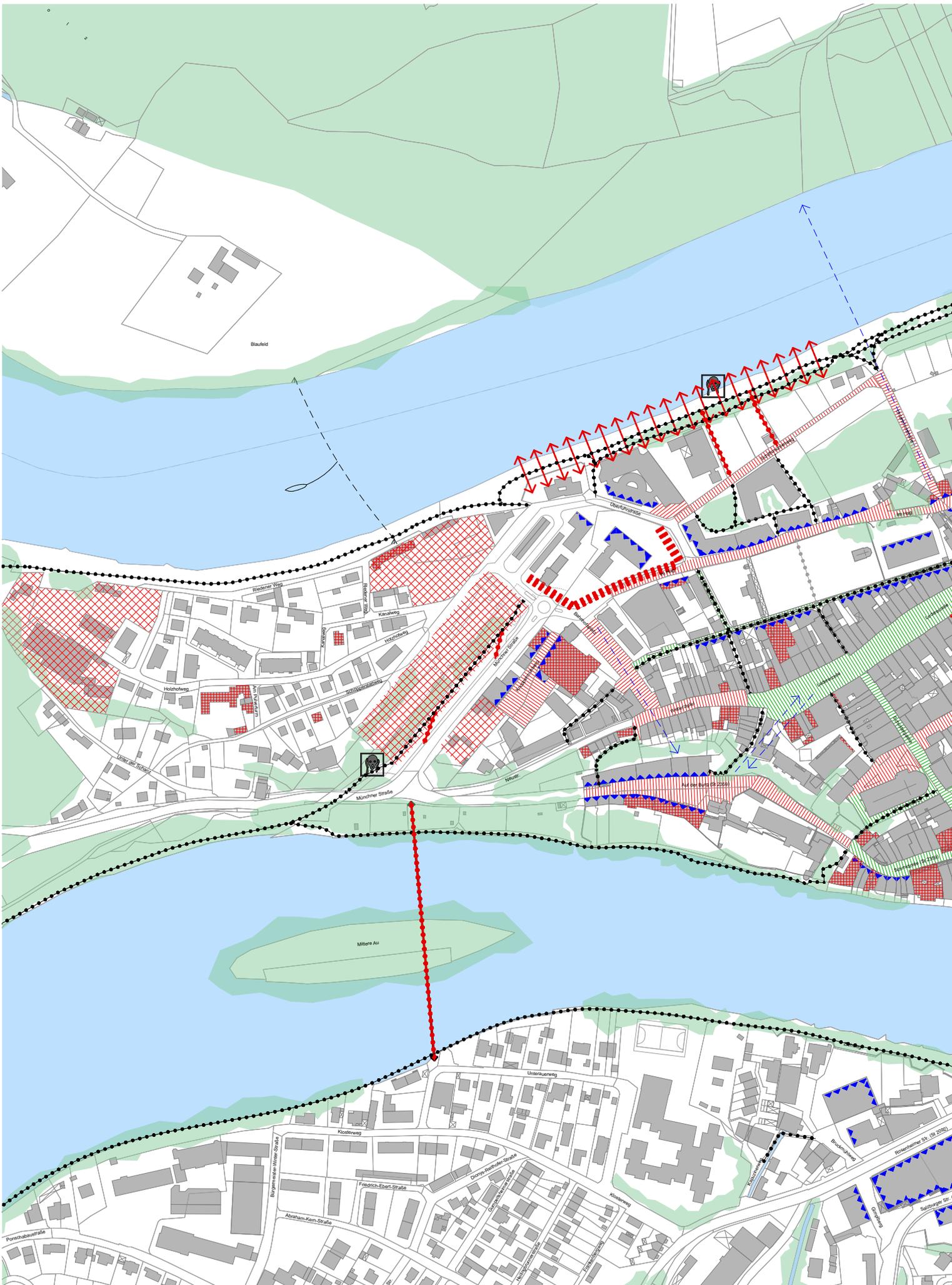
Funktionale Gliederung - Gesamtort

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wasserburg zeigt die ausgehend von der Halbinsel entstandene funktionale Grundordnung des Stadtgebietes. Angrenzend an den Ortskernbereich entstanden zunächst neue Wohnnutzungen jenseits der Innbrücke im Süden (Burgerfeld, Wuhr/Tegernau) und oberhalb der westlich der Altstadt liegenden Hangkante (Burgau). Nach Osten stellte die steile Hangkante am rechten Innufer eine klare Grenze für die Bebauung dar, im

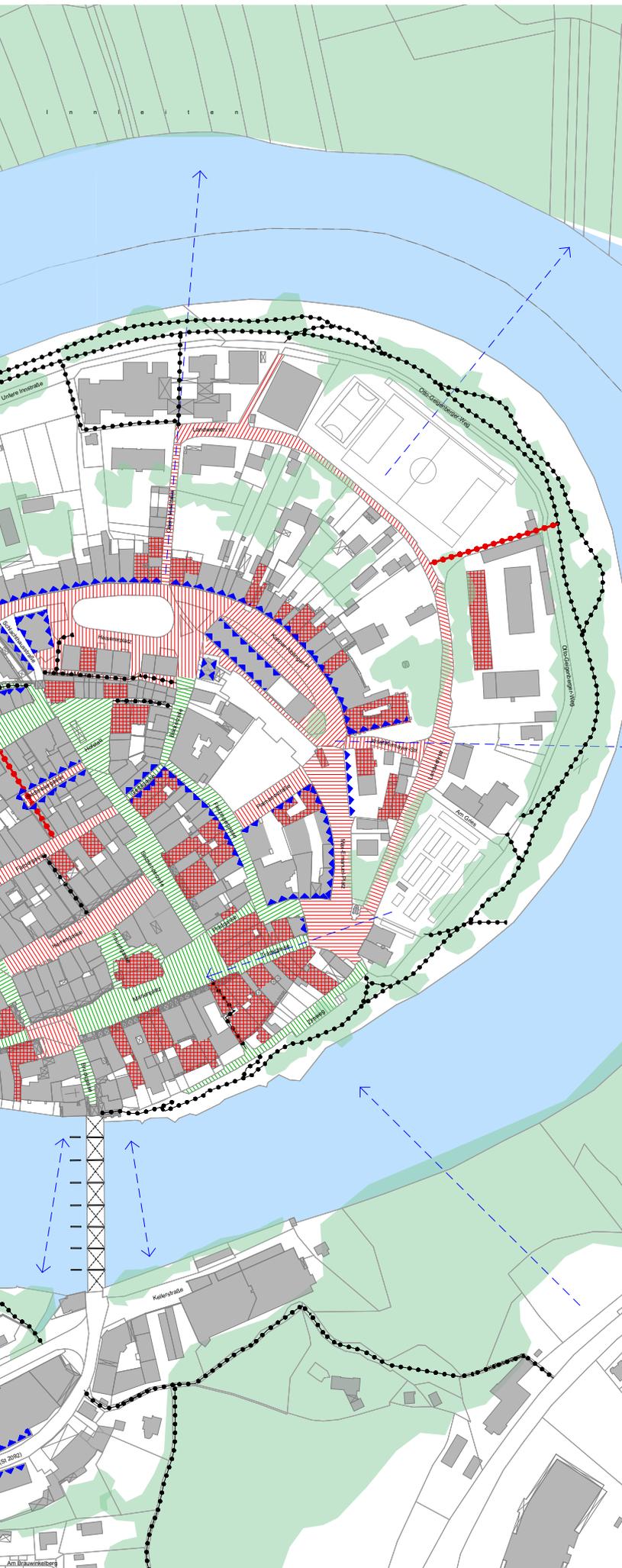
Norden der Halbinsel liegt auf der anderen Innseite bereits das Gemeindegebiet von Babensham. Großflächigere öffentliche Nutzungen wie neue Schulgebäude oder das Erlebnisbad liegen ebenfalls in diesen Bereichen, soweit sie nicht in den Schwemmlandzonen der äußeren Bereiche der Halbinsel platziert wurden. Gewerbe- und Industrieanlagen mit größerem Flächenbedarf entstanden später und weiter außerhalb der Ortsmitte in Reitmeh-

ring oder Wuhr/Tegernau. Während die Verschränkungen von Gewerbe/Industriegebiet und Wohnnutzungen in Wuhr/Tegernau auf wenige Berührungspunkte beschränkt sind, liegen die zusammen mit der industriellen Nutzung in Reitmehring entstandenen Wohngebiete sehr nahe am Gewerbe/Industriegebiet. Deutlich getrennt von den Wohngebieten des Siedlungskörpers liegt auch das Sondergebiet des Klinikums Gabersee. Der Ortsteil Attel nimmt

durch seine Lage weit im Süden des Ortsgebietes ebenfalls eine Sonderstellung ein und ist praktisch nur über die B15 erreichbar.



Städtebauliche Analyse - Ortskernbereich



Mängel- und Werteübersicht

Die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zeigt neben der qualitativ hochwertigen städtebaulichen Grundstruktur im Altstadtbereich eine Anzahl von Aufgaben und Potenzialbereichen. Während viele öffentliche Flächen im inneren Altstadtbereich bereits neu gestaltet wurden, blieben weiter am Rand der Altstadt liegende Flächen bisher außen vor. Neben der tradierten historischen Parzellen- und Gebäudestruktur der Stadt stellt ihre Maßstäblichkeit insgesamt einen wesentlichen Wert dar, den auch die Wasserburger Bürger so empfinden und in den Befragungen zum Ausdruck gebracht haben. Eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und zahlreiche informelle Wegeverbindungen unterstützen diesen Eindruck grundsätzlich, die Ergänzung noch fehlender Wegeverbindungen erlaubt eine weitere Verbesserung. Öffentliche Grünflächen gibt es im wesentlichen im Bereich von Palmanoanlage und Heisererplatz, ansonsten dienen die über Fußwege entlang des Ufers erreichbaren Grünzonen am Inn als wesentliche Erholungszone für die in hoher

Dichte bebaute Altstadt. Dabei ist der Inn im Bereich der Innbrücke tatsächlich aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar, im östlichen und nördlichen Bereich der Altstadt verschwindet er häufig hinter den notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen und wird erst sichtbar, wenn man die Uferzone erreicht. Aus städtebaulicher Sicht geht es im Bereich der historischen Altstadt um die Sicherung und den Erhalt der bestehenden historischen Stadtstruktur, im westlichen Bereich der Halbinsel auf den Flächen ehemaliger Gewerbebetriebe oder im Bereich der Bahnanlagen ist eine grundsätzliche Ordnung des städtebaulichen Raumes und der dort angesiedelten Funktionen erforderlich.

Wegeverbindungen im Altstadtbereich

Kleine, informelle Wegeverbindungen erlauben Bürgern und Gästen sich auf kurzem Weg auch abseits des Fahrverkehrs im Ort zu bewegen. Die Durchlässigkeit der dichten Bebauung im Ortskern ist eine wichtige Qualität, die bereits an vielen Stellen angelegt und entwickelt ist. Die Aufwertung und Ergänzung dieser Wegeverbindungen trägt erheblich zum positiven Erleben des Ortes bei. Während im Bereich der mittelalterlichen Altstadt einschließlich der reaktivier-

ten Passagen weitgehend ein ausreichend dichtes Fußwegenetz existiert, fehlen auf den ehemaligen Schwemmlandflächen nördlich und östlich des Altstadt-kernes und im Bereich der Rampe am Bahnhof kurze Wegeverbindungen. Eine kürzere Wegeverbindung für Fußgänger zwischen ZOB und dem Schulzentrum im Bürgerfeld, also eine zusätzliche Verbindung über den Inn, ist schon seit langer Zeit ein Thema in Wasserburg.

Gebäude mit Sanierungsbedarf

Im Bereich des Ortskernes weisen einige Liegenschaften Sanierungsbedarf auf. Mit der Notwendigkeit in einem wiederkehrenden Rhythmus Unterhaltsmaßnahmen durchzuführen ergibt sich bei einer Momentaufnahme fast zwangsläufig ein gewisser Anteil an Gebäuden, bei denen Sanierungsmaßnahmen anstehen.

Häufig handelt es sich dabei um reine Unterhaltsmaßnahmen - etwa Putzschäden im Sockelbereich - im Einzelfall sind aber auch

Gebäude leer gefallen oder nur in einem kleinen Teil der Fläche genutzt und deshalb seit längerem nicht saniert worden.

Insgesamt ist die Zahl der sanierungsbedürftigen Gebäude in Wasserburg, auch aufgrund des geringen Leerstandes, eher unterdurchschnittlich.

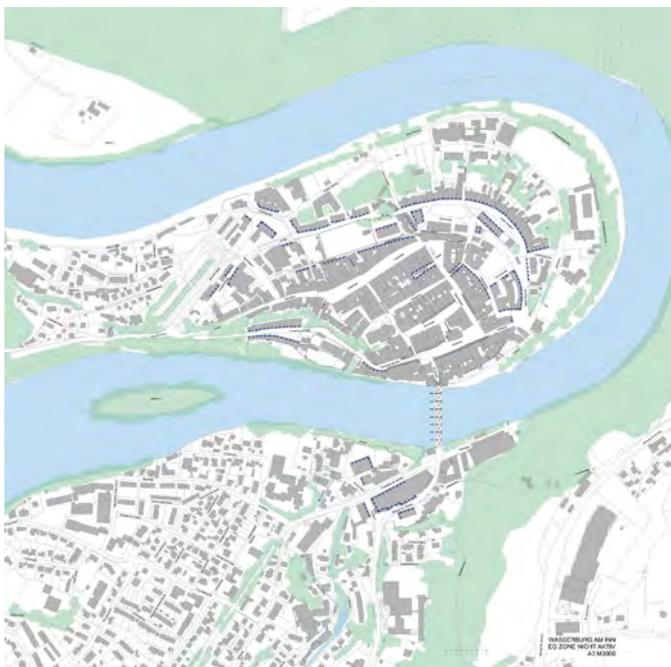
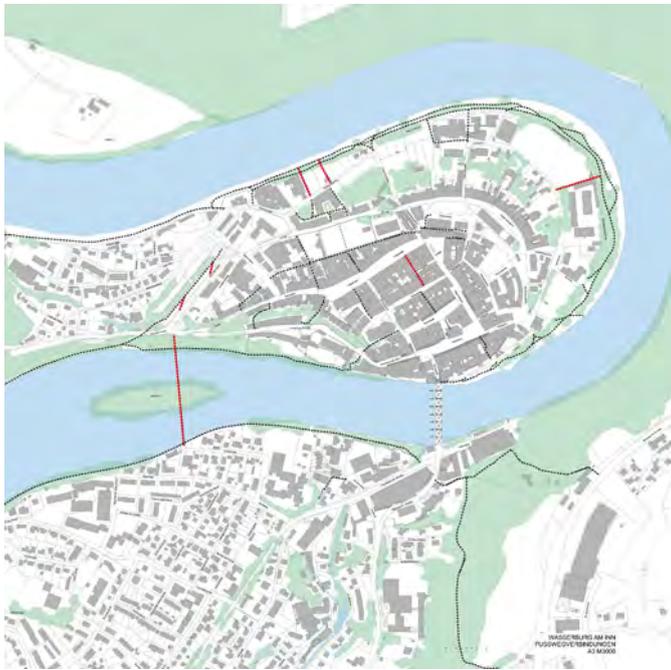
Wenig attraktive Erdgeschosszonen

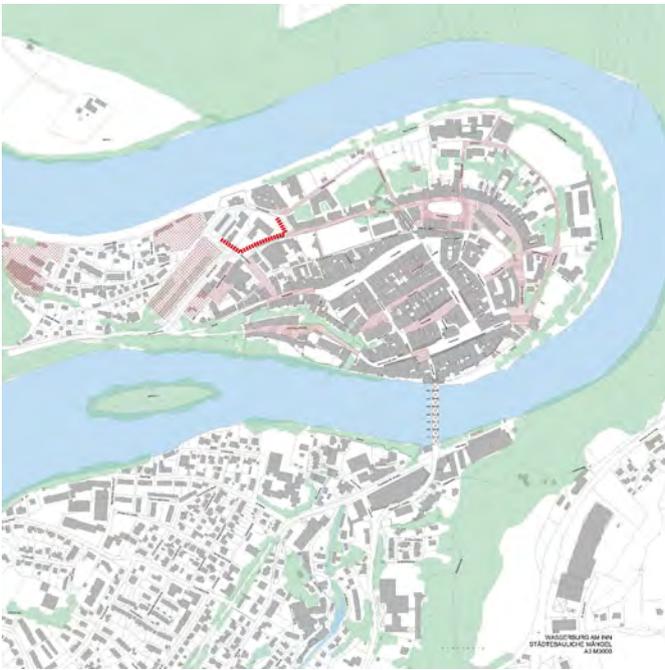
Für das Erleben eines Straßenzuges als Fußgänger spielt die Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszone eine entscheidende Rolle. Typisch für eine lebendige, attraktive Aufenthaltszone ist der kleinteilige Wechsel der Nutzungen und eine offene Gestaltung der Fassadenflächen.

Fehlen über eine Länge von 12-15 Meter interessante Eindrücke, wechseln Fußgänger bereits die Straßenseite - die Durchgängigkeit einer attraktiven Erdgeschosszone im Umfeld ist also ein

wesentlicher Standortfaktor für alle Nutzungen, die auf Publikumsverkehr angewiesen sind.

Während innerhalb der historischen Kernstadt diese Kriterien von Kleinteiligkeit und Lebendigkeit weitgehend gegeben sind, fehlen im Bereich Kaspar-Aiblinger-Platz, im Hag oder an der Rosenheimer und Salzburger Straße über lange Strecken attraktive Nutzungen im Erdgeschoss.





Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf

Neben der städtebaulichen Ordnung spielt die Oberflächengestaltung, Ausstattung und Flächengliederung eine wichtige Rolle für die Wahrnehmung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes.

