

INAU

WARTUNG
im
Kanal:
Kanal



Verkehr
beruhigung
der Straße
Luisenstr.

Neugestaltung
des Platzes

Grün
erhalten

Engstelle

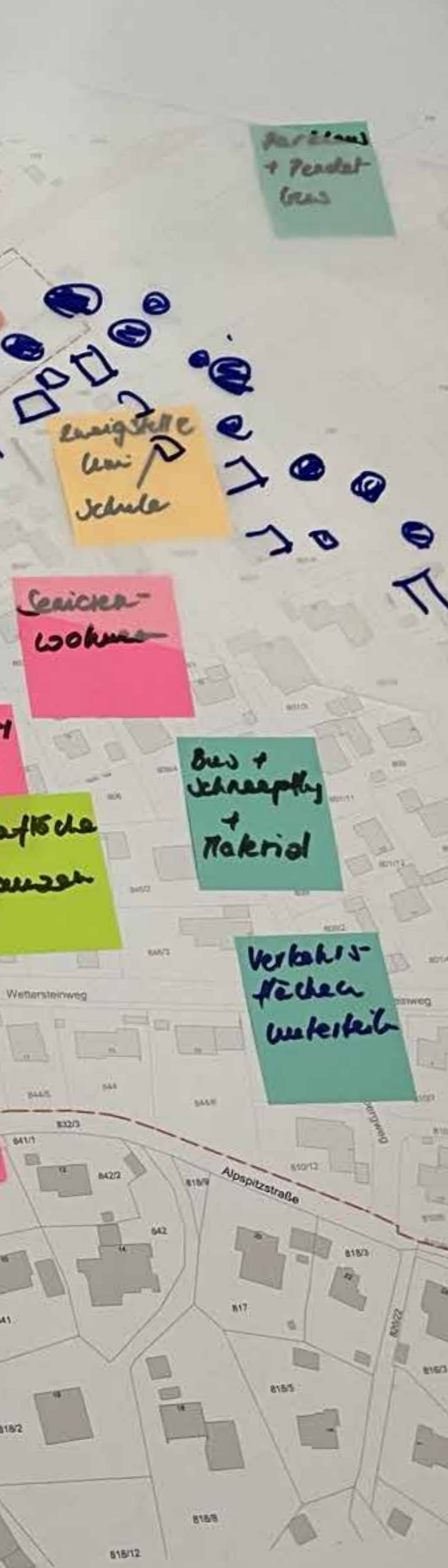
Fußgänger
Radfahrer
Wege
verleihen

Treffpunkt
des Jugend

Bewohner-
Leitung
in den
Ort

Anzeige
für
Durchfahrer
verleihen





5

5 LEITBILD, HANDLUNGSFELDER + ZIELE

5 LEITBILD, HANDLUNGSFELDER + ZIELE

5.1 städtebauliches Leitbild (Gestaltplan)

Die Gemeinde Grainau besitzt mit ihrem einzigartigen Naturpotenzial und einem hohen Anteil historischer Bausubstanz (v.a. in den Ortsteilen Ober- und Untergrainau) beste Entwicklungsvoraussetzungen. Gleichzeitig ist ein weiteres Wachstum durch die limitierenden Faktoren (Landschaftsschutzgebiet, Topographie) begrenzt. Die Siedlungsstruktur der verschiedenen Ortsteile im Gemeindegebiet besitzt eine diffuse, ringförmige Kontour entlang der Hauptstraßen.

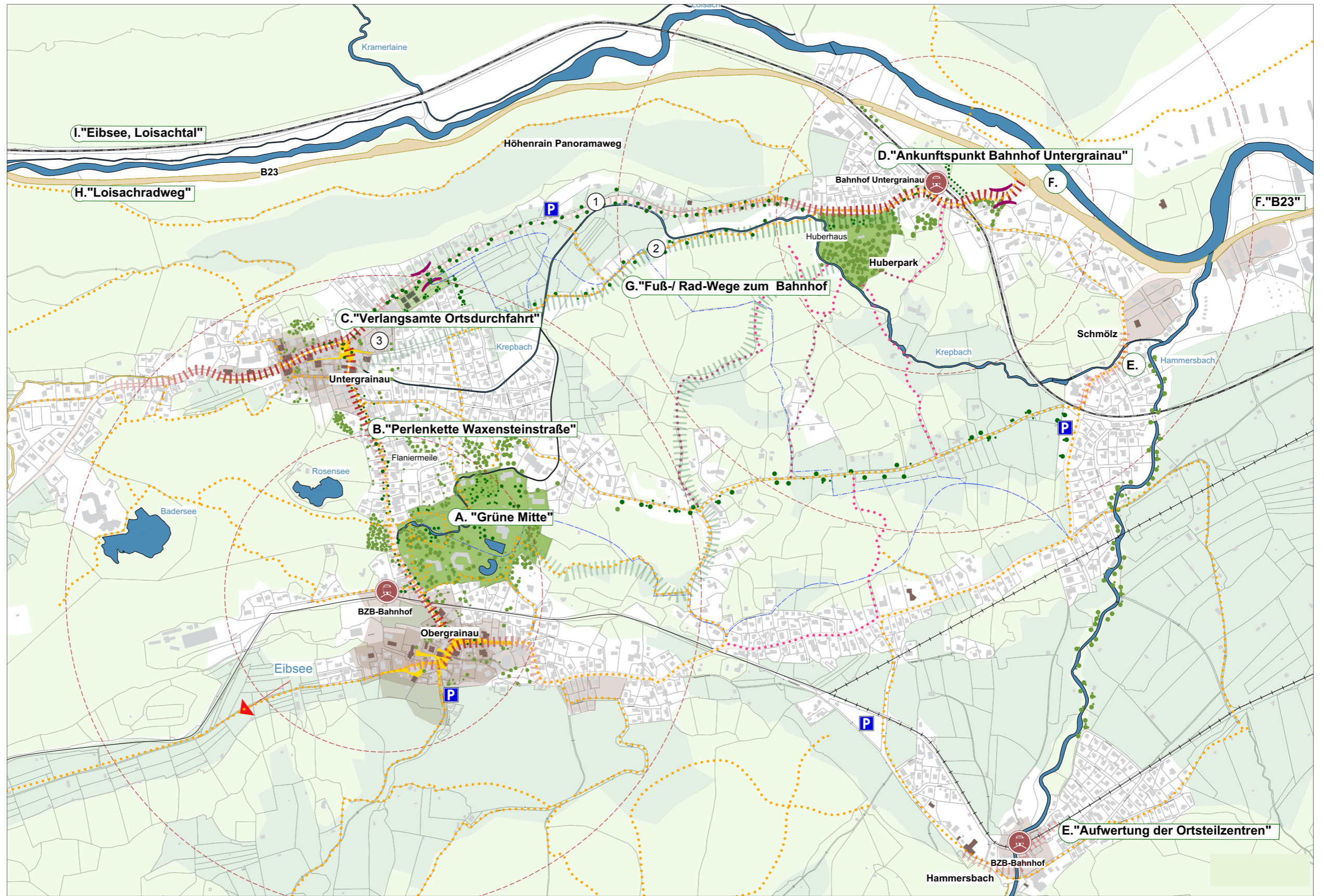
Die Landschaft ist Grainaus höchster Attraktionswert in touristischer Hinsicht - neben Zugspitze (Seilbahn), Wander-, MTB- und Skifahrermöglichkeiten besteht eine hohe Bedeutung des Eibsee, aber auch des Badersees für den Erholungstourismus. Dies erfordert zum einen die Sicherung der Landschaftsqualitäten und die vorausschauende Lenkung sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Konflikten zwischen Erholungsnutzung (v.a. MTB) und Land- wie Forstwirtschaft, aber auch Naturschutz.

Eine besondere Herausforderung liegt in der verkehrlichen Situation. Mit der stark verbesserten PKW-Erreichbarkeit ab Ballungsraum München ist das PKW-Aufkommen und der Durchgangsverkehr zum Eibsee/ der Zugspitze (der häufigen Spitzentage) sehr hoch und belastet das gesamte Gemeindegebiet, insbesondere Untergrainau.

Die nebenstehende Konzeptkarte verdeutlicht die funktionalen und gestalterischen Aspekte der weiteren Ortsentwicklung.

Grainau sollte in Richtung eines ausgewogenen unverwechselbar profilierten Ortsbildes entwickelt werden, das sowohl für die Einwohner als auch als Ganzjahrestourismusziel hohe Qualität und Nachhaltigkeit besitzt. Der diffuse Siedlungskörper erfordert einen sensiblen Umgang mit Nachverdichtungspotentialen innerhalb der gewachsenen Strukturen und eine Fassung und bessere Lesbarkeit der einzelnen Ortsteile mit einer Betonung und Hervorhebung der Ortsteilzentren (E). Das Kurareal soll mit einer offenen, fließenden Parklandschaft und einem neu sanierten Kurhaus zu einer identitätsstiftenden „Grünen Mitte“ (A) entwickelt werden. Die Waxensteinstraße wird als „Perlenkette“ zu einer verbindenden Flaniermeile mit hoher Aufenthaltsqualität zwischen Unter- und Obergrainau und der „Grünen Mitte“ ausgebaut.

