





# 2

**2 BETRACHTUNG GESAMTGEMEINDE**

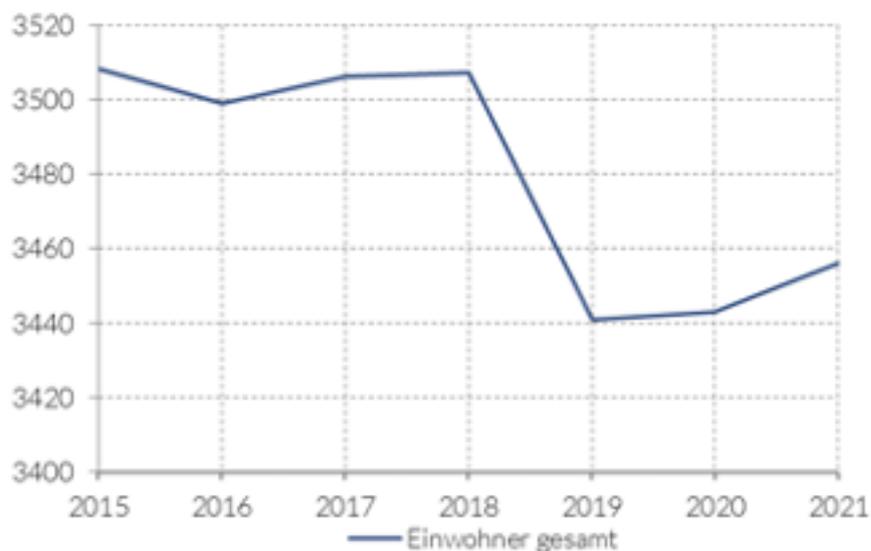
## 2 BETRACHTUNG GESAMTGEMEINDE

### 2.1 Demographie

#### Bevölkerungsstand in Grainau

Grainau hat im Jahr 2021 3.456 Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde (Statistik kommunal 2021. Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022). Es ist - trotz einer beeindruckenden Wachstumshistorie – heute eine eher schrumpfende Gemeinde. Von nur knapp 400 Einwohner\*innen noch 1840 vervierfachte Grainau seine Bevölkerung 1939 auf 1.715 und erreichte 2010 mit 3.535 Einwohner\*innen seinen Höchststand. Seitdem ist die Bevölkerungszahl leicht rückläufig: So sank die Einwohnerzahl in den letzten 6 Jahren von 2015 auf 2021 um - 1,48 %. Trotz stabilisierender Tendenz in den letzten 3 Jahren, prognostiziert der Demographiespiegel für Bayern bis 2033 für Grainau gemeinsam mit drei anderen Landkreis-Gemeinden Krün, Mittenwald und Großweil einen merklichen Bevölkerungsverlust zwischen -7,5 bis unter -2,5 %. Dem steht ein prognostizierter Bevölkerungszuwachs im Bezirk Oberbayern insgesamt zwischen +2,5 bis + 7,5 % gegenüber.

Abbildung: Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Grainau von 2015 bis 2021\* \*\*



Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Grainau stieg in den letzten Jahren geschlechterübergreifend von 2011 mit 46,2 Jahre auf 47,1 im Jahr 2020. Das weibliche Durchschnittsalter liegt wegen der höheren Lebenserwartung dabei dauerhaft über dem der männlichen Einwohner. Allgemein sind sowohl der Landkreis GAP (2019: 46,5 Jahre) als auch die Gemeinde Grainau durch eine deutlich ältere Bevölkerung geprägt als Oberbayern mit der Stadt München (ca. 43 Jahre) sowie Bayern insgesamt (ca. 44 Jahre).

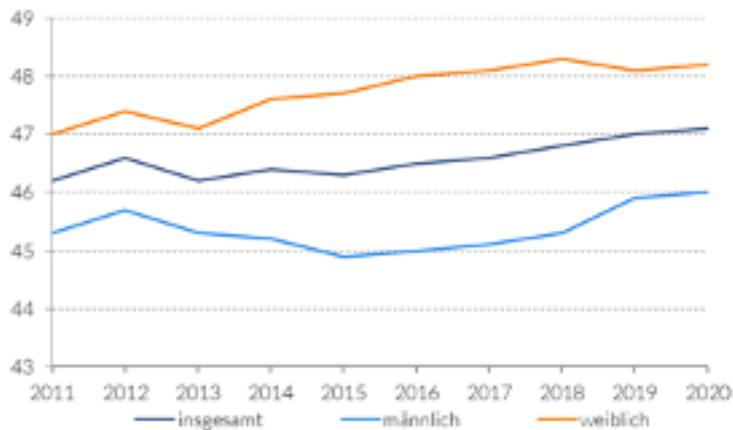
Quellen:

\* Landesamt für Statistik

\*\* Gemeinde Grainau

Darstellung, dwif 05/2022

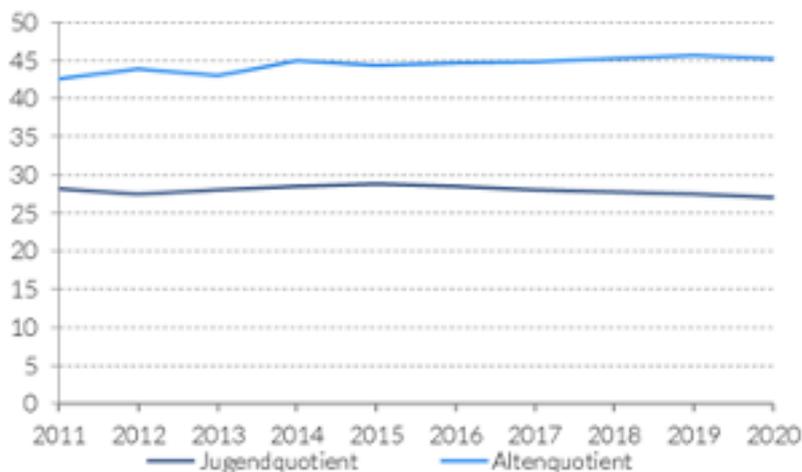
Abbildung: Altersdurchschnitt in der Gemeinde Grainau\*



Gemäß der Bevölkerungsprognose wird jedoch bis 2033 erwartet, dass in Grainau der Altersdurchschnitt nicht mehr wesentlich ansteigen wird, denn jüngere Bevölkerungsgruppen unter 18 Jahren wachsen voraussichtlich mit ca. +6% stärker als die über 65-Jährigen (nur + 2%). Problematisch erscheint, dass für den Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung in Grainau zwischen 18 und 65 Jahren in Zukunft von einem beachtlichen Rückgang von -12% ausgegangen wird, was die Gemeinde vor besondere v.a. finanzielle Herausforderungen stellt (steigender Bedarf für Kinder- und Jugend- sowie Senior\*inneninfrastruktur).