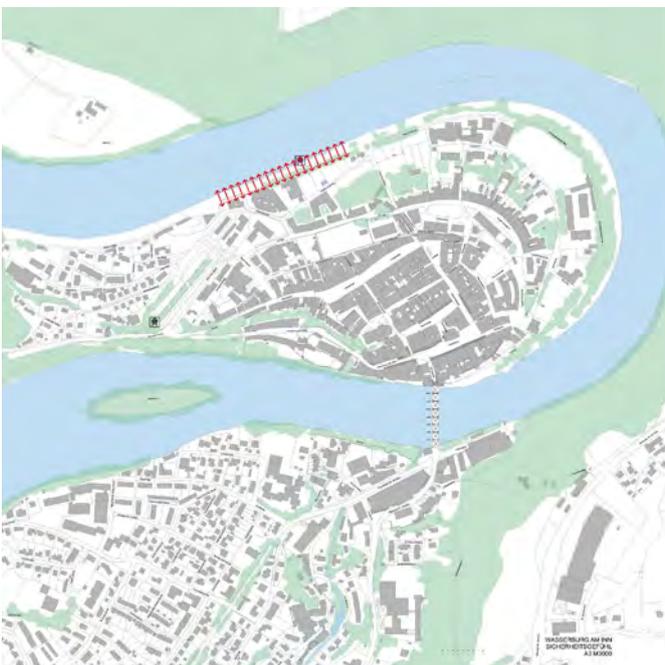
Zudem haben sich die Anforderungen aus Verkehr, Barrierefreiheit und Nutzung in den letzten Jahrzehnten verändert, so dass auch Bereiche, die von nicht allzu langer Zeit überarbeitet wurden unter Umständen einer Nachbesserung bedürfen.

In der Planübersicht sind die öffentlichen Räume im Altstadtbereich zusammengetragen, die einer grundsätzlichen Neuordnung oder auch nur der gestalterischen Aufwertung des Platz- oder Straßenraumes bedürfen.



Qualitätvoller öffentlicher Raum

In der Stadt Wasserburg wurden in mehr als vierzig Jahren Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel bereits wesentliche öffentliche Flächen aufgewertet. Insbesondere der Altstadt-kern um Marienplatz, Salzsenderzeile und Lederergasse hat bereits eine deutliche Aufwertung erfahren. In diesen Bereichen ist allenfalls eine Anpassung an veränderte Nutzungsbedürfnisse (Barrierefreiheit) erforderlich.



Bereiche mit fehlendem Sicherheitsgefühl

Zu den Grundfunktionen der Stadt gehört die Funktion des Schutzes: Schutz vor dem Verkehr, vor Verbrechen und vor unangenehmen Sinneswahrnehmungen. Aus der hohen Verkehrsbelastung der Altstadt entstehen an Engstellen immer wieder Situationen, in denen der Verkehr als Belastung wirkt (Bruckgasse, Tränkgasse). Hier steht aus städtebaulicher Sicht der Schutz des Fußgängers im Vordergrund.

Fehlende Beleuchtung oder die isolierte Lage einzelner Wegeverbindungen wie im Bereich des ehemaligen Eisenbahntunnels an der Rampe oder zwischen Parkhaus Überfuhrstraße und Innufer können ein Unsicherheitsgefühl auslösen und werden dann zu bestimmten Zeiten oder von bestimmten Nutzergruppen gemieden. Die Verdichtung des Wegenetzes und die Verbesserung der Beleuchtungssituation schaffen hier Abhilfe.

Blickbeziehungen zu Inn und Hangleiten

Die besondere Lage der Wasserburger Altstadt auf einer gegenüber den umliegenden Ufern deutlich tiefer liegenden Halbinsel spielt auch für die Blickbeziehungen zur und von der Altstadt eine wichtige Rolle. Während von den umliegenden Höhenlagen aus die Dachlandschaft Wasserburgs als wahrnehmbare ‚fünfte Fassade‘ im Vordergrund steht, führt die Höhe der umgebenden Uferkanten dazu, dass die dortigen Waldflächen auch von vielen Stellen innerhalb der

Altstadt als Hintergrund der Stadtsilhouette wirken. Lücken in der weitgehend geschlossenen Bebauung oder radial verlaufende Gassen und Wege öffnen zusätzlich den Blick Richtung Inn und Uferbewaldung. Der Erhalt und die Förderung dieser Blickbeziehungen tragen wesentlich zu dem Eindruck einer ‚grünen Stadt‘ in der Altstadt Wasserburgs bei.

Stadtbildprägende Gebäude - Einzeldenkmale

Die Altstadt Wasserburgs weist eine beinahe einmalige Dichte an hochwertigen Einzelbaudenkmalen auf. Diese Gebäude prägen den öffentlichen Raum und unterstützen die Maßstäblichkeit der Altstadt, in der auch in den städtebaulichen Strukturen weitgehend die mittelalterliche Situation noch erlebbar ist. Herausragende, auf qualitätsvolle Weise das Stadtbild prägende Gebäude jüngerer Zeit hingegen fehlen im Bereich der Altstadt Wasserburgs weitgehend, so dass

die heutige Gestaltqualität beinahe vollständig auf dem historischen Erbe und seiner Bewahrung oder Inwertsetzung gründet.





Auszug Rahmenblätter Stadt Wasserburg (1813) - (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Siedlungsentwicklung bis 1813

Der Urkataster zeigt den inneren Altstadtbereich mit der ehemaligen Stadtmauer, den vorgelagerten Bereichen von Friedhof, Gries und Schopperstätt und die nach Süden über den Inn führende Brücke. Außerhalb der Bebauung „Auf dem Gries“ lagen Nutzgärten und die großflächigen Einrichtungen von Exerzierplatz und Schießstätte, die eigentliche Bebauung endete aber hier. Diese Zäsur ist bis heute ablesbar, wenngleich durch die Ansiedlung von Bildungs-

einrichtungen und Bauhof sowie einzelnen Wohngebäuden in diesem Bereich die Stadt über diese Grenze hinaus gewachsen ist. Schrebergärten und Grünflächen trennen aber bis heute hier den historischen vom moderneren Bereich der Bebauung auf der Halbinsel. Der rot angelegte Bereich beschreibt den unter Ensembleschutz stehenden Teil der Halbinsel, der sich im wesentlichen am Urkataster von 1854 orientiert. Westlich der Burg und im Bereich der Schopperstätt

nimmt die Dichte der denkmalpflegerisch relevanten Einzelgebäude (rote Eintragungen) deutlich ab. Dieser Bereich ist bis heute durch den später hier angesiedelten Bahnhof der Bahnlinie Reitmehring-Wasserburg geprägt. Im inneren Altstadtbereich zeigt die Überlagerung der heute registrierten Einzeldenkmale und des Urkatasters von 1854 die im Kernbereich unveränderten städtebaulichen Räume der Stadt. Eine bis heute spürbare Lücke ist durch einen

Stadtbrand im Bereich der Grünflächen an der Palmananlage entstanden, dem auch das östliche Stadttor zum Opfer fiel. Der Urkataster zeigt außerdem den noch unverbauten Wuhrbach südlich des Inns und einen künstlichen Kanal an der Engstelle der Halbinsel, der heute zugesetzt ist.



Der Stich von Gabriel Bodenehr (um 1710) zeigt im Bereich der Altstadt auf der Halbinsel bereits die wesentlichen Elemente auch der heutigen Altstadt Wasserburgs. Die auf dem Hügel über der Altstadt liegende Burganlage bildet den Abschluss der Bebauung nach Westen, im Osten bildet der Inn eine natürliche Grenze. Im Stich von Bodenehr gibt es östlich der Bebauung am Gries keine weiteren Flächen - die Schwemmlandzone, in der heute Bauhof, Schulen und Sportplatz liegen, existiert in dieser Darstellung nicht. Obwohl anzunehmen ist, dass diese Bereiche nur

bei hohem Wasserstand tatsächlich unter dem Wasserspiegel des Inns lagen, zeigt die Darstellung die untergeordnete Bedeutung dieser Bereiche. Der Bereich am Gries selbst, als große Handelsfläche mit dem zugehörigen Salzstadl liegt zwar vor der Stadtbefestigung, ist aber durch Lage und Topografie trotzdem geschützt.



Der Marienplatz als Zentrum weltlicher (Rathaus, Stadtgericht) und kirchlicher Funktionen (Marienkirche) bleibt hinsichtlich seiner Fläche relativ klein, liegt aber direkt am einzigen Zugang der Halbinsel über den Inn.



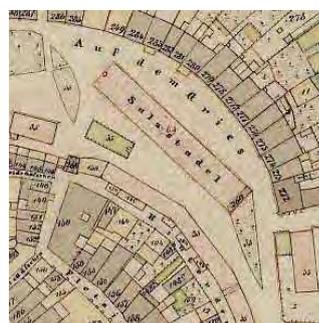
Die Burganlage mit Landgericht und Rentamt liegt am höchsten Punkt der Halbinsel und überblickt damit sowohl die Altstadt als auch die Innsschleife von einer strategisch günstigen Position.



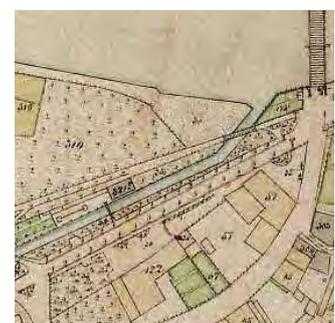
Neben der Brücke im Süden zeigt der Urkataster von 1813 eine fest installierte Fährverbindung zum Blaufeld, die bis in die 1980er Jahre die Verbindung nach Norden über den Inn herstellte.



Für großflächige Nutzungen wie Exerzierplatz oder Schießbahnen war in der dicht bebauten Altstadt Wasserburgs kein Platz. Sie wurden deshalb schon Anfang des 19. Jhd. auf der Schwemmlandzone vor der Altstadt errichtet.



Die Fläche um den Salzstadl „Auf dem Gries“ ist eine der größten zusammenhängenden Freiflächen der Wasserburger Altstadt. Der Ausschnitt zeigt den Bereich der Palmanoanlage noch als dicht bebauten Bereich der Altstadt vor den Bränden von 1874 und 1885.



Der Bachlauf des Wuhrbaches mündet als offener Wasserlauf westlich der Innbrücke in den Inn. Erste Siedlungsbausteine zeigen sich hier südlich der Innbrücke: Bierkeller, Kapuzinerkloster und eine der Wasserburger Mühlen liegen außerhalb der Stadtmauern.



Siedlungsentwicklung auf der Halbinsel

Der topografische Atlas vom Königreiche Bayern von 1825 zeigt noch einmal deutlich die isolierte Lage der Halbinsel gegenüber den umliegenden Hangleitenden und die verhältnismäßig großen Platzflächen rund um den Salzstadel im Vergleich zu den innerhalb der Stadtmauern gelegenen Straßenzügen von Lederzeile, Färbergasse, Herrngasse und Marienplatz. Deutlich sichtbar hier auch die von Westen kommend über den Burgberg geführte Straße, die dann über die

Innbrücke geführt wird und im wesentlichen dem heutigen Verlauf der Salzburger Straße entspricht. Nur wenige Streusiedlungsanwesen sind entlang der Salzburger und beidseits der Münchener Straße dargestellt. Die später gebaute Bahnlinie fehlt ebenso noch.

Urpositionsblatt 1866

Auf dem Wasserburger Urpositionsblatt von 1866 ist die 1875 errichtete Bahnlinie dargestellt, die in etwa einem Kilometer (also etwa 1 Stunde Fußweg) Entfernung von der Altstadt westlich von Reitmehring vorbei geführt wurde. Von 1902 bis 1987 wurde eine zweite Bahnlinie zwischen Reitmehring und dem Hauptort Wasserburg betrieben. Die seit dem Urkataster von 1813 beinahe unveränderte Ausdehnung der Stadt zeigt die Stagnation der Orts-

entwicklung in der Phase zwischen dem Niedergang des Salzhandels auf dem Inn als Verkehrsweg bis zur Industrialisierung und der Ansiedlung einzelner größerer Gewerbe- und Industriebetriebe. Diese - zeitgenössisch deprimierend wirkende - nur sehr langsame Entwicklung ist ein wesentlicher Grund für die hohe Zahl tradierter, wertvoller Gebäude und städtebaulicher Strukturen in Wasserburg.



Städtebauliche Analyse - Reitmehring



Ein besonderer Ortsteil Wasserburgs

Reitmehring nimmt unter der Wasserburger Ortsteilen eine Sonderstellung ein: zum einen war Reitmehring bis zur Gemeindegebietsreform als Ortsteil Attels ein weitgehend selbstständiger Ort, als Standort des Wasserburger Bahnhofes der Bahnlinie Ebersberg-Wasserburg bzw. Mühlendorf-Rosenheim kam Reitmehring zudem eine besondere verkehrstechnische Bedeutung zu. Heute wird Reitmehring nicht nur durch die beiden Bahnlinien geteilt, sondern auch durch die hoch frequentierte B304. Anders als in der Altstadt des Hauptortes ist die historische Struktur des Ortes aus dem Urkataster kaum noch sichtbar. Im Bereich des ursprünglichen Straßendorfes Reitmehring führten die Ansiedlung eines der ersten großen Industriebetriebe und die baulichen

Veränderungen in der Folge zum weitgehenden Verschwinden der historischen Strukturen. Entlang der Verbindungsstraße zwischen dem neu entstandenen Bahnhof und dem Hauptort Wasserburg entwickelte sich ein neuer Siedlungsschwerpunkt, der über die Zeit auch verschiedene Versorgungsfunktionen innehatte: Apotheke, Wirtshausbetrieb, Bäckerei und andere zentrale Funktionen siedelten sich hier an. Der Ausbau der B15 trennte diese direkte Verbindung nach Wasserburg, so dass die Bahnhofstraße heute in ihrem östlichen Bereich ab Höhe der Kirche fast ausschließlich Wohnnutzungen erschließt. Mit der Vernetzung des Reitmehringers Bahnhofes mit dem MVV München haben sich die Rahmenbedingungen für den Ortsteil erneut

verändert. Mit etwa 1.500 Einwohnern ist Reitmehring schon heute einer der einwohnerstärksten Ortsteile in Wasserburg. Die Lage zwischen dem Gewerbegebiet Staudham und dem Hauptort hat bisher die Entwicklung eines eigenen Nahversorgers für den Ortsteil nicht ermöglicht. Heute ist ein kleiner Laden im Bahnhofsgebäude die einzige Versorgungsmöglichkeit im Ort. Mit dem zu erwartenden Wachstum des Ortsteils stellt sich aber auch die Fra-

ge nach der Möglichkeit, in gewissem Umfang fußläufig erreichbare Versorgungsfunktionen entwickeln zu können. Besonders seit dem Wegfall der Bahnlinie zwischen Reitmehring und dem Hauptort Wasserburg ist auch die Anbindung für Personen ohne Pkw ein wichtiges Thema. Aktuell gibt es hier eine auf den Bahntakt abgestimmte Buslinie.



Strategische Analyse - Altstadt Wasserburg am Inn



Innerörtliche Betrachtung - Altstadt Wasserburg

Die hohe Anziehungskraft und Zentralität der Stadt Wasserburg am Inn resultiert zum einen aus ihrem besonderen Besatz mit zentralen Einrichtungen und zum anderen wirkt die hohe Attraktivität der Wasserburger Altstadt stark anziehend auf die Bevölkerung der ländlich geprägten Umlandkommunen. Die **Attraktivität der Altstadt** resultiert dabei aus mehreren Dingen. Hierzu zählen ihre historische Bedeutung, ihre einzigartige bauliche und stadträumliche Quali-

tät, ihre hohe Bebauungs-, Funktions- und Angebotsdichte, ihre repräsentativen Gebäude, ihre Aufenthaltsbereiche, ihr Veranstaltungsangebot sowie ihre Vielfalt und Nutzungsmischung. Diese Punkte zusammengekommen ergeben eine ausgesprochen starke **Multi-funktionalität**. Dies schafft zahlreiche Besuchsanlässe und ermöglicht Kopplungsbeziehungen, was in der Summe für eine ausgesprochen starke Belebung der Altstadt sorgt. Die Altstadt ist aber nicht nur der be-

deutendste **Einkaufsstandort** der Stadt, sondern sie besitzt auch als Standort mehrerer Schulen sowie als bevölkerungsstarker Wohnstandort und nicht zuletzt auch als Arbeitsstandort eine hervorgehobene Stellung. Sie erreicht zusammen mit der Funktion als touristischer Besuchspunkt eine umfangreiche Tagbevölkerung, die den öffentlichen Raum belebt. Diese umfangreiche, auf den Altstadt kern konzentrierte Nachfrage, macht den Standort gerade für Einzelhandelsgeschäfte

und Gastronomie attraktiv und ermöglicht eine umfangreiche Ausstattung, die ihrerseits wieder die Attraktivität des Standortes erhöht. Die Altstadt ist in Wasserburg zudem der bedeutendste **Besuchs- und Treffpunkt sowie Aufenthalts- und Begegnungsbereich**. Darüber hinaus ist sie Veranstaltungsort und damit nicht nur repräsentativer und wahrnehmungsbezogener Mittelpunkt der Stadt, sondern auch prägender Ort des städtischen Lebens und des Images der gesamten Stadt.

