



ISEK Gemeinde Grainau

Sachstandsbericht Analyse

Vorstellung im Gemeinderat am 16.03.2022

Übersicht

1. Wer sind wir
2. Was ist das ISEK bzw. die VU - Bedeutung für Grainau
3. Analyse - Bewertung - Missstände im Ort
4. Zeitplan und nächste Schritte
 - » Expertengespräche
 - » Beschlüsse
 - » Bürgerveranstaltung 1

1. Wer sind wir

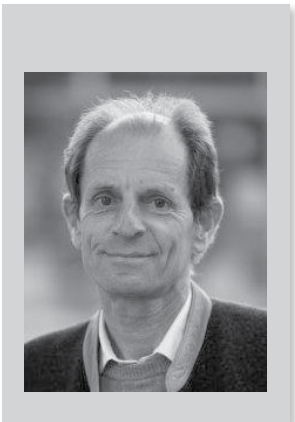
Zusammensetzung des Projektteams



Bereich Städtebau und
Projektkoordination

Onni Rebholz, Marcus Kottermair,
Büro Kottermair Rebholz Architekten und

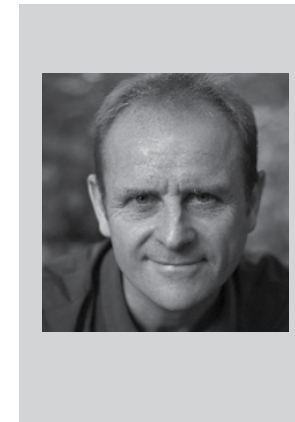
Astrid Weisel
a.weisel _ architektur . stadtplanung



Fachplanung
Verkehr



Fachplanung Wirtschaft,
Tourismus, Einzelhandel



Fachplanung
Umwelt

Andreas Bergmann
Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr

Dr. Andrea Möller
DWIF-Consulting GmbH

Dr. Johannes Gnädinger
PSU | Prof. Schaller UmweltConsult

2. Was ist das ISEK bzw. die VU

ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK

- » „Fahrplan“ für die Entwicklung der nächsten 10 -15 Jahre
- » integrierte Gesamtbetrachtung der Fachbereiche Städtebau - Freiraum - Verkehr - Tourismus/ Einzelhandel
- » Stärken/ Schwächen - Ziele - Maßnahmen

Städtebauliche Planungen

Informelle Planungen (u.a.)

ISEK



Städtebauliche Rahmenplanung,
Feinuntersuchungen

M 1:1.000 / 1:500



Formelle Planungen (u.a.)

Flächennutzungsplan



Bebauungsplan








2. Was ist das ISEK bzw. die VU

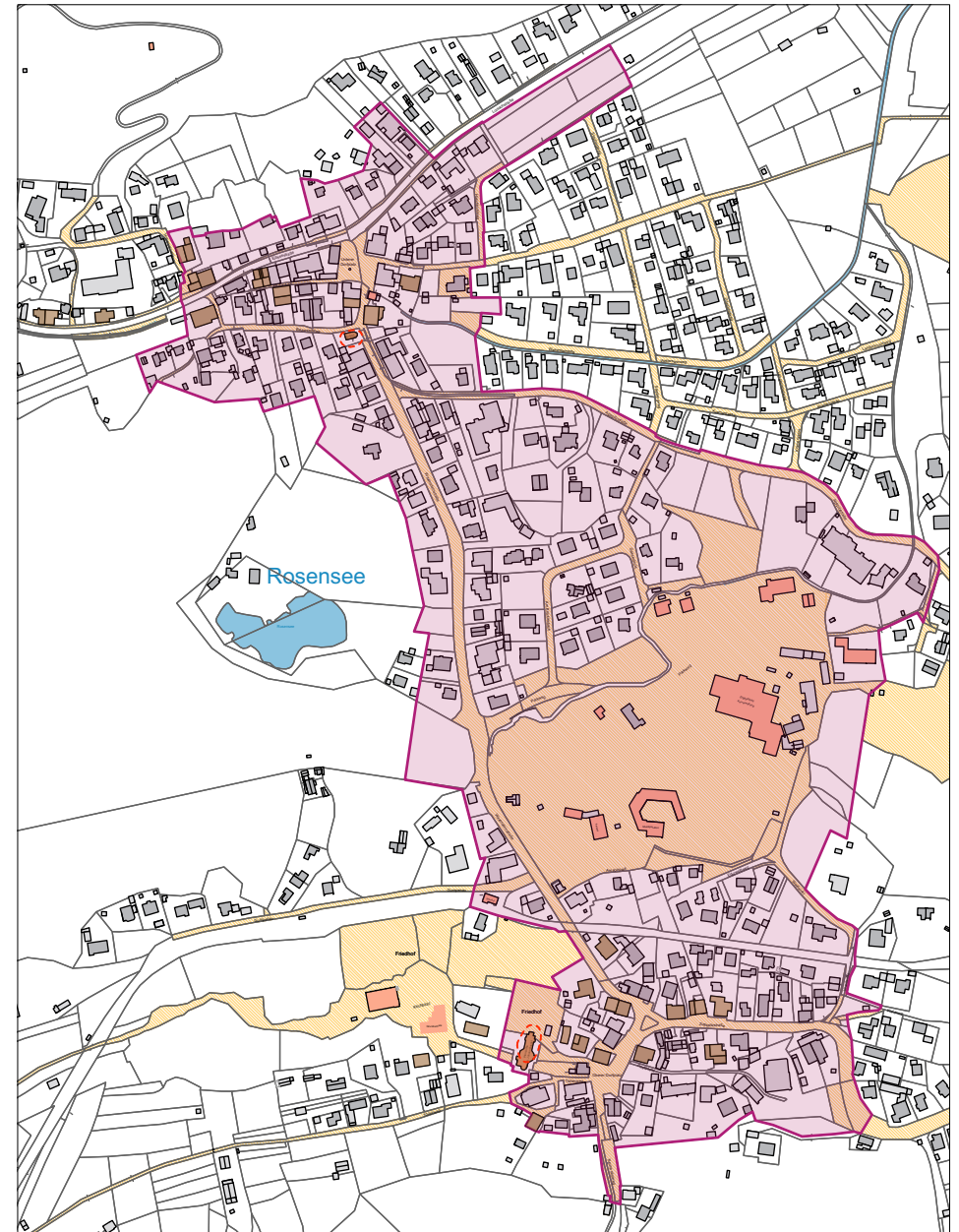
VU - Vorbereitende Untersuchungen

Fortschreibung der VU von 2005

- » Aktualisierung + Ergänzung der Ziele und Maßnahmen
- » Anpassung der Grenzen des bisherigen Sanierungsgebietes
- » Empfehlung zum Neuerlass/
Anpassung der Sanierungssatzung

Sanierungsgebiet, Umgriff von 2005

	Abgrenzung Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005
	Flurstücke im Eigentum der Gemeinde
	öffentliche Gebäude
	Gebäude unter Denkmalschutz
	Bodendenkmal



2. Was ist das ISEK bzw. die VU

Abschlussbericht - Gliederung



Einführung

Aufgaben und Ziele eines ISEK für Grainau
Projektstruktur und Beteiligungsprozess