Schon heute gilt für Grainau, dass sich 72,3 Personen je 100 erwerbsfähigen Personen noch nicht oder nicht mehr im erwerbsfähigen Alter befinden. Dieses Verhältnis wird sich also in Zukunft noch stärker zu Ungunsten der „Leistungsträger\*innen“ in der Bevölkerung verschieben. Ablesbar sind diese Strukturen am so genannten Jugend- und Altenquotienten.

Abbildung: Jugend- und Altenquotient\*

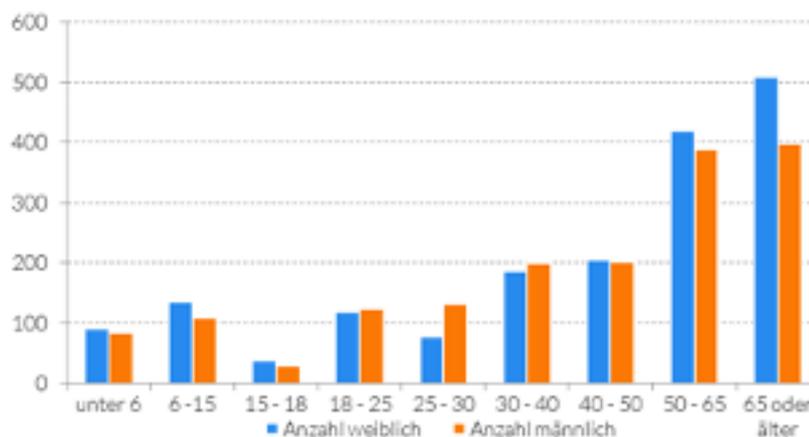


Quellen:

\* Landesamt für Statistik  
Darstellung, dwif 05/2022

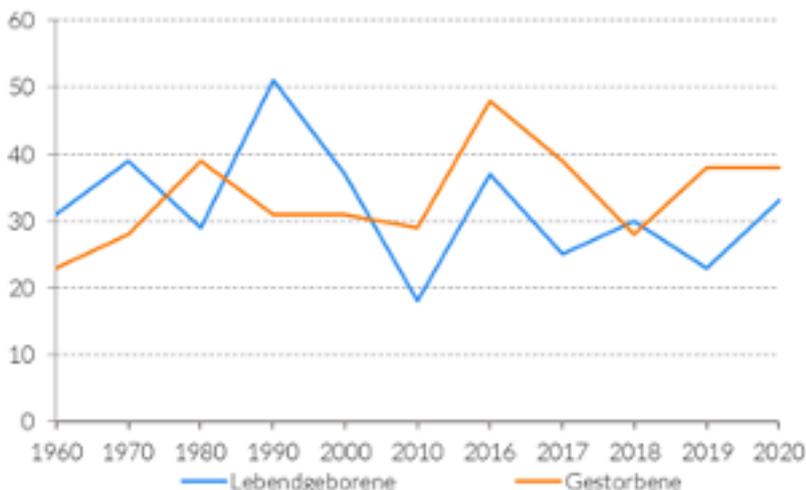
Der Jugendquotient ist dabei definiert als Anzahl der jüngeren, noch nicht erwerbsfähigen Personen je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter. Die Anzahl der Senioren je 100 erwerbsfähige Personen wird als Altenquotient bezeichnet. (Quelle: Statistik kommunal 2021). Letzterer liegt – wie in alternden Gesellschaften typisch – deutlich über dem Jugendquotienten: Einem Altersquotienten von 45,3 Senioren\*innen je 100 Erwerbsfähigen steht 2020 in Grainau ein Jugendquotient von nur 27 noch nicht erwerbstätigen Personen je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter gegenüber. Ein Viertel (26,29 %) der Einwohner in Grainau sind heute 65 Jahre und älter, fast jede\*r Zweite (49,75 %) ist über 50 Jahre alt. Die Altersklasse 30 bis 50 Jahre beträgt ein gutes Fünftel (23,03 %), junge Erwachsene von 18 bis 30 Jahren sind nur 13,10 % ebenso wie solche unter 18 Jahren (nur 14,12 %; alle Werte für das Jahr 2020).

Abbildung: Altersstruktur in Grainau im Jahr 2020\*



Die wesentliche Ursache für den Bevölkerungsrückgang ist die gegenüber den Sterbefällen geringere Geburtenzahl etwa seit der Jahrtausendwende.