Nutzungsstruktur und Funktionalität

Innerhalb der Wasserburger Altstadt lassen sich anhand der Lage und der dominierenden Nutzungsart **funktional** unterschiedliche **Standortbereiche** unterscheiden. Straßen mit dichtem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, die funktional als **Einkaufsbereich** entwickelt sind, reichen vom Bahnhofplatz als Auftakt der Handelszone über den Weberzipfel in die Ledererzeile. Die Ledererzeile weist einen ausgesprochen dichten Handelsbesatz auf und spannt zusammen mit der Hofstatt, der Salzsenderzeile, dem Marienplatz und der Schusterergasse den handelsbezogenen Kernbereich der Wasserburger Altstadt auf. Die rechteckige Grundstruktur ist maßgeblich für die Weitläufigkeit der Zone, die insgesamt eine Kantenlänge von 700 m aufweist. Da keine innere Erschließungsachse in Nord-Süd-Richtung vorliegt, wird der gesamte Bereich gut frequentiert, wenngleich die Frequenz in der Schusterergasse hinter der in den übrigen Straßen zurück bleibt, was nicht zuletzt an dem engeren Straßenquerschnitt und dem Kirchenumfeld als Störung der Handels- und Dienstleistungsfunktion liegt. Eine etwas **geringere Angebotsdichte** und eine lagebedingt auch etwas geringere Frequentierung besitzen die Färbergasse und die Herrengasse, deren Grundcharakteristik zwar weiterhin durch die **Handels- und Dienstleistungsfunktion** bestimmt wird, die dabei aber eine deutlich stärkere

Relevanz für Zielkäufe besitzen. Der deutlich geringere allgemeine Passantenstrom in diesen beiden Gassen resultiert aus der speziellen räumlichen Verteilung der **Frequenzspender** am Rand der Altstadt und der Magneten innerhalb der Kernzone der Altstadt. Frequenzspender sind die Innenstadtstellplätze sowie die Haltepunkte im ÖPNV. Frequenz spendet dementsprechend der westlich vorgelagerte Bereich der Altstadt mit den Stellplätzen an der Rampe, dem Parkhaus Überfuhrstraße und dem Busbahnhof. Im östlichen Altstadtbereich sind der Parkplatz am Gries und die Bushaltestelle Max-Emanuel-Kapelle Frequenzspender und aus Richtung Süden erfolgt der Zustrom vom Parkhaus Kellerstraße aus über die Innbrücke. Die **Distanz** von diesen Frequenzpunkten zum Kernbereich der Einkaufszone beträgt maximal 300m. Den Frequenzspendern stehen Anbieter und Einrichtungen mit Magnetfunktion gegenüber und prägen den Verlauf der Passantenströme. **Magnetfunktion** im Handel besitzen der Bio-Supermarkt im Bahnhofplatz, die Anbieter Unterhaus Gruber, Drogeriemarkt Müller und das Inn-Kaufhaus in der Ledererzeile sowie das Gewandhaus Gruber am Marienplatz. Weitere **Anziehungspunkte** im Kernbereich der Altstadt sind die Hofstatt in ihrer Markt- und Aufenthaltsfunktion sowie das Rathaus zusammen mit der Tourist-Information. Die räumliche

Verteilung von **Frequenzspendern und Magneten** zeigt die untergeordnete Verbindungsfunktion von Färbergasse und Herrengasse. Weitere, gesamtstädtisch wirksame Anziehungspunkte im Standortbereich der Altstadt sind die **Infrastruktureinrichtungen** im östlichen Altstadtbereich. Hierzu zählen die unterschiedlichen Schulen und der Kindergarten sowie der Bauhof, die ebenfalls jeweils Besuchsansätze schaffen oder die Tagbevölkerung in der Altstadt erhöhen. Auch raumstrukturell prägen Infrastruktureinrichtungen der unterschiedlichsten Bereiche den östlichen Altstadtrand sowie die Zonen Auf der Burg sowie Im Hag und Überfuhrstraße. Eine **Mischnutzungszone** ohne dominierende Funktion lässt sich im Bereich Heisererplatz und Kaspar-Aiblinger-Platz identifizieren. Dieser Bereich liegt abseits der **Frequenzströme** im Fußgängerverkehr, wird aber durch den PKW-Verkehr stark beansprucht und besitzt gleichzeitig eine hohe stadträumliche Qualität. Deutlich geringere stadträumliche Qualität und eine sehr geringe multifunktionale Dichte ist im gesamten **Rückseitenbereich** der Ledererzeile und Salzsenderzeile auszumachen. Hierzu zählen unter anderem der Bereich An der Stadtmauer und Hinter den Mauern aber auch die Bäckerzeile und die Fletzingergasse. Während diese Bereiche seit jeher **keine stärkere Nutzungsdichte** aufweisen, sind in

anderen Arealen tatsächliche **Funktionsschwächen** als Folge von Nutzungswandel und Mindernutzungen sichtbar. Derartige Bereiche finden sich in der Tränkgasse und der Schmidzeile, die beide eine hohe Verkehrsbelastung und geringe **Aufenthaltsqualität** besitzen sowie im Bereich Münchner Straße und Knoppermühlweg. Dort sind Mindernutzungen vorhanden, die Entwicklungspotenzial bieten.

Insgesamt lässt sich für die Wasserburger Altstadt eine ausgeprägte **Nutzungsichte und Multifunktionalität** feststellen, die für einen hohen Umfang an Tagbevölkerung in der Altstadt sowie eine starke Frequentierung des öffentlichen Raums sorgen. Sie resultieren aus

- der Konzentration **zentraler** Einrichtungen in der Altstadt,
- einem umfangreichen Besatz mit Handels- und Dienstleistungsunternehmen und damit einer besonderen Funktion als **Arbeitsort** zahlreicher Beschäftigter,
- dem Besatz mit mehreren **Schulen** direkt auf der Halbinsel sowie weiterer Schulen auf der südlichen Innseite in fußläufiger Anbindung zur Altstadt,
- einer ausgeprägten **Wohnnutzung** mit über 2.000 Altstadtbewohnern sowie
- der touristischen Attraktivität als **Tagesausflugsziel**.

- Einzelhandelsbestand
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf
 - Bücher, PBS, Spielwaren
 - Bekleidung, Schuhe, Sport
 - Elektrowaren
 - Hausrat, Möbel
 - Kunstgewerbe
 - Sonstiger Einzelhandel



- Größenklassen
- unter 100m² VK
 - 100 bis 400 m² VK
 - 400 bis 800 m² VK
 - 800 m² VK und mehr

Akteure und Kooperationsstruktur

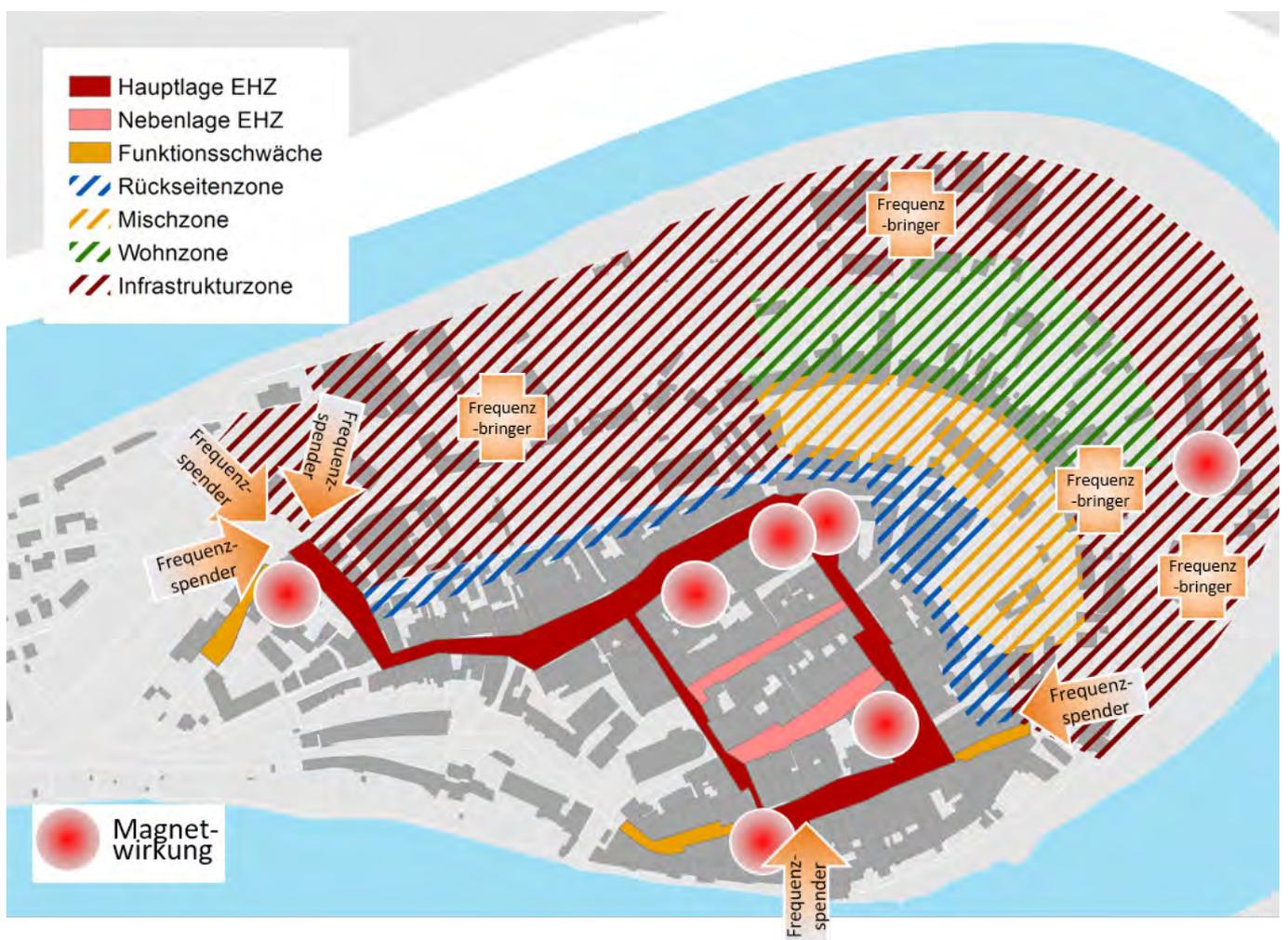
In einer Entwicklungsstudie zum Raum Wasserburg aus dem Jahr 1994 wird darauf hingewiesen, dass „**nur wenig Ansätze für kooperatives Handeln**“ vorhanden sind. Sie empfehlen, ein gemeinsames Standortbewusstsein zu entwickeln und gemeinsame Kommunikations- und Informationsbeziehungen aufzubauen. Ziel sollte es sein, aus dem vorherrschenden „Nebeneinander“ ein vermehrtes „Miteinander“ zu entwickeln.

Ein **gemeinsames Standortbewusstsein**, das in eine gemeinsame Standortplanung und Angebotsentwicklung der unterschiedlichen Akteure umfasst, lässt sich auch heute nicht ausmachen. Dies gilt für alle räumlichen Ebenen der Standortentwicklung. Innerhalb des Standortareals des räumlich größten Maßstabs, dem Bereich der Altstadt

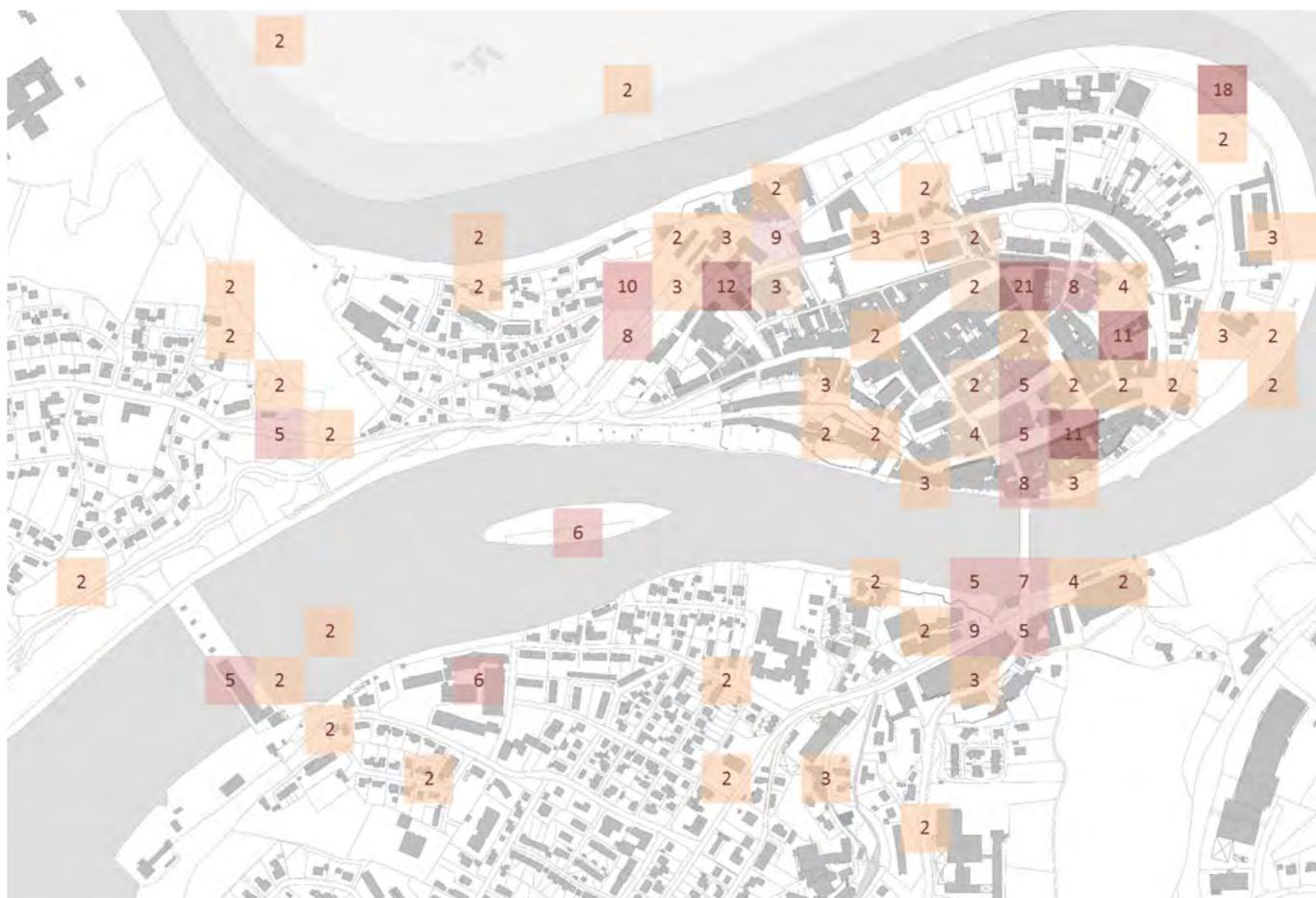
agieren die unterschiedlichen Akteure ohne institutionalisierten Austausch. Eine gemeinsame Standort- und Angebotsentwicklung in Kooperation von Stadt Wasserburg und Wirtschaftsförderungs-Verband findet nicht statt. Es fehlt hierfür an einer **übergeordneten Kooperationsstruktur** für die Angebotsentwicklung und auch die Außendarstellung. Dementsprechend ist die Altstadt auch nicht als eigenständiger Angebotsbaustein der Stadt Wasserburg am Inn nach außen positioniert. Eine gebündelte **Außendarstellung** der zahlreichen Angebote der Altstadt ist ebenso nicht vorhanden wie eine produktorientierte Aufbereitung der Angebote für die Bevölkerung und die Gäste aus der Region. Gleichzeitig fehlt auch die erforderliche übergeordnete **Koordination** der Akteure. Ein institutionalisiertes Stadt-

bzw. Altstadtmanagement sowie ein institutionalisiertes Stadt- bzw. Altstadtmarketing sind nicht vorhanden. Dabei tragen aber die unterschiedlichen Akteure ein umfangreiches **Veranstaltungsangebot**, das die Wasserburger Altstadt belebt. Da aber eine gemeinsame Organisationsstruktur zur Standortentwicklung der Altstadt fehlt und die bestehenden Zusammenschlüsse alle auf **ehrenamtlicher** Basis arbeiten, lassen sich komplexere Kooperationsthemen nur unzureichend realisieren. Ohne die hierfür erforderliche Kooperationsstruktur, die alle unterschiedlichen Akteure der Altstadtentwicklung **zusammenbringt**, kann eine tatsächlich gemeinsame Standort- und Produktentwicklung der Akteure der Wasserburger Altstadt dauerhaft nicht erfolgen. Darüber hinaus stößt auch der im Rahmen einer

ehrenamtlichen Tätigkeit leistbare Aufgabenumfang des WFV an seine Grenzen, während die **Komplexität** und der **Aufgabenumfang** einer kooperativen Altstadtentwicklung weiter zunehmen. Das Fehlen einer gemeinsamen Standortentwicklung lässt sich nicht nur für das Thema bzw. den Raumschnitt Altstadt ausmachen, sondern betrifft auch das gesamtstädtische Thema „Wirtschaftsstandort“. Ein **institutionalisierter Austausch** der wichtigsten Akteure am Wirtschaftsstandort Wasserburg ist nicht etabliert und gemeinsame Positionen sowie ein Austausch mit der Wirtschaftsförderung am Landkreis ist nicht gegeben. Schließlich existiert auch keine Kooperationsstruktur mehr, die **Stadt-Umland** Themen aufnehmen könnte.



Bürgerbefragung Wasserburg am Inn



Wohnstandort Wasserburg am Inn

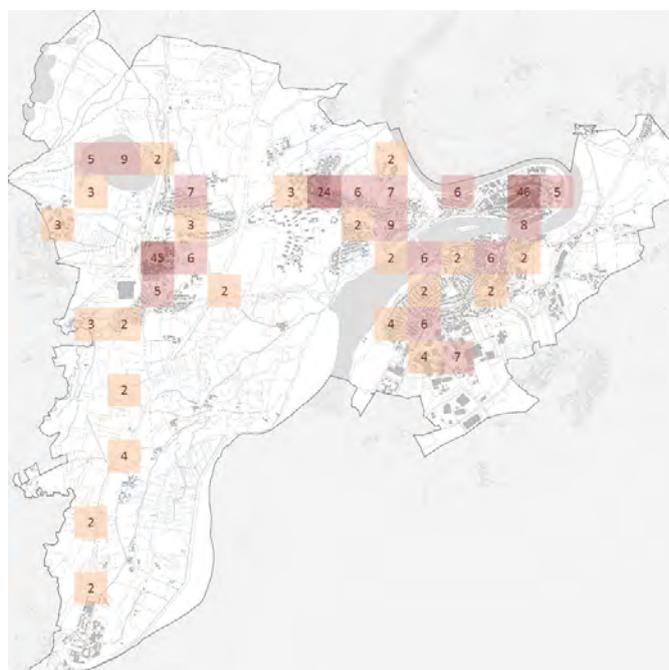
Ihre aktuelle Wohnsituation sowie das Wohnumfeld bewerten die Wasserburger Bürger/innen insgesamt sehr positiv. Abstriche sind lediglich bei der Altersgruppe der 22- bis 35-Jährigen festzustellen, deren Zufriedenheit geringer ausfällt. **Wohnbedürfnisse**, die bisher noch unzureichend erfüllt sind, betreffen die Größe und Eignung der Wohnung, aber auch Aspekte des Wohnumfeldes wie die Verfügbarkeit von Stellplätzen oder die Lärmbelastung. Bei der Gegenüberstellung der Anzahl der privaten Stellplätze und der Anzahl der Pkw eines Haushaltes wurde ein deutliches Stellplatzdefizit in der Altstadt diagnostiziert. Fast 55 % der befragten Haushalte der Altstadt besitzen eine höhere Anzahl an Pkw als sie zugeordnete private Stellplätze zur Verfügung haben. Die **Verfügbarkeit von Stellplätzen** zählt

zusammen mit der Verkehrsbelastung auch zu den beiden Aspekten, mit denen die Altstadtbewohner am wenigsten zufrieden sind. Auch im **Burgerfeld** übersteigt die Anzahl der Pkw die Anzahl der Stellplätze bei einem Viertel der Haushalte, allerdings wird die Verfügbarkeit von Stellplätzen dort nicht als negative Eigenschaft des Wohngebietes wahrgenommen. Weitere Themen, die von der Wohnbevölkerung der Altstadt vergleichsweise schlechter bewertet werden, betreffen die **Barrierefreiheit** und die **Lärmbelastung**. Beide Aspekte werden auch im Durchschnitt über alle Wohngebiete weniger gut bewertet. Insgesamt eher etwas schlechter bewertet werden zudem die **Verkehrssicherheit** als Radfahrer/Fußgänger sowie die Verfügbarkeit von Treffpunkten/Aufenthaltsbereichen im Freien.