1. Kurzportrait und übergeordnete Planungen

- 1.1 Kurzportrait
- 1.2 Lage im Raum
- 1.3 Ziele aus dem Landesentwicklungsplan und Regionalplan
- 1.4 Ziele aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen
- 1.6 aktuelle Vorhaben

2. Betrachtung Gesamtgemeinde

- 2.1 Städtebau (Wohnformen und Wohnungsgrößen, Auswirkungen auf Wohnbaulandentwicklung)
- 2.2 Freiraum
- 2.3 Verkehr
- 2.4 Wirtschaft, Tourismus, Einzelhandel

3. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Ober- und Untergrainau

- 3.1 Historische Entwicklung
- 3.2 Denkmalschutz und ortsbildprägende Bausubstanz
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 bauliche und funktionale Fehlentwicklungen
- 3.5 Art der baulichen Nutzung
- 3.6 Eigentumsstruktur
- 3.7 öffentlicher Raum, Grün- und Freiraumstrukturen
- 3.8 Anbindung und Erschließung
- 3.9 Topographische Lage

4. Integrierte Stärken-Schwächen Betrachtung

- 4.1 Stärken- und Schwächenkarten
- 4.2 SWOT-Tabelle
- 4.3 Bewertung und Fazit

5. Entwicklungsziele und Handlungsfelder

- 5.1 Übersicht und Beschreibung der Entwicklungsziele
- 5.2 Prognosen und Entwicklungsszenarien
- 5.3 städtebauliches Leitbild (Gestaltplan)
- 5.4 räumliche Präzisierung von Handlungsschwerpunkten

6. Maßnahmen- und Zeitplan

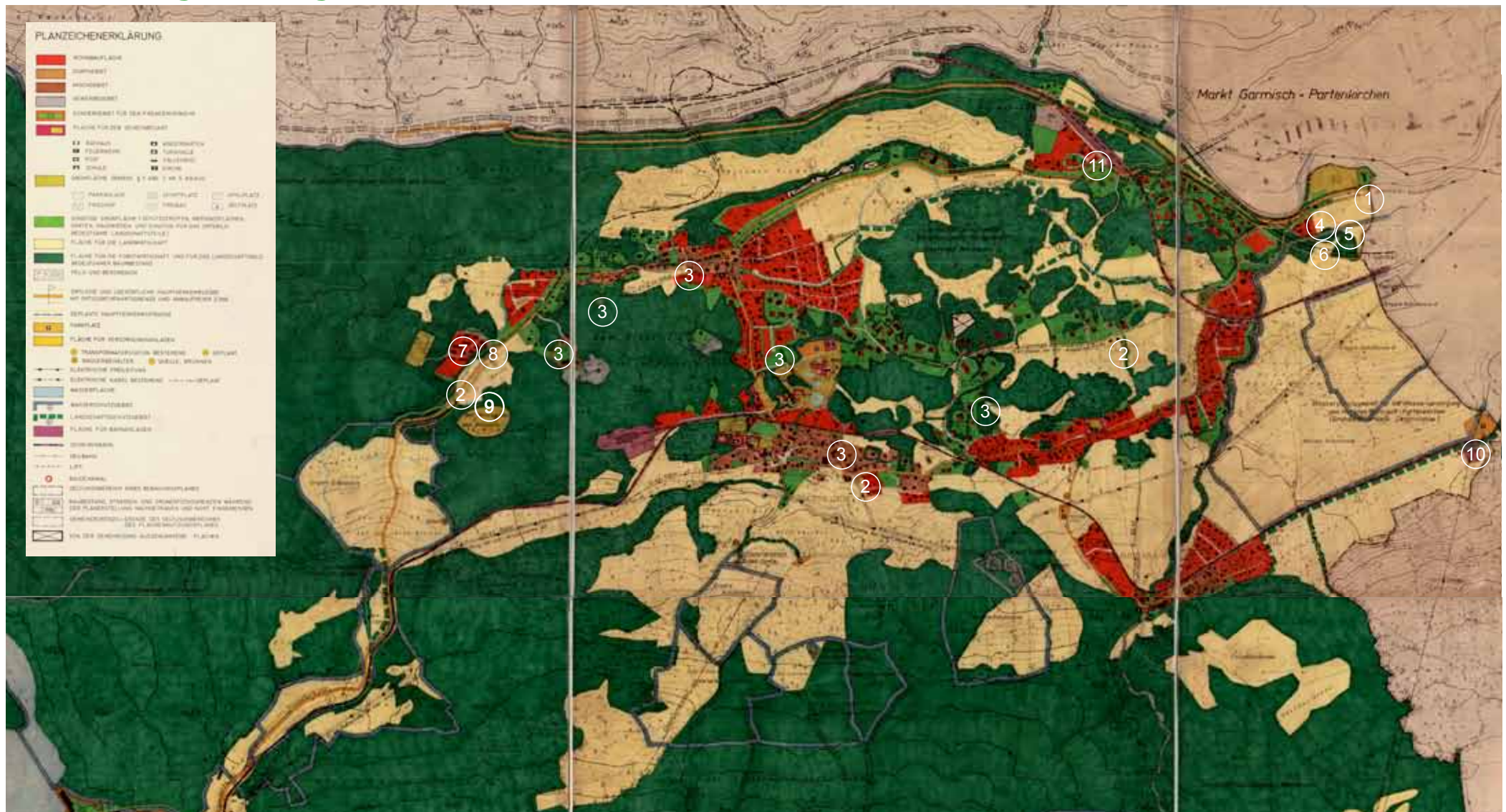
- 6.1 Maßnahmenplan
- 6.2 Maßnahmentabelle nach STBauFR (Kosten, Fördermöglichkeiten, zeitliche Umsetzung, Priorität)
- 6.3 Prioritäre Maßnahmen und ihre Verbundwirkung
- 6.4 Perspektiven einer verkehrlichen Entwicklung

7. Ausblick

- 7.1 Vorschlag Sanierungsgebiet
- 7.2 Empfehlung zum Neuerlass oder Änderung der Sanierungss
- 7.3 Darstellung der nächsten Schritte

