

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT + VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Gemeinde Grainau

Dokumentation des Bürgerworkshops „Den Ort weiterdenken“  
am 11.10.2022, 17.00-20.00Uhr im Saal Waxenstein, Kurhaus

Anhang: Präsentation Planer-Team

## 1. Begrüßung und Einführung durch Hr. Bürgermeister Märkl

## 2. Input-Vorstellung ISEK-Planerteam

Fr. Rebholz gibt einen kurzen inhaltlichen und zeitlichen Überblick über die bisher stattgefundenen Veranstaltungen und erarbeiteten Ergebnisse innerhalb des ISEK/VU-Prozesses (Bürgerspaziergang, SWOT-Tabelle, Gemeinderatsklausur). Schlaglichtartig stellen die einzelnen Büros des Planerteams ihre bisherigen Analyseergebnisse und Bewertungsaspekte vor und erläutern als Einstieg in die Gruppenarbeit erste Ziele und Handlungsfelder.

## 3. Arbeitsgruppeneinführung

Die Gesamtgruppe wird in die Arbeitsgruppenstruktur, Anlass und Ziel der gemeinsamen Diskussionsarbeit sowie den zeitlichen Horizont der zu entwickelnden Ziele und Handlungsfelder eingeführt.

Für die Gruppenarbeit sind 4 Thementische mit definierten Handlungsräumen vorbereitet:

- Thementisch 1: „Grüne Ortsmitte“
- Thementisch 2: „Perlenkette Waxensteinstraße“
- Thementisch 3: „Eingangstor und Ortsdurchfahrt Untergrainau“
- Thementisch 4: „Ankunftspunkt Bahnhof“

In der ersten Arbeitsphase diskutieren die Teilnehmer\*Innen am Thementisch 1 und 2 vertieft über Stärken und Schwächen sowie mögliche Ziele und Maßnahmen. Die Vorschläge des Planerteams zu Zielen und Handlungsfeldern stehen als Themenspeicher zur Verfügung. Räumliche Ideen werden am Plan visualisiert.

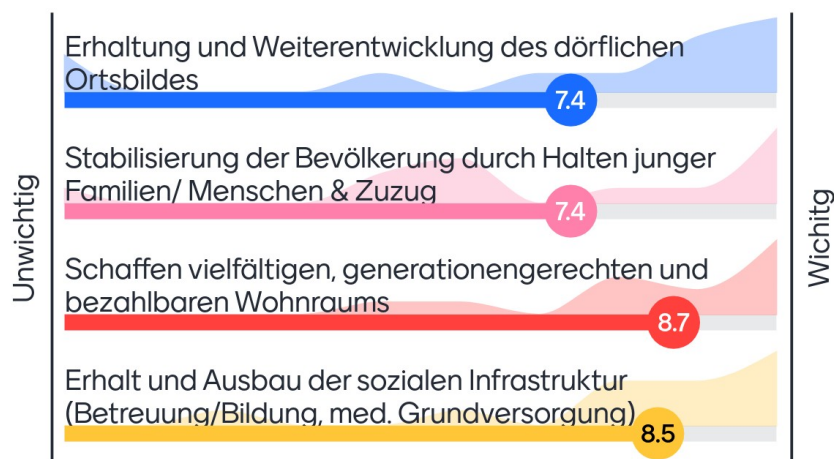
Im Anschluss wechseln die Teilnehmer\*Innen in der zweiten Arbeitsphase je nach Interessenslage an die Thementische 3 und 4. Die Vertreter\*Innen des Planerteams moderieren die Arbeitsgruppen und stehen wechselseitig für inhaltliche Fragen zur Verfügung.