Rücklauf der Bürgerbefragung

Grundgesamtheit der Bürgerbefragung in Wasserburg am Inn waren alle 10.222 Bürgerinnen und Bürger im Alter ab 14 Jahren. An 1.200 dieser Personen wurde ein **Fragebogen** versendet und es konnte ein Rücklauf von

44 % erzielt werden. Die Ergebnisse wurden so gewichtet, dass sie **repräsentativ** hinsichtlich der altersstrukturellen Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung der Stadt Wasserburg am Inn sind.

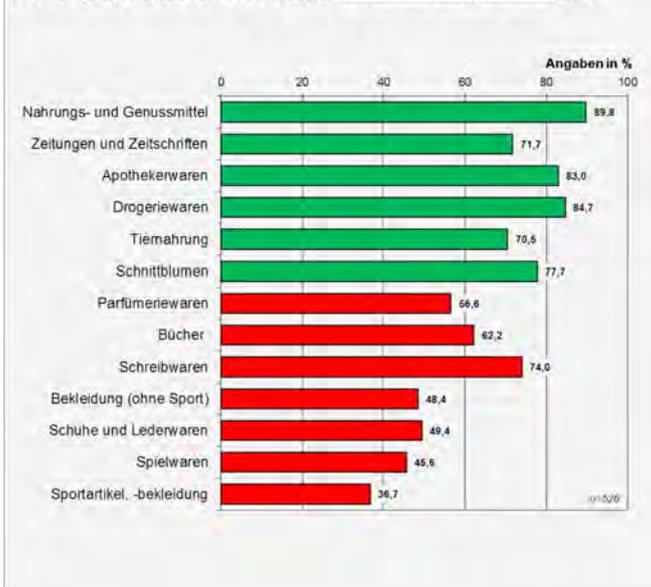


Einzelhandel

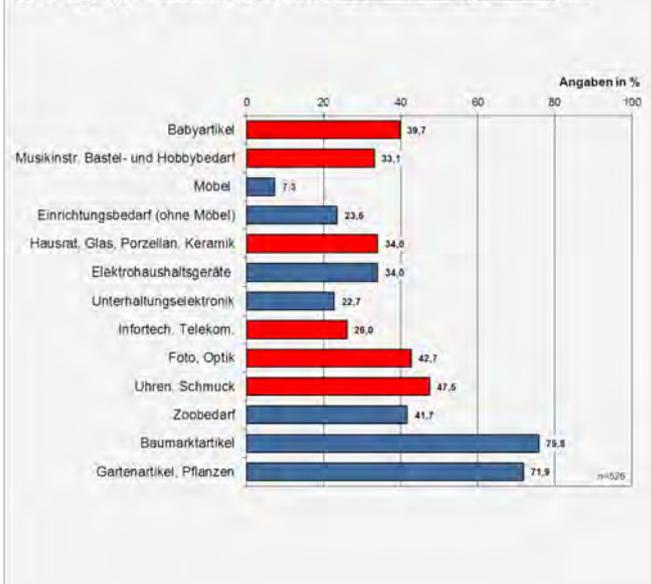
Die Kaufkraftbindung der Wasserburger Bevölkerung fällt für die Warengruppen des **kurzfristigen** Bedarfs erwartungsgemäß hoch aus. In diesen Warengruppen verfügt die Stadt über ein vollständiges Angebot und es liegen - abgesehen von Aspekten der **Aufwandsminimierung** beim Einkauf am Arbeitsort oder dem auf dem Weg dorthin - keine nennenswerten Anlässe vor, außerhalb der Stadt Wasserburg am Inn einzukaufen. Dagegen zeigt sich bei den Warengruppen des **mittelfristigen** Bedarfs, dass das örtliche Angebot nur etwa die Hälfte des örtlichen Kaufkraftpotenzials binden kann. Ausstattungsdefizite und eine dementsprechend geringere Kaufkraftbindung sind in den Sortimenten Sportartikel und Sportbekleidung sowie Hausrat auszumachen. Bei den Warengruppen des **langfristigen** Bedarfs wird deutlich, dass ein zeitgemäßes Angebot ca. drei Viertel der örtlichen Kaufkraft binden könnte, wie dies bei der Warengruppe der Baumarktartikel der Fall ist. Ausstattungsdefizite, wie sie im Sortiment der Elektrowaren bestehen, führen dagegen zu einer entsprechend geringeren Kaufkraftbindung. Der Blick auf die **Veränderung der Einkaufsorientierung** im Zeitraum der letzten fünf Jahre macht deutlich, dass die Kaufkraftbindung bei den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zunimmt, gerade aber die innenstadt-relevanten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs einer rückläufigen Kaufkraftbindung ausgesetzt sind. Dieses **veränderte Einkaufsverhalten** bedroht die Bestandsfestigkeit und den Besitz des innerstädtischen Einzelhandels. Wettbewerbsstandorte sind in erster Linie die Standorte Rosenheim und München

aber auch Ebersberg und Haag werden als Standorte genannt, an denen häufiger eingekauft wird. Etwas mehr als die Hälfte der Wasserburger Bürgerinnen und Bürger kauft mindestens einmal im Vierteljahr in Rosenheim ein und für gut ein Viertel der Bevölkerung trifft dies auf die Stadt München als Einkaufsstandort zu. Insgesamt zeigt sich in Wasserburg ein Trend, der sich in vielen Mittelzentren abzeichnet: Lediglich in der **Grundversorgung** liegt eine so hohe **Distanzempfindlichkeit** der Kunden vor, dass diese Waren stabil und eher zunehmend am Ort eingekauft werden. In allen anderen Warengruppen bindet dagegen nur ein zum Angebot in den Oberzentren vergleichbares Angebot in hohem Maße Kaufkraft vor Ort. Hier entwickeln sich Kaufkraftbindung und damit auch die **Tragfähigkeit** des örtlichen Angebotes rückläufig. Dieses Bild prägt auch die Wahrnehmung in der Bevölkerung. So kann die Altersgruppe der 36- bis 50-Jährigen der Aussage nicht zustimmen, dass sich das Einzelhandelsangebot in Wasserburg in den letzten Jahren verbessert hat. Zwar wird die Altstadt nach wie vor als attraktiver Einkaufsstandort gewertet und der Stadt ein attraktives Einzelhandelsangebot bescheinigt, aber die **Angebotsentwicklung** wird nicht positiv bewertet und auch die Zahlen zur Veränderung des Einkaufsverhalten weisen auf eine geringere Kaufkraftbindung in Wasserburg hin. In Verbindung mit dem weiter zunehmenden **Online-Handel** und der häufig anstehenden Nachfolgethematik ist auch die Wasserburger Innenstadt dem hohen Risiko eines rückläufigen Handelsbesatzes ausgesetzt. Über zwei Drittel der Wasserburger bestellen bereits heute im Internet.

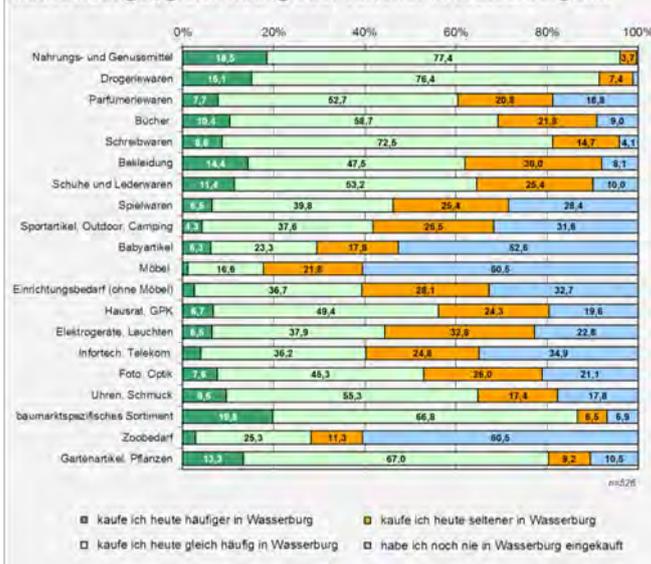
Welchen Anteil Ihres Gesamtbedarfs der jeweiligen Warengruppe kaufen Sie in etwa in Wasserburg am Inn ein?



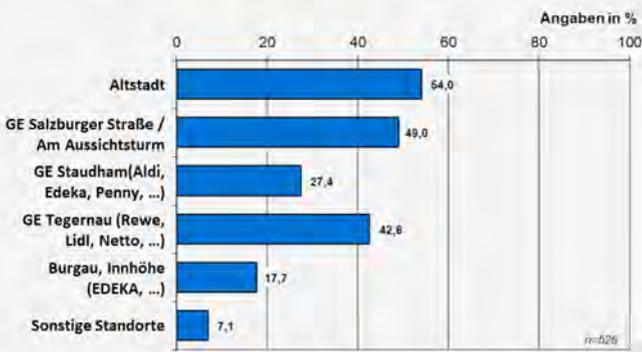
Welchen Anteil Ihres Gesamtbedarfs der jeweiligen Warengruppe kaufen Sie in etwa in Wasserburg am Inn ein?



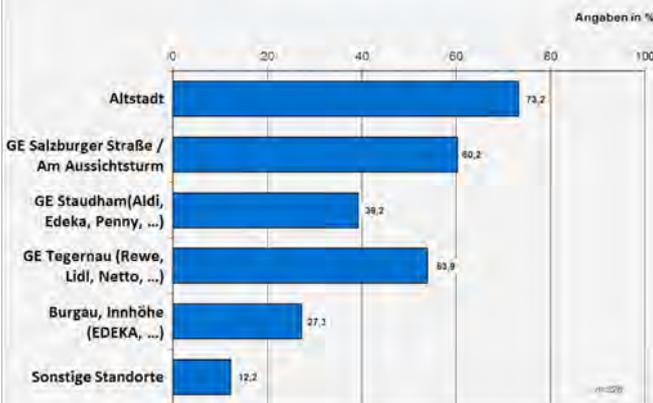
Kaufen Sie die nachfolgenden Warengruppen (im Vergleich zu vor 5 Jahren) heute häufiger, gleich häufig oder seltener in Wasserburg ein?



Als Sie selbst das letzte Mal in Wasserburg am Inn (für mehr als insgesamt 30 € Tagesausgaben) beim Einkaufen waren, an welchen Standorten haben Sie an diesem Tag überall eingekauft?



Wenn Sie an die letzten zwei Wochen zurückdenken, an welchen Standorten in Wasserburg am Inn haben Sie selbst überall eingekauft?



Als Sie selbst das letzte Mal in Wasserburg am Inn (für mehr als insgesamt 30 € Tagesausgaben) beim Einkaufen waren, an welchen Standorten haben Sie an diesem Tag überall eingekauft?

Wenn Sie an die letzten zwei Wochen zurückdenken, an welchen Standorten in Wasserburg am Inn haben Sie selbst überall eingekauft?

Kopplungsaktivitäten

	Altstadt	GE Salzburger Straße / Am Aussichtsturm	GE Staudham (Aldi, Edeka, Penny, ...)	GE Tegernau (Rewe, Lidl, Netto, ...)	Burgau, Innhöhe (EDEKA, ...)	Sonstige Standorte
Altstadt	4,2 %	45,1 %	26,6 %	37,9 %	19,9 %	9,8 %
GE Salzburger Straße / Am Aussichtsturm	8,8 %	1,9 %	22,2 %	36,6 %	15,5 %	7,3 %
GE Staudham (Aldi, Edeka, Penny, ...)	25,0 %	11,1 %	2,7 %	17,8 %	14,1 %	4,4 %
GE Tegernau (Rewe, Lidl, Netto, ...)	11,6 %	12,1 %	6,5 %	2,9 %	10,3 %	5,5 %
Burgau, Innhöhe (EDEKA, ...)	22,7 %	12,5 %	8,8 %	7,9 %	1,0 %	4,8 %
Sonstige Standorte	11,0 %	7,4 %	6,5 %	5,0 %	2,3 %	0,2 %
Sonstige Standorte	4,4 %	3,6 %	2,2 %	3,0 %	1,8 %	0,4 %

Einzelhandel

Die Wahl der Einkaufsstandorte innerhalb der Stadt Wasserburg am Inn macht deutlich, dass fast drei Viertel aller Bürgerinnen und Bürger die Wasserburger Altstadt in einem **Zeitraum von zwei Wochen** als Einkaufsstandort aufsuchen. Dies ist unter allen Einkaufsstandorten in Wasserburg der höchste Wert. Hohe Werte erreichen ebenfalls die Nahversorgungszentren Kellerberg und Tegernau, die von über der Hälfte aller Wasserburger/innen als Einkaufsstandorte aufgesucht werden und somit ebenfalls ein stadtweites Einzugsgebiet generieren. Die **Mehrfachorientierung** bei der Einkaufstätigkeit ist in Wasserburg am Inn sehr ausgeprägt, da die einzelnen Handelsstandorte eine eher unterschiedliche Versorgungsfunktion aufweisen. Auffallend sind die starken **Kopplungsbeziehungen** zwischen den einzelnen Versorgungsstandorten in Wasserburg und der Altstadt. Etwa ein Viertel der Bürgerinnen und Bürger koppelt einen Einkauf am Standort Kellerberg mit einem Einkauf in der Altstadt. In ähnlicher Größenordnung liegt diese **Kopplungsquote** für den Standort Tegernau und der Altstadt.

Differenziert nach einzelnen **Wohngebieten** lässt sich feststellen, dass in einem Zeitraum von **zwei Wochen** über 90 % der Altstadtbewohner auch innerhalb der Altstadt eingekauft haben, zudem aber auch zwei Drittel der **Altstadtbewohner** am Standort **Kellerberg** und etwa die Hälfte der Altstadtbewohner im Gewerbegebiet **Tegernau** einkaufen. Der Standort **Burgau** wird dagegen nur von knapp 17 % als Einkaufsstandort genannt. Bewohner des **Burgerfeld** nutzen zu knapp 85 % den Standort **Tegernau** als Einkaufsstandort, gleichzeitig haben im Zeitraum

von zwei Wochen aber auch etwa zwei Drittel der Bewohner des **Burgerfeld** die **Altstadt** und den Standort **Kellerberg** als Einkaufsstandort genutzt. Die Bewohner der **Ortsteile** von Wasserburg kaufen dagegen zu fast 90 % am Standort **Staudham** ein. Insgesamt zeigt sich für Wasserburg, dass die Nahversorgungsstandorte zunächst am stärksten aus den nächstgelegenen Wohngebieten frequentiert werden. Sofern dort kein vollständig ausgestattetes Grundversorgungszentrum vorhanden ist, suchen die Kunden weitere Nahversorgungsstandorte auf. Etwa 60 % der Bewohner der **Burgau** (inkl. Nord und Süd) nutzen den Standort **Kellerberg** als Einkaufsstandort und über die Hälfte der Bewohner kaufen auch am Standort **Staudham** ein.

Anhand der Einkaufsorientierung der Wasserburger Bevölkerung lässt sich feststellen, dass die Altstadt sehr **stark frequentiert** wird und nicht unter einem Frequenzproblem leidet. In Verbindung mit den festgestellten Veränderungen in der Einkaufsorientierung zeigt sich aber ein **Wahrnehmungs- und Nutzungsproblem**. So sind die potenziellen Kunden zwar zahlreich in der Altstadt, kaufen dort aber immer weniger ein. Gerade bei den innenstadtrelevanten Warengruppen des mittelfristigen Bedarfes zeigt sich diese Tendenz. Verliert der Einzelhandel in Wasserburg aber weiter an Bedeutung als **Leitfunktion** der Wasserburger Innenstadt, besteht die Gefahr, dass Betriebsübernahmen nicht mehr gelingen und ein **schleichender Prozess** der Geschäftsaufgaben einsetzt, der zur Folge hat, dass nicht mehr der gesamte Standortbereich der Wasserburger Altstadt mit Handelsnutzungen gefüllt werden kann.

Lebensqualität

Ein möglichst hohes Maß an örtlicher Wohn- und Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen herzustellen, ist eine grundlegende Zielsetzung der Stadtentwicklung. **Ansatzpunkte für eine Verbesserung** können sich sowohl aus der Bewertung der Ausgangssituation ergeben, oder sie können mit Blick auf künftige Anforderungen entstehen. Bei der Bewertung der **Ausgangssituation** zeigen sich die Bürgerinnen und Bürger mit der aktuellen Standortqualität der Stadt Wasserburg am Inn insgesamt sehr zufrieden. 83 % aller Befragten bewerten die Standortqualität positiv. Während die Verbesserungen im Stadtbild häufig als positive Veränderungen der letzten Jahre wahrgenommen werden, führen verkehrsbezogene Nennungen die Liste der als negativ empfundenen Gegebenheiten und Entwick-

lungen an. **Ansatzpunkte für Verbesserungen** liefert die Bewertung der Themen „Außergastronomie und Biergärten“ sowie „bezahlbarer Wohnraum“. Darüber hinaus bieten auch die Themen „Treffpunkte“, „Sport und Freizeitmöglichkeiten außerhalb der Vereine“, „attraktive Naherholungsbereiche“ sowie „attraktive Natur in der Stadt“ noch Potenzial für Verbesserung. Als besondere Standortqualität und damit als **Stärken** der Stadt zeigen sich die Themen „Image der Stadt in der Region“, „touristische Attraktivität“ sowie das „Angebot an Cafés, Eisdielen und Kneipen“. Themen, die in der Außendarstellung der Stadt das Selbstverständnis prägen wie die Atmosphäre in der Stadt, das Veranstaltungsangebot und das kulturelle Angebot, werden ebenfalls überdurchschnittlich gut bewertet.