3. Analyse und Bewertung

Betrachtung Gesamtgemeinde





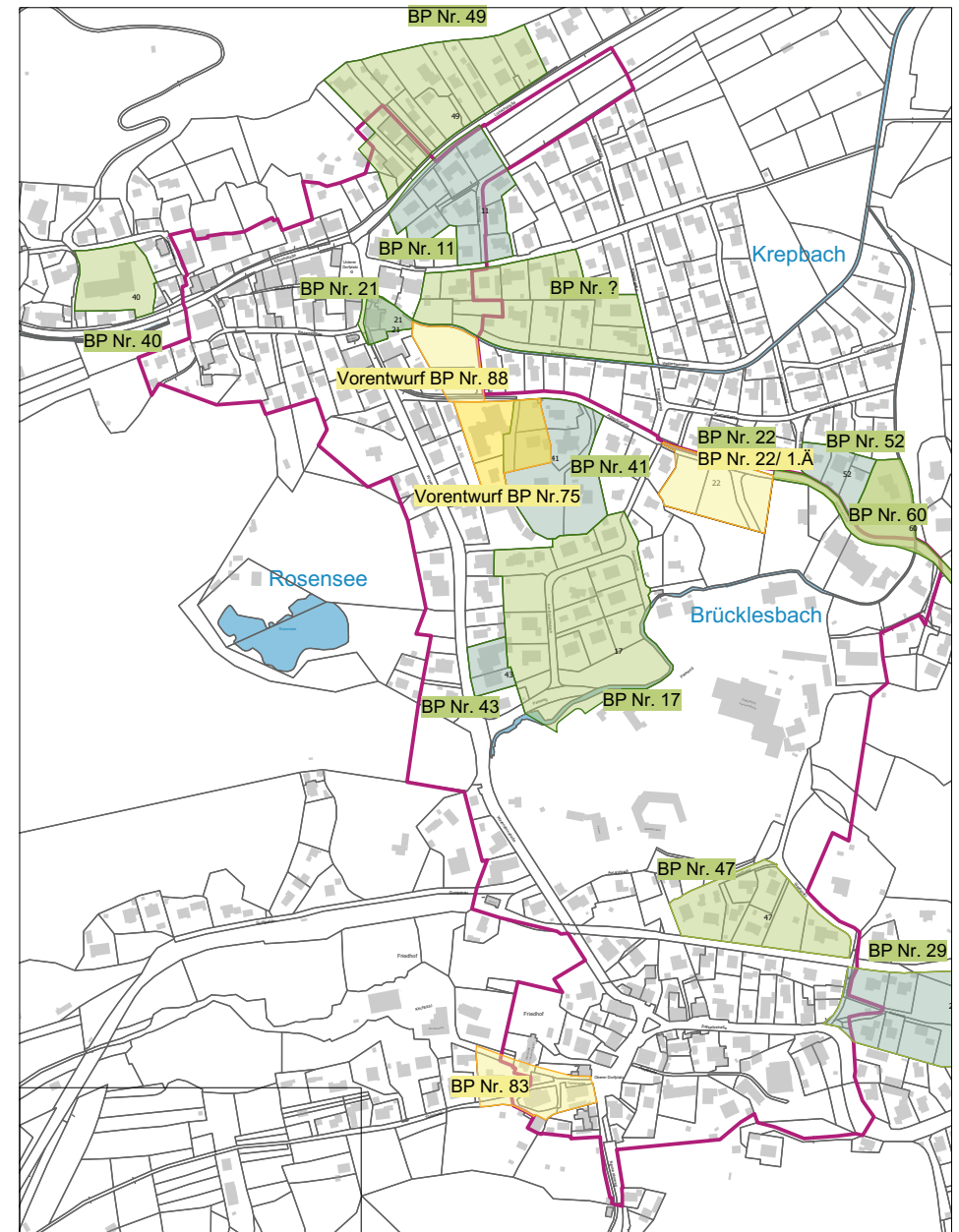
Flächennutzungsplan Grainau von 1979, mit Darstellung der Änderungen 1-10 und der im Entwurf vorliegenden Änderung 11

3. Analyse und Bewertung

vertiefte Betrachtung - Städtebau

Bebauungspläne im Sanierungsgebiet

-  rechtskräftige B-Pläne, Nr. 1-52
-  neue B-Pläne ab 2021, B-Pläne in Aufstellung