Abbildung: Natürliche Bevölkerungsbewegung – Gestorbene und Geburten in der Gemeinde Grainau 1960 bis 2020 (in absoluten Zahlen)\*

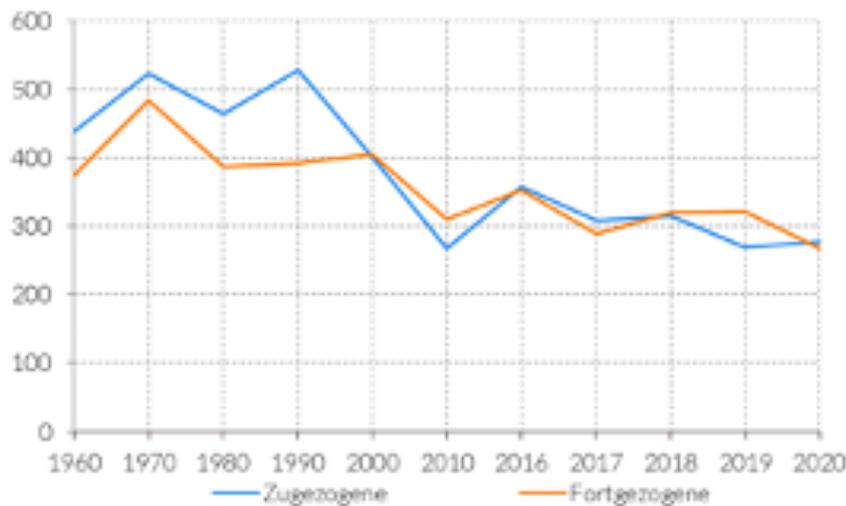


Quellen:

\* Landesamt für Statistik  
Darstellung, dwif 05/2022

Ebenfalls bis etwa 2000 profitierte Grainau noch von Wanderungsgewinnen und konnte so mehr neue Einwohner\*innen begrüßen als Fortzüge stattfanden. Seitdem aber halten sich Fort- und Zuzüge im Wesentlichen die Waage, sowie auch die Wanderungsbewegungen im Umfang deutlich abgenommen haben. Dies ist möglicherweise auch ein Indikator für eine insgesamt wenig dynamische Gemeindeentwicklung, einen angespannten Miet- und Immobilienmarkt und fehlenden Perspektiven für potenzielle Neubürger\*innen.

Abbildung: Räumliche Wanderungen der Gemeinde Grainau 1960 bis 2020 (in absoluten Zahlen)\*



Bei den Wanderungen und Umzügen ist eine abfallende Tendenz erkennbar, die sich seit Jahren weiter festigt. Im Jahr 2020 wurden 277 Zugezogenen und 267 Fortgezogene ermittelt, während vor 10 Jahren noch 267 Personen zugezogen und 310 fortgezogen sind.

Quellen:

\* Landesamt für Statistik  
Darstellung, dwif 05/2022

## 2.2 Siedlungsentwicklung

### Ausgewählte Strukturdaten der Gemeinde

Bevölkerung am 31.12.2019	3441**
Anzahl der Wohnungen**	1925**
Bewohner pro Wohneinheit	ca. 1,78****
Räume je Wohnung	4,2**
Wohnfläche je Wohnung	92,3 qm**
Wohnfläche je Einwohner	51,85 qm****

### Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich - Prognose

Das Landesamt für Statistik geht von einem Bevölkerungsrückgang in Grainau bis zum Jahr 2033 aus (3.260 Einwohner, 31.12.2033). Angesichts des hohen Siedlungsdrucks in der Region sowie den jüngsten Entwicklungen in Zusammenhang mit der Flüchtlingskrise aus der Ukraine ist allerdings fraglich inwieweit diese Prognose belastbar ist.

	Stand 2020	Stand 2033	Veränderung in %
LK Garmisch- Part.	88.300	89.200	+ 1,0
Grainau	3.450	3.260	- 5,5

### Wohnformen und Wohnungsgrößen

Gemäß den Erhebungen des Bayerischen Landesamt für Statistik, veröffentlicht in Statistik Kommunal 2020 ist im Bereich der Wohnformen und Eigentumsverhältnisse eine für den ländlichen Raum typische Zusammensetzung zu erkennen. Der größte Anteil – rund 50 Prozent – entfällt dabei auf Einfamilienhäuser und 25,3 Prozent entfallen auf Wohngebäude mit zwei Wohnungen. In Teilbereichen bestehen auch mal mehrgeschossige Gebäude mit mehr als einer Wohnung. Diesem Bereich des Mehrfamilienhauses werden in Grainau aber nur 24 Prozent der insgesamt 874 erfassten Wohngebäude zugeschrieben.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 92,3 qm Wohnfläche. Knapp 60 % der Wohnungen (dazu zählen auch die Einfamilienhäuser = Gebäude mit einer Wohnung) haben mehr als vier Zimmer. Kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen gibt es nur sehr untergeordnet (3% respektive 12% Prozent). Bemerkenswert ist, dass ein vergleichsweise großer Mietmarkt besteht. Nach Angaben des Zensus 2011 waren knapp 48 Prozent aller Wohnungen vermietet.

#### Quellen:

- \* Landesamt für Statistik, genesis online
  - \*\* Quelle Statistik Kommunal 2020
  - \*\*\* Zensus 2011
  - \*\*\*\* eigene Berechnung
- Darstellung, Weisel 04/2022

**Bestand**  
874 Wohngebäude

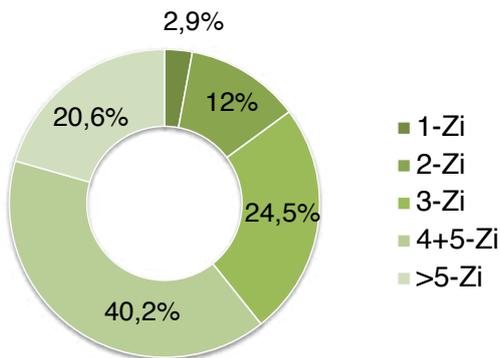
davon mit



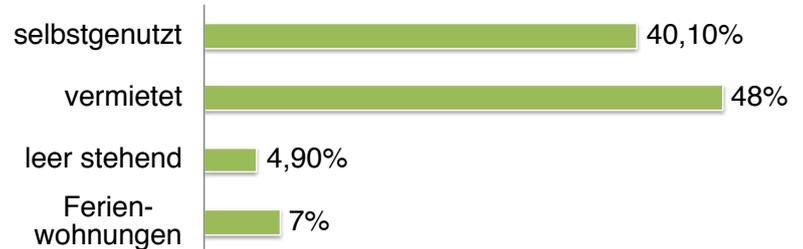
Wohngebäude\*\*  
nach Zahl der Wohnungen im Gebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mind. zur Hälfte (gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Nutzfläche nach DIN 277) Wohnzwecken dienen. Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50 qm Wohnfläche rechnen ebenfalls dazu.