## 4. Mentimeterabfrage

Vor dem Einstieg in die Gruppenarbeit wird ein erstes Meinungsbild abgefragt, welche Aspekte bei den unterschiedlichen Themen (Wohnen/ Ortsbild, Tourismus/ Einzelhandel/ Wirtschaft, Freiraum/ Natur, Verkehr) von den Teilnehmer\*Innen als wichtig (10 Punkte) bzw. unwichtig (0 Punkte) erachtet werden. Mit dem Handy werden die Bewertungen übertragen und direkt auf der Projektionswand grafisch dargestellt (siehe Folgeseiten).

## Wie wichtig sind Ihnen die Ziele im Fachgebiet Wohnen/Ortsbild

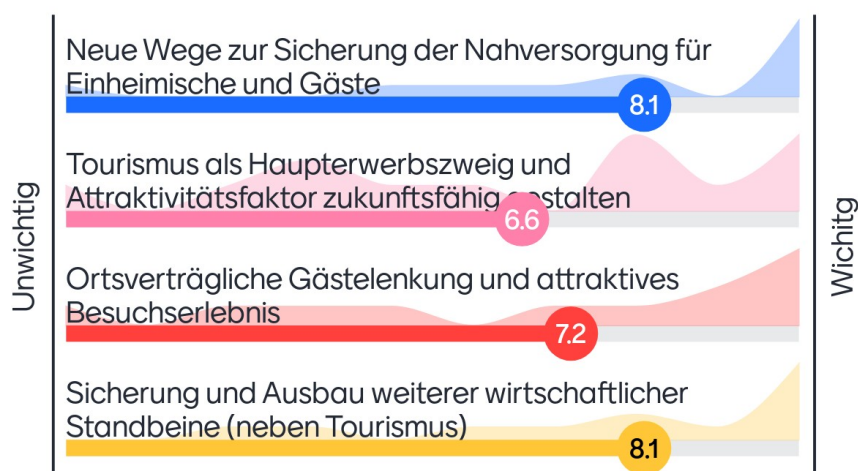
Mentimeter



13

## Wie wichtig sind Ihnen die Ziele im Fachgebiet Tourismus/Einzelhandel/ Wirtschaft?

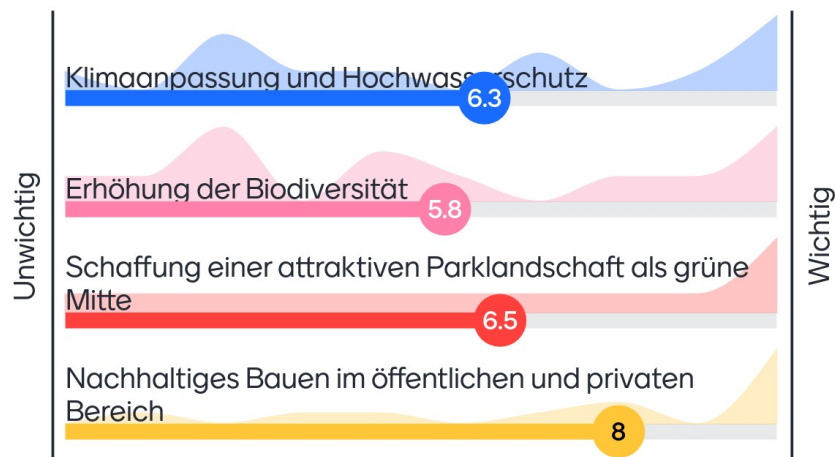
Mentimeter



13

## Wie wichtig sind Ihnen die Ziele im Fachgebiet Freiraum/Natur?

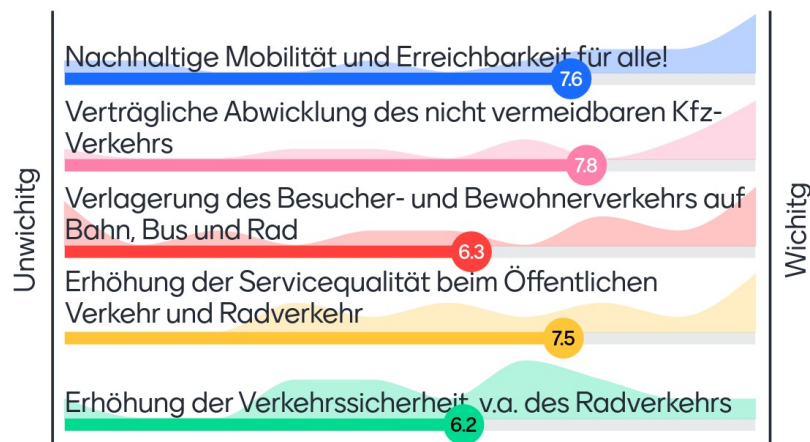
Mentimeter



13

## Wie wichtig sind Ihnen die Ziele im Fachgebiet Verkehr?

Mentimeter



13

## 5. Diskussion an den Thementischen

### Thementisch 1: „Grüne Ortsmitte“

Moderation A.Weisel, Dr. J. Gnädinger, A. Bergmann (zeitweise)

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.

Stärken:

- Kurhaus ist „Sammelsurium“, im positiven Sinne, weil es ein wichtiger Treffpunkt im Ort ist