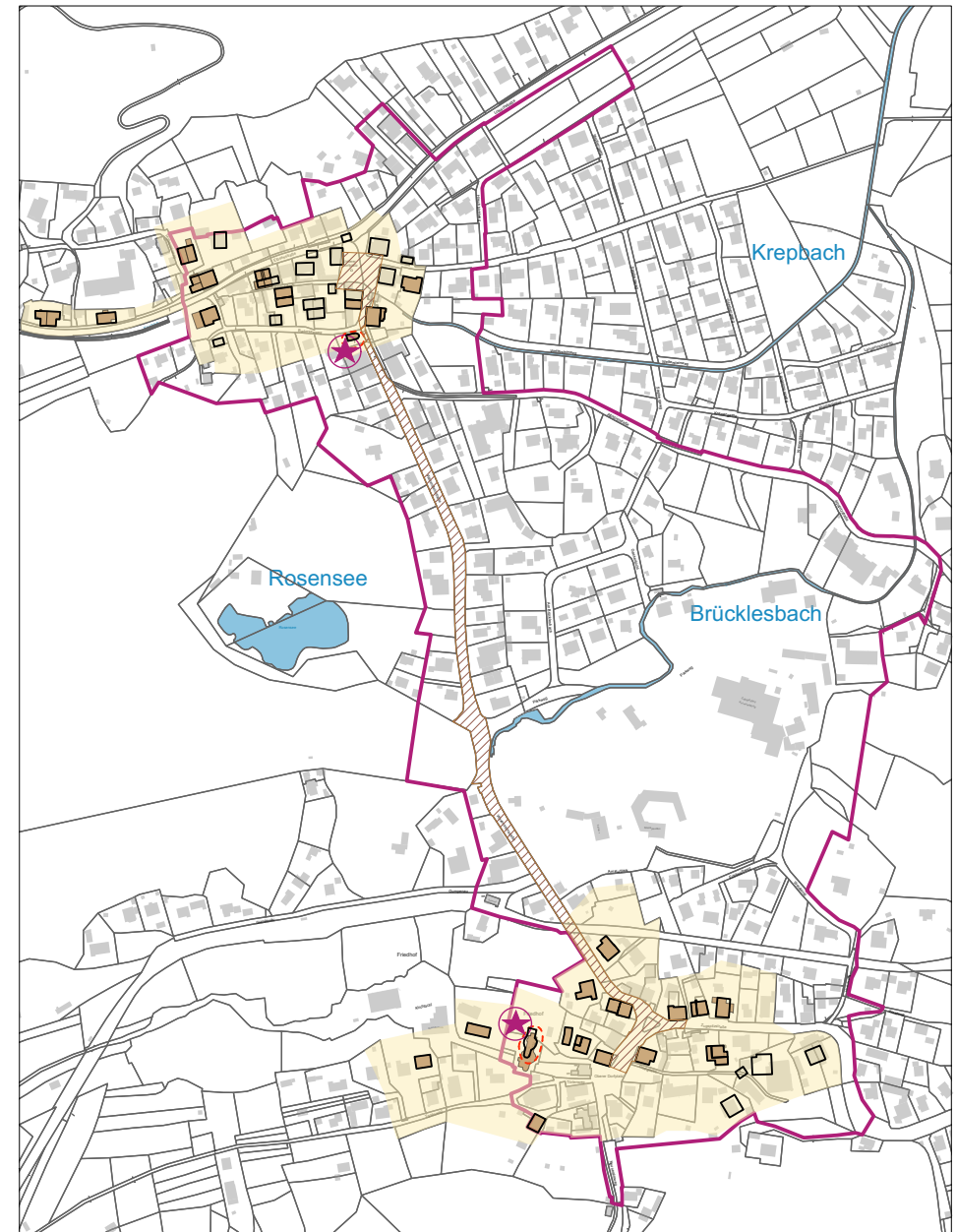
3. Analyse und Bewertung

vertiefte Betrachtung - Städtebau



ortsbildprägende Baustruktur

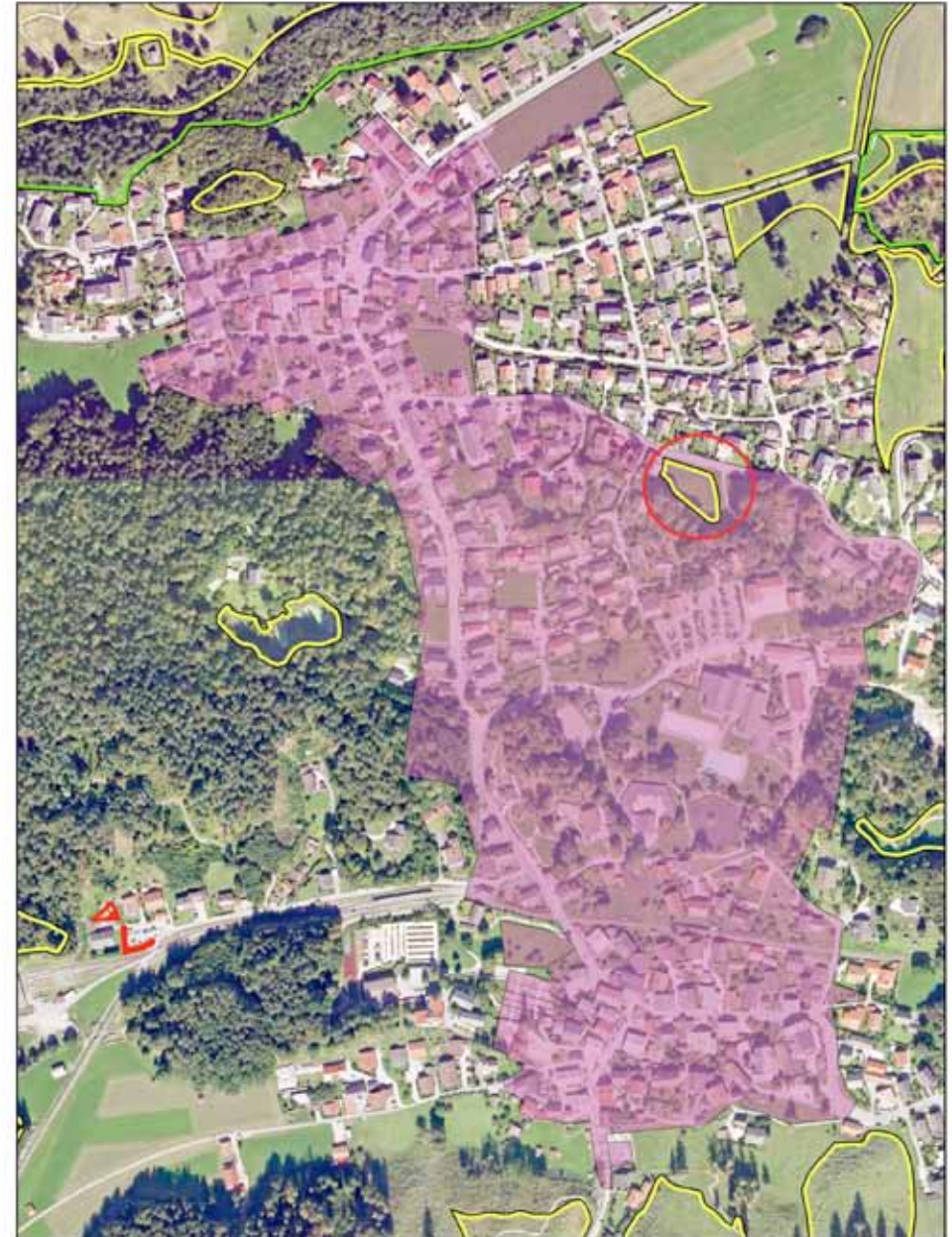
-  Gebäude unter Denkmalschutz
-  Baustruktur gem. Uraufnahme
-  historischer Siedlungsraum gem. Uraufnahme
-  prägendes Einzelement
-  wichtige Raumkante
-  Plätze und geschwungener Straßenraum als wichtiger städtebaul. Raum (Uraufnahme)
-  Bodendenkmal
-  identitätsstiftende Elemente und Gebäude als markante Blickpunkte



3. Analyse und Bewertung

Umwelt und Biotope

- » grüne Infrastruktur im Siedlungsraum
incl. Klimaanpassung und Multifunktionalität
- » Klimaschutz (v.a. Bauen+Betrieb von Gebäuden
Versiegelung, Mobilität, Erzeugung und Nutzung
erneuerbarer Energie)
- » Biotope z.T auch im Sanierungsgebiet -
Berücksichtigung bei Planungen
- » nach Änderungen im Naturschutzrecht u.a. auch
Flachland- und Bergmähwiesen geschützt -
LfU und Obere Naturschutzbehörde (RegOB)
kommt mit Kartierungen nicht hinterher; hier somit
bei Planungen ggf. Nachkartierungen möglich