Altstadt

Die Funktionsfähigkeit einer Innenstadt lässt sich anhand von drei Aspekten bewerten, in denen sie sich vom übrigen Siedlungskörper unterscheidet. Die Innenstadt sollte eine besondere **gestaltungs-/ wahrnehmungsbezogene Funktion** innehaben, was Bausteine wie Orientierung, Identität und Repräsentativität betrifft. Der zweite Aspekt thematisiert den Besitz mit Geschäften, Dienstleistern und Gastronomie sowie allen Arten von kulturellen, sozialen oder administrativen Einrichtungen und beschreibt die **ausstattungsbezogene Funktion der Innenstadt**. Dritter Aspekt ist die **nutzungsbezogene Funktion**. Hier wird die Qualität als Treffpunkt und Aufenthaltsort sowie der Umfang an ergänzenden Besuchsanlässen thematisiert. Wahrnehmungsbezogen ist die Altstadt der eindeutige

Identifikationspunkt der Stadt. Sie prägt das Bild der Stadt auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger und wird als sehr positiv wahrgenommen. Insbesondere die Aspekte **Atmosphäre und Aufenthaltsqualität** stehen dabei im Vordergrund sowie die Funktion der Altstadt als Treffpunkt, Veranstaltungsort und belebtes Zentrum des öffentlichen Lebens. Die Bewertung dieser atmosphärischen Gegebenheiten fällt deutlich besser aus, als die Bewertung der ausstattungsbezogenen Merkmale der Altstadt wie Einzelhandel und Gastronomie. Dies unterstreicht einerseits die **Bedeutung der Multifunktionalität** der Altstadt, um ausreichend Besuchsanlässe zu generieren und fordert andererseits dazu auf, Handel und Gastronomie wieder stärker als Leitfunktionen der Altstadt zu positionieren.

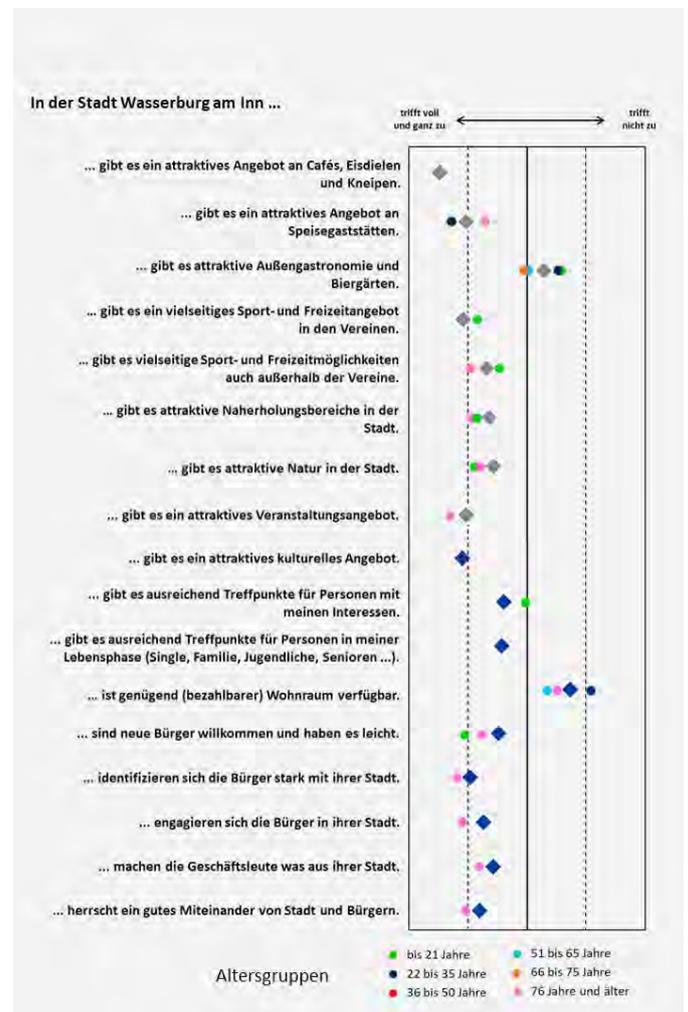


Image und Perspektiven

Image

Bei allen Arten von **Standortentscheidungen** (Wohnstandort, Arbeitsort oder Geschäftsstandort) ist das grundlegende Image eines Standortes eine wichtige Einflussgröße. Es prägt das subjektive Bild zum Standort und die grundlegende Haltung im Sinne eines „hin zu“ oder „weg von“. Betrachtet man vor diesem Hintergrund die von den Befragten besonders **positiv** bewerteten Eigenschaften der Stadt Wasserburg, so zeigen sich die Eigenschaften „**einzigartig**“, „**traditionsreich**“, „**attraktiv**“ und „**sympathisch**“ als diejenigen, die der Stadt stark zugesprochen werden und deshalb authentisch kommuniziert werden können. Diese Nennungen betreffen identitäts- und außenwirkungsbezogene Eigenschaften. Dem gegenüber werden der Stadt Eigenschaften, die **Aktivität und Entwicklungsdynamik** ausdrücken, weniger stark zugesprochen, wobei die Bewertung auch dieser Eigenschaften insgesamt deutlich positiv ausfällt. Selbst über alle Eigenschaftspaare betrachtet zeigt sich ein positives Bild. In keiner der abgefragten

Imagekomponenten überwiegt die Bewertung hin zur negativen Eigenschaft.

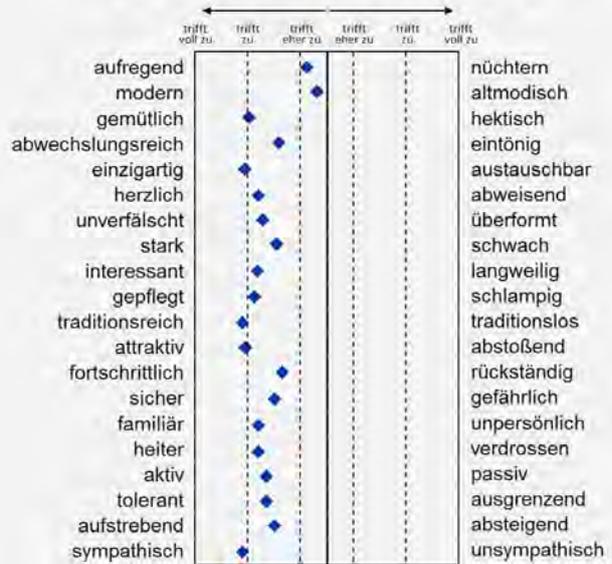
Handlungsbedarf

Als Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung des Images der Stadt werden häufig die Bewahrung und Verbesserung der **städtetypischen Qualität** der Altstadt genannt sowie die Vermarktung dieser Qualität. In diesem Zusammenhang werden auch Maßnahmen zur **Reduzierung der Verkehrsbelastung** der Altstadt angeführt.

Perspektiven

Mit Blick auf ihre persönlichen Bedürfnisse stufen über 76 % der Befragten die **aktuelle und zukünftig erwartete Wohn- und Lebensqualität** in Wasserburg als gut ein (Typ I). Im interkommunalen Vergleich ist dies ein überdurchschnittlicher Wert. Differenziert nach Altersgruppen zeigt sich, dass die 36- bis 50-Jährigen sowohl die bisherige Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität als auch die Perspektiven schlechter einschätzen als die übrigen Altersgruppen, gleichzeitig aber die stärkste emotionale Verbundenheit zur Stadt Wasserburg aufweisen.

Welche der folgenden Eigenschaften treffen auf die Stadt Wasserburg am Inn jeweils eher zu?



Wie stark fühlen Sie sich mit der Stadt Wasserburg am Inn emotional verbunden?

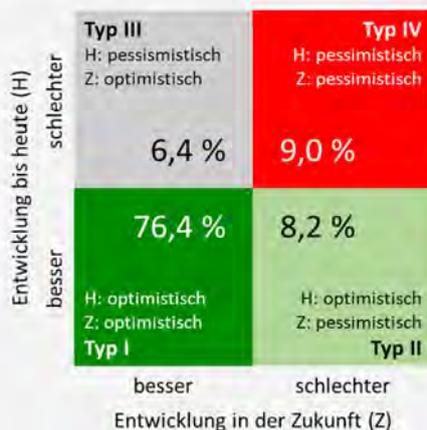


Alles in allem: Wie zufrieden sind Sie mit der Stadt Wasserburg am Inn?

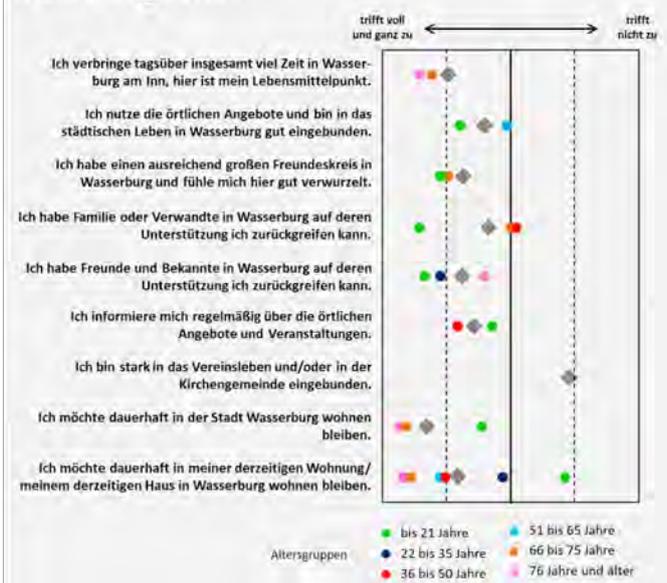


Wie schätzen Sie die Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Wasserburg am Inn für Sie persönlich in den nächsten 5 bis 10 Jahren ein?

Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Wasserburg am Inn für Sie persönlich in den letzten 5 bis 10 Jahren?



Wie zutreffend sind folgende Aussagen zu Ihrem Leben in Wasserburg am Inn?





Digitalisierung

Die Digitalisierung drückt sich im Bereich der Stadtentwicklung und Stadtplanung zum einen in der Aus- und Aufrüstung der Städte und ihrer Infrastrukturen mit **digitaler Technologie** sowie in der **digitalen Verknüpfung** bisher getrennter Infrastrukturen aus. Zum anderen umfasst sie aber auch die Modernisierung kommunaler **Entscheidungs-, Planungs- und Managementprozesse** unter Einbezug von Bürgern, privatwirtschaftlichem Kapital und der intensiven Nutzung digitaler Daten.

Beide Aspekte werden unter dem Schlagwort „**Smart City**“ geführt und haben das Ziel, mehr Effizienz zu schaffen, Ressourcen zu schonen und den Lebensstandard zu erhöhen. Digitalisierung und der digitale Wandel beeinflussen die Entwicklung der Städte aber auch im Hinblick auf **räumliche und gesellschaftliche Strukturen**. Der stationäre Einzelhandel leidet unter der Online-Konkurrenz, Privatwohnungen werden durch Online-Angebote zur Konkurrenz für Hotels und verknappen gleichzeitig Wohnraum.

Aber digitale Technologien schaffen auch neue Wege für Mitwirkung, Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement. Die Städte sind aufgefordert, die Digitalisierung nicht nur unter dem Blickwinkel „**Smart City**“ anzugehen, sondern **gezielt die Chancen zu thematisieren**, die sich aus dem digitalen Wandel in allen Bereichen des Stadtlebens ergeben. Hierfür gilt es das Thema **aktorsübergreifend** anzugehen und **digitale Lösungen** für Anforderungen in den städtischen Handlungsfeldern zu entwickeln.

Bevölkerungsentwicklung und Demographischer Wandel

Das Statistische Landesamt prognostiziert für die Stadt Wasserburg am Inn für den Zeitraum von 2014 bis 2028 einen **Bevölkerungszuwachs** von 7,2 %. Auch für die Kommunen im Einzugsgebiet der Stadt wird in diesem Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von knapp 7 % vorhergesagt. Insgesamt wird die Einwohnerzahl im **Einzugsgebiet** der Stadt Wasserburg am Inn im Jahr 2028 mit über 82.000 Personen prognostiziert. Sofern die Kommunen eine entsprechende Wohnbauflächenentwicklung realisieren, die das prognostizierte Wachstum aufnimmt, wird das **Marktpotenzial** der Stadt Wasserburg am Inn weiter ansteigen. Dadurch könnten beispielsweise im stationären Einzelhandel (zumindest teilweise) **Umsatzverluste ausgeglichen werden**, die der Online-Handel verursacht. Allerdings gilt es dabei

zu berücksichtigen, dass der demographische Wandel auch eine deutliche **altersstrukturelle Verschiebung** verursacht. Die Vorausschau zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wasserburg am Inn bis zum Jahr 2034 (Basisjahr 2014) prognostiziert einen Bevölkerungsanstieg um insgesamt 8,5 %. Während sich allerdings die Anzahl der Bevölkerung in der Altersgruppe unter 18-Jahren **weitgehend nicht verändert**, werden für die Altersgruppe der 18- bis 40-Jährigen (-4,4 %) sowie für die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen (-5,7 %) **leichte Rückgänge** erwartet. Das gesamte Bevölkerungswachstum wird damit letztlich von einem **Anstieg der Bevölkerungszahl in der Altersgruppe der über 65-Jährigen** getragen. Für diese Altersgruppe wird ein Zuwachs um knapp 61 % prognostiziert. Eine der we-

sentlichsten Wirkungen dieses altersstrukturellen Wandels der Bevölkerung liegt in einer **erhöhten örtlichen Präsenz** im Zuge des Ruhestandes. So sinkt mit dem wachsenden Bevölkerungsanteil im Rentenalter die berufsbezogene Mobilität und es erhöht sich der Anteil der Wohnbevölkerung, die nicht mehr auspendelt, sondern auch tagsüber und ohne berufliche Verpflichtung am Ort verweilt. Der demographische Wandel wirkt sich aber auch **ökonomisch** aus. Mit dem Austritt aus dem Erwerbsleben ist in der Regel ein Absinken des zur Verfügung stehenden Einkommens verbunden. Damit **reduziert** der demographische Wandel die insgesamt zur Verfügung stehende Kaufkraft. Dies könnte im Fall der Stadt Wasserburg am Inn aber über ein Bevölkerungswachstum in gewissem Maße ausgeglichen werden.



(c) iq



(c) iq

Verstädterung und Urbanisierung

Der Anteil der Bevölkerung, die in Städten lebt, steigt auch in Deutschland weiter an. Speziell die **Großstädte** wie Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Hamburg oder Düsseldorf sind von einem starken Wachstum geprägt. Der ländliche Raum, aber auch kleinere Städte, liegen dagegen in der **Nachfragegunst** gerade der jüngeren Bevölkerung zurück. Diese unterschiedliche Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort vor dem Hintergrund des persönlichen Lebensentwurfs drückt sich in entsprechenden

Wanderungssalden gerade der **jungen Bevölkerung** aus. Damit verbunden ist der Umstand, dass sich das **Hu-mankapital** immer stärker in den Ballungszentren bzw. in den Großstädten sammelt, während die anderen Räume stärker unter **Fachkräftemangel und Überalterung** leiden. Deshalb gilt es für kleinere Städte die **Standortqualität** für die junge Bevölkerung zu thematisieren und weiterzuentwickeln und das örtliche Bildungs- und Ausbildungsangebot zu stärken.

Klimawandel

Mit dem Begriff Klimawandel wird im Allgemeinen die anthropogen verursachte Veränderung des Klimas beschrieben. Diese Veränderung ist mit **weitreichenden Folgen** verbunden, die von der Zunahme der Wetterextreme, über den Meeresspiegelanstieg und die abnehmende Verfügbarkeit der Ressource Wasser, bis zu Änderungen in Bereichen wie Gesundheit und Tourismus reichen. Gerade der urbane Raum ist von den negativen Begleiterscheinungen des Klimawandels besonders betroffen, was innerhalb des Querschnittsthemas der Stadtentwicklung dazu führt, dass in vielen Themen- bzw. Handlungsfeldern eine entsprechend **übergreifende Anpassungsstrategie** formuliert werden muss. Darüber hinaus gilt es aber auch, örtlich Maßnahmen zum Klimaschutz zu definieren. Somit ist eine Entwicklungsstrategie auf zwei unterschiedlichen Ebenen zu definieren. Zum einen müssen Maßnahmen zum **Schutz** des globalen Klimas in der Stadtentwicklung umgesetzt werden. Zum anderen müssen Strategien zur **Anpassung** an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels entwickelt werden.

Zielbildung und strategische Stadtentwicklung

Eine Zukunft zu wünschen und diesen Wunsch in einem gemeinsamen **Zukunftsbild** darzustellen, stellt die Grundlage jeder strategischen Stadtentwicklungsplanung dar. Erst wenn die zu erreichende Zielsetzung formuliert ist und hierzu eine **Steuerungs- und Handlungsstrategie** definiert sind, nach der die handelnden Akteure vorgehen möchten, kann eine zielgerichtete Stadtentwicklung erfolgen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept erfüllt diese Anforderung und ist das Planungsinstrument, in

dem die **Zielvorstellung und die Handlungsstrategie** beschrieben sind. Es dient als informelles, ziel- und umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument, das geeignet ist, um auf die immer schneller eintretenden Veränderungen der globalen und regionalen Rahmenbedingungen **aktiv zu reagieren**. Zudem erweitert es mit seinen kooperativen Verfahren das System der hoheitlichen Planung und öffnet es für **bürgerschaftliches Engagement und Partizipation**. Integrierte Stadtentwicklungsplanung

darf sich allerdings nicht auf das „Pläne machen“ beschränken. Die Umsetzung und Weiterentwicklung einer strategischen Stadtentwicklung ist als **kooperativer und dauerhafter Prozess** anzulegen, der mit einem Stadtentwicklungsmanagement hinterlegt ist. Sofern eine Stadt bisher noch nicht mit einem ISEK als strategischem Steuerungsinstrument gearbeitet hat, müssen die Zielsetzungen kommuniziert und ein verändertes planerisches Agieren, ein Monitoring der Stadtentwicklung sowie eine Evalu-

ierung der Entwicklungsprozesse und ihrer Wirkungen bewusst implementiert werden. Gleichzeitig muss jeweils eine **Zuständigkeit für die Impulsfunktion und die Managementaufgaben** festgelegt werden, die im Zuge einer strategisch und kooperativ angelegten Stadtentwicklungsplanung in den einzelnen Themenfeldern erforderlich werden.

Energiedialog

Klimakonzept

Der Wasserburger Stadtrat hat im Juni 2008 beschlossen, die Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet bis zum Jahr 2050 um 90% unter das Niveau von 1990 zu senken.