Um langfristig den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, muss die Qualität des öffentlichen Verkehrsangebots deutlich verbessert sowie die Vernetzung zwischen den unterschiedlichen alternativen Mobilitätsformen ausgebaut werden. Die Ortsdurchfahrt Untergrainau ist deutlich zu verlangsamen und für den PKW-Verkehr unattraktiver zu gestalten. Insgesamt sollte die Sicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer eine höhere Priorität erhalten.



Karte: Städtebauliches Leitbild Gemeinde

M 1:10.000

- Legende**
- ①
 - gestalterische Aufwertung und Verbesserung der Radfahrtsicherheit der Loisachstraße
 - Aufenthaltsorientierte Umgestaltung des Straßenraums
 - Aufenthaltsorientierte Umgestaltung des Straßenraums mit aktiver Nutzung der EG-Zonen
 - ②
 - Aufwertung des Weges mit Beleuchtung, Sitzgelegenheiten + vereinzelt Baumpflanzungen
 - historische Siedlungsbereiche
 - denkmalgeschützte Gebäude
 - Platzflächen
 - Aufwertung + Gestaltung Ortseinfahrt
 - Langlauf-Loipen
 - Wanderwege (vgl. BayernAtlas)
 - Vorgeschlagene Fußwege
 - Vorhandene unbefestigte Wege (vgl. BayernAtlas)
 - 400m/ 800m Haltestellen-Einzugsradius
 - Vorhandene Parkplätze
 - Baum Neupflanzung
 - Baum Bestand
 - ③
 - bauliche Entwicklung überprüfen
 - Aufwertung + Eingrünung Ortsrand

5.2 Handlungsräume und Handlungsfelder

Für die weitere Entwicklung wurden folgende **Handlungsräume** herausgearbeitet und im weiteren präzisiert:

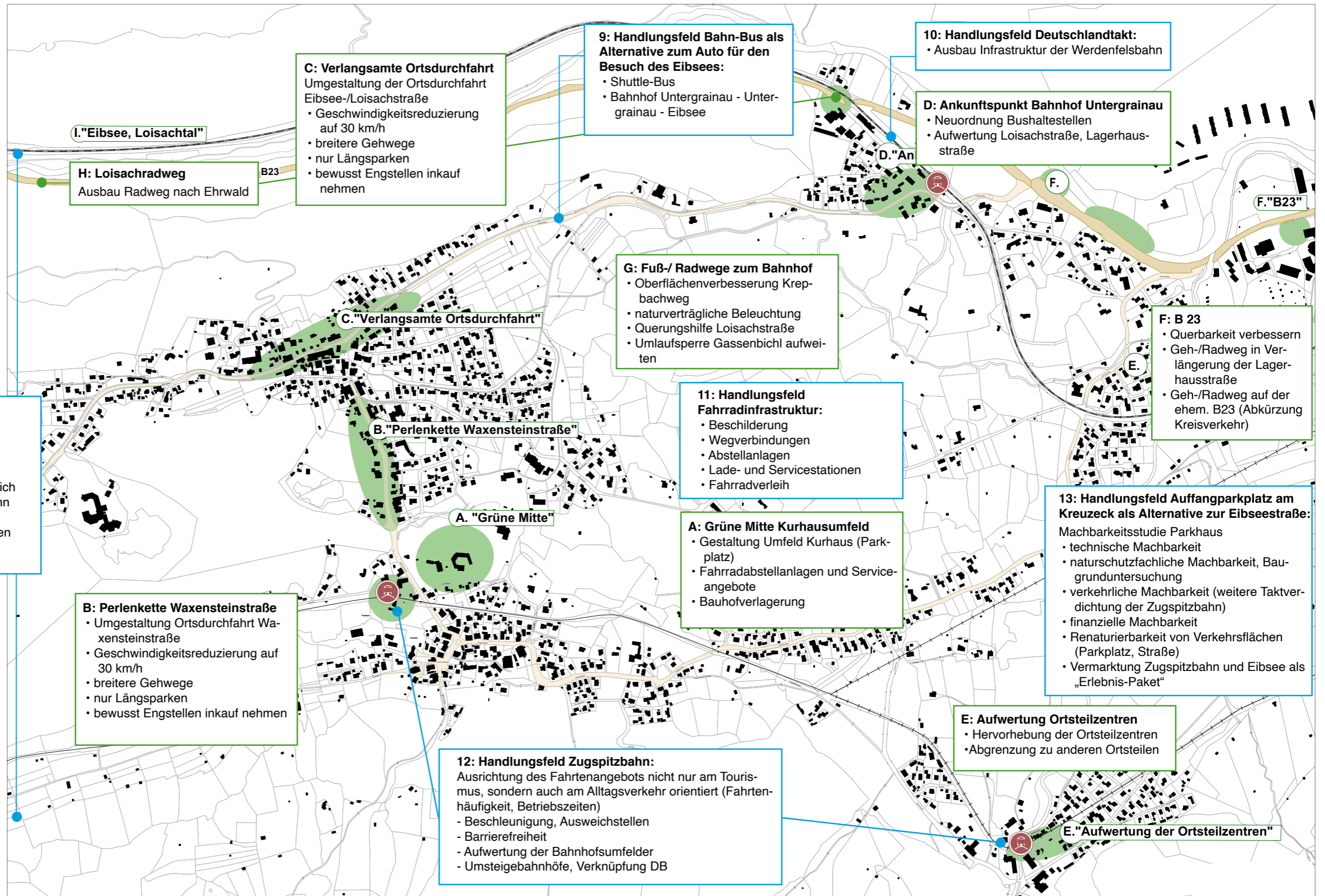
- A: Grüne Mitte
- B: Perlenkette Waxensteinstraße
- C: Verlangsamte Ortsdurchfahrt Loisach-/ Eibseestraße
- D: Ankunftspunkt Bahnhof Untergrainau

Übergeordnete Maßnahmen:

- E: Aufwertung der Ortsteilzentren
- F: B23
- G: Verbindungen Fuß-/ Radverkehr zum Bahnhof
- H: Loisachradweg
- I: Eibsee, Loisachtal

Des weiteren sind die aufgeführten **Handlungsfelder** als maßgebliche Leitlinien zu untersuchen und umzusetzen:

1. nachhaltiger Tourismus und Stärkung Grainaus als Ganzjahresdestination
2. gezielte und bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung
3. aktives Standortmarketing zur Sicherung und Erhöhung der Beschäftigtenzahlen in Grainau
4. Energiewende
5. Sensibilisierung der Einwohner für Biodiversität, Entsiegelung, optische Öffnung der Gärten
6. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei öffentlichen Gebäuden
7. Flächenmanagement + Konzeption zur Sicherung kommunaler Flächen für geförderten Wohnraum (EOF)
8. vertiefte Bedarfsanalyse soziale Infrastruktur
9. Bahn + Bus als Alternative zum Auto für den Besuch des Eibsees
10. Deutschlandtakt
11. Fahrradinfrastruktur
12. Zugspitzbahn
13. Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Seilbahn bzw. eines Auffangparkplatzes am Kreuzeck als Alternative zur Eibseestraße



Karte: Fokus Verkehr Gemeinde Grainau mit Übersicht der definierten Handlungsräume und Handlungsfelder