Karte: relevante Themen Naturschutz-

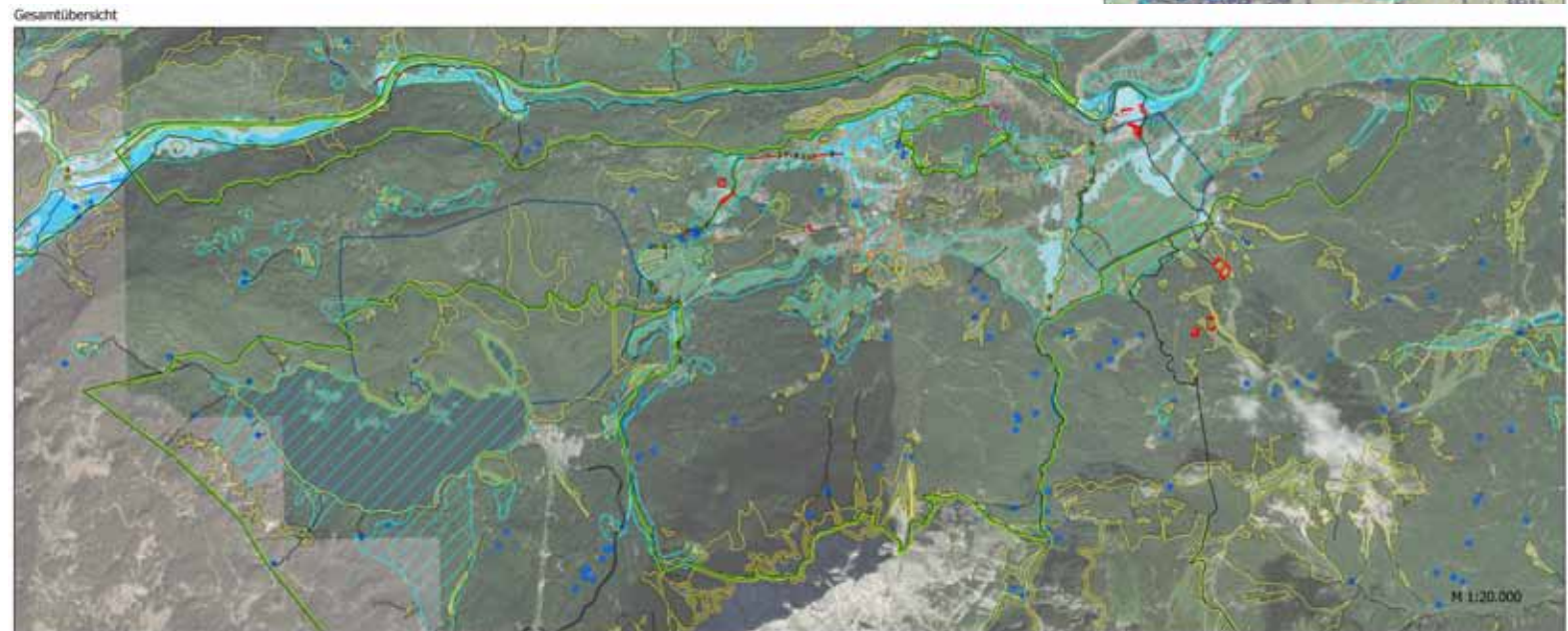
3. Analyse und Bewertung

Wasser/ Hochwasser

- » Definition „wassersensible Bereiche“ durch Flüsse und Bäche (Loisach, Alplebach, Krepbach)
- » Hochwasserschutzmaßnahmen laufen derzeit nur am Hammersbach (nach Angaben WWA, Hochwasser 2020) bei Planungen ggf. Nachkartierungen möglich



Karte: relevante Themen nach Wasserrecht



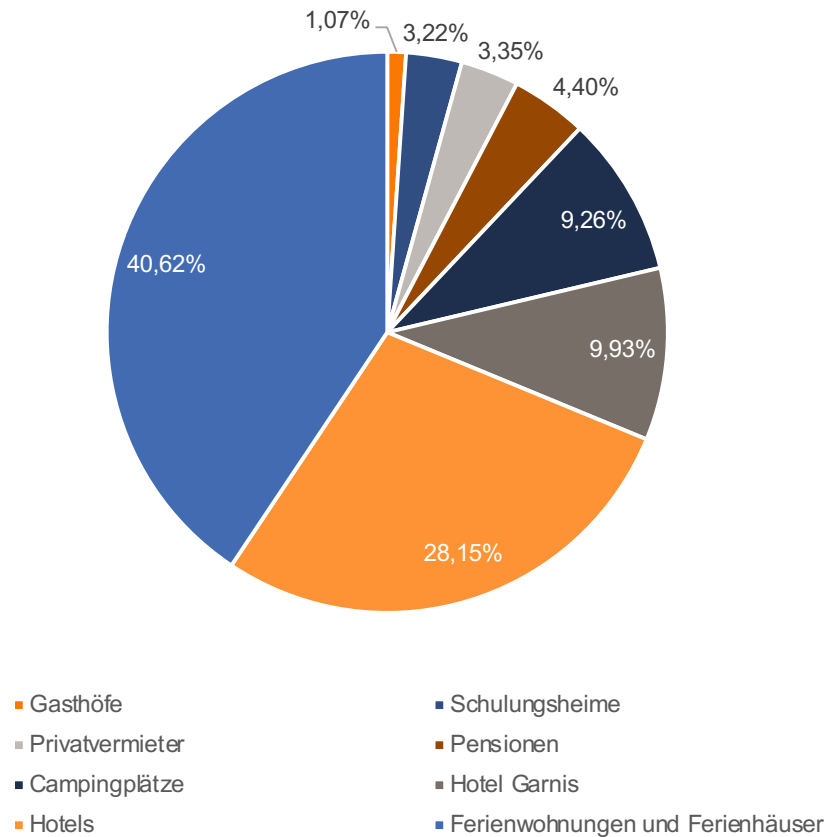
Karte: Gesamtübersicht Thema Umwelt

3. Analyse und Bewertung

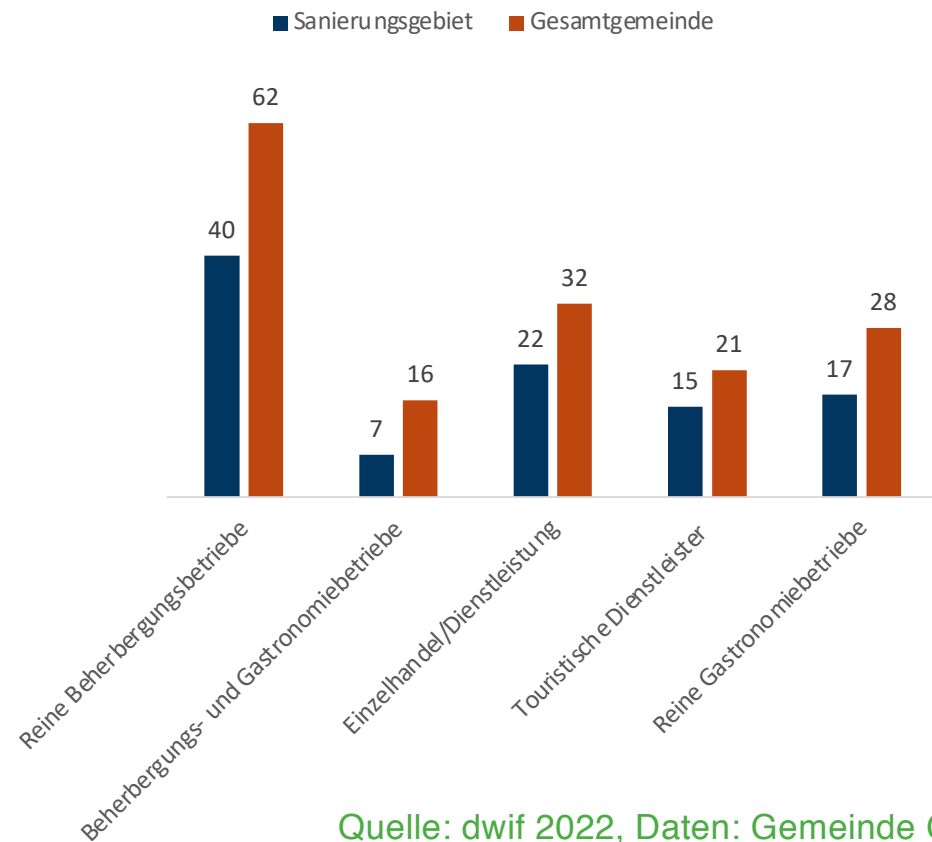
Tourismus und Einzelhandel

- Sichtung der Liste der touristischen Beherbergungsbetriebe und Bettenkapazitäten
- Sichtung der Gewerbelisten

Verteilung der Bettenkapazitäten nach Betriebsarten 2022 (Gesamtgemeinde)



Zahl der angemeldeten Gewerbebetriebe nach Branchen 2021



Quelle: dwif 2022, Daten: Gemeinde Grainau

3. Analyse und Bewertung

Verkehr

- » Umgriff Sanierungsgebiet (Team)
- » Interne Abstimmung, Vorgehensweise, Formalia, Layout (Team)
- » Unterlagensichtung, Ortsbesichtigung, Fotodokumentation
- » Recherche, insbes. MIV, ÖV
- » Organisation Expertengespräche (Team)

SWOT-Analyse (erster Eindruck)

