

INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Stadt Wasserburg

LANDKREIS ROSENHEIM



Impressum

Herausgeber:

Stadt Wasserburg am Inn
Marienplatz 2
83512 Wasserburg am Inn
Erster Bürgermeister Michael Kölbl

Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Manfred Brennecke - Stefan Kohlmeier - Michael Leidl - Florian Riesinger
84364 Bad Birnbach
info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de

IQ Projektgesellschaft
Luisenstraße 37
80333 München
info@iq-projektgesellschaft.de
www.iq-projektgesellschaft.de

Copyright 2018:

Arc Architekten Partnerschaft & IQ Projektgesellschaft

Verkehrskonzept:

SLV Stadt-Land-Verkehr
Josephspitalstraße 7
80331 München

Druck:

(...)

Bildnachweis:

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben, stammen von den jeweiligen Verfassern.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
Stadt Wasserburg a. Inn

LANDKREIS ROSENHEIM

Erstellt im Auftrag
der Stadt Wasserburg am Inn
2016 - 2018

STÄDTEBAU
Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

WIRTSCHAFTSGEOGRAFIE
iq-Projektgesellschaft, München

VERKEHRSPLANUNG
Stadt-Land-Verkehr, München

Inhaltsverzeichnis

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Wasserburg am Inn

Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung9

Einordnung und Übersicht der Inhalte

Bausteine des ISEK Wasserburg am Inn.....	10
Bestandsaufnahme und Analyse.....	10
Kommunales Denkmalkonzept.....	10
Energiedialog.....	10
Verkehrskonzept.....	10
Strategisches Fazit.....	11
Leitbild & Rahmenplan.....	11
Handlungsprogramm.....	11
Implementierung.....	11

Bestandsanalyse - Makrostandort & regionale Faktoren

Aufgabe der Bestandsanalyse.....	12
Überörtliche Betrachtung (Makrostandort).....	12
Raumstruktur.....	13
Demographie.....	14
Wirtschaft.....	15
Einzelhandel.....	16
Tourismus.....	18

Strategische Analyse - Stadtgebiet Wasserburg am Inn

Örtliche Betrachtung - Stadtgebiet.....	19
Nutzungsverteilung - Stadtgebiet.....	19
Nutzungsstruktur.....	20
Wirtschaft.....	20
Tourismus und Freizeit.....	21
Außendarstellung.....	21
Einzelhandel - innenstadtrelevantes Sortiment.....	22
Einzelhandel - nicht-innenstadtrelevantes Sortiment.....	23
Einzelhandel - Nahversorgungsrelevantes Sortiment.....	24
Einzelhandel - Grundversorgungsstandorte.....	25
Wohnen.....	26

Städtebauliche Analyse Stadtgebiet

Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen.....	27
Naturräumliche Gliederung.....	28
Topografie.....	28
Grünstrukturen.....	29
Biotope & Schutzgebiete.....	29
Ortsteile.....	30
Gültige Bebauungspläne.....	30
Funktionsverteilung im Ort.....	30
Liegenschaften und Potenzialflächen.....	31
Effektive Potenzialflächen.....	31
Siedlungsstruktur.....	31
Topografie.....	32
Funktionale Gliederung - Gesamtort.....	33

Städtebauliche Analyse - Ortskernbereich

Mängel- und Werteübersicht.....	35
Wegeverbindungen im Altstadtbereich.....	36
Gebäude mit Sanierungsbedarf.....	36
Wenig attraktive Erdgeschosszonen.....	36
Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf.....	37
Qualitätvoller öffentlicher Raum.....	37
Bereiche mit fehlendem Sicherheitsgefühl.....	37
Blickbeziehungen zu Inn und Hangleiten.....	38
Stadtbildprägende Gebäude - Einzeldenkmale.....	38