**Bestand**  
1925 Wohnungen



Wohnungsgrößen\*\*  
durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung = 92,3 qm  
durchschnittliche Raumzahl je Wohnung = 4,2

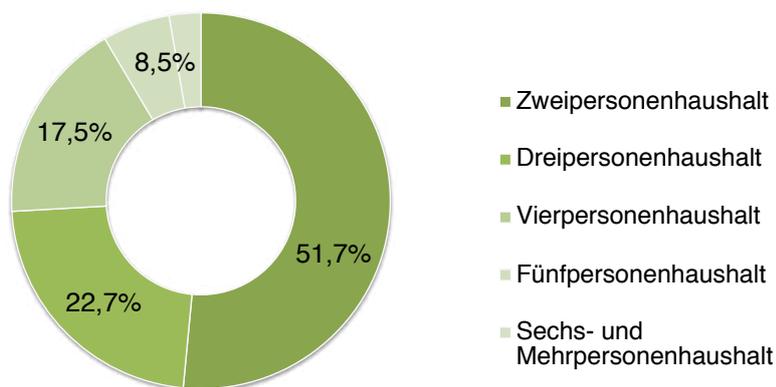


Art der Wohnnutzung\*\*\*

Der Zensus 2011 hat eine vollständige Wohnstättenerhebung durchgeführt und im Zusammenhang mit der beim Zensus bestehenden Auskunftspflicht auch eine belastbare Übersicht der jeweiligen Eigentumsformen in den Kommunen ermittelt. Auch wenn die Erhebungen bereits zehn Jahre zurück liegen, können sie für die Struktur des Wohnungs- und Eigentumsmarktes einen nach wie vor guten Überblick liefern. Noch im Jahr 2022 werden neue Zahlen dazu erhoben. Mit dem Zensus 2022 nimmt Deutschland an einer EU-weiten Zensusrunde teil, die seit 2011 alle zehn Jahre stattfinden soll. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der anstehende Zensus von 2021 in das Jahr 2022 verschoben (Veröffentlichung der Ergebnisse ist für Sommer 2024 geplant).

## Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstrukturen in der Gemeinde werden in sechs Kategorien aufgeteilt. Die größte Kategorie bilden dabei mit 51,7 % die Zweipersonenhaushalte. Einen kleineren Anteil bilden Dreipersonenhaushalte mit 22,7% und Vierpersonenhaushalte mit 17,5%. Mit nur insgesamt 8,5% fallen Haushalte mit fünf und mehr Personen ins Gewicht. Sehr außergewöhnlich erscheint, dass es laut der Statistik im Jahr 2011 keine Einpersonenhaushalte gab. Angesichts der demographischen Entwicklung und dem gesamtdeutschen Trend einer Zunahme der Single-Haushalte ist anzunehmen, dass die Ergebnisse des Zensus 2022 hier deutlich anders ausfallen werden.



Haushaltstyp\*\*\*

## Baufertigstellungen

Im Zeitraum von 2012 bis 2019 wurden gemäß Statistik kommunal 2020 insgesamt nur 14 Wohngebäude errichtet, wobei davon der Großteil - nämlich 12 Gebäude - Einfamilienhäuser waren.

Noch nicht in der Statistik erfasst sein dürfte die Neubausiedlung des Katholischen Siedlungswerkes. Aktuell wurden bzw. werden entlang der Lärchwaldstraße mehrere Mehrfamilienhäuser als bezahlbarer Wohnraum mit unterschiedlich großen Wohnungen errichtet, einige der Neubauten befinden sich derzeit (April 2022) noch in Bau.

Im Expertengespräch „Städtebau und Umwelt“ wurde die Lage der Siedlung zwischen Untergrainau und Eibsee und die dadurch resultierende mangelhafte Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kritisiert.



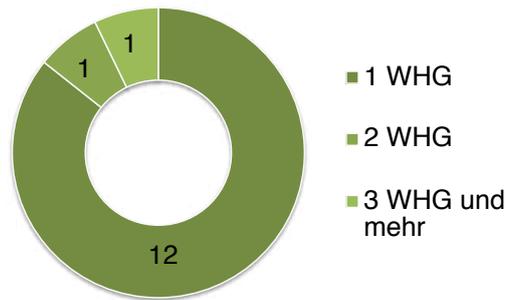
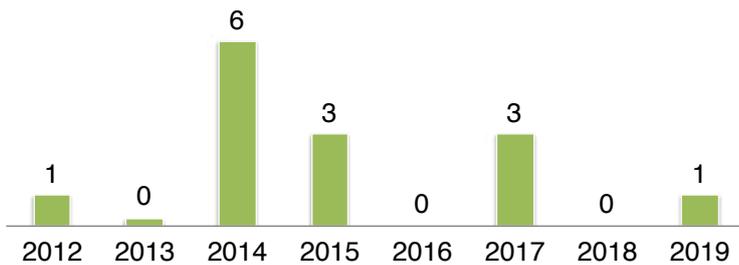
Quellen:

\* Landesamt für Statistik, genesis online

\*\* Quelle Statistik Kommunal 2020

\*\*\* Zensus 2011

## Baufertigstellungen



Errichtung neuer Wohngebäude 2012-2019\*\*

## Bevölkerungsentwicklung und zukünftige Baulandentwicklung

Die Herausforderung in Grainau besteht darin, dass eine stark begrenzte Siedlungsfläche einem hohen Siedlungsdruck an Verkehrs- und Wohnbauflächen **in der Region** sowie dem örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen für heimische Betriebe und Wohnbauflächen für die lokale Bevölkerung in der Gemeinde gegenüber steht. Durch die Topographie und die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete und kartierten Biotope stehen kaum mehr Siedlungsflächen zur Verfügung.