- » Sehr gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (weitere Verbesserung durch aktuelle Tunnelbaumaßnahmen)
- » Gute Erreichbarkeit mit der Bahn (3 Bahnhöfe im Gemeindegebiet), teilweise jedoch mangelhafte Ausstattung und Bahnhofsumfelder
- » Busverbindung nach Garmisch-Partenkirchen (Eibseebus)
- » Mit dem Fahrrad gut befahrbare Wege in Richtung Garmisch-Partenkirchen, auch abseits der Straßen und bei günstiger Topographie
- » Gestalterische Aufwertung des Straßenraums (z.B. Obergrainau)
- » Großer zentraler Parkplatz innerorts
- » Riesige Parkplatzflächen in freier Natur
- » Eibseestraße stark belastet mit engem Straßenraum (teilweise ohne Gehwege)
- » Teilweise schmale Gehwege innerorts auf denen ein Nebeneinandergehen nicht gefahrlos möglich ist
- » Waxensteinstraße als Verbindung der beiden Ortskerne wenig attraktiv
- » Radverkehr im Straßenraum wenig „sichtbar“ (z.B. fehlende und mangelhafte Abstellanlagen)
- » Spitzentage führen zu erheblichen Belastungen für Einwohner und Gäste durch fließenden und ruhenden Verkehr

3. Analyse und Bewertung

Verkehr

Ziele aus der VU 2005 (Schwerpunkte Parkplatzsituation und Attraktivitätssteigerung ÖPNV)

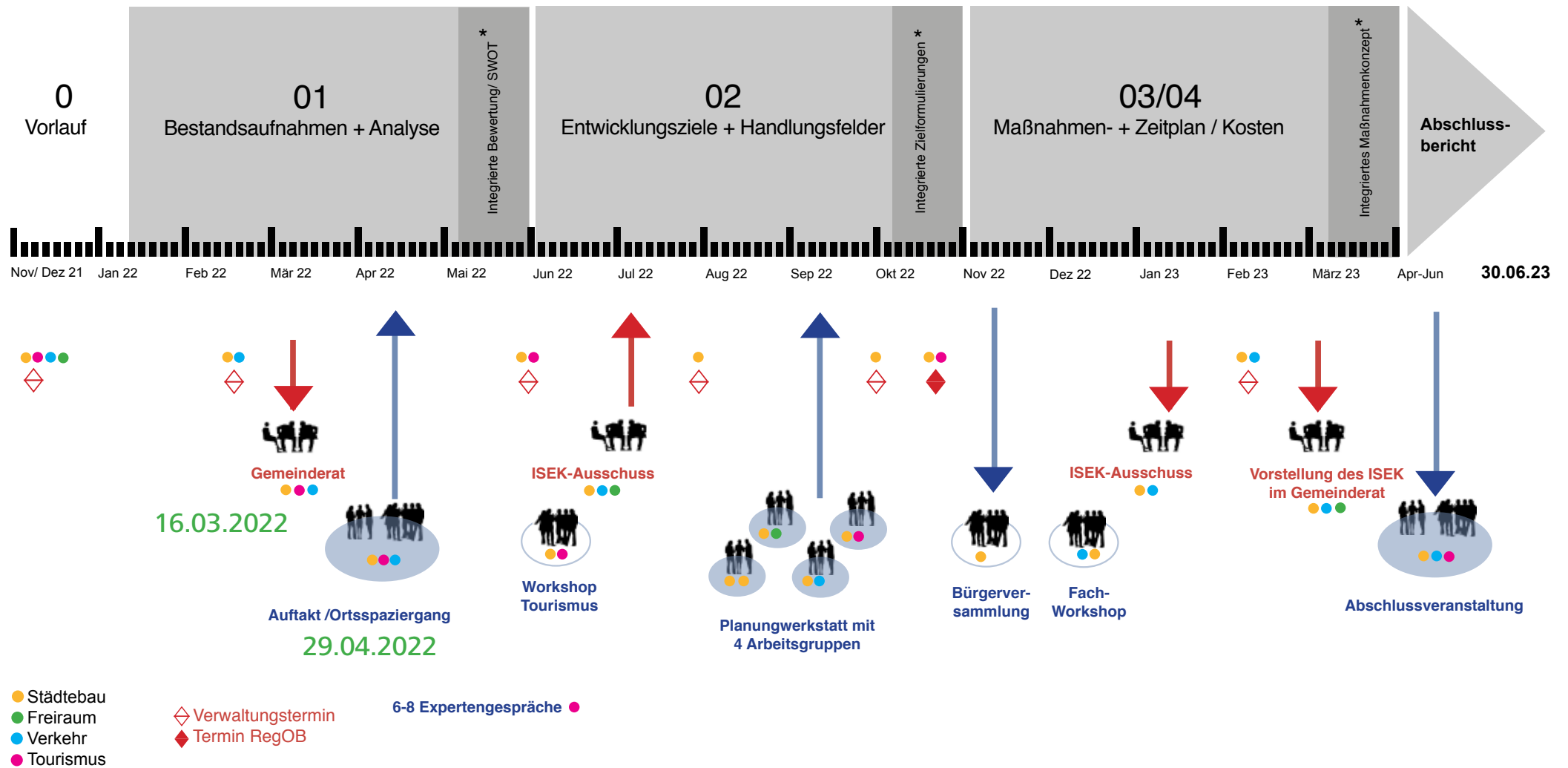
- » Integrierte Verkehrsplanung
- » Ersatzstellplätze Dorfplatz Untergrainau Ersatzstellplätze Dorfplatz Obergrainau und sonstige Ersatz- und Ergänzungsstellplätze
- » Aufwertung Haltestelle BZB
- » Werdenfelstakt-Initiative und Verbesserung der Umsteigefunktionen
- » Verbesserung der Erschließung Kurhaus mit Parkplatz

2022: Überprüfung, Fortschreibung und Ergänzung der Ziele

- » Verstärkter Fokus von der räumlichen Verlagerung hin zur intermodalen Verlagerung
- » Mobilität verkehrsmittelübergreifend denken – Vernetzung der Verkehrsträger, lückenlose „Transportkette“
- » Chancen durch technische Innovationen
- » Berücksichtigung städtebaulicher und sozialer Aspekte in der Verkehrsplanung (der Mensch steht im Mittelpunkt)

4. Zeitplan und nächste Schritte

Ablaufdiagramm



4. Zeitplan und nächste Schritte

Expertengespräche

- ✓ Auswahl der Teilnehmer*innen in den Themenfeldern durch die Projektpartner*innen
- ✓ Liste mit der Gemeinde Grainau abgestimmt
- ✓ **Themenfelder:**
 - **Tourismus**
 - **Verkehr**
 - **Demographie**
 - **Gewerbe**
 - **Umwelt**
- Absprache eines Leitfadens für die Gespräche mit der Gemeinde
- Versenden von Einladungen mit Terminvorschlägen
- 5 Gesprächsrunden mit 3-4 Expert*innen – vorzugsweise online – für circa 1.5 Stunden