Siedlungsentwicklung bis 1813.....	39
Urpositionsblatt 1866	41
Siedlungsentwicklung auf der Halbinsel.....	41
Städtebauliche Analyse - Reitmehring	
Ein besonderer Ortsteil Wasserburgs.....	42
Strategische Analyse - Altstadt Wasserburg am Inn	
Innerörtliche Betrachtung - Altstadt Wasserburg	43
Nutzungsstruktur und Funktionalität.....	44
Akteure und Kooperationsstruktur.....	45
Bürgerbefragung Wasserburg am Inn	
Wohnstandort Wasserburg am Inn.....	46
Rücklauf der Bürgerbefragung.....	46
Einzelhandel.....	47
Einzelhandel.....	48
Lebensqualität.....	49
Altstadt.....	49
Image und Perspektiven.....	50
Entwicklungen und Trends	
Digitalisierung	51
Bevölkerungsentwicklung und Demographischer Wandel	51
Zielbildung und strategische Stadtentwicklung	52
Verstädterung und Urbanisierung	52
Klimawandel	52
Energiedialog	
Klimakonzept.....	53
Einordnung in das ISEK.....	53
Energieeffizienznetzwerk Südbayern.....	53
Verkehrskonzept - Rolle im ISEK	
Aufgabenstellung für das Verkehrskonzept	54
Verkehr - Bestandsanalyse	
Ausgangslage der Verkehrsuntersuchung.....	56
Verkehrsentwicklung seit 1990	57
Verkehrszählung.....	57
Ziel-/Quellverkehr nach Verflechtungsorten	57
Durchgangsverkehr.....	57
Radverkehr 24 Std.	57
Schwerverkehrsanteile	57
Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten	58
Individuelle Problemsicht der Befragten.....	59
Parkraumerhebung	59
Kommunales Denkmalkonzept	
Vorwort KDK.....	60
Einordnung in das ISEK.....	60
Das historische Erbe Wasserburgs	61
Defizite und Schwächen – Handlungsbedarf bezüglich der Denkmalwerte.....	61
Bauliche, funktionale und gestalterische Mängel bei Gebäuden und Straßen.....	62
Strategisches Fazit der Bestandsanalyse	
Überörtliche Perspektive: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)	65
Örtliche Perspektive: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)	66
Perspektive der Altstadt: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse).....	67
Handlungsfelder der Ortsentwicklung in Wasserburg	
Städtebauliche und Strategische Handlungsfelder.....	68
Handlungsfelder im Bereich Verkehrsentwicklung	70
Verkehr - Verkehrskonzept	

Maßnahmenrepertoire.....	72
Fließender Kfz-Verkehr.....	72
Ruhender Kfz-Verkehr.....	73
Fußgänger- und Radverkehr.....	74
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	76
Alternative Ansätze im ÖPNV.....	77
Weitere Verkehrsthemen: Car-Sharing, Mitfahrzentrale u. a.	78
Verkehr - Rahmenbedingungen für die Prognose.....	78
Konkrete Maßnahmen.....	79
Verkehrsumlegungen - Prognosen und Szenarien.....	80
Wirksamkeit der Verkehrsumlegungen.....	81
Verkehr - Handlungsempfehlungen.....	82

Leitbild - Strategische Entwicklung Wasserburg am Inn

Leitprinzip.....	83
Nachhaltige und kooperative Stadtentwicklung.....	83
Positionierung und Stadtmarketing.....	84
Siedlungsentwicklung und Wohnen.....	85
Einzelhandel.....	86
Wirtschaft.....	89
Tourismus.....	90

Städtebauliches Leitbild - Gesamtort

Leitbild für die funktionale Entwicklung des Gesamtortes.....	91
Prämissen für die weitere Siedlungsentwicklung.....	92
Maßstab für die Dichte künftiger Siedlungsentwicklungen.....	93

Städtebauliches Leitbild - Funktionen Ortsmitte

Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes.....	94
--	----

Städtebaulicher Rahmenplan - Ortsmitte

Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte.....	97
--	----

Handlungsprogramm - strategische Projekte

01 Produkt-/Markenentwicklung zum Thema Altstadterlebnis (Flair).....	99
02 Altstadtmanagement.....	99
03 Kulturstandortkonzept.....	100
04 Kulturmanagement.....	100
05 Gebäude- und Flächenmanagement.....	100
06 Digitale Einkaufsstadt / Altstadt.....	101
07 Besucherlenkung.....	101
08 Produktentwicklung für den Tagestourismus.....	101
09 Schauplätze.....	102
10 Informationsmaterial.....	102
11 Kooperative Standortentwicklung.....	102
12 Bürgerportal.....	103
13 Informationsportal Altstadt.....	103
14 Altstadtmarketing.....	103
15 Standortmarketing.....	104
16 Kooperatives Stadtmarketing.....	104
17 Aktionsplan Wohnen.....	104