M 1:10.000

5.3 Entwicklungs- und Sanierungsziele

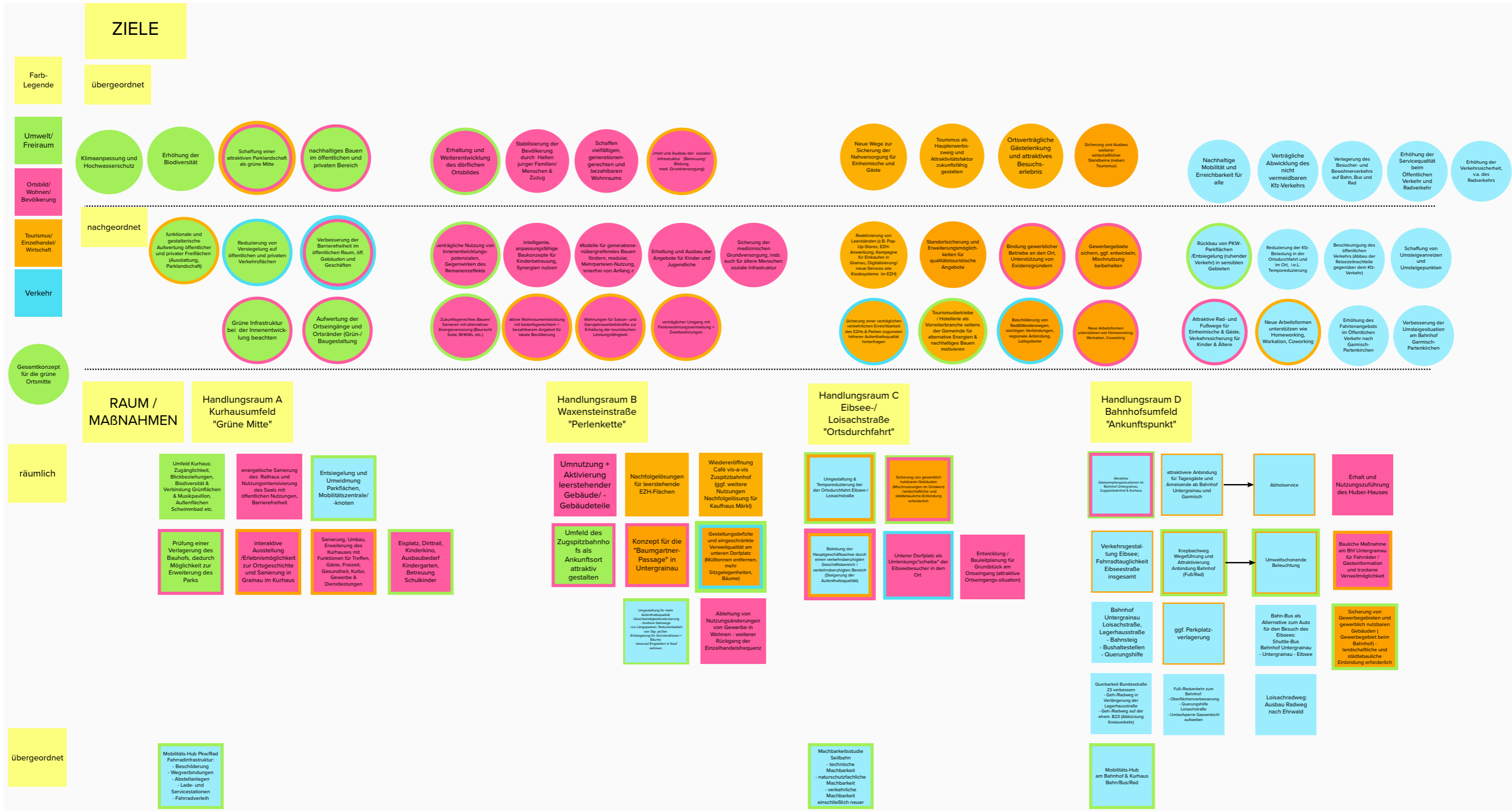
Aus den zusammengefassten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken lassen sich für die Gemeindeentwicklung städtebauliche Ziele ableiten. Die Gemeinde hat sich nach § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Rahmen der Bauleitplanung um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB zu kümmern. Dies setzt eine Vorstellung darüber voraus, wie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde aussehen soll (Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit und aktive Bauleitplanung).

§ 1 Abs. 6 BauGB zeigt auf, welche Belange insbesondere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen u.a.

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und
- die Anforderungen kostensparenden Bauens
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Wirtschaft
- die Belange des Verkehrs

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sollte dem entsprechend abgeleitet aus den bestehenden Qualitäten und Mängeln der Gemeinde Ziele formulieren, die sich mit Hilfe der Bauleitplanung und dem Baugesetzbuch aber auch informeller Planungsinstrumente wie Rahmenplänen und Feinuntersuchungen erreichen lassen. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verdeutlicht sodann, dass die Ergebnisse eines beschlossenen Entwicklungskonzeptes zwingend zum Inhalt der Abwägungsentscheidung eines Bauleitplanes werden, auch wenn das Konzept selbst keine Rechtswirkung entfaltet.

Auf der interaktiven Arbeitsplattform „Mural“ wurden die Ziele und Handlungsräume interdisziplinär durch die unterschiedlichen Fachbereiche Ortsbild/ Wohnen, Umwelt/ Freiraum, Tourismus/ Einzelhandel und Verkehr erarbeitet. Diese sind auf den folgenden Seiten entsprechend ausformuliert.



Karte: Ergebnisbild auf der interaktiven Arbeitsplattform „Mural“



Ortsbild / Wohnen / Bevölkerung

Erhaltung und Weiterentwicklung des dörflichen Ortsbildes

A.1 ERHALTUNG UND WEITERENTWICKLUNG DES DÖRFlichen ORTSBILDES & ALPINEN CHARAKTERS

- Erhalt ortsbildprägender und historischer Strukturen (hist. Wegenetz, hist. Stellung der Gebäude, hist. Raumkanten) in den historischen Altorten und Anstreben einer verträglichen, der Bestandsbebauung angepassten Verdichtung
- verträgliche Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Beachtung der grünen Infrastruktur incl. Aufbau eines gezielten Flächenmanagements
- aktive Steuerung möglicher, baulicher Entwicklungen unter Wahrung ortstypischer Bauweisen z.B. durch bauplanungsrechtliche Steuerungsinstrumente, Vorkaufssatzungen etc.
- (Re)-Aktivierung bzw. Schaffung gastronomischer Einrichtungen als Treffpunkt für Bewohner und Vereine
- Erhalt prägender ortskernnaher Grünstrukturen und Bachläufe, Schaffung und Gestaltung von Wegeverbindungen
- Aufwertung der Ortseingänge und Ortsränder (Grün-/ Baugestaltung)

Stabilisierung der Bevölkerung durch Halten junger Familien/ Menschen & Zuzug

A.2 STABILISIERUNG DER BEVÖLKERUNG DURCH HALTEN JUNGER FAMILIEN/ MENSCHEN & ZUZUG

- Erhaltung und Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche
- frühzeitige Verhinderung eines steigenden Remanenzeffektes durch aktive Beratung und Schaffung eines generationsgerechten Wohnraumangebots (siehe A.3)

Schaffen vielfältigen, generationengerechten und bezahlbaren Wohnraums

A.3 SCHAFFEN VIELFÄLTIGEN, GENERATIONEN-GERECHTEN UND BEZAHLBAREN WOHNRAUMS

- Modelle für generationenübergreifendes Bauen fördern, modular, Mehrparteien-Nutzung, barrierefrei von Anfang an
- aktive Wohnraumentwicklung mit bedarfsgerechtem + bezahlbarem Angebot für lokale & neue Einwohner
- verträglicher Umgang mit Ferienwohnungsvermietung + Zweitwohnungen
- Wohnungen für Saison- und Ganzjahresarbeitskräfte zur Erhaltung der touristischen Leistungsfähigkeit

Erhalt und Ausbau der sozialen Infrastruktur (Betreuung/Bildung, med. Grundversorgung)

A.4 ERHALT UND AUSBAU DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR (BETREUUNG/BILDUNG, MED. GRUNDVERSORGUNG)

- Sicherung der medizinischen Grundversorgung, insb. auch für ältere Menschen, soziale Infrastruktur
- intelligente, anpassungsfähige Baukonzepte für Kinderbetreuung, Synergien nutzen



B.1 NACHHALTIGES BAUEN IM ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICH

- energetische Sanierung und Erweiterung öffentlicher Gebäude und Tourismusbetriebe mit Vorbildeffekt und Optimierung für kulturelle, soziale und touristische Zwecke
- zukunftsgerechtes Sanieren/ Bauen mit nachhaltigen Baustoffen und alternativer Energieversorgung, incl. Entsiegelung und ortstypischer Freiraumgestaltung (Baurecht Solar, BHKW, etc.)
- Anreize für nachhaltige und ortsbildverträgliche Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen für private Eigentümer schaffen (steuerl. Anreize, Kommunales Förderprogramm)
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, öff. Gebäuden und Geschäften

nachhaltiges
Bauen im
öffentlichen
und privaten
Bereich

B.2 SCHAFFUNG EINER ATTRAKTIVEN PARKLANDSCHAFT ALS GRÜNE MITTE

- funktionale und gestalterische Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen (Ausstattung, Parklandschaft)
- Prüfung zur Erweiterung des Parks durch eine Verlagerung des Bauhofs
- Umstrukturierung und Aufwertung monofunktionaler Verkehrs- und Parkplatzflächen
- Weiterentwicklung einer „dörflich geprägten“ Freiraum- und Gartengestaltung
- Aufwertung und verbesserte Integration vorhandener Spielplatzflächen

Schaffung einer
attraktiven
Parklandschaft
als grüne Mitte

B.3 KLIMAAANPASSUNG UND HOCHWASSERSCHUTZ

- Reduzierung von Versiegelung auf öffentlichen und privaten Verkehrsflächen
- grüne Infrastruktur bei der Innenentwicklung beachten
- wassersensible und klimaschonende Siedlungsentwicklung (Leitfaden)
- nachhaltiges Regenwassermanagement orientiert am Prinzip der Schwammstadt ggfs. incl. Schaffung zusätzlicher Erlebnisbereiche
- Verankerung in der Bebauungs- und Grünordnungsplanung

Klimaanpassung
und
Hochwasserschutz

B.4 ERHÖHUNG DER BIODIVERSITÄT

- Erhaltung und Förderung der traditionellen und extensiven Grünlandnutzung sowie eine kleinteilig strukturierte Kulturlandschaft

Erhöhung
der
Biodiversität



Neue Wege zur
Sicherung der
Nahversorgung für
Einheimische und
Gäste

C.1 NEUE WEGE ZUR SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG FÜR EINHEIMISCHE UND GÄSTE

- Sicherung der fussläufigen Nahversorgungsfunktion
- Profilbildung hinsichtlich Ortscharakter und Geschäftsausrichtung (lokale Produkte, lokales Handwerk)
- Erhalt und Sicherung der Mischnutzung, insbes. aktiver Nutzungen in den EG-Lagen, Konzentration in Kernbereichen (belebter Bereich Dorfplatz Untergrainau/ nördl. Waxensteinstraße - Verweilqualität Oberer Dorfplatz)
- Reaktivierung von Leerständen (z.B. Pop-Up-Stores, EZH-Anwerbung, Kampagne für Einkaufen in Grainau, Digitalisierung/ neue Services wie Kiosksysteme im EZH)
- Sicherung einer verträglichen verkehrlichen Erreichbarkeit des EZHs & Parken zugunsten höherer Aufenthaltsqualität hinterfragen