Bild: freepik

4. Zeitplan und nächste Schritte

Name	Institution	Position	Kontaktdaten				
Tourismus							
Anja Eder	Touristinformation Grainau	Leitung Touristinforamtion	eder@grainau.de				
Stephan Märkl	Tourismus- und Kulturausschuss	Vorsitz und 1. Bürgermeister	buergermeister@grainau.de				
Gemeinderat			https://www.gemeinde-grainau.de/	Fraktionsführung einbeziehen (Tourismusausschuss)	https://www.gemeinde-grainau.de/tourismus-und-kulturausschuss		
Gästeführer, Anfrage über TI							
Anja Eder	Verein Zugspitze Arena Bayern-Tirol		info@zugspitze.com				
Claus Rosenstock	Alpenhof Grainau		direktion@alpenhof-grainau.de				
Pohl Carolin	Ferienwohnungen Zugspitze		info@ferienwohnungen-zugspitze.com	49 8821 7526590			
Werner Wilhelm	Camping Resort Zugspitze GmbH		office@perfect-camping.de				
über Anja Eder	Ferienwohnungen/Camping						
Stephan Dick	Haus Hammersbach	Direktor	info@haus-hammersbach.de	08821 9830			
Verkehr							
Matthias Stauch	Bayerische Zugspitzbahn Bergbahn AG	Kaufmännischer Vorstand	zugspitzbahn@zugspitze.de				
Karl Dirnhofner	Bayerische Zugspitzbahn Bergbahn AG	Technischer Leiter	zugspitzbahn@zugspitze.de				
Christiane Emmermann	Eibsee-Verkehrsgesellschaft mbH & CO. KG		info@eibseebus.de				
Anton Knapp	Deutsche Bahn AG	Sprecher Großprojekte Bayern	presse.m@deutschebahn.com				
Demographie							
Hubert Riesch	CSU Grainau	Seniorenbeauftragter	hubert.riesch@csu-grainau.de				
Michael Wilsch	Bürger für Grainau e.V.	Seniorenbeauftragter	wilsch@buerger-fuer-grainau.de	www.praxis-dr-bezzel-wilsch.de			
Ingrid und Robert Wallner	Bayernpflege Grainau bei Garmisch Grainauer Seniorenbetreuung ambulanter Pflegedienst Vitalis		info@bayernpflege.de	0 88 21 / 730 54 54 08821/ 967809			
Lucia Schmid	Kindergarten " Zu den Heiligem Schutzengeln"	Kindergartenleitung	HI-Schutzengel.Grainau@kita.erzbistum-muenchen.de				
Christoph Elsner	Sportclub "Eibsee" Grainau e.V. Kreisljugendring Garmisch-Partenkirchen	1. Vorsitzenden	vorstand@sceg.de				
Udo Knittel (Vorsitz)	DAV Sektion Garmisch-Partenkirchen		info@alpenverein-gapa.de				
Frau Petra Anschütz (Rektorin)	Grundschule Grainau		volkschule@grainau.de				
Korbinian Glatz		CSU, Jugendbeauftragter	korbinian.glatz@csu-grainau.de				
Ilkkan Karatas		BfG, Jugendbeauftragter	karatas@buerger-fuer-grainau.de				
Kathi Ritter	Kinderkrippe Grainau		waxkinder@frau-und-beruf.net				
Gewerbe							
Klaus Maurus	Schöneegger Käse-Alm Grainau		klaus.maurus@t-online.de	08821/50322			
Luitpold Hochleitner	Orthopädie Schuhmacherei Alpen Bäck Bäcker Rühl	Geschäftsführer	info@orthopaedie-schuhmacherei.de alpenback@gmail.com	08821/9081980			
./.	Kaufhaus Märkl - wird schließen VR Bank Werdenfels eG/ Sparkasse		(08821) 733 - 0 Sparkasse				
Johann Matzura	Resenberger (Ekeka nah&gut)			08821/8800			
Ralf Hüge	Jura	Geschäftsführer	info@juragastroworld.de	+49 8821 966730			
Keilhauer Karl und Martin	Porsche Zenterum Garmisch-Partenkirchen, Heitz Sportwagen GmbH	Geschäftsführer	kleihauer@porsche-garmisch.de und m	08821 931911 oder 08821 931998			
Umwelt							
Udo Knittel (Vorsitz)	Dt. Alpenverein Sektion GAP	Geschäftsstelle	info@alpenverein-gapa.de	08821 / 2701			
Axel Doering (Vorsitz)	Bund Naturschutz - Kreisgruppe GAP	Geschäftsstelle (Di + Do 11-14 Uhr)	doering@bn-gap.de	08821 / 78651			
Hans-Joachim Fünfstück (Vorsitz), Brigitte W	Landesbund für Vogelschutz		jochen@5erl.de; gap@lbv.de	08821 / 71525			
Hans Tietz	Kreisverband Garmisch-Partenkirchen für Gartenbau und Landespflege e.V. - Ortsverband Grainau			08821 / 81865			
Simon Kriner	(Bauamt Grainau - Bereich Umwelt)		(kriner@grainau.de)	(08821 / 98 18 12)			
Wolfgang Kraus	(Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Bereich Naturschutz & Landschaftspflege)		(wolfgang.kraus@lra-gab.de)	(08821 / 751-329)			
Allgemeine Exper*innen							
Christian Andrä	BfG, 2. Bürgermeister, Fraktionsv.		andrae@buerger-fuer-grainau.de				
Alena Stühler	Fraktionsvorsitzende, PWG		stuehler@zugspitz-apotheke.de				
Anton Reindl	Fraktionsvorsitzender, CSU		anton.reindl@csu-grainau.de				
Bgm Märkl			buergermeister@grainau.de				

Bild: dwif 2022

4. Zeitplan und nächste Schritte

Beschlüsse

Beschluss über die Fortschreibung Vorbereitender Untersuchungen (VU) im Umgriff des Sanierungsgebietes „Ortskern Ober- und Untergrainau“ aus dem Jahr 2005

- » Um einen aktuellen, fachlich fundierten und bauplanungsrechtlich angemessenen Überblick über die noch offenen Sanierungsbedarfe der Grainauer Ortskerne zu erhalten und aktuelle Bedarfe zu ergänzen, beschließt der Gemeinderat die Fortschreibung der VU aus dem Jahr 2005
- » Ziel ist es mit Abschluss des ISEKs und der Fortschreibung der VU im kommenden im kommenden Jahr das alte Sanierungsgebiet durch Beschluss aufzuheben und in gleicher Sitzung mit eigenem Beschluss ein neues Sanierungsgebiet förmlich festzulegen

4. Zeitplan und nächste Schritte

1. Bürgerveranstaltung

BÜRGERSPAZIERGANG „In den Ort hineinschauen“

Die Gemeinde Grainau hat ein Planungsteam aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, Verkehr sowie Einzelhandels- und Tourismusplanung mit der Aufstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK) und der Erarbeitung vorbereitender Untersuchungen beauftragt.

Warum wird diese Untersuchung durchgeführt und welche Ziele sind damit verbunden?

- > Aktuelle Probleme und neue Herausforderungen im Bereich Belebung der Dorfplätze herauszuarbeiten
- > Wo steht Grainau heute und wie soll sich der Ort in den nächsten Jahren entwickeln?
- > Ideen und ein Maßnahmenplan werden in enger Abstimmung mit den Bürgern, der Verwaltung, der Wirtschaft und der Politik entstehen
- > Ein ISEK ist darüber hinaus eine Voraussetzung für die weitere Beantragung von Fördergeldern im Rahmen der Städtebauförderung.