Schwächen:

- Es fehlt die „Seele“, daher kann man den Bereich nicht als Ortsmitte bezeichnen
- Der Eisplatz verliert durch Klimawandel und häufig zu warmer Temperaturen an Bedeutung
- Parkplatz gestalterisch nicht schön, aber notwendig

Vorschläge aus der Diskussion:



Verkehr

- Planerische Untersuchung/ Bestreben das Parken anders zu organisieren
- Fuß- und Radverkehr in die Mitte sollte sicherer und attraktiver gemacht werden (Beleuchtung, etc.), um den motorisierten Verkehr innerhalb der Gemeinde zu reduzieren



Ortsbild / Wohnen / Bevölkerung

- Kurhaus sollte als „Kur“- und v.a. Bürgerhaus umgebaut werden
- Unterbringung der Kinderbetreuung im Kurhaus wird größtenteils als Provisorium angesehen, da kein eigener Freibereich zugeordnet ist
- Saal im Rathaus sollte für weitere und andere Nutzungen aktiviert werden



Umwelt / Freiraum

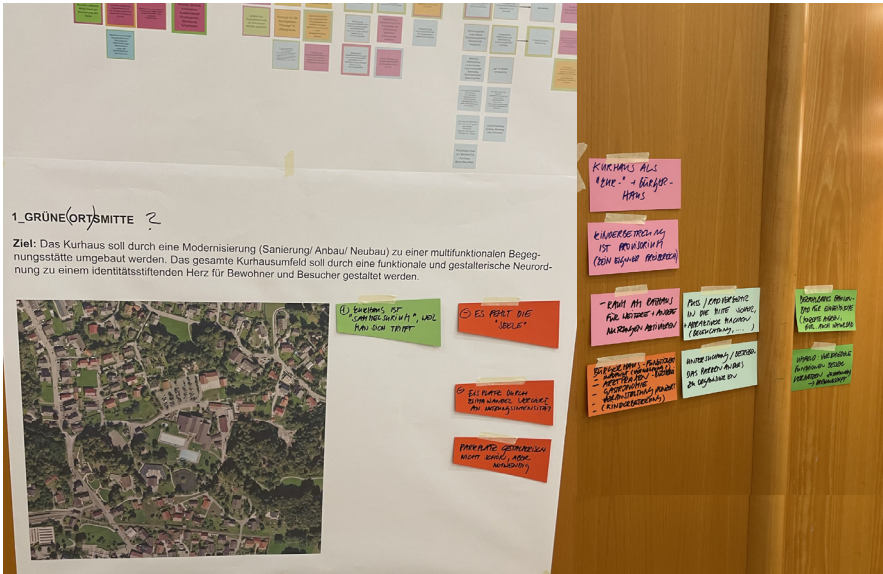
- Bezahlbares Familienbad für Einheimische, es sollen verschiedene Konzepte angehört und bewertet werden, prinzipiell ist auch ein Naturbad denkbar
- Bessere Vernetzung der verschiedenen Funktionen im Kurhausumfeld in einer Art offenen „Parklandschaft“