Trotz dem Neubauprojekt des Katholischen Siedlungswerkes ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gemäß des Expertengesprächs „Städtebau und Umwelt“ noch nicht gedeckt. Gerade für Einheimische, insbesondere Jugendliche bleibt es schwierig kostengünstigen Wohnraum zu finden. Die Annahme, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum auch ein limitierender Faktor zur Gewinnung neuer Arbeitskräfte im Tourismus sein könnte, wurde im Rahmen der Expertenrunde durch die spezifische Angebotsstruktur Grainaus mit einer Vielzahl an kleinen Ferienwohnungsvermietern (50 gewerbliche und 180 privat vermietete Ferienwohnungen) eher als geringeres Problem eingeschätzt. Auch weil die fünf vorhandenen, großen Hotels selbst Wohnmöglichkeiten für ihr Personal zur Verfügung stellen.

In welchem Ausmass in Zukunft noch Entwicklungsflächen ausgewiesen und Innenverdichtungsmaßnahmen stattfinden können, ist weiter auszuloten, da auch innerhalb der Siedlungsflächen Hochwassergefahrenflächen und wassersensible Bereiche liegen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass innerörtliche Freiflächen zum Erhalt des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

## Städtebau - Entwicklung und Struktur

Die Gemeinde Grainau besteht heute aus den Ortsteilen Obergrainau, Untergrainau, Hammersbach, Schmölz und Eibsee, deren Besiedlung zu unterschiedlichen Zeiten stattfand. Die Karte auf der folgenden Seite zeigt eine Überlagerung der jetzigen Siedlungsstruktur mit den historischen Kernbereichen und Wegeverbindungen.

### Historische Entwicklung\*

„Grainau kann auf eine 700-jährige Geschichte zurückblicken. Das Dorf gehörte zur 1294 gegründeten reichsunmittelbaren (d.h. freien) Grafschaft Werdenfels, die das Gebiet von Mittenwald bis Wallgau und das obere Loisachtal bis Farchant umfaßte. Landesherr war der jeweilige Fürstbischof von Freising.

Die Viehhaltung bildete bei den Grainauern die Ernährungsgrundlage, der Ackerbau spielte nur eine ganz untergeordnete Rolle. Als Zubrot diente die Waldarbeit, gelegentliche Fuhrdienste oder Heimarbeit (vor allem die Drechslerei), der Bergbau (wenn er gerade betrieben wurde) sowie ab 1750 eine kleine Sensenfabrikation in der Schmölz. Wie in keinem andern Ort in der Grafschaft herrschte in Grainau Grundfreiheit. Nach dem Steuerbuch von 1678 waren alle damals bestehenden 43 Anwesen „frei und eigen“, lediglich der Eibsee und einige Wiesen wurden vom Freisinger Fürstbischof als Leibgeding verliehen.

Die Orte hatten während der Freisinger Zeit nur wenig unter Kriegseinwirkungen zu leiden. Obergrainau blieb aber von Feuer und Wasser nicht verschont. Am 12. März 1779 vernichtete ein Großfeuer 14 Häuser und die Kirche. Die enge Bauweise, die aus Holz erbauten Gebäude sowie eine große Trockenheit waren die Ursache, daß damals fast alle Anwesen um den Oberen Dorfplatz dem Feuer zum Opfer fielen. Nur wenige Jahre später, am 21. Juni 1788, vermurte der Alplebach den Dorfplatz und machte zwei Häuser unbewohnbar.

In den Steuerbüchern des 16. Jahrhunderts fand noch keine Trennung zwischen den Ortschaften statt. Erst Anfang des 17. Jahrhunderts bildeten sich die beiden Dorfschaften Obergrainau und Untergrainau, die eigene „Dorfmayr“ (Obmänner) besaßen. Zu Obergrainau gehörten die Höfe von Hammersbach, Eibsee und (später) Schmölz. In Garmischer Urkunden wurden alle zusammen als „Gemeinden hinter der Degernau“ bezeichnet, da die Degernlahne die Grenze zwischen der Garmischer und Grainauer Flur bildet.

Grainau unterstand ursprünglich der Mutterkirche in Garmisch. Kirchliche Verrichtungen wie Taufen, Hochzeiten oder Beerdigungen wurden in Garmisch vorgenommen, die Grainauer mußten auch zum Gottesdienst nach Garmisch. Trotzdem besaßen die Ortschaften ihre eigenen Kapellen. Die endgültige kirchliche Loslösung von Garmisch erfolgte 1945 durch die Errichtung der Pfarrei Grainau. Seit 2016 wurde der Pfarrverband „Zugspitze“ gegründet, mit den Pfarreien Grainau, Garmisch und Burgrain.“  
(vgl. Webseite Gemeinde)

#### Quellen:

\* Gemeinde Grainau (Webseite)

\*\* Kurzchronik von Grainau, Bär und Lilie e.V., 2019

## **Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte\*\***

Wichtige Meilensteine innerhalb der neueren Siedlungsentwicklung nach dem 2. Weltkrieg waren der Beginn von Sozialwohnungen im Rosenthal durch das katholische Siedlungswerk (1955), die Errichtung der Evangelischen Erlöserkirche nach Plänen von Olaf Andreas Gulbransson (ab 1960) und die Eröffnung des Zugspitzbades (1973). Im Jahre 1996 wurde das neue Kurhaus mit Hallenbaderweiterung nach nur 1,5 jähriger Bauzeit eingeweiht. Neuere Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2008 umfassten den Grainauer Kirchturm und die Kapelle Untergrainau. 2012 wurde die Neugestaltung des Unteren Dorfplatzes fertiggestellt und 2017 wurde die Neugestaltung des Oberen Dorfplatzes begonnen, die in diesem Jahr (2022) abgeschlossen sein soll.

Leider konnte die Gemeinde 2005 nicht die Schließung der Teilhauptschule verhindern, so dass seither die Schüler ab der 5. Klasse die Gröbenschule in Garmisch besuchen.