Um die Schritte zu diesem Ziel zu erarbeiten, wurde ein Arbeitskreis installiert, der seither regelmäßig tagt und ein externes Büro mit der Erstellung eines Fachgutachtens („Klimakonzept“) beauftragt, das Mitte 2010 vorgelegt wurde. Eingebunden sind Vertreter der Stadtwerke, Politik, Stadtverwaltung, die Agenda 21 Gruppe und engagierte Bürger. Die wesentlichen Inhalte des Klimakonzeptes wurden bei der Erstellung des ISEK berücksichtigt, eine kurze Zusammenfassung der Inhalte soll hier als Verweis auf die Arbeit des Arbeitskreises

des Energiedialoges 2050 wiedergegeben werden. Stromverbrauch Im Bereich Stromverbrauch ermittelt das Gutachten, vor allem aufgrund der energieintensiven Industriebetriebe, einen bezogen auf die Fläche der Stadt hohen Energiebedarf, auf den die Stadt kaum Einfluss nehmen kann. Die Rolle der Stadt wird hier in erster Linie in einer Vorbild- und Informationsfunktion gesehen. Ein weiteres mögliches Handlungsfeld sieht das Gutachten in der Eigenproduktion von Strom. Das Gutachten skizziert ein Szenario für 2050, bei dem der Stromverbrauch der Stadt um 50% reduziert und durch einen Mix aus Windkraft-, Photovoltaik- und Biogasanlagen gedeckt wird. Wärmeversorgung

Das Gutachten sieht wesentliche Einsparpotentiale durch quartiersbezogene Nahwärmeversorgungseinrichtungen und eine Verbesserung der Wärmedämmung und Erneuerung der haustechnischen Anlagen im Bestand. Ein erheblicher Teil des Wärmebedarfes liegt dabei im Bereich der historischen Altstadt bzw. des Klinikums Gabersee. Auch im Bereich der Wärmeversorgung sieht das Gutachten eine Vorbildfunktion der Stadt. Der Energiedialog wurde zunächst mit einem eigenen Internetauftritt ausgestattet, auf den die Seite der Stadtwerke noch verweist. Aktuell sind Informationen zum Klimakonzept auf den Seiten der Stadt Wasserburg integriert. Das Klimakonzept betont

bereits die Wichtigkeit einer zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadtwerke, die Vorbildfunktion der Stadt, Informationsarbeit in den Schulen und die Einbindung der Bürger und der Wirtschaft in den Umbauprozess. Seit 2013 gibt es eine eigene Stelle in der Stadt Wasserburg für einen Klimaschutzmanager, der die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Arbeit des Arbeitskreises Energiedialog koordiniert.

Einordnung in das ISEK

Mit dem übergeordneten strategischen Ziel, Wasserburg am Inn im Sinne einer nachhaltigen Stadt weiterzuentwickeln, erfährt der Themenbereich Klimaschutz, Energiesparen und Reduktion von Treibhausgasemissionen eine grundlegende Stärkung. Analog zu anderen Bereich der Stadtentwicklung sind auch die Kooperation unterschiedlichster Akteure, die Präsenz des Themenbereiches in der Öffentlichkeit und die Einbeziehung der klimaschutzrelevanten Kriterien bei allen Entscheidungen zur künftigen Stadtentwicklung eine Grundvoraussetzung für die schrittweise Umsetzung der gesteckten Ziele. Mit der geschaffenen Stelle des Klimaschutzmanagers und dem Arbeitskreis sind dafür bereits zwei wichtige Voraussetzungen geschaf-

fen. Darüber hinaus können die im ISEK vorgeschlagenen Strukturen und Projekte wie Bürgerportal, Gebäude- und Flächenmanagement, das Altstadtmarketing oder der Aktionsplan Wohnen zusammen mit der Verstärkung der Arbeit der Lenkungsgruppe den Energiedialog unterstützen. Für alle eigenen Maßnahmen der Stadt Wasserburg sollte der Kriterienkatalog zur energetischen und klimaschutztechnischen Bewertung der baulichen Projekte der Stadt mit Arbeitskreis und Klimamanager abgestimmt und bei der Projektentscheidung berücksichtigt werden. Die anschließende Dokumentation und Veröffentlichung vorbildhafter eigener Projekte der Stadt Wasserburg könnte dem Energiedialog zusätzlichen Schwung verleihen.

Energieeffizienznetzwerk Südbayern

Seit November 2017 ist die Stadt Wasserburg Mitglied im kommunalen Energieeffizienznetzwerk Südbayern. Ziel des Netzwerkes ist neben dem Erfahrungsaustausch zum Themenbereich Energiesparen / Energieeffizienz die Diskussion und Lösungssuche für konkrete Problemstellungen der Netzwerkpartner. Das Netzwerk umfasst

Gewerbebetriebe, die Orte Feldkirchen-Westerham, Germering, Kolbermoor, Neumarkt-St.Veit, Pöcking und Wasserburg sowie den Landkreis Mühldorf a.Inn und wird fachlich begleitet durch das Bayernwerk Natur, das Institut für Systemische Energieberatung (ISE), die Hochschule Landshut und das Institut für nachhaltige Energieversorgung (INEV).

Verkehrskonzept - Rolle im ISEK



Aufgabenstellung für das Verkehrskonzept

Parallel zur Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft von Arc Architekten und der iq Projektgesellschaft mit der Erstellung eines ISEK wurde das Büro Stadt-Land-Verkehr mit der Erstellung eines Verkehrskonzeptes beauftragt. Die einzelnen Schritte im Rahmen der Analyse- und Konzeptphase des Verkehrskonzeptes wurden regelmäßig ausgetauscht und die Inhalte in der Lenkungsgruppe zum ISEK besprochen, so dass die Abstimmung und Diskussion zu ISEK und Verkehrskonzept weit

ineinandergreifend geführt wurde. Das ist vor allem vor dem Hintergrund der engen Verflechtung der städtebaulichen, funktionalen und verkehrstechnischen Fragen im Bereich der Wasserburger Altstadt wichtig, weil die für die Lebens- und Aufenthaltsqualität erreichbare Verbesserung untrennbar mit den im Bereich der Verkehrsentwicklung erreichbaren Fortschritten verbunden ist. Ähnlich wie bei den meisten städtebaulichen Veränderungen sind auch im Bereich der Verkehrsführung langfristige

Perspektiven erforderlich, um eine schrittweise Entwicklung in die richtige Richtung voranbringen zu können. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine für Pkw besonders komfortable Situation vorwiegend von Pkw-Nutzern aufgesucht wird, während eine für Fußgänger und Radfahrer besonders angenehme Situation vorwiegend von diesen Nutzergruppen frequentiert wird. In Wasserburg ist aus städtebaulicher Sicht eine Verschiebung der Nutzerfrequenz hin zu Fuß-

gängern und Zweiradfahrern unabdingbar, um einen Verkehrskollaps nachhaltig zu vermeiden. Die Vorschläge für die verkehrliche Entwicklung werden vom Büro Stadt-Land-Verkehr in einer eigenständigen Konzeptunterlage zusammengefasst, so dass hier nur auf die wichtigsten Aufgabenstellungen aus Sicht von städtebaulicher Planung und Lenkungsgruppe eingegangen, und auf das eigenständige Konzept verwiesen werden soll.

Verkehrsbelastung der Altstadt

Die Bestandsanalyse zum Verkehrskonzept zeigt eine schon heute sehr hohe Verkehrsbelastung der historischen Altstadt, die Ergebnis der hohen Zentralität Wasserburgs in der Region und der Konzentration zahlreicher Versorgungsfunktionen im Bereich der Halbinsel ist. Während der Pkw-Verkehr eine erhebliche Belastung darstellt, trägt die hohe Besuchsfrequenz zur Lebensfähigkeit der Altstadt bei. Die Aufgabe für das Verkehrskonzept ist demnach in der Gesamtschau die

Reduzierung der Belastungen durch den Pkw-Verkehr, ohne jedoch die Besuchsfrequenz in der Altstadt zu reduzieren. Mit der Belastung kann hier sowohl die Anzahl der Pkw als auch ihre Fahrgeschwindigkeit angesprochen werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre auch eine weitere Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten in Teilen der Altstadt eine mögliche Entlastung.

Bewusstseinsförderung und Information

Viele Fahrten innerhalb der Stadt, die die Wasserburger Bürger belasten, entstehen auch durch Verkehrsbedürfnisse der Wasserburger Bürger. Vermeidbare Hol- und Bringfahrten zu den Schulen und Kindergärten, Fahrten zu einem zweiten Besuchspunkt innerhalb der Altstadt oder der wiederholte Versuch, doch einen Stellplatz unmittelbar vor dem Laden zu finden obwohl bei der ersten Durchfahrt gerade keiner frei war, sind Teil dieser Fragestellung. Das Verkehrskonzept setzt

sich deshalb auch mit nichtbaulichen Maßnahmen auseinander, die das Problembewusstsein für das Thema Verkehr fördern und Alternativen aufzeigen sollen.

Parkraumnutzung optimieren

Viele Einwohner der Wasserburger Altstadt verfügen über mehr Kraftfahrzeuge als sie Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorhalten können.

Auch im Bereich der Läden und Restaurants der Wasserburger Altstadt sind Stellplätze ein knappes Gut. Der durch die Suche nach einem geeigneten Parkplatz entstehende zusätzliche Verkehr sollte durch ein geeignetes Parkraumkonzept und ein damit verbundenes und abgestimmtes Konzept zur Bewirtschaftung dieser Stell-

plätze reduziert werden. Der bisher verfolgte Ansatz, Besucherverkehr möglichst vor den Toren der Altstadt in der Parkhäusern am Kellerberg und in der Überfuhrstraße abzufangen, erscheint aus städtebaulicher Sicht nach wie vor sinnvoll und sollte weiter verfolgt und durch geeignete Beschilderung und ergänzende Verkehrsangebote unterstützt werden.



Optimierung der Verkehrslenkung

Ein nicht unwesentlicher Teil der Verkehrsbelastung in Wasserburg entsteht durch Fahrten, die durch die Altstadt unternommen werden ohne dort einen eigenen Halt für Erledigungen aufzuweisen. Die Lenkung dieses reinen Durchgangsverkehrs in dem Sinne, dass die existierende Ortsumfahrung über die B304 für solche Fahrten vorrangig genutzt wird, wurde als Aufgabe für das Verkehrskonzept formuliert.

Daneben fallen zahlreiche Fahrten innerhalb der Stadt,

selbst innerhalb der Altstadt mit dem Pkw an, die durch eine gezielte Lenkung des Verkehrs in die bestehenden Parkhäuser und Parkbereiche am Altstadtrand reduziert werden sollen.

Bessere Pkw-freie Anbindung der Ortsteile

Aktuell ist der Wasserburger Bahnhof in Reitmehring durch eine auf den Bahnfahrplan abgestimmte Buslinie mit dem Hauptort verbunden. Die Anbindung der weiteren Ortsteile oder der im Einzugsgebiet Wasserburgs liegenden Nachbarorte erfolgt durch Buslinien in unterschiedlicher Dichte. Eine weitere Siedlungsentwicklung in Reitmehring oder Attel und die Funktion des Wasserburger Bahnhofes in Reitmehring für den Hauptort sind entscheidend von der Qualität der Pkw-

freien Anbindung der Ortsteile abhängig. Die Verbesserung dieser Anbindung im Sinne einer Optimierung des ÖPNV und der bestehenden Radwegverbindungen ist deshalb eine wesentliche Aufgabe für ein künftiges Verkehrskonzept.



Förderung des Zweiradverkehrs

Das Radwegenetz in Wasserburg weist deutliche Lücken und Bereiche auf, in denen sich für Fahrradnutzer kein gegenüber den anderen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigtes Gefühl einstellt. Ein auf den Gesamtort bezogenes Konzept zum Ausbau und zur Verbesserung des Radwegenetzes, insbesondere im Bereich der für Fahrradfahrer problematischen Höhenunterschiede zwischen Altstadt und Burgau bzw. Bürgerfeld ist aus städtebaulicher Sicht dringend geboten. Mit der

zunehmenden Verbreitung von eBikes und Pedelecs wird der Anteil der Verkehrsteilnehmer auf Fahrrädern weiter steigen. Diese Perspektive eröffnet Chancen für die Stadt Wasserburg, Teile des Verkehrs auf das Fahrrad zu verlagern, die gefördert werden sollten. Auch die Nutzung von eRollern und vergleichbaren, emissionsfreien und leisen Fahrzeugen sollte gefördert werden.

Verkehr - Bestandsanalyse

(verkürzter Auszug aus dem Verkehrskonzept)



Ausgangslage der Verkehrsuntersuchung

Die Altstadt wird durch die Lage auf einer Halbinsel mit insgesamt nur zwei Zufahrten in hohem Maße von Fremdverkehr belastet, der weder Quelle noch Ziel in der Altstadt hat. Die beiden Bundesstraßen B15 und B304 tangieren das Stadtgebiet nur am Rande. Neben dem Durchgangsverkehr auf der St2359 stellt auch der Parksuchverkehr in der Altstadt ein erhebliches Problem dar. Die rund 2.300 Bewohner der Altstadt konkurrieren mit den Besuchern, Einpendlern und Kunden um ca. 1.500 Stellplätze in der Altstadt. In der Altstadt besteht für Fußgänger und Radfahrer ein dichtes Netz von Wegeverbindungen, auch abseits der für den Kfz-Verkehr freigegebenen Straßen. Entlang dieser Straßen führen häufig beengte Platzverhältnisse allerdings auch häufig dazu,

dass Gefahrensituationen entstehen oder dass Radfahrer vom Kfz-Verkehr an den Rand gedrängt werden. Die Verbindung in die Stadtteile südlich des Inns ist aufgrund der einzigen Flussquerung über die Innbrücke teilweise sehr umwegig. Um belastbare Daten zur Verkehrssituation zu erhalten wurde eine Aktualisierung der Verkehrsdaten für die gesamte Stadt im Herbst 2015 durchgeführt. Auf der Grundlage umfangreicher Verkehrserhebungen und einer Haushaltsbefragung konnte ein Verkehrsmodell für die Stadt Wasserburg am Inn erstellt werden. Damit können verkehrliche Fragestellungen und Planungsansätze der Stadt Wasserburg am Inn für die kommenden Jahre, wie z.B. die Verkehrswirksamkeit alternativer Verkehrsführungen oder auch die Erhöhung

der Attraktivität der Nordumfahrung beurteilt und auch eine sinnvolle und verträgliche Ordnung des Gesamtverkehrs entwickelt werden. Im öffentlichen Verkehr ist Wasserburg über 12 regionale Buslinien an die umliegenden Gemeinden angeschlossen. Deren Fahrtenangebot ist teilweise sehr gering, eine Reihe von Buslinien ist nahezu ausschließlich auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet. Selbst die häufiger verkehrenden Linien kommen über einen Stundentakt kaum hinaus. Ein exakter Takt wie bei der Bahn ist nur selten der Fall. Die Bahnstrecke vom Wasserburger Stadtteil Reitmehring über Ebersberg nach München wird zurzeit im Stundentakt befahren. Die Fahrzeit bis zum Ostbahnhof München beträgt ca.

eine Stunde. Seit Dezember 2015 ist die Bahnstrecke nach München komplett in den Tarif des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) integriert. Die Stadtbuslinie bedient zurzeit im Stundentakt das Gebiet der Kernstadt von Wasserburg einschließlich Reitmehring. Bis gegen 23 Uhr bindet der Stadtbus alle am Bahnhof Reitmehring ankommenden und abfahrenden Züge an. Das letzte Teilstück der Bahnstrecke von Reitmehring nach Wasserburg ist seit einem Hangrutsch im Jahr 1987 außer Betrieb. Im gesamten Altstadtbereich (inkl. Parkhaus Kellerstraße) stehen ca. 1.420 Stellplätze zur Verfügung. Davon ist ca. ein Drittel gebührenpflichtig und zeitlich begrenzt, die übrigen gebührenfrei, meist aber auf 4 Stunden begrenzt.

Verkehrsentwicklung seit 1990

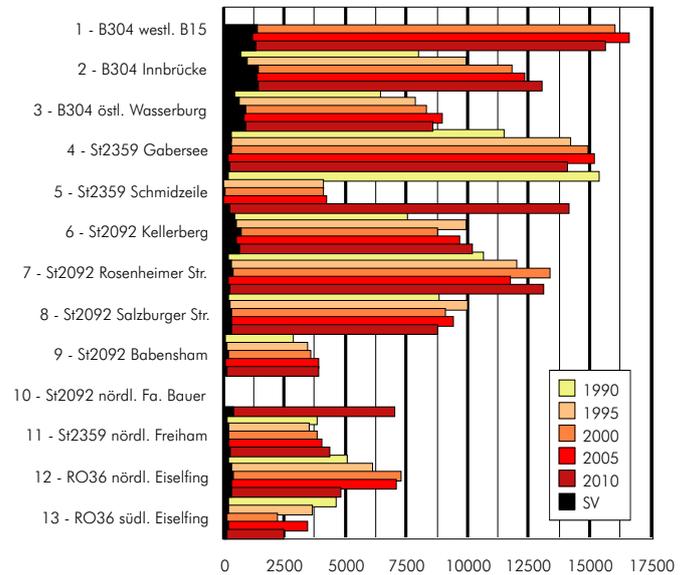
Aus der Datenbank Baysis der Obersten Baubehörde wurden für ausgewählte Stellen rund um und in Wasserburg die DTV-Werte der Jahre 1990, 1995, 2000, 2005 und 2010 für eine

vergleichende Darstellung herangezogen. Es zeigt sich, dass an den Zählstellen im Laufe der letzten Jahre relativ unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten sind.

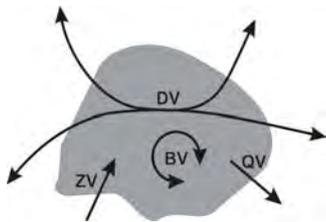
Verkehrszählung

Die Verkehrserhebungen wurden am 15.10.2015 durchgeführt, die Haushaltsbefragung zum 27.10.2015. Die höchsten Belastungen wurden am Marienplatz festgestellt, die Innbrücke wird an Werktagen von

über 15.000 Kfz/24 Std. befahren. Auch das Dreieck Gimplberg / Rosenheimer Straße / Salzburger Straße sowie die Münchner Straße sind überdurchschnittlich stark belastet.



Verkehrserhebungen



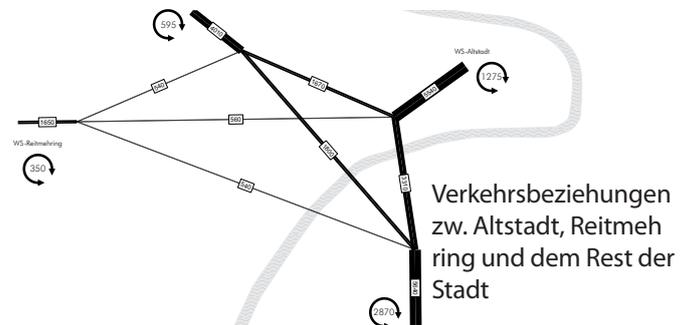
Definition Binnenverkehr, Ziel-/Quellverkehr und Durchgangsverkehr.