Tourismus / Einzelhandel / Wirtschaft

Denkbare Funktionen für das Kur- und Bürgerhaus:

- TI Infopoint (ohne Verwaltung)
- Bücherei
- Arztpraxen
- Gastronomie
- Veranstaltungen, Konzerte
- (Kinderbetreuung)





## Thementisch 2: „Perlenkette Waxensteinstraße“

Moderation O. Rebholz, V. Sommerer, A. Bergmann (zeitweise)

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

Vorschläge aus der Diskussion:



Verkehr

- Relation Gehweg und Straßenbreite anpassen
- Schöner Straße mit Bänken „Bankerl Wettbewerb“
- Verkehrsberuhigte Straße - Schrittgeschwindigkeit
- Spaziergänger freundlich



Ortsbild / Wohnen / Bevölkerung

- Öffnen privater Grundstücke zum Straßenraum
- Attraktivere Gestaltung der Vorgärten – Anreize schaffen
- Passage wiederbeleben mit Nutzung (Post) evtl. öffnen und besser beleuchten
- Farbliche Auflockerung der Gebäude „Ortsgestaltungssatzung“
- Zweigstelle einer Uni im Dorfgebiet schaffen
- Vorkaufsrecht ausnutzen im Sanierungsgebiet
- Café Luitpold als zentrales und wichtiges Objekt
- Grundstück Pension Buchenhain – enormes Entwicklungspotential 4.000m<sup>2</sup> - Aufnahme ins Sanierungsgebiet



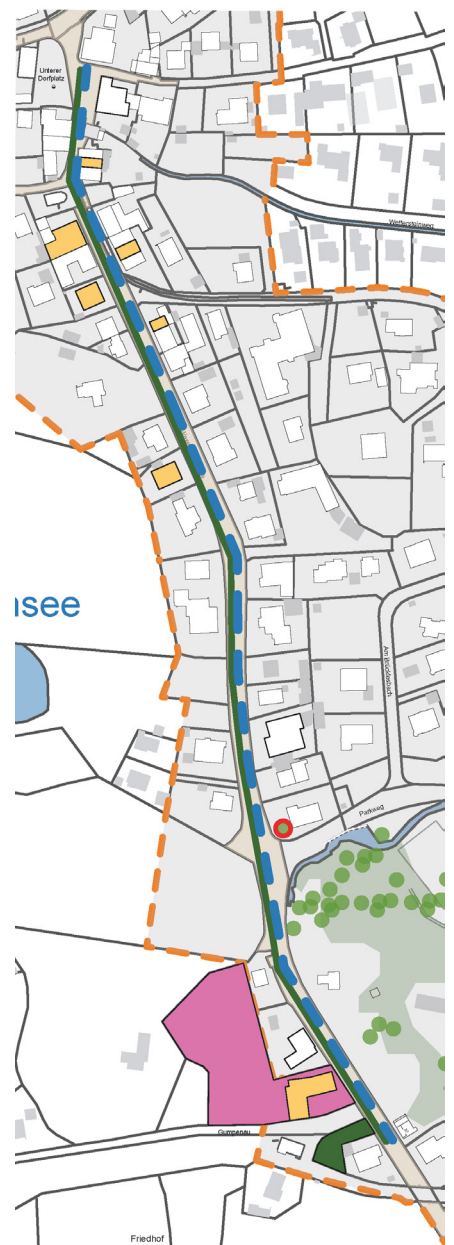
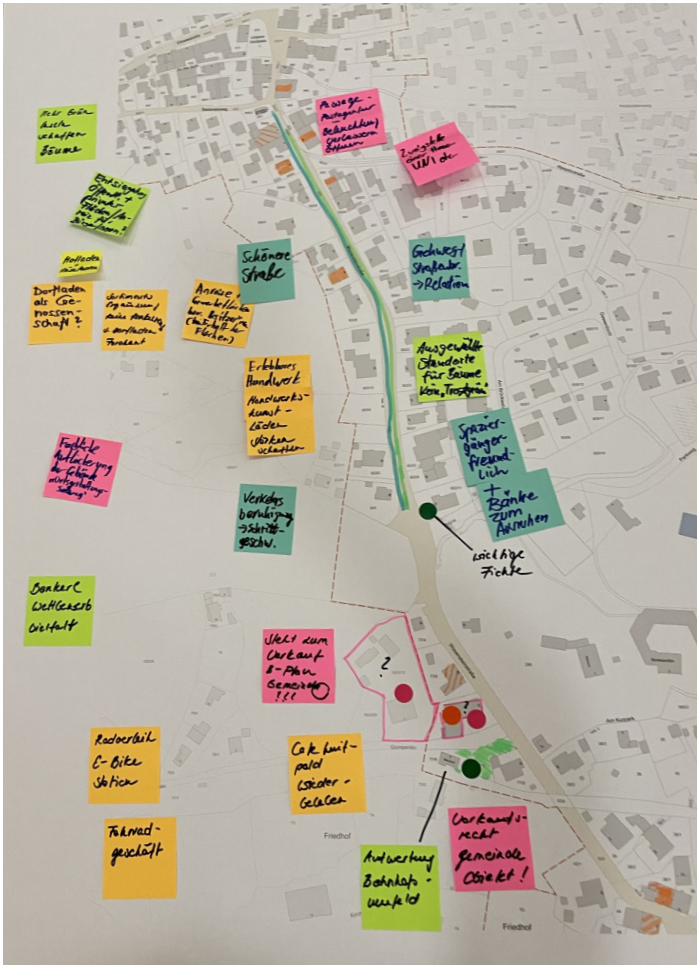
Umwelt / Freiraum