Beim **ersten Workshop** mit dem Thema „**In den Ort hineinschauen**“, wird sich das Planungsteam vorstellen und den aktuellen Arbeitsstand erläutern. Gemeinsam mit Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern, werden die Planer in Gruppen zu Fuß und mit dem Fahrrad das Ortszentrum Ober-/ Untergrainau und das Bahnhofsumfeld erkunden und relevante Themen für die Entwicklung von Grainau lokalisieren und diskutieren. Als Auftakt wird Herr Bürgermeister Märkl in die Veranstaltung einführen.

Um kurze Anmeldung wird gebeten:
gemeinde@grainau.de

An der Veranstaltung nehme ich a) zu Fuß oder b) mit dem Fahrrad teil.

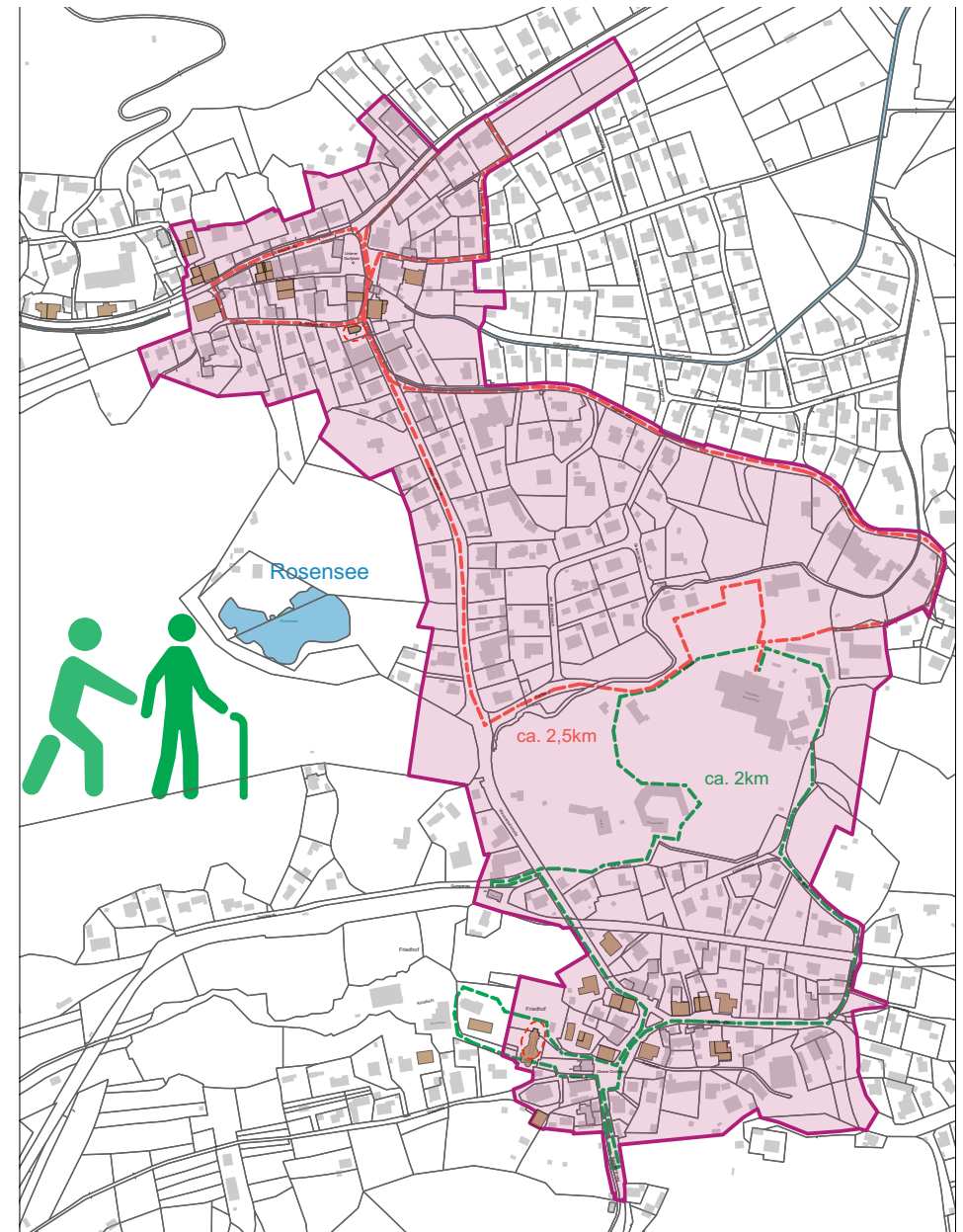
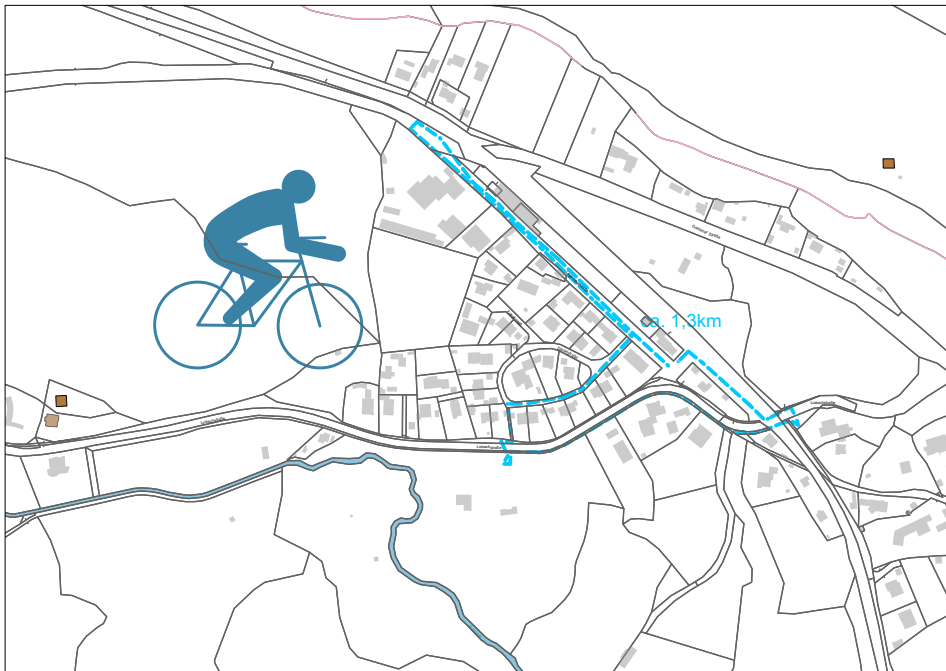


Treffpunkt: KURHAUS, SAAL WAXENSTEIN
FREITAG, 29. APRIL 2022 - 15.00 UHR

4. Zeitplan und nächste Schritte

1. Bürgerveranstaltung

- » 2 Routen für Ortsspaziergang
- » 1 Fahrradroute mit Ziel Bahnhofsumfeld





Fragen und Diskussion