Tourismus als
Haupterwerbs-
zweig und
Attraktivitätsfaktor
zukunfts-fähig
gestalten

C.2 TOURISMUS ALS HAUPTERWERBSZWEIG UND ATTRAKTIVITÄTSFAKTOR ZUKUNFTSFÄHIG GESTALTEN

- Profilierung einer nachhaltigen Tourismusstrategie und Stärkung Grainaus als Ganzjahresdestination
- Standortsicherung und Erweiterungsmöglichkeiten für qualitätstouristische Angebote
- Tourismusbetriebe / Hotellerie als Vorreiterbranche seitens der Gemeinde für alternative Energien & nachhaltiges Bauen motivieren

Ortsverträgliche
Gästelenkung
und attraktives
Besuchs-
erlebnis

C.3 ORTSVERTRÄGLICHE GÄSTELENKUNG UND ATTRAKTIVES BESUCHSERLEBNIS

- Förderung von Tourismus ohne eigenem Auto
- Beschilderung von Rad & Wanderwegen, wichtigen Verbindungen, regionale Anbindung, Leitsysteme
- Verbesserung der auto- und barrierefreien Erreichbarkeit von erholerungs- und gesundheitsfördernden Freiräumen

Sicherung und Ausbau
weiterer
wirtschaftlicher
Standbeine (neben
Tourismus)

C.4 SICHERUNG UND AUSBAU WEITERER WIRTSCHAFTLICHER STANDBEINE (NEBEN TOURISMUS)

- Bindung gewerblicher Betriebe an den Ort, Unterstützung von Existenzgründern
- Gewerbegebiete sichern, ggf. entwickeln, Mischnutzung beibehalten
- neue Arbeitsformen unterstützen wie Homeworking, Workation, Coworking

D.1 NACHHALTIGE MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT FÜR ALLE

- Rückbau von PKW-Parkflächen/ Entsiegelung (ruhender Verkehr) in sensiblen Gebieten
- weiterer Ausbau Elektromobilität als klimafreundliche Alternative für Einheimische und Gäste (Rad & PKW)

Nachhaltige
Mobilität und
Erreichbarkeit
für alle

D.2 VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES NICHT VERMEIDBAREN KFZ-VERKEHRS

- Reduzierung der Kfz-Belastung in der Ortsdurchfahrt und im Ort, i.e.L. Temporeduzierung
- Entsiegelung und Aufwertung bestehender breit angelegter Straßen mit bisher hoher Priorität für den motorisierten Verkehr

Verträgliche
Abwicklung des
nicht
vermeidbaren
Kfz-Verkehrs

D.3 VERLAGERUNG DES BESUCHER- UND BEWOHNERVERKEHRS AUF BAHN, BUS UND RAD

- Verbesserung der Umsteigesituation am Bahnhof Garmisch-Partenkirchen
- Schaffung von Umsteigeanreizen und Umsteigepunkten

Verlagerung des
Besucher- und
Bewohnerverkehrs
auf Bahn, Bus und
Rad

D.4 ERHÖHUNG DER SERVICEQUALITÄT BEIM ÖFFENTLICHEN VERKEHR UND RADVERKEHR

- Beschleunigung des öffentlichen Verkehrs (Abbau der Reisezeitnachteile gegenüber dem Kfz-Verkehr)
- Beschilderung von Rad- & Wanderwegen, wichtigen Verbindungen, regionale Anbindung, Leitsysteme
- Erhöhung des Fahrtenangebots im Öffentlichen Verkehr nach Garmisch-Partenkirchen

Verlagerung des
Besucher- und
Bewohnerverkehrs
auf Bahn, Bus und
Rad

D.5 ERHÖHUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT, V.A. DES RADVERKEHRS

- attraktive Rad- und Fußwege für Einheimische & Gäste, Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder & Ältere

Erhöhung der
Servicequalität
beim
Öffentlichen
Verkehr und
Radverkehr

5.4 räumliche Präzisierung von Handlungsräumen

In der Bearbeitung wurden vier Fokusbereiche herausgearbeitet, die auf den Folgeseiten genauer dargestellt sind.

Fokusbereiche

A: Grüne Mitte

B: Perlenkette Waxensteinstraße

C: verlangsamte Ortsdurchfahrt Eibseestraße

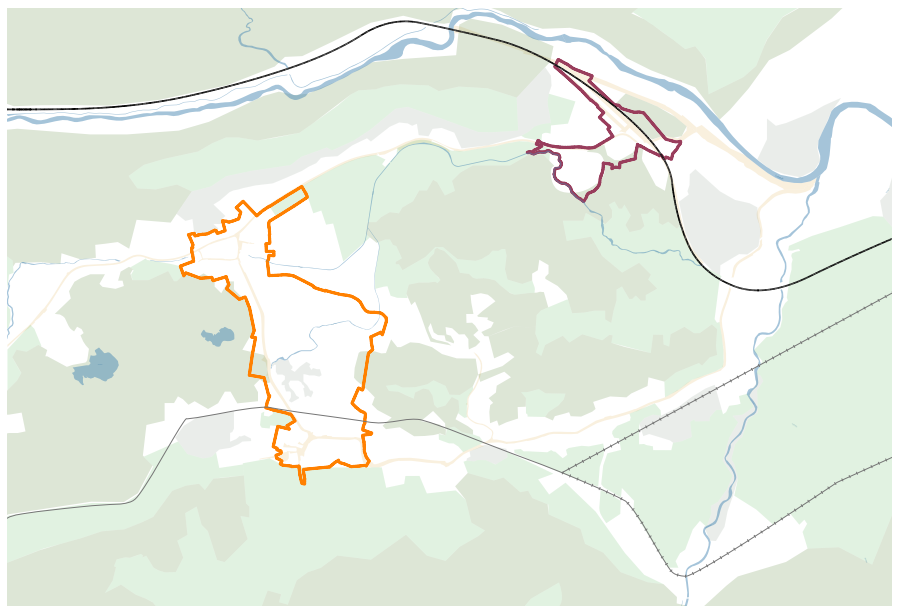
D: Ankunftspunkt Bahnhof Untergrainau

Ableitung der Interventionsräume

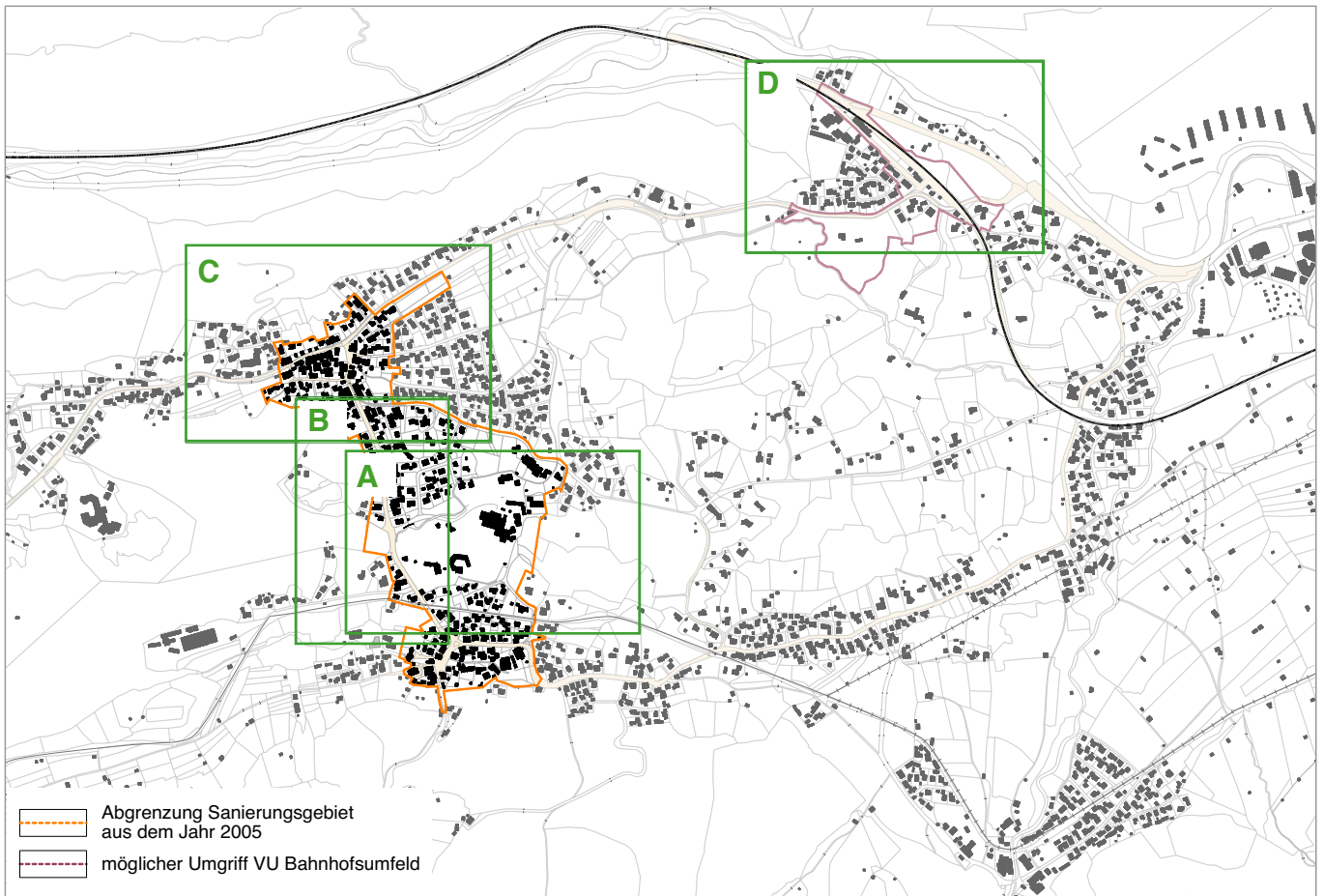
Die Fokusbereiche A-C liegen im Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen. Der Fokusbereich D liegt außerhalb.