Für die touristische Entwicklung war die Eröffnung der Eibsee-Seilbahn im Jahr 1963 wesentlich. 1993 wurde die Gipfelseilbahn auf die Zugspitze eröffnet. Vor ca. fünf Jahren (2017) wurde dann die neue Eibsee-Seilbahn - Weltrekordhalterin mit 3215m freier Seillänge - eröffnet und verursachte von Anfang an Zufahrt-Verkehrsprobleme. Erwähnenswert sind außerdem der Erwerb des Badersee-Hotels durch den Bayerischen Raiffeisenverband (1975) und der Bau eines „Luxus-Campingplatzes“ in der Schmölz mit 150 Stellplätzen an Stelle der Ferienclub-Anlage (2010). (vgl. Kurzchronik von Grainau, Bär und Lilie e.V., 2019)

### **Jetzige Siedlungsstruktur**

Die einzelnen Ortsteile sind mittlerweile entlang der Erschließungsstraßen mehr oder weniger zusammengewachsen, so dass der Siedlungskörper ringförmig den zentral gelegenen Grün- und Erholungsraum umgibt. („Randstad“). Diese städtebauliche Struktur mit einem zentral gelegenen „grünen Herzen“ und der spektakulären, alpinen Landschaft außerhalb des Siedlungsringes, stellt eine Besonderheit dar und sollte als Potential noch mehr genutzt werden.

### **Sichtbeziehungen, Merkzeichen, ortsbildprägende Plätze + Freiräume**

Neben den spektakulären Sichtbeziehungen in die alpine Bergwelt, stellt der Blick auf die Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer mit dem 1835 angelegten Bergfriedhof ein unverwechselbares Merkzeichen Grainaus dar. Die nördlich anschliessende Obstwiese ermöglicht den freien, ungestörten Blick auf dieses Ensemble.

Die beiden historischen Dorfplätze in Ober- und Untergrainau sind in ihrer Dimension und den prägenden Raumkanten weitgehend erhalten. Weitere innerörtliche Freiflächen prägen das ländliche Erscheinungsbild.

### **Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die städtebauliche Grundform ist das ehemalige Bauernhaus. Viele der historischen Hofstellen sind noch erhalten und in die Denkmalliste aufgenommen. Daneben gehören zu den Baudenkmalern die neubarocke Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Obergrainau, die Kapelle St. Joseph, ein barocker Saalbau mit Chor und Westturm, in Untergrainau, aber auch neuere Bauten wie die Marienkapelle in Hammersbach, ein neubarocker Saalbau mit Schweifgiebel sowie die Evang.-Luth. Erlöserkirche, ein zentralisierender Bau über fünfeckigem Grundriss mit weit herabgezogenem Dach und Rundturm von dem Architekten Olaf Andreas Gulbransson aus dem Jahr 1960f.

Erwähnenswert sind außerdem noch ein Landhaus mit Gartenhaus (1924 bzw. 1930-40) an der Loisachstraße von Georg Markwort und das „Huberhaus“, das um 1900 von der renomierten Münchner Uhrmacherfamilie Andreas Huber als Sommerfrischehaus gebaut wurde. Letzteres steht zwar nicht unter Denkmalschutz, ist aber durch seine Bauform und die besondere Lage auf einer Hügelkuppe im heutigen Huberpark als ortsbildprägend zu bezeichnen. \*\*\*\*

### **Gebäudeform und -stellung**

Das ortstypische Bauernhaus ist ein zweigeschossiger, giebelseitiger Flachsattelbau mit Lauben und Zierbund. Die meisten denkmalgeschützten Höfe sind aus der 2. Hälfte des 18. Jhd. In der Regel ist der Hauptbaukörper aus verputzten Mauerwerk mit Zierbundgiebel, teilweise ist das Obergeschoss als verschalter Blockbau ausgeführt. Typologisch handelt es sich dabei oft um ein Mittertennhaus als Einhof. In Untergrainau gibt es aber auch einige Doppelbauernhäuser, die entweder giebelgeteilt oder längsgeteilt sind. Die Lauben sind in der Regel zur Straße orientiert, es gibt auch Lauben auf zwei Gebäudeseiten oder zweiseitig umlaufende Lauben.

## Gelistete Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege listet für die Gemeinde Grainau 31 Bau- und 4 Bodendenkmäler (Stand 14. Juni 2022). Davon befinden sich 2 der Bodendenkmäler und 21 der Baudenkmäler im Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005 (Untersuchungsgebiet). 4 weitere Baudenkmäler liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Positionen der anderen Boden- und Baudenkmäler sind in der Karte auf der folgenden Seite markiert. Im Kapitel 3, „ortsbildprägende Bausubstanz“ sind die Bau- und Bodendenkmäler, die im Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen liegen, markiert. (<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>, abgerufen am 14.06.2022)