Handlungsprogramm - bauliche Projekte

00 Sanierung Stadtmuseum.....	106
01 Rahmenplan Neuordnung RoMed-Areal.....	106
02 Initiative Stadtgrün.....	106
03 Rahmenplan Essigfabrik.....	107
04 Rahmenplan Folgenutzungen Gabersee-Areal.....	107
05 Fußgängersteg Kapuzinerinsel.....	107
06 Leitsystem / Beschilderungskonzept.....	108
07 Lichtkonzept Öffentlicher Raum.....	108
08 Auslagerung / Nachfolgenutzung Gewerbe.....	108
09 Initiative Wohnumfeldverbesserung.....	109
10 Landschaftsplanerische Begleitung B304.....	109
11 Stadtbausteine Elektromobilität.....	109

12 Gestaltungswettbewerb Feuerwehrneubau.....	110
13 Initiative Nachverdichtung Bestandsquartiere.....	110
14 Aufwertung Wegebeziehung Gries-Marienplatz	110
15 Wohnen im Hag	111
16 Fußwegverbindung Schiffsmühlenweg - Innufer	111
17 Aufwertung Ortseingangssituationen.....	111
18 Fassadenprogramm.....	112
19 Stadtmauer als Exponat	112
20 Aufwertung Fußwegverbindung Altstadt-Theater	112
21 Sportflächenentwicklungskonzept	113
22 Rahmenplan Ortsmitte Reitmehring	113
23 Leitfaden / Musterliste Stadtmobiliar	113
24 Wasser in der Stadt	114
25 Gestaltqualität Infrastruktur.....	114
26 Informationssystem Baukultur	114
27 Sanierung Herrengasse.....	115
28 Neuordnung an der Rampe.....	115
29 Sanierung Palmanoanlage.....	115
30 Sanierung Max-Emanuel-Platz	116
31 Nutzungskonzept & Sanierung Salzstadel	116
32 Standortentwicklung Restaurantschiff	116
33 Sanierung Heisererplatz	117
34 Sanierung Umfeld Burg („Auf der Burg“).....	117
35 Sanierung Straßenzug „Im Hag“	117
36 Sanierung Kaspar-Aiblinger-Platz	118
37 Sanierung Weberzipfel.....	118
38 Feinuntersuchung Bauhof Altstadt	118
39 Sanierung Salzburger Straße / Gimpelberg.....	119
40 Fuß- und Radwegverbindung Reitmehring	119
41 Aufenthaltsqualität & Wegeverbindung Bahnhofsplatz	119
42 Burgterrasse / Burgcafé.....	120
43 Fußwegverbindung Färbergasse-Ledererzeile	120
44 Fußwegverbindung an der Rampe.....	120
45 Standortuntersuchung Köbingerberg.....	121
46 städtebauliche Prüfung Postareal.....	121
47 Aufenthaltsqualität Färbergasse.....	121
48 Freiflächen & Parken an der Rampe	122
49 Schäumühle am Mühlbachkanal	122
50 Sanierung Sedlmeiergasse	122
51 Erweiterung Parkhaus Überfuhrstraße.....	123

Handlungsprogramm - Mikroprojekte

Loslegen und dranbleiben.....	124
M01 Innsteg.....	124
M02 Inntreppe.....	124
M03 Innbogen	125
M04 Sitzbank-Offensive.....	125
M05 Fahrplan-Beleuchtung.....	125
M06 Quartierstreffs im Freien.....	126
M07 Best-Ager-Treffs	126
M08 Themenspielplätze	126
M09 Essbare Stadt Wasserburg	127
M10 Natur in der Stadt.....	127
M11 Ein Schrebergarten für alle	127
Maßnahmen- und Projektliste.....	128

Implementierung

Programm-Management	130
Anwendung ISEK.....	130
Außendarstellung	130
Aktualisierung ISEK.....	130
Organisationsstruktur.....	131
Ablauf der Umsetzung	131
Monitoring.....	131