Folgende vornehmlichen Bereiche sind im Rahmen der Städtebauförderung als Gebietskulissen anzupassen bzw. neu abzugrenzen:

- Sanierungsgebiet „Ortskern Ober/ Untergrainau“ (= Untersuchungsumgriff VU)
- Umfeld Bahnhof Untergrainau (= Untersuchungsumgriff VU)



Karte: mögliche Interventionsräume



Karte: räumliche Präzisierung von Handlungsbereichen

ohne Masstab

A: „Grüne Mitte“ - Kurhausumfeld

Ziel:

Das Kurhaus soll durch eine Modernisierung (Sanierung/ Anbau/ Neubau) zu einer multifunktionalen Begegnungsstätte umgebaut werden. Das gesamte Kurhausumfeld soll durch eine funktionale und gestalterische Neuordnung zu einem identitätsstiftenden Herz für Bewohner und Besucher gestaltet werden.

funktionale + gestalterische Neuordnung Kurparkareal

- gestalterische Neuordnung des Kurparkareals als identitätsstiftende „Grüne Mitte“
- Prüfung einer Verlagerung des Bauhofs
- bessere Vernetzung und räumlicher Zusammenhang der einzelnen Funktionen - Eisfläche, Schwimmbad, Musikpavillon, Spielplatz, Minigolf (Blickbeziehungen, verbesserte Zugänglichkeit, Biodiversität)
- Brücklesbach erlebbar machen, ggfs. mit veränderten Bachlauf
- Ersetzen der alten Fahrradständer durch neue Modelle im gesamten Areal

Parkplatz - verbesserte Integration in Parklandschaft

- aufenthaltsorientierte Umgestaltung des Parkplatzes und des gesamten Parkweges im Sinne eines Parks mit integrierten Stellplätzen
- Parkraumerhebung
- Parkraumkonzept und Umorganisation von Stellplätzen und Zufahrtssituationen
- Entsiegelung von Flächen
- ggfs. Umwidmung von Verkehrsflächen
- Gliederung durch Bäume
- Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und des Artenschutzes

Aufwertung Spielplatz

- verbesserte Ausstattung und Aufwertung
- ggfs. Einbeziehung des Brücklesbachs für Wasserspiel und Kneippbereich

Quelle Grafiken:
Klimaanpassungskonzept Freising



Grünanteil im
Straßenraum erhöhen



Parkplatz
mit versickerungsfähigen
Materialien



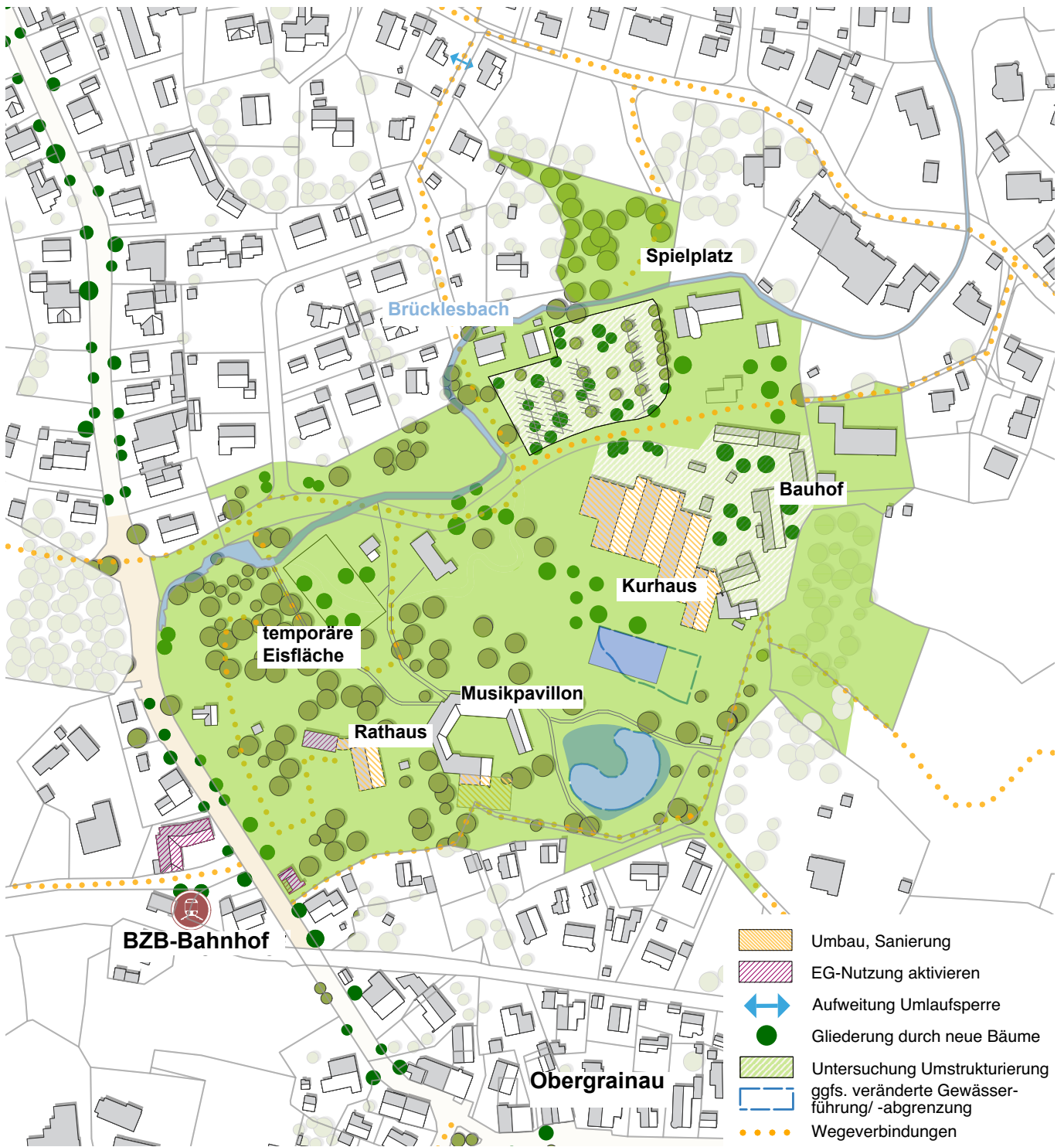
Verdunstung
fördern



Schaffung erlebbarer
und nutzbarer Wasser-
elemente



Flächenmaterialien
mit hoher Rückstrah-
lung verwenden



Karte: Gesamtdarstellung Teilraum A

M 1:3.000

Mobilitäts-Hub

- Bau- und Einrichtung eines Mobilitäts-Hub (Sharing-Angebote Fahrrad, E-Bike, Auto, Ladeinfrastruktur, ggfs. Reparaturmöglichkeiten) am Kurhaus und/ oder Zugspitz-Bahnhof

Kurhaus-Modernisierung

- Sanierung, Umbau und ggfs. Erweiterung des Kurhauses als „Bürgerhaus“ für Bewohner und Besucher mit Schwimmbad/ Freibad und Freianlagen integriert in Parklandschaft
- Umgestaltung Eingangsbereich incl. verbesserte Beleuchtung + Entsiegelung
- Schwimmbad ggfs. mit Outdoor-Sauna in Kombination mit Wintereisfläche, ganzjährig bespielbar in Zusammenhang mit Gastronomie
- Öffnung des Schwimmbadbereichs außerhalb der Saison
- Ausstellungsbereich zur Dorfentwicklung sowie Baugeschichte Kurhaus
- Nutzungskonzept Veranstaltungsräume
- ggfs. Gewerbe- und Büroflächen, private Dienstleistungen, Kleinhandwerk

sichtbare Anbindung „Grüne Mitte“/ Kurhaus

- Sichtbarkeit der Aktivitäten in der „Grünen Mitte“ verbessern
- Gestaltung von Blickbeziehungen
- bessere Auffindbarkeit des Kurhausareals durch Umgestaltung der Abbiegesituation an der Waxensteinstraße



erlebbarer Bach



Entsiegelung Parkplatz (Prinzip Schwammstadt)