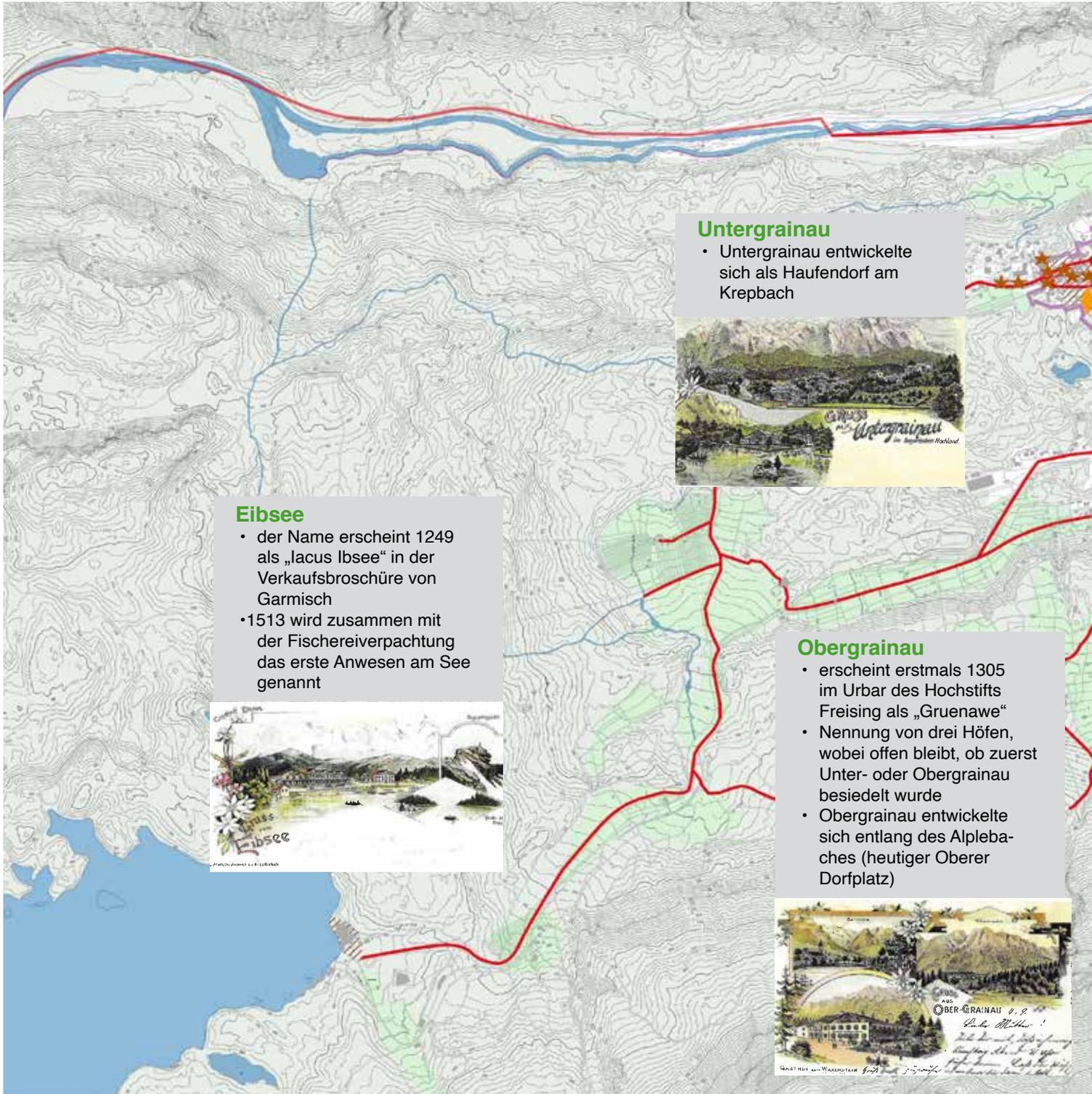
Im Anhang befindet sich eine komplette Auflistung der Bau- und Bodendenkmäler in Grainau.

## Exemplarische Baudenkmäler im Gemeindegebiet (außerhalb des Sanierungsgebietes):



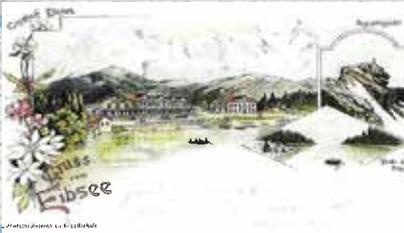
### Quellen:

- \* Bayerischer Denkmal-Atlas
- \*\* Gemeinde Grainau
- \*\*\* Chronik Grainau
- \*\*\*\* Huberhaus, Bestandsanalyse, abp architekten burian+pfeiffer, Architekturbüro Bauer



### Eibsee

- der Name erscheint 1249 als „lacus lbsee“ in der Verkaufsbroschüre von Garmisch
- 1513 wird zusammen mit der Fischereiverpachtung das erste Anwesen am See genannt