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Wasserburg am Inn



Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung

Städtebauliche Entwicklungen sind stets langfristige Entwicklungen. Viele Ziele lassen sich nur erreichen, wenn über einen längeren Zeitraum zielgerichtete Entscheidungen auf die konkret formulierte Zielsetzung hin getroffen werden können. Um diese Kontinuität zu erreichen, müssen diese Ziele gemeinsam entwickelt und dokumentiert werden, so dass sie allgemein bekannt und präsent sind. Voraussetzung für die Festlegung sinnvoller Ziele ist die Kenntnis der Ausgangssituation eines Ortes mit seinen spezifischen Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken. In einem nächsten Schritt können dann Zielsetzungen definiert, und die zu deren Erreichen notwendigen Maßnahmen und Projekte festgelegt werden. Das Ortsentwicklungskon-

zept formuliert als Ergebnis aus der Betrachtung der Ausgangssituation sowie der spezifischen Stärken und Chancen der Stadt Wasserburg eine Gesamtkonzeption für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Berücksichtigt werden neben der städtebaulichen Situation auch soziale, demografische wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Wie alle Kommunen unterliegt auch die Stadt Wasserburg am Inn einem ständigen Wandel. Dieser zeigt sich sowohl überörtlich, in der Stellung und Funktion der Stadt innerhalb der Region, als auch innerörtlich, da auch innerhalb der Stadt die Flächennachfrage für bestimmte Nutzungen variiert. Am stärksten wirkt sich dieser Wandel auf solche Räume aus, in denen

mehrere Nutzungen vereint sind (z.B. Wohnen, Arbeiten, Versorgen) - die klassische Form des ‚Mischgebietes‘, die in Wasserburg verstärkt im Bereich der Halbinsel zu finden ist. Die räumlichen Wirkungen des Nutzungswandels treten verstärkt im Bereich dieser Ortsmitte auf. Damit die Ortsmitte als funktionales Zentrum erhalten und als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben weiterentwickelt werden kann, steht sie im Fokus der künftigen Ortsentwicklung. Diese planerische Herangehensweise rückt die qualitative Aufwertung und die Koordination von Investitionen im Bereich der Ortsmitte sowie die Aktivierung bestehender Potenziale in den Vordergrund. Der Gewinn an örtlicher Attraktivität

und Lebensqualität wird aus dem Zukunftsbild deutlich und die Chancen der Ortsentwicklung werden erkennbar. Der Entwurf des Rahmenplanes zeigt eine lohnende Perspektive für die Stadt auf und dient als Handlungsgrundlage für kommunale Entscheidungsträger und Akteure, um gemeinsam an der Umsetzung des Zukunftsentwurfes zu arbeiten und die kommunale Planungshoheit zielgerichtet auch zur Steuerung privater Maßnahmen und Investitionen anzuwenden. Nicht alle Maßnahmen können durch die Stadt umgesetzt werden. Die offene Darstellung der Ziele für die Ortsmitte soll auch bei privaten Investoren für Planungssicherheit sorgen und auch private Investitionen in die Richtung der gemeinsamen Ziele lenken.

Einordnung und Übersicht der Inhalte

Bausteine des ISEK Wasserburg am Inn

Die zentrale Chance eines ISEK liegt in seinem integrierten Ansatz. Ein übergeordnetes Entwicklungskonzept erlaubt die Bewertung von Vorhaben und Initiativen auf Ihre Übereinstimmung mit langfristigen Entwicklungszielen und definiert Bereiche, in denen die Stadt möglichst zielführend aktiv werden kann. Am Anfang des ISEK-Prozesses steht die Bestandsaufnahme und Analyse der Ist-Situation. Regionale und örtliche Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen werden untersucht und zusammengetragen. Dazu gehören auch zuvor oder parallel zur ISEK-Erstellung erstellte Entwicklungskonzepte und Gutachten wie Energiedialog, Kommunales Denkmalkonzept (KDK), oder Verkehrskonzept. Im nächsten Schritt wird ein strategisches Fazit gezogen, das die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammenfasst, Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken dargestellt und die städtebaulich relevanten Werte

und Mängel identifiziert. Das strategische Fazit dient als Grundlage für die Entwicklung eines Leitbildes, sowohl für die strategische als auch für die städtebaulich-räumliche Entwicklung und definiert die wesentlichen Handlungsfelder der Stadt. Auf der Grundlage der Leitbilder schließlich werden Maßnahmen und Projekte definiert, die den festgelegten Zielen dienen. Während die übergeordneten Ziele in der Regel langfristig gültig bleiben, sind die Projekte als