Rathaus-Modernisierung

- Renovierung + energetische Sanierung des Gebäudes
- Nutzungsintensivierung des Saals, mit öff. Nutzungen (Bürgersaal für Veranstaltungen, Ausstellungen, o.ä.)
- Nutzung des Dachgeschosses für Vereine
- Anpassungen hinsichtlich Barrierefreiheit (Zugänge, WC, Aufzug etc.)
- Umgestaltung der Freiflächen integriert in Gesamtkonzept

weitere Ideen/ Maßnahmen

- Aufweitung Umlaufperre Gassenbichl
- ergänzende Sanierungsmaßnahmen am Musikpavillon incl. Eingangssituation
- detailliertes Touristen-Informationskonzept als Marken-Touchpoint/ Flagshipstore mit Standortuntersuchung (integriert in Kurhaus oder gegenüber Zugspitzbahnhof)
- ggfs. Verlagerung der Eisfläche zum Kurhaus (Gastronomie)
- Bewerbung Landesgartenschau als Impuls für einen ganzheitlichen Lösungsansatz



Modernisierung Rathaus



Verbesserung der Eingangssituation Musikpavillon

B: „Perlenkette Waxensteinstraße“

Ziel: Die Waxensteinstraße soll als verbindende Flaniermeile mit hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer umgebaut werden.

aufenthaltsorientierte Umgestaltung

- einheitliche Gestaltungselemente
- Betonung frequentierter Bereiche durch hochwertige Beläge (Unterer Dorfplatz und südl. Teil Waxensteinstraße)
- barrierefreie Umgestaltung
- Schaffung neuer Sitzgelegenheiten
- Verschattung + Gliederung durch Bäume
- Verringerung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Erschließungsflächen
- Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

aktivierte EG-Nutzungen

- Nahversorgung durch Dorfladen langfristig sichern
- Konzept für „Baumgartner-Passage“
- Zwischennutzung leerstehender Flächen
- Schaffung weiterer Außengastronomieflächen (ggfs. temporär, „Schani-Gärten“)
- Umwidmung zu Wohnraum in zentralen Lagen verhindern

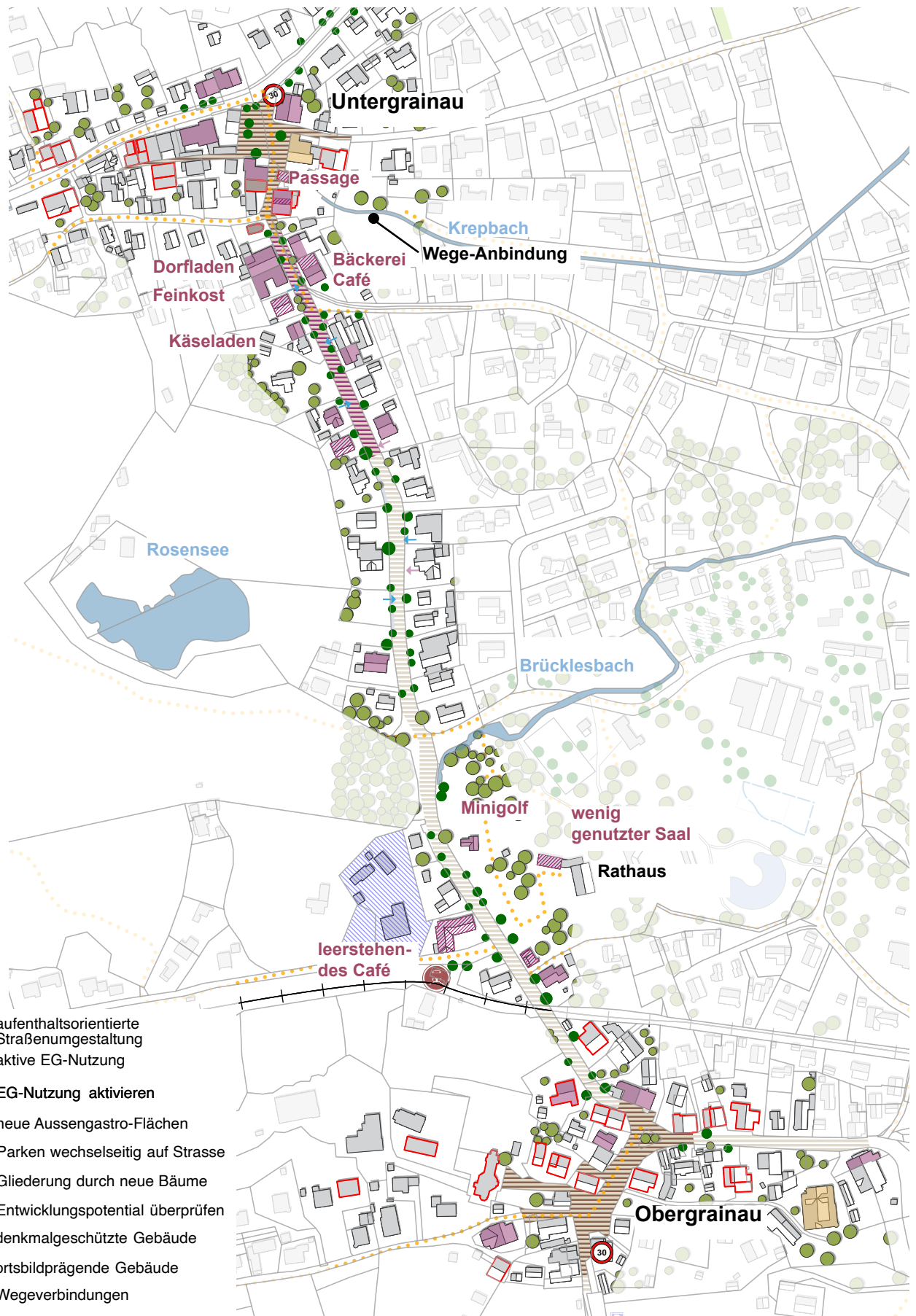
Quelle Grafiken:
Klimaanpassungskonzept Freising



Grünanteil im
Straßenraum erhöhen



Retentionsflächen und
-möglichkeiten schaffen



Karte: Gesamtdarstellung Teilraum B

M 1:4.000

Aufwertung Umfeld Zugspitzbahnhof

- attraktive und aufenthaltsorientierte, barrierefreie Umgestaltung als Ankunftsort
- Aktivierung der leerstehenden gewerblichen EG-Fläche im Umfeld
- Bau- und Einrichtung eines Mobilitäts-Hub (Sharing-Angebote Fahrrad, E-Bike, Auto, Ladeinfrastruktur, ggfs. Reparatur/ Verleih)
- Aufstellen von Fahrradständern an ausgewählten Punkten

Geschwindigkeitsreduktion

- Einführung Zone 30 (rechtliche Prüfung, Kurgebiet)
- Materialwechsel im Straßenbelag
- Fahrbahnbreite reduzieren
- bewußt Engstellen in Kauf nehmen
- breitere Gehwege
- Neuordnung der Parkierung (nur Längsparken, teilw. Parken auf Fahrbahn verlegen)
- Reduzierbarkeit von Stellplätzen prüfen
- Aufstellung zeitgemäßer Fahrradabstellanlagen
- barrierefreie Parkplätze

sichtbare Anbindung „Grüne Mitte“/ Kurhaus

- Sichtbarkeit der Aktivitäten in der „Grünen Mitte“ verbessern
- Gestaltung von Blickbeziehungen
- bessere Auffindbarkeit, Umgestaltung der Abbiegesituation Waxensteinstraße zum Kurhausareal



begrünter, gegliederter Straßenraum, Mittenwald



barrierefreie Übergänge + Bushalt, Denklingen

Fußanbindung Bahnhof Untergrainau

- Auffindbarkeit bestehender Wegeverbindungen verbessern
- Krepbach erlebbar machen
- langfristige Anbindung des bachbegleitenden Fußweges am Krepbach an den Unteren Dorfplatz
- Grundstücksverfügbarkeiten in diesem Bereich prüfen

weitere Ideen/ Maßnahmen

- Standortuntersuchung Tourismus-Information (integriert in Kurhaus oder gegenüber Zugspitzbahnhof)
- Öffnungszeiten Tourismus-Information am Unteren Dorfplatz anpassen



Sitzgelegenheiten, Oberammergau



offene Gartengestaltung (Bauerngärten), Farchant

C: „Eingangstor und Ortsdurchfahrt Untergrainau“

Ziel: Die Ortsdurchfahrt Untergrainau soll zu einem attraktiven Eingangsbereich mit verlangsamtem Tempo und neuer Aufenthaltsqualität werden.