Ziel-/Quellverkehr nach Verflechtungsorten

Im Ziel-/Quellverkehr überwiegen die Verflechtungen der Bewohner der umliegenden Gemeinden mit Wasserburg mit knapp 18.000 Kfz/24 Std. eindeutig den

Ziel-Quellverkehr der Wasserburger Bevölkerung in der jeweiligen Gegenrichtung in der Höhe von knapp 9.000 Kfz-Fahrten/24 Std.



Durchgangsverkehr

Der Durchgangsverkehr durch die Stadt Wasserburg zwischen den vier Befragungspunkten nimmt einen eher geringen Anteil am Gesamtverkehr ein. Auf konkrete Herkunfts- und Zielorte bezogen liegt

der Schwerpunkt des Durchgangsverkehrs bei den Nachbargemeinden in der näheren Umgebung. Großräumige Durchgangsverkehrsströme spielen nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Schwerverkehrsanteile

Die höchsten Schwerverkehrsanteile wurden an der B15 (ca.16%) und in der Megglestraße (ca.13%) ermittelt. Auch auf der B304 in Höhe Megglestraße konnten bis zu 13% Schwerverkehrsanteil festgestellt werden.

Etwas höhere Schwerverkehrsanteile finden sich auch in der Rosenheimer und Priener Straße sowie in der Salzburger Straße (6 bis 8%). Im Altstadtbereich und am Gimplberg liegt der Anteil unter 4%.

Radverkehr 24 Std.

Von einer Radfahrerstadt kann im Fall von Wasserburg nicht wirklich gesprochen werden. Das eher geringe Radfahreraufkommen, das im Straßennetz kaum dreistellige Werte erreicht, ist

sowohl der für Radfahrer ungünstigen Topographie wie auch der eher schlechten Witterung am Erhebungstag zuzuschreiben.



Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten

Die Haushaltsfragebögen wurden an die gesamte Bevölkerung verteilt, mit der sehr guten Rücklaufquote von 20% konnte eine sichere Auswertung durchgeführt werden.

Binnenverkehr gesamt

Das Stadtgebiet von Wasserburg wurde in rund 50 Verkehrszellen unterteilt, die wiederum in vier Großzellen zusammengefasst werden können. Allein der Teil Wasserburgs südöstlich erzeugt bereits rund ca. 5.640

Kfz-Fahrten/24 Std. im Inn überschreitenden Binnenverkehr.

Binnenverkehr Ledererzeile

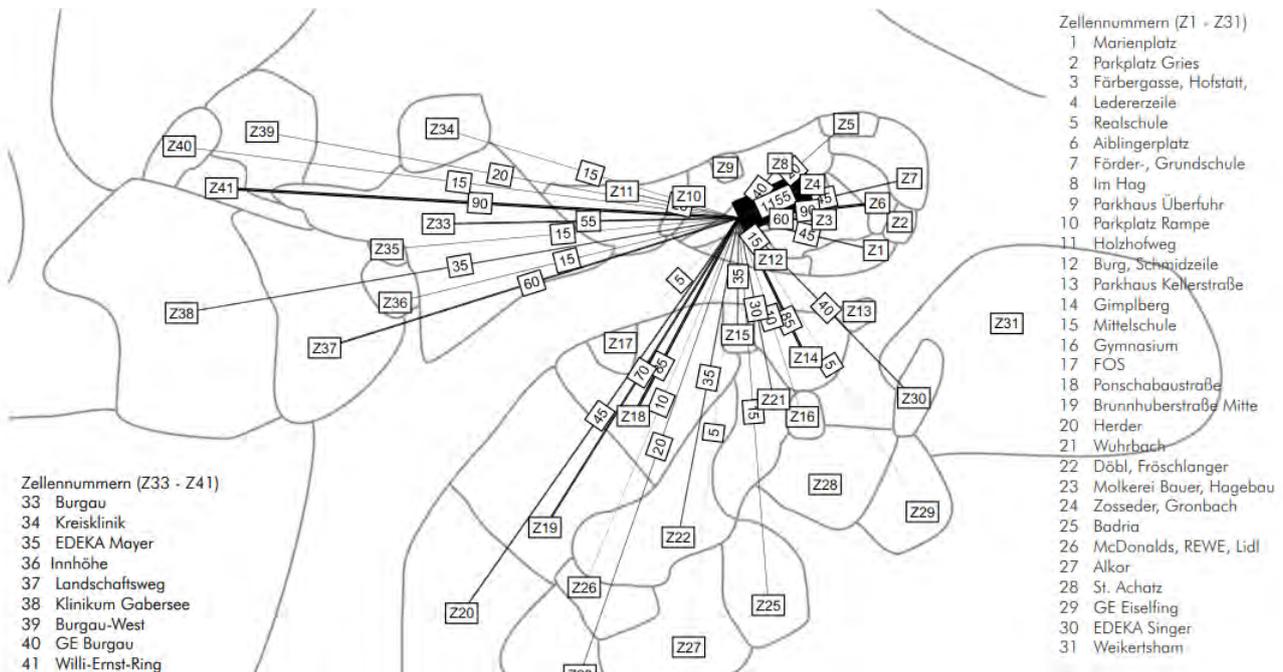
Beispielhaft für den Binnenverkehr innerhalb der Stadt Wasserburg wird das Verkehrsaufkommen der Wasserburger Bevölkerung mit dem PKW für die Verkehrszelle „Ledererzeile“ dargestellt, in der sich neben Wohnungen vor allem die Haupteinkaufsstraße in der Altstadt befindet, das höchst-

te Verkehrsaufkommen erzeugt. Ca. 1.155 Kfz-Fahrten/24 Std. hatten am Stichtag Quelle oder Ziel in der „Ledererzeile“. Es bestehen intensive Verflechtungen mit den großen Wohngebieten, aber auch mit anderen Handelsstandorten.

Fahrtweiten im Binnenverkehr

Rund 25% des PKW-Binnenverkehrs geht über Distanzen von 1.500 Meter nicht hinaus, weitere 30% aller in-

nerstädtischen PKW-Fahrten haben eine Länge von 1.500 – 2.500 Meter. Die meisten mit dem Fahrrad gefahrenen Wege liegen in einem Distanzbereich bis 2.500 Meter (ca. 80%). Über 45% der zu Fuß zurückgelegten Wege in Wasserburg sind bis 1.000 Meter lang. Andererseits sind im Binnenverkehr auch 30% der zu Fuß gehenden Wasserburger mehr als 1.500 Meter und 25% der Radfahrer mehr als 2.500 Meter unterwegs.



Verkehrsmittelwahl

Die rund 13.000 Einwohner der Stadt Wasserburg legten am Stichtag knapp 49.000 Wege und Fahrten zurück. Davon entfällt rund die Hälfte auf den Binnenverkehr. Etwa 12.000 Wege und Fahrten wurden zwischen Wasserburg und anderen Nachbargemeinden oder Nachbarlandkreisen zurückgelegt.

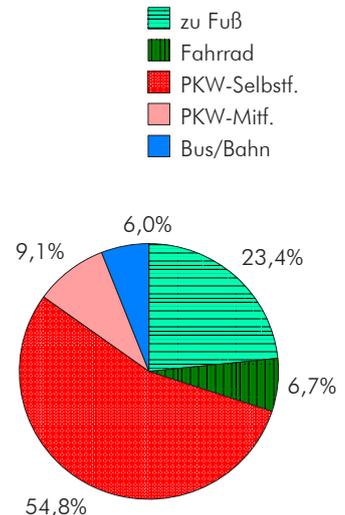
Verkehrsmittelwahl innerhalb Wasserburgs

Innerhalb der Stadt wiederum wird mehr als die Hälfte der Wege und Fahrten mit dem PKW als Selbstfahrer durchgeführt. Zu Fuß sind es rund 35%, mit dem Fahrrad 9% und mit dem Bus ca. 4% .

Verkehrsmittelwahl im überörtlichen Verkehr

Die Verkehrsabwicklung zwischen Wasserburg und den Nachbargemeinden verläuft zu fast 80% als PKW-Selbstfahrer und PKW-Mitfahrer.

Verkehrsmittelwahl Wasserburg insgesamt
48.328 Wege/Fahrten
Binnenverkehr und Ziel-/Quellverkehr



Individuelle Problemsicht der Befragten

Problemsicht der Bevölkerung

In zwei offenen Fragen konnte die Bevölkerung in der Haushaltsbefragung ihre Meinung zu den verkehrstechnischen Problemen und ihre Verbesserungsvorschläge äußern. Zum größten Teil betrafen die Nennungen die Probleme, die im fließenden Verkehr auftauchen, gefolgt von den Nennungen zum Fußgänger- und Radverkehr sowie zum ÖPNV. Das Thema ruhender Verkehr wurde am seltensten genannt.

Fließender Verkehr

- zu hohe Geschwindigkeit
- hohe Verkehrsbelastung
- fehlende Verkehrsberuhigung
- gefährliche Verkehrssituationen
- schlechte Verkehrsregelungen
- Staus am Brucktor sowie am Bahnübergang Reitmehring

Ruhender Verkehr

- zu wenige Parkplätze
- „wildes Parken“
- zu wenig vorhandene Anwohnerparkplätze

- zu wenig kostenlose Parkplätze
- zahlreiche Falschparker
- Behinderungen durch parkende Fahrzeuge

Fußgänger- und Radfahrerverkehr

- fehlende Radwege
- fehlende Querungshilfen, gefährliche Querungsstellen
- fehlende Schülerlotsen,
- schlechter Oberflächenzustand,
- fehlende Fußgängerzone,
- zu wenig vorhandene Fahrradständer.

ÖPNV

- Thema Altstadtbahn - Umbau zu einem Radweg oder Reaktivierung
- ungenügender Takt von Bus und Bahn
- Linienverlauf des Stadtbusses
- Ausstattung der Haltestellen
- Verspätungen und Ausfälle
- Wartezeiten beim Umsteigen.

Vorschläge der Bevölkerung

Knapp 40% der Befragten machten Angaben zu Verbesserungsvorschlägen.

Fließender Verkehr

- Wunsch nach Tempolimits
- mehr Geschwindigkeitskontrollen, Einführung von Tempolimits
- Bau von Über-/Unterführungen oder Tunneln
- Einführung von Durchfahrverboten
- Mehr Verkehrsüberwachungen
- Einbahnregelungen
- Bau einer Umgehung (ohne Ortsangabe)
- Umleiten des Verkehrs
- zusätzliche Kreisverkehre
- Umbau Bahnübergang Reitmehring

Ruhender Verkehr

- mehr Anwohnerparkplätze
- häufigere Kontrolle des ruhenden Verkehrs
- Einführung oder Abschaffung von Halteverboten
- mehr kostenlose Parkplätze
- Erweiterung bestehender Parkverbotsbereiche
- mehr Kurzzeitparkplätze
- eine bessere Beschilderung der Parkplätze
- mehr Behindertenparkplätze

- Einrichtung von Zebrastreifen
- Verbreiterung von Fuß- und Radwegen und
- Schaffung von (sicheren) Querungshilfen und
- Bessere Beleuchtung

ÖPNV

- Verdichtung des Takts von Bus und Bahn
- Reaktivierung der Altstadtbahn
- Verbesserung des Stadtbusses

Fußgänger- und Radverkehr

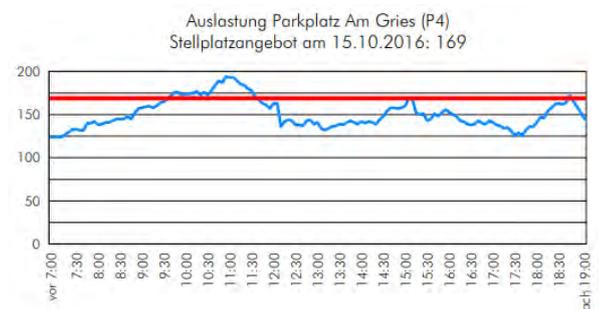
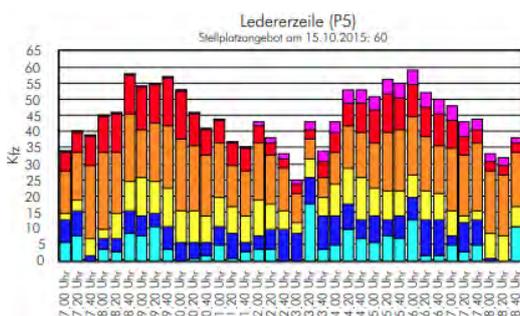
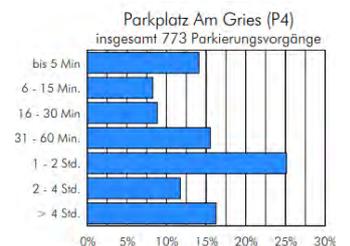
- Lückenschluss im Radwegenetz

Parkraumerhebung

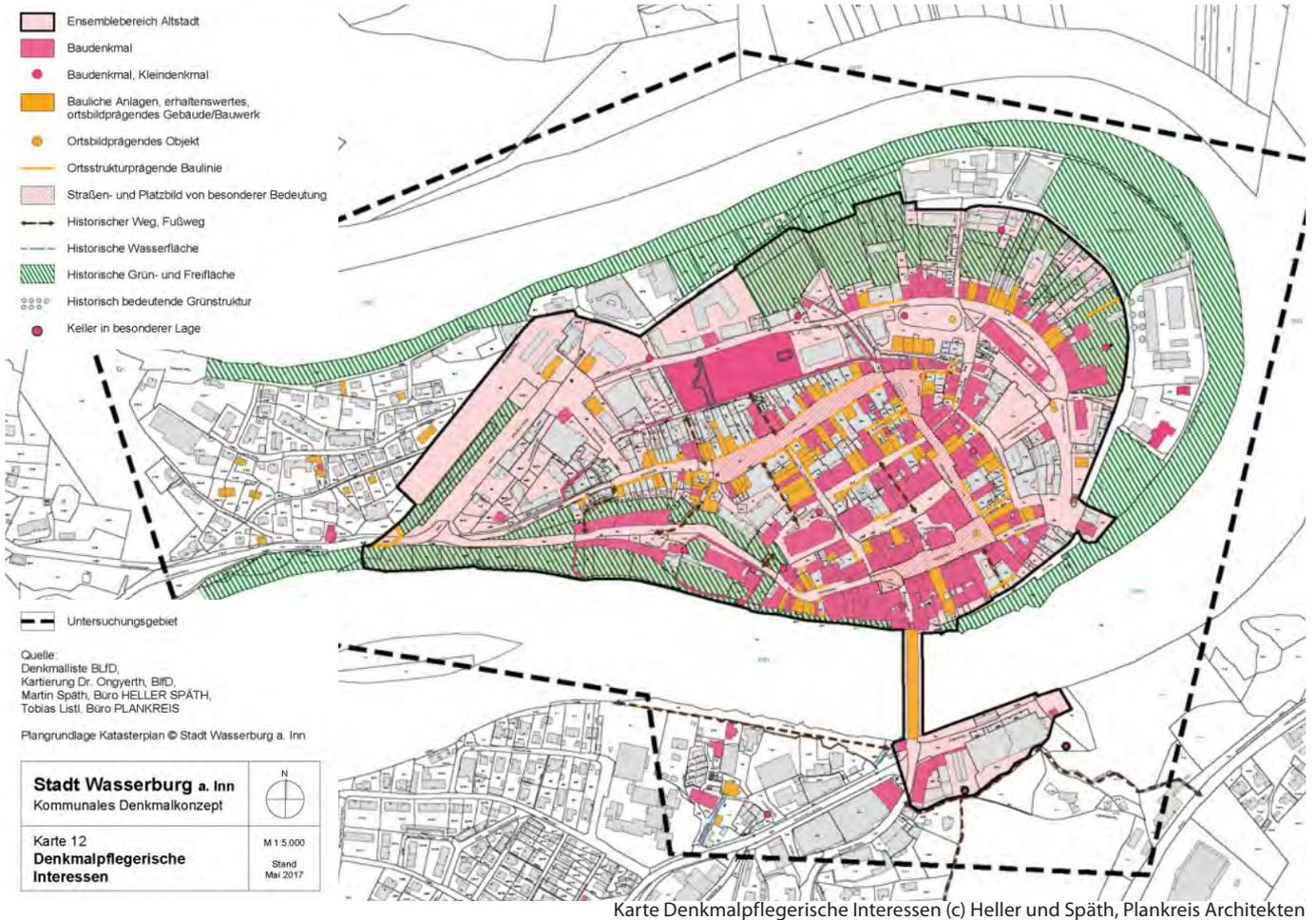
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Stellplätze im Bereich der Altstadt zwar ausreichend sind. Ein deutlicher Bedarf an Langparkplätzen ist jedoch vorhanden und wird

durch den Parksuchverkehr belegt. Die beiden Parkhäuser hingegen weisen dennoch Reserven auf. In den zeitbeschränkten Bereichen wird die vorgeschriebene Parkzeit nicht immer ein-

gehalten. Die unbeschränkten Stellplätze werden fast ausschließlich von Langzeit- und Dauerparkern belegt. Vor allem die Altstadtbewohner benötigen mehr Stellplätze.



Kommunales Denkmalkonzept



Vorwort KDK

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist entstanden in enger Kooperation mit dem Bau- und Umweltamt, dem Stadtarchiv und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Das Konzept erörtert den siedlungsgeschichtlichen Werdegang der Stadt Wasserburg, dokumentiert die überlieferten historischen städtebaulichen Werte im Bereich der Altstadt und zeigt Defizite und Schwächen in struktureller, baulicher, funktionaler und gestalterischer Hinsicht auf. Auf dieser Basis formuliert das KDK Leitlinien und konkrete räumliche Handlungsempfehlungen.