Portfolio zu verstehen, mit dem auch situativ auf neue Gegebenheiten reagiert werden kann. Vor diesem Hintergrund ist kein starrer Zeitplan hinterlegt, sondern eine vorläufige Priorisierung erfolgt. Die strategischen Inhalte des ISEK bringen neue Aufgaben mit sich, die organisatorisch und personell integriert werden müssen. Diese Inhalte greift der letzte Baustein (Implementierung) auf, der die Wirksamkeit der strategischen Zielsetzungen sicherstellt.



Strategisches Fazit

2

Das Strategische Fazit fasst die Inhalte der Bestandsaufnahme und Analyse zusammen und ergänzt einen Ausblick auf aktuelle Entwicklungen und Trends, die Einfluss auf die künftige Entwicklung der Stadt nehmen können. Dabei handelt es sich häufig

um Rahmenbedingungen, auf die auf der Ebene der Stadt nur begrenzt Einfluss genommen werden kann, die Digitalisierungsprozesse, die allgemeine demographische Entwicklung, Folgen des Klimawandels oder gesellschaftliche Strömungen.

Leitbild & Rahmenplan

3

Auf der Ebene der Stadt Wasserburg wird im Rahmen des ISEKs eine langfristige Entwicklungsvorstellung formuliert, die als Zielkonzept angelegt ist und sowohl im Bereich strategischer und organisatorischer Handlungsfelder als auch im Bereich städtebaulich-räum-

licher Aufgabenstellungen ein Leitbild entwickelt. Dabei ist klar, dass ein solches Leitbild nicht kurzfristig erreichbar sein kann, sondern als mittel- und langfristige Orientierung und Bewertungshilfe bei künftigen Entscheidungen dienen soll.

Die grundsätzlichen Zielsetzungen sollen, mit ggf. nötigen kleinen Korrekturen, über den Betrachtungszeitraum des ISEK von 10-15 Jahren als Richtschnur Gültigkeit behalten.

Handlungsprogramm

4

Hier werden, mit Blick auf die festgelegten Entwicklungsziele, Maßnahmen und Projekte formuliert, die dem Erreichen dieser Zielsetzungen dienen. Dabei führt das ISEK sowohl konkrete bauliche Maßnahmen und Projekte auf als auch strategisch-organisatorische

Maßnahmen und Projekte, die auf die Rahmenbedingungen der baulichen Projekte und das Zusammenwirken der Akteure bei der künftigen Entwicklung der Stadt Wasserburg über die bauliche Entwicklung hinaus Einfluss nehmen. Eine vorläufige Priorisierung gibt

aus dem aktuellen Kenntnisstand eine Einordnung der Relevanz und Umsetzbarkeit der einzelnen Projekte. Konkret und verbindlich werden die Projekte jeweils durch Beschluss des Stadtrates, z.B. im Rahmen eines Jahresantrages zur Städtebauförderung.

Implementierung

5

Die langfristige Verfolgung und Sicherung der Entwicklungsziele kann nur erreicht werden, wenn die Inhalte des ISEK bei den Akteuren präsent sind und die zur Umsetzung erforderlichen Strukturen geschaffen werden. Insbesondere im Bereich der nicht-baulichen, also

strategischen oder organisatorischen Maßnahmen, ist hierfür auch die Bereitstellung entsprechender personeller Kapazitäten erforderlich. Aktivitäten zur Sicherung der Geschäftsnachfolge bei Läden der Innenstadt, zur Aktivierung von Leerständen und

Mindernutzungen oder zur Verbesserung der Koordination einzelner Akteure sind als zusätzliche Aufgaben bei der Stadt in den aktuellen Strukturen schwer unterzubringen. Mit diesen Fragen befasst sich der Baustein „Implementierung“.