Dorfplatz Untergrainau

- Verweilqualität am Unteren Dorfplatz verbessern (Sitzgelegenheiten, Bäume)
- Gestaltungsdefizite beseitigen (z.B. Mülltonnen)
- Maßnahmen zur Umlenkung der Eibseebesucher in den Ort („Unterer Dorfplatz als Umlenkungsscheibe“)
- Aufwertung des Informationstafel-Punktes

Schaffung eines attraktiven Ortseingangs

- städtebauliche und landschaftliche Einbindung, Gestaltung Ortsrand
- Untersuchung einer baulichen Entwicklung als räumlicher Abschluss und visuelle Abschirmung der Tankstelle)
- Aufwertung des Langlaufstartbereichs, Überprüfung weiterer Infrastruktur

Geschwindigkeitsreduktion

- Geschwindigkeitsbremse am Ortseingang
- Umgestaltung & Temporeduzierung bei der Ortsdurchfahrt Eibsee-/ Loisachstraße z.B.durch Mittelinseln, Fahrbahnverengungen
- Verbreiterung und abschnittsweise Neuanlegung von Gehwegen
- Neuordnung des Parkens (z.B. Längsparker statt Schrägparker, Verlagerung auf die Fahrbahn zur Verlangsamung des Durchgangsverkehrs)

Belebung des Geschäftsbereichs

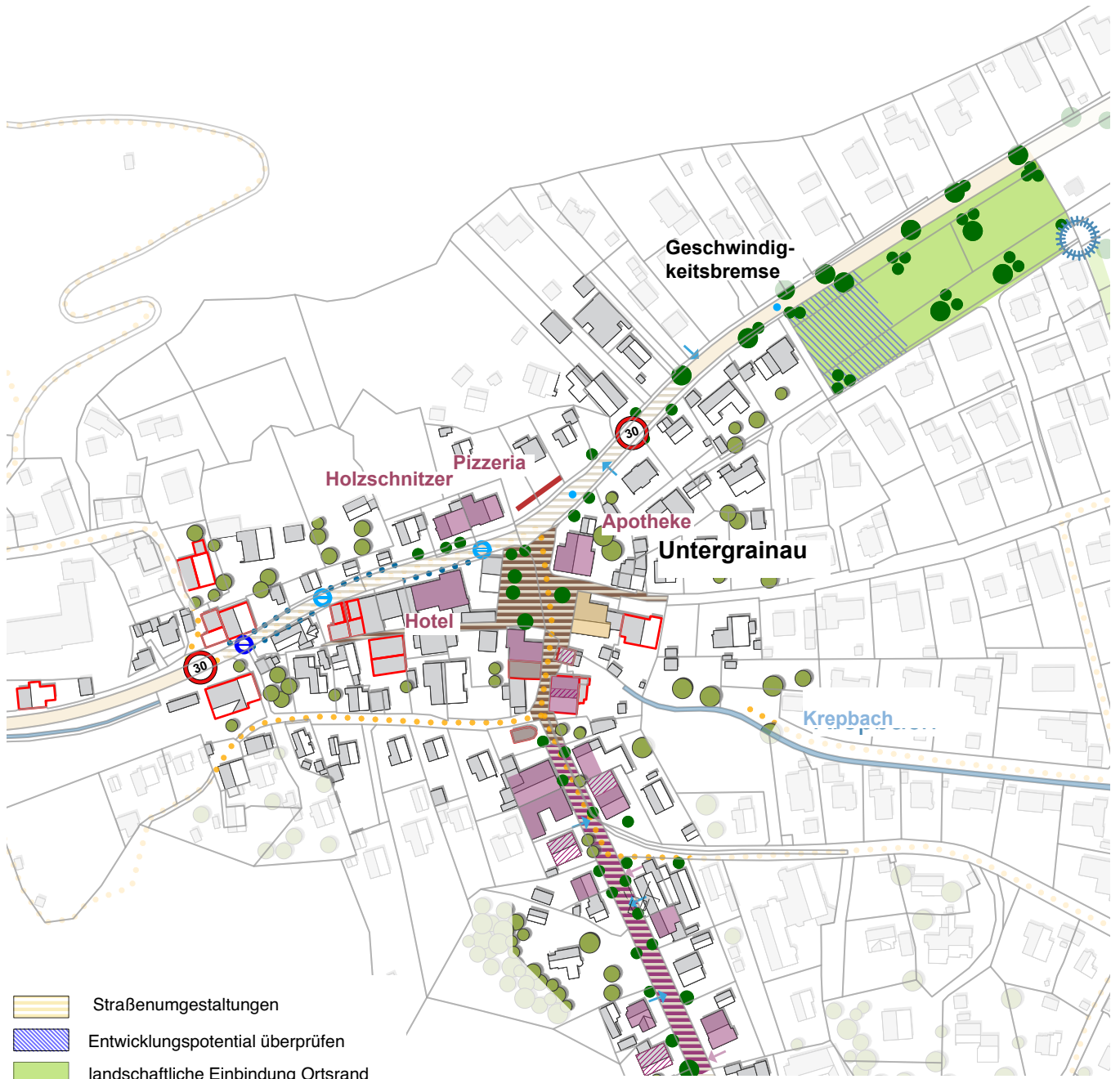
- verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsbereiche
- Sicherung von gewerblich nutzbaren Gebäuden (Mischnutzungen im Ortskern)
- Vorschläge zur Entsiegelung und Begrünung öff.+ pr. Flächen


















Loisach-/ Eibseestraße im Bereich Unterer Dorfplatz



Loisachstraße - Parkbereich auf dem Gehweg



-  Straßenumgestaltungen
-  Entwicklungspotential überprüfen
-  landschaftliche Einbindung Ortsrand
-  Aufwertung des Langlaufstartbereichs
-  Gliederung durch neue Bäume
-  Prüfung Mittelinsel
-  zweispurige Einengung
-  einspurige Einengung
-  Parken auf Strasse
-  Schaffung oder Verbreiterung Gehweg
-  Schaffung Raumkante
-  aktive EG-Nutzung
-  denkmalgeschütztes Gebäude
-  ortsbildprägende Gebäude
-  Wegeverbindungen

Karte: Gesamtdarstellung Teilraum C

M 1:3.000

D: „Ankunftspunkt Bahnhof“

Ziel: Der Bahnhof soll zu einem attraktiven Ankunftsort mit einer gestärkten Beziehung zur Umgebung sowie guten und übersichtlichen Anbindungen für Touristen, Tagesgäste und Bewohner ausgebaut werden.

Verbesserung und Aufwertung des ÖPNV-Knotens

- Mobilitäts-Hub Bahn/ Bus/ Rad, Ausbau zum Umsteigepunkt mit Schaffung weiterer PKW-Parkplätze
- Sicherung der Flächen für einen möglichen 2-gleisigen Ausbau
- übersichtliche Neuordnung der Bushaldebereiche
- Busshuttle vom Bahnhof zum Eibsee
- Neugestaltung des Vorplatzes und erweiterten Bahnhofsumfeldes
- barrierefreier Ausbau
- Errichtung überdachter Fahrradabstellanlagen
- verbesserte Querungsstellen über die Loisachstraße
- Errichtung eines verbesserten Wartebereichs mit Witterungsschutz, Snack- und Getränkeautomaten, Gepäckboxen, Sanitäranlagen, Gäste-Information

Sicherung und Weiterentwicklung hochwertiger gewerblicher Nutzungen

- Aufwertung des Baustofflagers zu einem Upcycling-Center
- Aufwertung der Flächen entlang der Lagerhausstraße und Prüfung einer baulichen Entwicklung
- landschaftliche und städtebauliche Einbindung mit hoher Qualität

Aufwertung des Huber-Parks

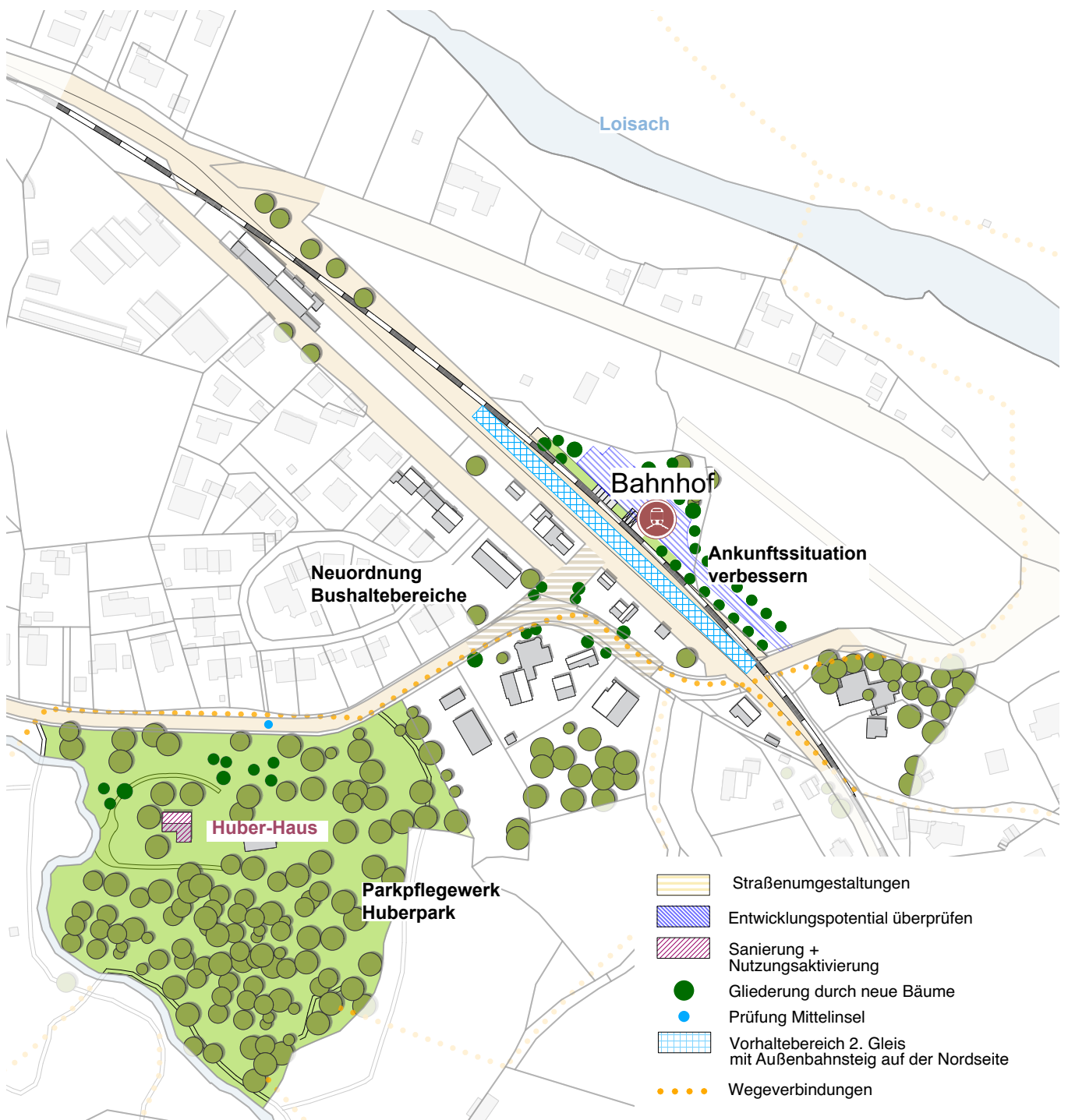
- Erstellung eines Parkpflegewerks
- Sanierung und Nutzungszuführung Huberhaus