- Aufwertung des Bahnhofumfelds Zugspitzbahnhof mit Grünflächen notwendig
- Grüne Inseln entlang der Straße schaffen
- Wichtige Fichte beim Parkweg erhalten
- Entsiegelung der öffentlichen und privaten Flächen – Anreiz für Bürger\*Innen schaffen
- Ausgewählte Standorte für Bäume entlang der Straße – kein „Trostgrün“



Tourismus / Einzelhandel / Wirtschaft

- Fahrradgeschäft mit E\_Bikeverleih + Ladestation
- Erlebbares Handwerk – Läden/ Werkstätten mit Verkaufsraum mit (Kunst-) Handwerk
- Nachfolge „Resenberger“ – Dorfladen (Bsp. Farchant) bzw. Genossenschaftliches Modell (Bsp. Bad Kohlgrub)
- Dorfladen mit Sortimentsergänzung – keine Konkurrenz zum Käseladen
- Anreize für Besitzer von Gewerbeflächen schaffen um weitere Umwidmung in Wohnraum zu verhindern – Erhalt der Flächen
- Wiederbelebung des Café Luitpolds



- Verkehr beruhigen – Straße aufwerten
- Grundstücke mit Entwicklungspotential
- Grüne Inseln entlang der Straße und bei Bahnhof schaffen
- Immobilien mit Möglichkeiten für gewerbliche Nutzung im EG

### **Thementisch 3: „Eingangstor und Ortsdurchfahrt Untergrainau“** Moderation Dr. J. Gnädinger, O. Rebholz, V. Sommerer (zeitweise)

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

Stärken:

- Dorfplatz mit überschaubarer Größe und angrenzender historischer Bausubstanz, Pflasterbelag und Brunnen, Gastronomie vorhanden -> Potenzial

Schwächen:

- Dorfplatz wirkt unbehaust, nicht behaglich; es ist kein schützender und zu Begegnung und Verweilen einladender Raum
- fehlende Bäume (Schatten, Gestaltung, Belebung)
- ungünstige Positionierung des Brunnens
- Dorfplatz dient der Durchfahrt des motorisierten Verkehrs sowie primär dem Parken -> starke Zergliederung des Platzes; für Fußgänger bleiben nur noch kleine Restflächen -> Platz verliert auf diese Weise deutlich an Aufenthaltsqualität
- Übergang zwischen Platz und Eibseestraße: räumliches Defizit durch fehlende städtebauliche Kante, die vor den Einflüssen des Verkehrs abschirmt - d. h. vor Lärm, Luftbelastung, starke Störung durch Vorbeifahren der Fahrzeuge
- Eibseestraße / Loisachstraße: geringe Aufenthaltsqualität; Gehwege (soweit vorhanden) nur als Restflächen; Parken bis an die Gebäudefassaden; nicht an das Umfeld angepasste Geschwindigkeiten; KFZ-Verkehr überprägt den historischen Straßenraum mit der Folge gestalterischer, sozialer und baulicher Abwertung.





## Vorschläge aus der Diskussion:



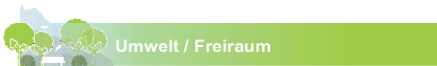
### Verkehr

- Stärkung der Bedeutung des Aufenthalts der Fußgänger durch Verkehrsberuhigung in der Eibseestraße
- Gestalterische Aufwertung und Neuordnung der Verkehrsflächen, Überprüfung der Gehwegbreiten, der Bordsteinhöhen, der Beschilderung, Ziel Tempo 30 (Eibseestraße), Wiedergewinnung von Aufenthaltsflächen



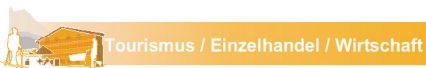
### Ortsbild / Wohnen / Bevölkerung

- Platz gestalterisch (Belag) über die Eibseestraße hinweg ausweiten; an der Nordseite der Eibseestraße im Bereich der verlängerten Achse der Waxensteinstraße einen (bisher fehlenden) städtebaulichen Abschluss schaffen durch neues, attraktives Gebäude in vorhandenem Zwischenraum
- Ortseinfahrt Ost: Schaffung eines definierten, markanten Ortseingangs mit 2-3 markanten Gebäuden (Höhe 2-geschossig bzw. noch zu definieren, z. B. moderner, „wegweisender“ Holzbau) in der Westhälfte der freien Grünfläche



### Umwelt / Freiraum

- Abschluss des Platzes nach Norden durch Bäume, Baumreihe, Hecke o.ä.
- Positionen für weitere potenzielle Baumstandorte (Schatten, Gestaltqualität), Raum für Sitzbereiche, Fahrradständer etc. sind zu analysieren
- Ortseinfahrt Ost: bei Realisierung des vorher beschriebenen markanten Ortseingangs ökologische Aufwertung der nicht bebauten östlichen Hälfte sowie eine gruppierte Pflanzung von Einzelbäumen; diese Baumstruktur ist auch um die südlich angrenzende Wohnbebauung herumzuziehen (Ortsrandeingrünung)



### Tourismus / Einzelhandel / Wirtschaft

## Thementisch 4: „Ankunftspunkt Bahnhof“

Moderation A. Weisel, A. Bergmann, V. Sommerer (zeitweise)

Ziel: Der Bahnhof soll zu einem attraktiven Ankunftsort mit guten und übersichtlichen Anbindungen für Touristen, Tagesgäste und Bewohner ausgebaut werden (Mobilitäts-Hub Bahn/ Bus/ Rad)

Stärken:

- Bus wurde zu Zeiten des 9 Euro Ticket gut angenommen (war auch Hochsaison), keine Tarifgrenzen
- Nicht alle Ziele sind mit ÖV erreichbar, z.B. Rissersee, Kramerplateau (positiv und negativ)
- direkte Bahnverbindungen nach Garmisch-Partenkirchen und München, am Wochenende durchgängiger Stundentakt

Schwächen:

- Parkraumbewirtschaftung Eibsee, keine Abgabe an die Gemeinde (z.B. für Müllentsorgung)
- Kosten für Bus werden immer höher
- Bus und Bahn fahren fast zeitgleich, Bus fährt den Umweg über Obergrainau
- die meisten Flächen im Umfeld sind in Privatbesitz oder Eigentum der Bahn (geringe Steuerung möglich)

Schwächen außerhalb des Handlungsraums:

- Parkraumbewirtschaftung Eibsee, keine Abgabe an die Gemeinde (z.B. für Müllentsorgung)



Verkehr

- Betreiber für einen Express-Bus zum Eibsee sollte gezielt gefunden werden (Anfragen bei bisherigen Busbetreiber, sollte hier kein Interesse bestehen, kann ein anderer Unternehmer gefragt werden)
- Attraktivitätssteigerung ÖV (Taktung, Abstimmung), Bus hat teilw. nur 1h-Takt, regelmäßige Taktung von 30min anzustreben
- 2 Buslinien erforderlich, bisherige Route und direkt nach Untergrainau
- Takterhöhung der Zahnradbahn als ÖV- Möglichkeit für Bewohner (durchgängiger 30min Takt, nicht nur im Sommer, kritisch wird hier allerdings die Lärmbelastung für Anwohner gesehen)
- Standort für Elektro-Leihräder (neben weiteren Standorten)
- Wunsch nach einem Weg von der Tegernau zum Gewerbegebiet, Bahndammüberquerung zu Edeka, Aldi, Getränkemarkt, um zum Einkaufen die Bundesstraße zu vermeiden




Ortsbild / Wohnen / Bevölkerung

- Im Falle einer baulichen Entwicklung beim heutigen Baustofflager, wären weitere Mobilitätsangebote umsetzbar (Mobilitäts-Hub)

**4\_ANKUNFTSPUNKT BAHNHOF**

Ziel: Der Bahnhof soll zu einem attraktiven Ankunftsort mit guten und übersichtlichen Anbindungen für Touristen, Tagesgäste und Bewohner ausgebaut werden (Mobilitäts-Hub Bahn/ Bus/ Rad).



**Handwritten notes on sticky paper:**

- Green:** Ziel: Der Bahnhof soll zu einem attraktiven Ankunftsort mit guten und übersichtlichen Anbindungen für Touristen, Tagesgäste und Bewohner ausgebaut werden (Mobilitäts-Hub Bahn/ Bus/ Rad).
- Orange:** Ein attraktives Umfeld schaffen (z.B. durch Grünflächen, Kunstwerke, etc.)
- Yellow:** Ein attraktives Umfeld schaffen (z.B. durch Grünflächen, Kunstwerke, etc.)
- Blue:** Ein attraktives Umfeld schaffen (z.B. durch Grünflächen, Kunstwerke, etc.)
- Red:** Ein attraktives Umfeld schaffen (z.B. durch Grünflächen, Kunstwerke, etc.)
- Pink:** Ein attraktives Umfeld schaffen (z.B. durch Grünflächen, Kunstwerke, etc.)
- White:** Ein attraktives Umfeld schaffen (z.B. durch Grünflächen, Kunstwerke, etc.)