Einordnung in das ISEK

Mit dem hohen Bestand an Einzeldenkmälern und der in einmaliger Weise erhaltenen städtebaulichen Situation kommt dem Denkmalschutz in Wasserburg eine besondere Rolle zu. Die Stadt Wasserburg hat deshalb beschlossen, parallel zur Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auch ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) aufzustellen. Mit der Bearbeitung wurde eine Arbeitsgemeinschaft von Heller Späth und Plankreis Architekten beauftragt. Das Kommunale Denkmalkonzept gliedert sich in zwei Teile: während im ersten Teil denkmalpflegerische Stärken, Werte und Qualitäten betrachtet werden, befasst sich Teil 2 mit Schwächen und Defiziten aus der spezi-

fischen Sicht der Denkmalpflege. In den ersten Abstimmungen zur Bestandsaufnahme zeigte sich, dass die Einschätzungen aus den Bestandsaufnahmen zum ISEK sich mit den wesentlichen Einordnungen des KDK decken. Das KDK versteht sich als eigenständiger Beitrag zu den künftigen Fragen der Stadtentwicklung und ist in seinen Zielsetzungen mit dem vorliegenden Stand des Entwurfes zum ISEK abgestimmt. Nachdem die wesentlichen identitätstiftenden Strukturen Wasserburgs entweder topografischer (Innschleife) oder historischer Natur (im Bereich der Altstadt) sind, dient das Ziel des KDK die Altstadt in ihrer historischen Qualität zu erhalten und zu

stärken auch den Zielen des ISEK. Die im Zuge der Erarbeitung des KDK aufgenommenen Quellen und Grundlagendaten gehen weit über die üblicherweise in einem ISEK erreichte Tiefe hinaus. Die besondere Situation Wasserburgs mit den wertvollen Beständen im Stadtarchiv und Stadtmuseum bietet gleichzeitig Ansatzpunkte für eine weitere Verknüpfung von ISEK-Projekten und KDK-Inhalten: Projekte, die historische Inhalte öffentlich verfügbar machen oder thematische Führungen und Rundwege beinhalten, können von der Fülle an Archivmaterialien und Exponaten profitieren.

Das historische Erbe Wasserburgs

Ein Ensemble mit ca. 230 Baudenkmalern und ca. 100 ortsbildprägenden Gebäuden inmitten einer einzigartigen Flusslandschaft

Das historische Erbe Wasserburgs – ein Ensemble mit ca. 230 Baudenkmalern und ca. 100 ortsbildprägenden Gebäuden inmitten einer einzigartigen Flusslandschaft

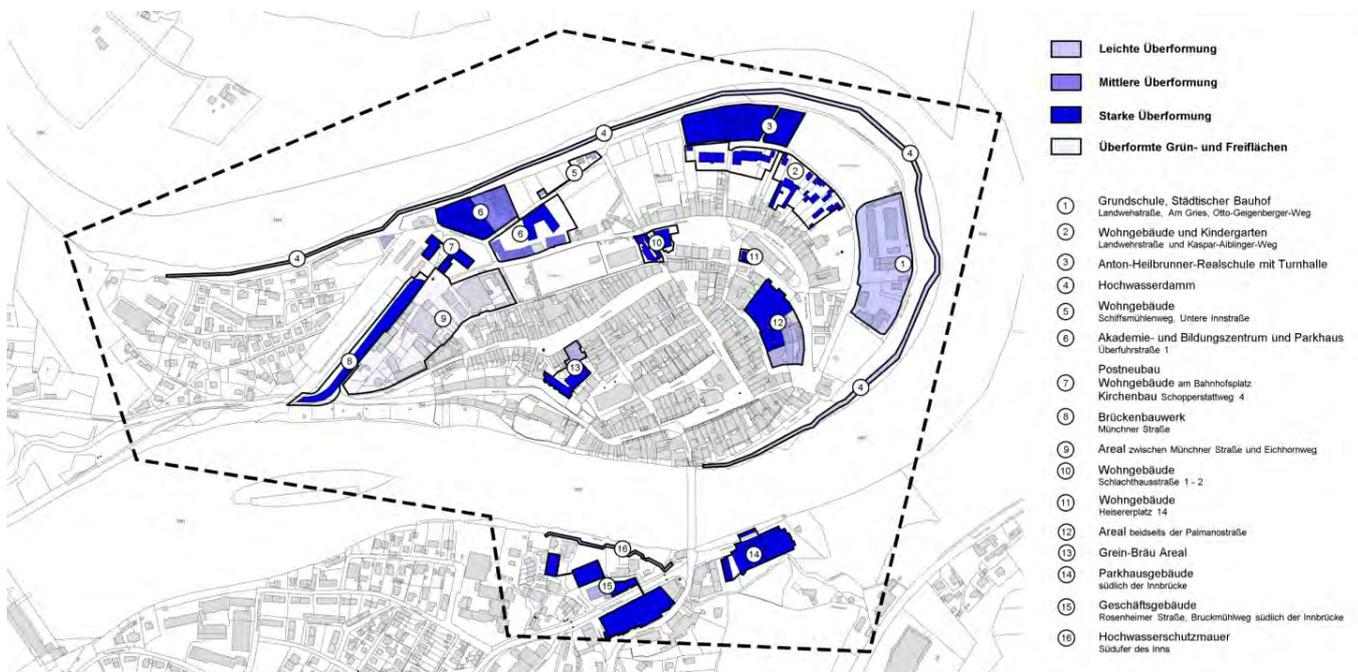
Aus denkmalpflegerischer Sicht konzentriert sich das bestehende historische städtebauliche Erbe der Altstadt auf das Gebiet des Ensembles „Altstadt Wasserburg a. Inn“ unter Einbeziehung der Flusslandschaft mit den Innhängen und den Leitenwäldern. Der historische Stadtgrundriss, die historische Bausubstanz sowie die Straßen- und

Platzbilder des Marienplatzes, der Salzsenderzeile, der Ledererzeile, der Herrengasse, der Färbergasse, der Schustergasse, des Kirchhofplatzes, Auf der Burg u.a.m. treten prägend in Erscheinung.

Zahlreiche Baudenkmäler und erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude aus verschiedenen Epochen setzen anmutende Akzente im Stadtbild. Typisch für die Wasserburger Altstadt sind geschlossene Häuserreihen und Gebäude mit proportionierten Fassadenöffnungen, waagrechten Vorschussmauern, Grabendächern, sowie Fassadengliederungen mit Erkern und Laubengängen (Inn- und Salzach-Bauweise).

Zu den signifikanten und gleichsam dominanten baulichen Anlagen zählen der Schlossbau, das Rathaus, die Pfarrkirche St. Jakob, die Marktkirche mit Turm sowie die Spitalkirche mit Innor. Auch die noch erhaltenen Stadtmauerreste stehen für eine erkennbare mittelalterliche Siedlungsgeschichte und Stadtstruktur.

Eindrucksvoll erlebbar sind die Geschlossenheit und die Silhouette der Altstadt sowie die Dichte an historischen Gebäuden vom Burgberg, vom Südufer des Inns sowie vom Aussichtspunkt ‚Schöne Aussicht‘ auf dem Kellerberg.



Strukturelle Mängel - Überformungen des historischen Ortes (c) Heller und Späth, Plankreis Architekten

Defizite und Schwächen – Handlungsbedarf bezüglich der Denkmalwerte

Im engeren Kern der historischen Altstadt sind große bauliche, funktionale oder gestalterische Mängel, wie beispielsweise erheblicher Sanierungsbedarf in großer Zahl, massive Leerstandsproblematik, störende Nutzungen oder unzureichende An- und Umbauten angesichts der gelebten Verantwortung im Umgang mit dem historischen Erbe und der langjährigen Sanierungstätigkeit bei Anwendung der Gestaltungssatzung

überschaubar geblieben. Die Stadt Wasserburg hat ihr historisches Stadtbild im Inneren weitgehend bewahrt. Neubauten, die das bauliche Gefüge im Altstadtkernbereich sprengen würden, sind weitgehend ausgeblieben. Dennoch treten punktuell bauliche, funktionale oder gestalterische Mängel auf (Überformungen an Gebäuden mit historischem Wert). In diesem Kontext ist auch die „fünfte Fassade“, die Dacheindeckung bzw. die

Dachlandschaft, anzusprechen. Kiesdächer mit Plastiklichtkuppeln stellen hier eine gestalterische Überformung dar. Strukturelle Mängel bzw. Überformungen des historischen Ortes treten eher zum Innufer hin auf. Diese treten zu Tage, wenn bauliche Anlagen, fehlende bauliche Anlagen oder überbaute historisch bedeutsame Freiflächen sich nicht an den baulichen und strukturellen Vorgaben der

historischen Stadtstruktur wie auch des historischen Stadtbildes orientieren. Als strukturelle Mängel sind beispielsweise zu verstehen, die Überbauung historischer Grün- und Freiflächen (z.B. Bebauung der historischen Schwemmlandflächen), die Überformung historischer Hofsituationen (z.B. Neubebauung Innenhof Greinbräu) oder die Auflösung historischer Raumsituationen (z.B. Vorstadt-Areal südlich der Inn-Brücke).

Bauliche, funktionale und gestalterische Mängel bei Gebäuden und Straßen

Vieles ist mit Blick auf das historische Ortsbild in der Wasserburger Altstadt intakt, trotzdem sind Überformungen an einzelnen Fassaden oder historischen Straßenräumen erkennbar. Bauliche Mängel an Gebäuden (Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude) zeigen sich insbesondere bei Schäden am Mauerwerk und am Putz sowie in der Ablösung des Anstrichs. Bauliche Mängel sind zudem oftmals im Sockelbereich anzutreffen. Bei den gestalterischen Mängeln an Gebäuden von

historischen Wert stehen die teilweise nicht maßstäblichen Schaufenster, die Auflösung des Zusammenhangs zwischen Traufe und Sockel, die „ausgehöhlten“ EG-Zonen, die Fassaden, bei denen die Lastabtragung nicht erkennbar ist, der Einsatz von Kunststofffenstern und Materialien, wie Aluminium oder anderen Metallprofilen, die Ausbildung von Sockeln, z.B. mit Natursteinplatten oder unterschiedliche Fenster und Fensterformate im Blickpunkt der Betrachtung. Defizite in der

Gestaltung von Fassaden haben in der Summe erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des historischen Ortes. Defizite bei Straßenräumen sind dort anzutreffen, wo diese den Charakter eines gewachsenen historischen Stadtbildes nicht mehr mittragen, erhebliche Gestaltungsdefizite aufweisen, über wenig Aufenthaltsqualität verfügen oder überwiegend den Bedürfnissen des motorisierten Individualverkehrs entgegenkommen, wie beispielsweise

Auf der Burg, Herrengasse, Weberzipfel, Kirchhofplatz, Bahnhofsplatz, Im Hag, Heisererplatz, Kaspar-Aiblinger-Platz mit Palmanostraße, Max-Emanuel Platz, Salzburgerstraße und Rosenheimer Straße.



Schmidzeile 7
(Baudenkmal)
Ehemaliger Gasthof, Leerstand im EG Abblätterung Anstrich, Schäden am Putz



Weberzipfel 7
(bauliche Anlage)
Wohnhaus, leerstehend mit erheblichem Sanierungsbedarf



Färbergasse 5
(Bauliche Anlage)
EG-Zone mit Natursteinverkleidung, Türelemente aus Aluminiumprofilen



Kaspar-Aiblinger-Platz 34
(ortsbildprägender Bau)
EG-Zone mit Kunststofftür, Metalltor und Einscheibenfenster (wenig harmonisch)

Allgemeine Handlungsempfehlungen aus dem Kommunalen Denkmalkonzept

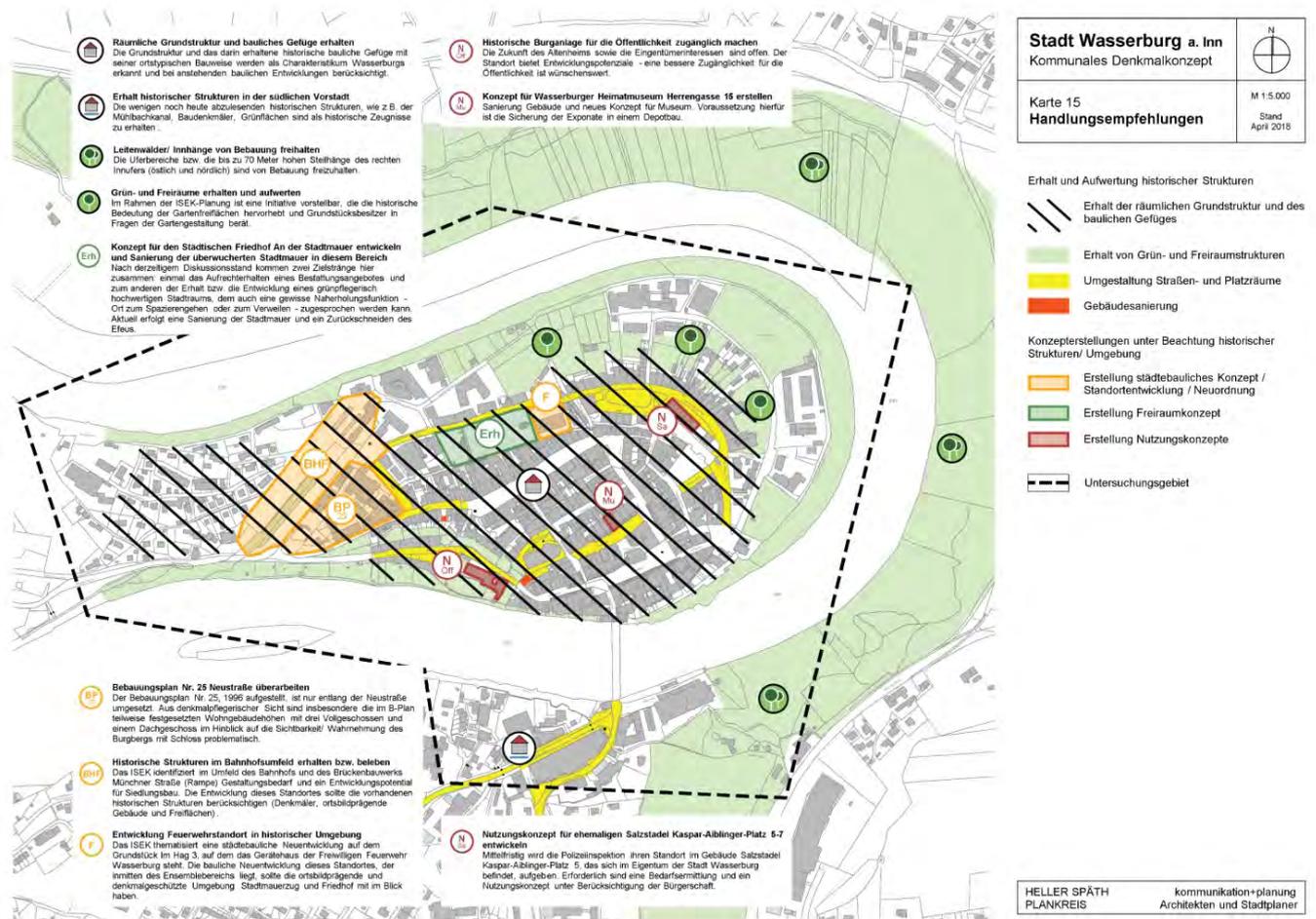
Allgemeine Handlungsempfehlungen zur Einbindung der Altstadt in den Naturraum, zum Erhalt der historisch städtebaulichen Grundstruktur sowie inneren Raumstrukturen.

Das Kommunale Denkmalkonzept formuliert als Orientierung für eine gewünschte künftige Entwicklung der Altstadt, basierend auf den ermittelten städtebaulich-denkmalflegerischen Werten, Qualitäten, Defiziten und Schwächen, für den Bereich der Wasserburger Altstadt, folgende Allgemeine Leitlinien:

- Erhalt des Erscheinungsbildes der Altstadt in der Landschaft,
- Erhalt der historischen städtebaulichen Grundstruktur mit den Quartieren

„Altstadtkern“, „Burg“, „östliche Stadterweiterung“ und „Vorstadt“,

- Erhalt der überlieferten historischen Straßen- und Platzräume,
- Erhalt verbliebener historischer Freiflächen,
- Erhalt überlieferter Bausubstanz und Einbindung von Sanierungsvorhaben und Neubauten in das bauliche Gefüge
- Berücksichtigung und Abwägung des Aspektes der „strukturellen Überformung historischer Strukturen“ bei künftigen Planungen.



Handlungsempfehlungen (c) Heller und Späth, Plankreis Architekten

Quartiers-/ raum- bzw. gebäudebezogene Handlungsempfehlungen

Aus der Sicht des KDK's sind folgende Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge, etliche davon sind auch im ISEK zu finden, geeignet, bei Wahrung des historischen baulichen Erbes, die Entwicklung der Altstadt von Wasserburg voranzubringen:

- Leitenwälder/ Innhänge von Bebauung freihalten (charakteristische naturräumliche Situation)
- Räumliche Grundstruktur und bauliches Gefüge erhalten (Ablesbarkeit der Siedlungsgeschichte)
- Historische Straßen- und Platzräume „Auf der Burg“, „Herrengasse“, „Weberzipfel“, „Kirchhofplatz“, „Bahnhofplatz“, „Straßenzug „Im Hag bis Max-Emanuel-Platz mit Palmanogasse“ sowie „Rosenheimer und Salzburgerstraße“ umgestalten (Beitrag zum historischen Ortsbild)
- Grün- und Freiräume erhalten und aufwerten (Ablesbarkeit von Siedlungsgeschichte und historischer Stadtstruktur)
- Bebauungsplan Nr. 25 Neustraße überarbeiten (Blickbeziehung zum Schlossbau wahren)
- Historische Strukturen im Bahnhofsumfeld erhalten bzw. beleben (Erhalt historischer Strukturen)
- Historische Burganlage für die Öffentlichkeit zugänglich machen (Zugänglich machen)
- Konzept für den Städtischen Friedhof An der Stadtmauer entwickeln und Sanierung der überwucherten Stadtmauer in diesem Bereich (historischen Stadtraum auch für Naherholung nutzen)
- Konzept für Wasserburger Heimatmuseum Herrengasse 15 erstellen (Bauwerksanierung und Museumskonzept)
- Denkmaltopografie Wasserburg erarbeiten (Wissensvermittlung)
- Gestaltungssatzung vom 1. Januar 2014 inhaltlich und gestalterisch aufbereiten (Leitfaden für alle Akteure

- am Bau- und Sanierungsgeschehen, öffentlichkeitswirksam)
- Denkmalgerechte Sanierung der ehemaligen Kapelle St. Michael, Schmidzeile 28 (bauliches Erbe erhalten)
- Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Weberzipfel 7 (bauliches Erbe erhalten)
- Entwicklung Feuerwehrstandort in historischer Umgebung zu Wohnstandort (Siedlungsentwicklung)
- Nutzungskonzept für ehemaligen Salzstadel Kaspar-Aiblinger-Platz 5-7 entwickeln (bauliches Erbe erhalten)
- Einrichtung einer Kommission für Stadtbild und Architektur (Willensbildung, Entscheidungsfindung)
- Archäologische Untersuchungen im Zuge von Bauvorhaben in der Altstadt (Wissensvermittlung)