Bahnsteig mit Blick auf den Parkplatz



Lagerhausstraße



Karte: Gesamtdarstellung Teilraum C

M 1:3.000

5.5 Entwicklungsszenarien

Die nachfolgend anhand von Schlagwörtern skizzierten Szenarien sind keine mit Fakten belegte Prognose für die weitere Entwicklung Grainaus. Sie illustrieren mögliche Zukünfte, die sich aus sich abzeichnenden Trends sowie unter Annahme bestimmter Maßnahmen oder eintreffender Ereignisse so einstellen könnten. Sie sollen dazu anregen, darüber nachzudenken, was wünschenswerte Entwicklungsrichtungen für den Ort sein könnten. Zudem verdeutlichen sie, dass heutige Entscheidungen für oder gegen gewisse Maßnahmen und Planungen Auswirkungen auf die Zukunft der Gemeinde haben, dass sich vollziehende gesellschaftliche Trends aufgreifen und positiv nutzen lassen oder eben nicht.

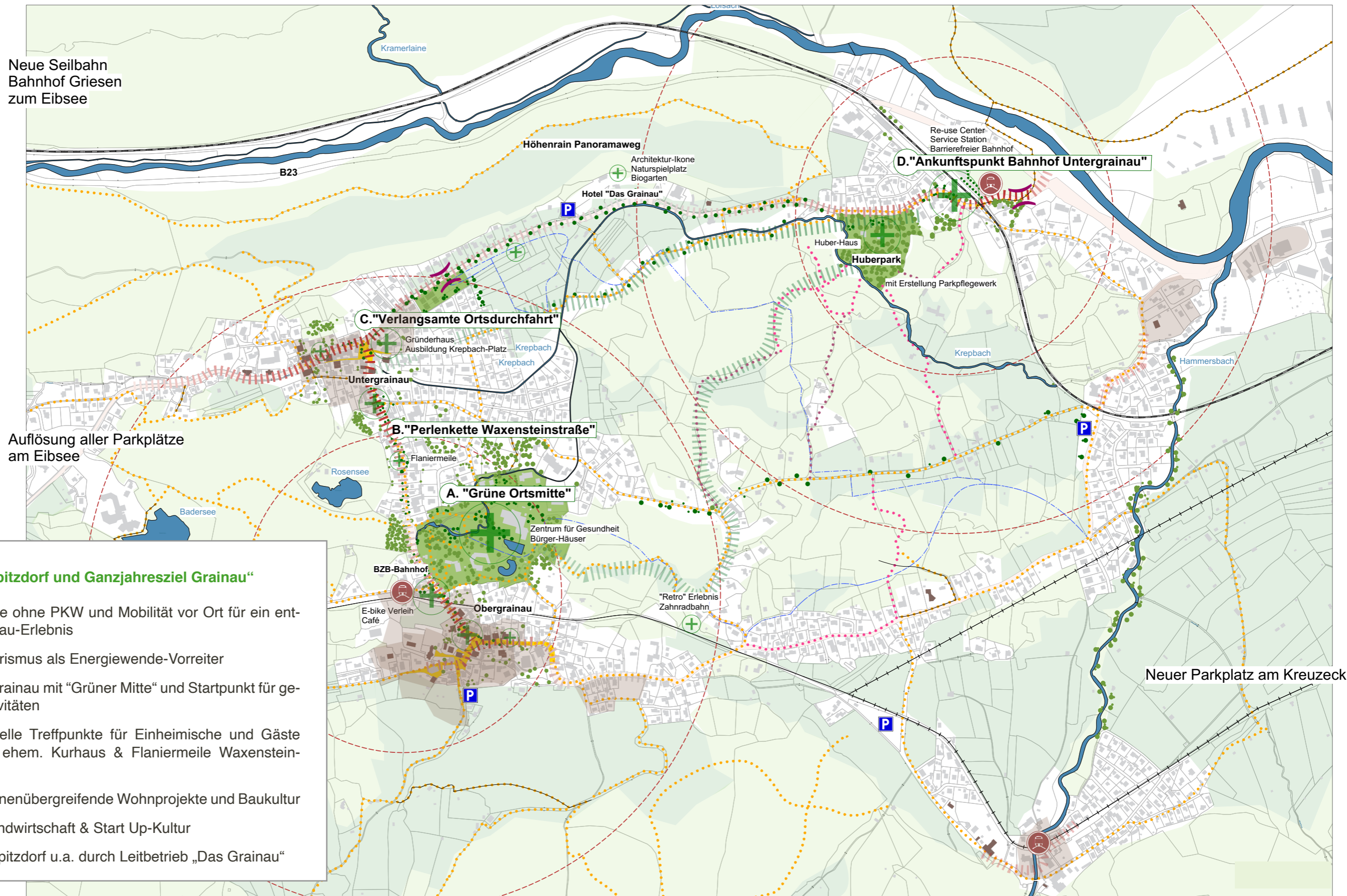
Während das Szenario „Nachhaltiges Zugspitzdorf und Ganzjahresziel Grainau“ die historische Siedlungssubstanz und das einzigartige Naturpotenzial Grainaus nachhaltig, modern in Richtung eines ausgewogenen unverwechselbar profilierten Ganzjahrestourismus weiterentwickeln möchte, prägen das Szenario „Weiter wie bisher“ die Fortschreibung problematischer Entwicklungen wie etwa ein un gelenktes Besucheraufkommen an Top-Tagen mit Dominanz des motorisierten Individualverkehrs und das Fehlen klarer touristischer Entwicklungsperspektiven. Dabei geht es im nachhaltigen Szenario nicht um eine Rückkehr zur bäuerlichen Idylle und dem Zurückdrehen touristischer Strukturen, sondern das Entwickeln zukunftsfähiger, dem Potenzial des Ortes entsprechender Projekte für einen Tourismus, der Gästebedürfnisse, betriebliche Existenzen, Naturraum und Bevölkerung im Blick behält.

Ein zentraler Unterschied bei den beiden Szenarien „Nachhaltigkeit“ bzw. „Weiter wie bisher“ ist die Auflösung bzw. Beibehaltung des Parkplatzes am Eibsee.

SZENARIO **„Weiter wie bisher“**

- » Nur reagierende Mobilitäts- und Energiewende ohne Imagewirkungen für Grainau
- » Konsolidierte, außengesteuerte Tourismusedwicklung bei geringer Profilierung
- » Fortwährender Wohnraumangel & Schlafort-Entwicklung mit rückläufigen EZH- und Versorgungsangeboten
- » Investitionsstau im Immobilienbestand & fehlende Zukunftsimpulse
- » Fehlende Klimaanpassung durch mangelnde Grüngestaltung, Entsiegelung und Hochwasserschutz

* Eine textliche Ausformulierung der beiden Entwicklungsszenarien wurde dem Gemeinderat mit dem Protokoll zur 4. GR-Klausur übergeben (nur zur internen Verwendung)



Neue Seilbahn
Bahnhof Griesen
zum Eibsee

Auflösung aller Parkplätze
am Eibsee

SZENARIO
„Nachhaltiges Zugspitzdorf und Ganzjahresziel Grainau“

- » Nachhaltige Anreise ohne PKW und Mobilität vor Ort für ein entschleunigtes Grainau-Erlebnis
- » Kommune und Tourismus als Energiewende-Vorreiter
- » Landschaftspark Grainau mit "Grüner Mitte" und Startpunkt für gelenkte Outdooraktivitäten
- » Soziale und kulturelle Treffpunkte für Einheimische und Gäste (Bürgerhäuser im ehem. Kurhaus & Flaniermeile Waxensteinstraße)
- » Moderne generationenübergreifende Wohnprojekte und Baukultur
- » Lebendige Alpenlandwirtschaft & Start Up-Kultur
- » Nachhaltiges Zugspitzdorf u.a. durch Leitbetrieb „Das Grainau“

Karte: Darstellung Szenario „Nachhaltiges Zugspitzdorf Grainau“

M 1:10.000