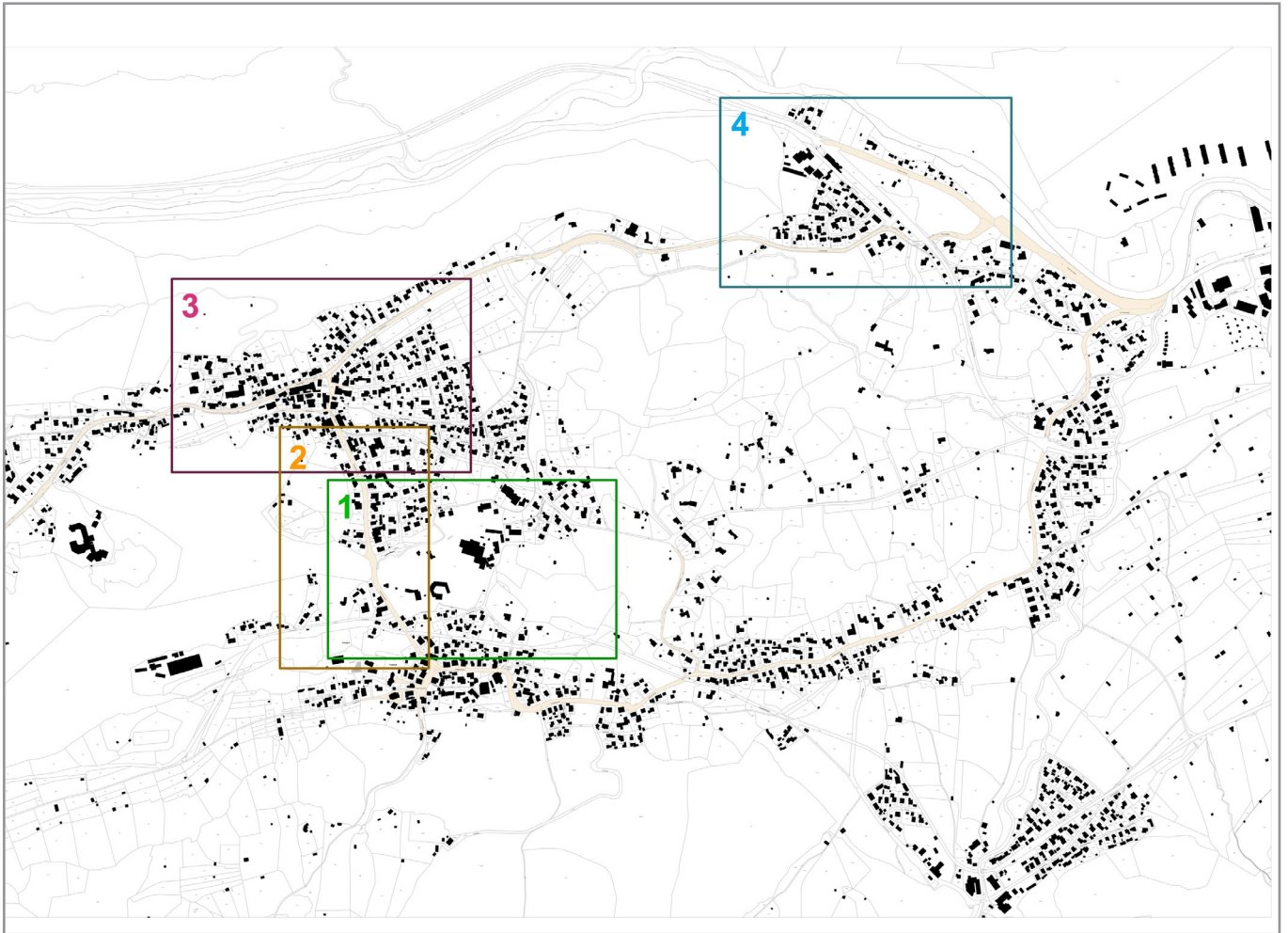




## 6. Resümee

Zum Abschluss werden alle Ideen und Vorschläge von den einzelnen Thementischen zusammengeführt. Die wesentlichen Inhalte werden von den jeweiligen Bürgern oder Planern anhand der Karten zusammenfassend allen Teilnehmer vorgestellt und gemeinsam reflektiert.

Die gesammelten Vorschläge fließen nun in den weiteren Arbeitsprozess des Planer-Teams ein. Sie werden sondiert und auf ihre Realisierbarkeit in Hinblick auf die aus Expertensicht formulierten übergeordneten Ziele und den planerischen Rahmenbedingungen geprüft.



Gemeinde Grainau mit Übersicht der definierten Handlungsräume