### Untergrainau

- Untergrainau entwickelte sich als Hafendorf am Krepbach

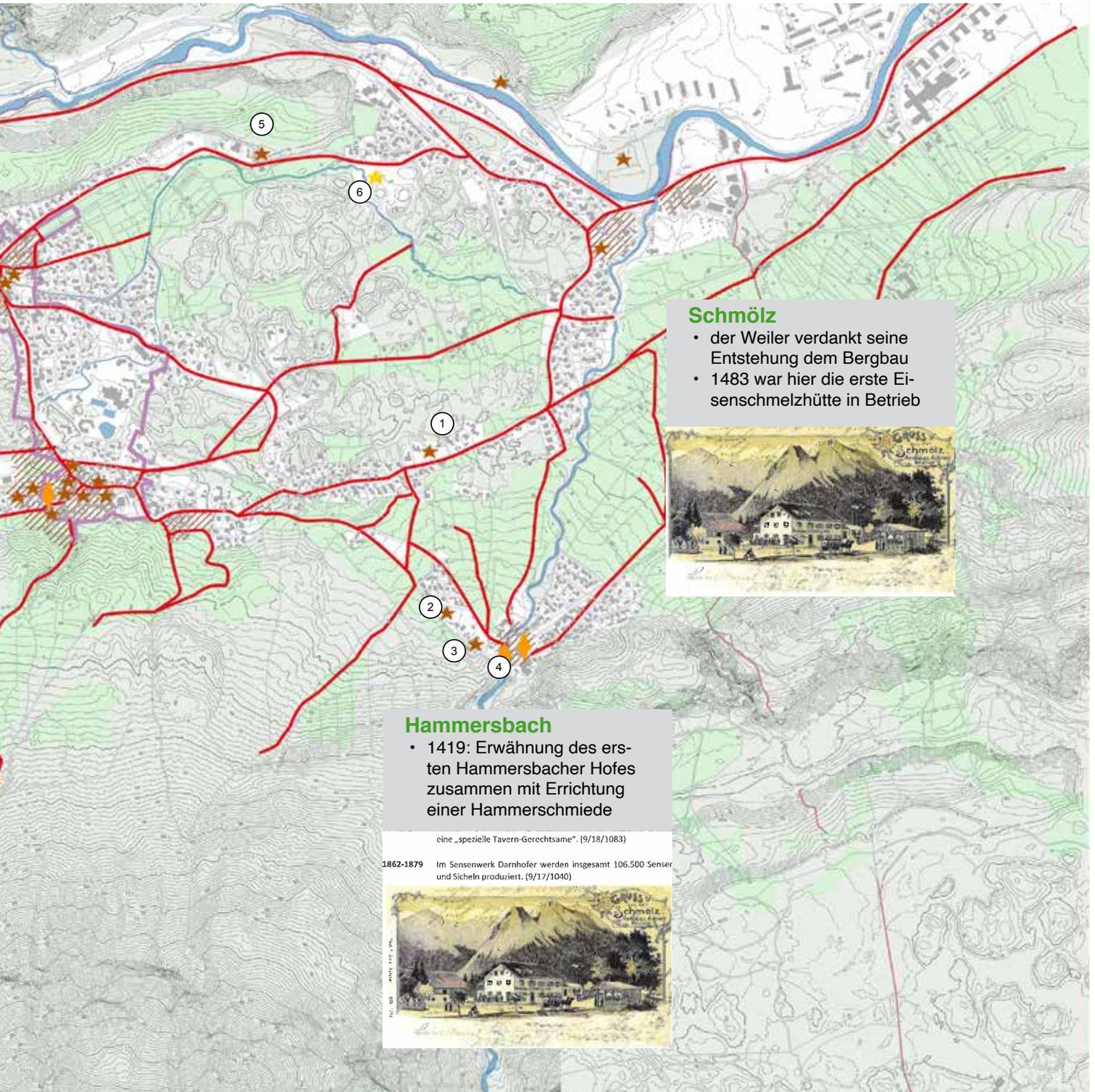


### Obergrainau

- erscheint erstmals 1305 im Urbar des Hochstifts Freising als „Gruenawe“
- Nennung von drei Höfen, wobei offen bleibt, ob zuerst Unter- oder Obergrainau besiedelt wurde
- Obergrainau entwickelte sich entlang des Aplebaches (heutiger Oberer Dorfplatz)



Karte: Gemeinde Grainau, historische Entwicklung



**Schmölz**

- der Weiler verdankt seine Entstehung dem Bergbau
- 1483 war hier die erste Eisenschmelzhütte in Betrieb



**Hammersbach**

- 1419: Erwähnung des ersten Hammersbacher Hofes zusammen mit Errichtung einer Hammerschmiede

eine „spezielle Tavern-Gerechtsame“. (9/18/1083)

1862-1879 Im Sensenwerk Darnhofer werden insgesamt 106.500 Senser und Sichel produziert. (9/17/1040)



M 1:20.000

- ★ Baudenkmal
- ◆ Bodendenkmal
- ★ Ortbildprägende Gebäude
- //// Historische Ortskerne
- Historische Wege

## Natur, Freizeit und Tourismus

Der Tourismus hat sich für den staatlich anerkannten Luftkurort zu einer Haupterwerbsquelle entwickelt. Um 1870 kamen die ersten Urlaubsgäste ins Zugspitzgebiet, nachdem Maler\*, Schriftsteller\* und Volkskundler\*innen die Landschaft um Karwendel und Wetterstein erkundet hatten. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie 1880 bis Murnau, 1889 bis Partenkirchen und 1912 über Grainau nach Reutte wurden Gebiet und Ort immer stärker für den Fremdenverkehr erschlossen. Der Bau der Bayerischen Zugspitzbahn (Zahnradbahn) 1928 bis 1930 brachte weiteren Aufschwung und 1937 die Zusammenlegung von Unter- und Obergrainau (Quelle: Gemeinde Grainau, das Zugspitzdorf, Bürgerinformationsbroschüre, hrsg. von der Gemeinde Grainau o.Jahr). Seit den Olympischen Winterspielen 1936 im benachbarten Garmisch-Partenkirchen verzeichnete der Tourismus insbesondere durch die Nähe der Zugspitze starke Zuwächse, so auch im Zugspitzdorf Grainau. 1963 wurde die Eibsee-Seilbahn eröffnet, die 2017 durch die neue Seilbahn-Zugspitze ersetzt wurde. Als wichtiges sportliches Ereignis hat sich der Zugspitz Ultratrail, ein Ultramarathon zur Umrundung der Zugspitze, etabliert, der jedoch künftig nicht mehr wie bisher in Grainau als Ziel für die fünf Distanzen endet (laut Auskünften der Gemeinde).



Musikpavillon



Zugspitzbad



Hotel Am Baadersee



Minigolf Grainau

Heute bietet Grainau sowohl im Winter als auch im Sommer zahlreiche Attraktionen, Veranstaltungen und Ausflugsmöglichkeiten. Die Hauptattraktionen stellen dabei die Zugspitze, der Eibsee und die Höllentalklamm dar.

Auf der Zugspitze befindet sich das höchste Skigebiet Deutschlands mit zwölf verschiedenen Pisten für Skifahrer und Snowboarder. Im Gemeindegebiet gibt es außerdem zahlreiche Loipen, Winterwanderwege und Rodelbahnen sowie die Skitourenroute „Riffelriss“. Ein 100 Kilometer langes Wander- und Spazierwegenetz mit moderaten und alpinen Wegen erschließt die umliegende Bergswelt. Viele Einkehrmöglichkeiten in Berggasthöfen und Almhütten mit hausgemachten Gerichten ergänzen das Angebot. Desweiteren bieten alpine Trails, Forststraßen und asphaltierte Radwege viele Möglichkeiten für den Radsport (Mountainbike, E-Bike, Fahrrad). Erlebnispfade und Naturparks, wie der Huberpark, bieten besondere Möglichkeiten für den Familienurlaub.  
(vgl. [www.grainau.de](http://www.grainau.de), abgerufen am 07.06.22)

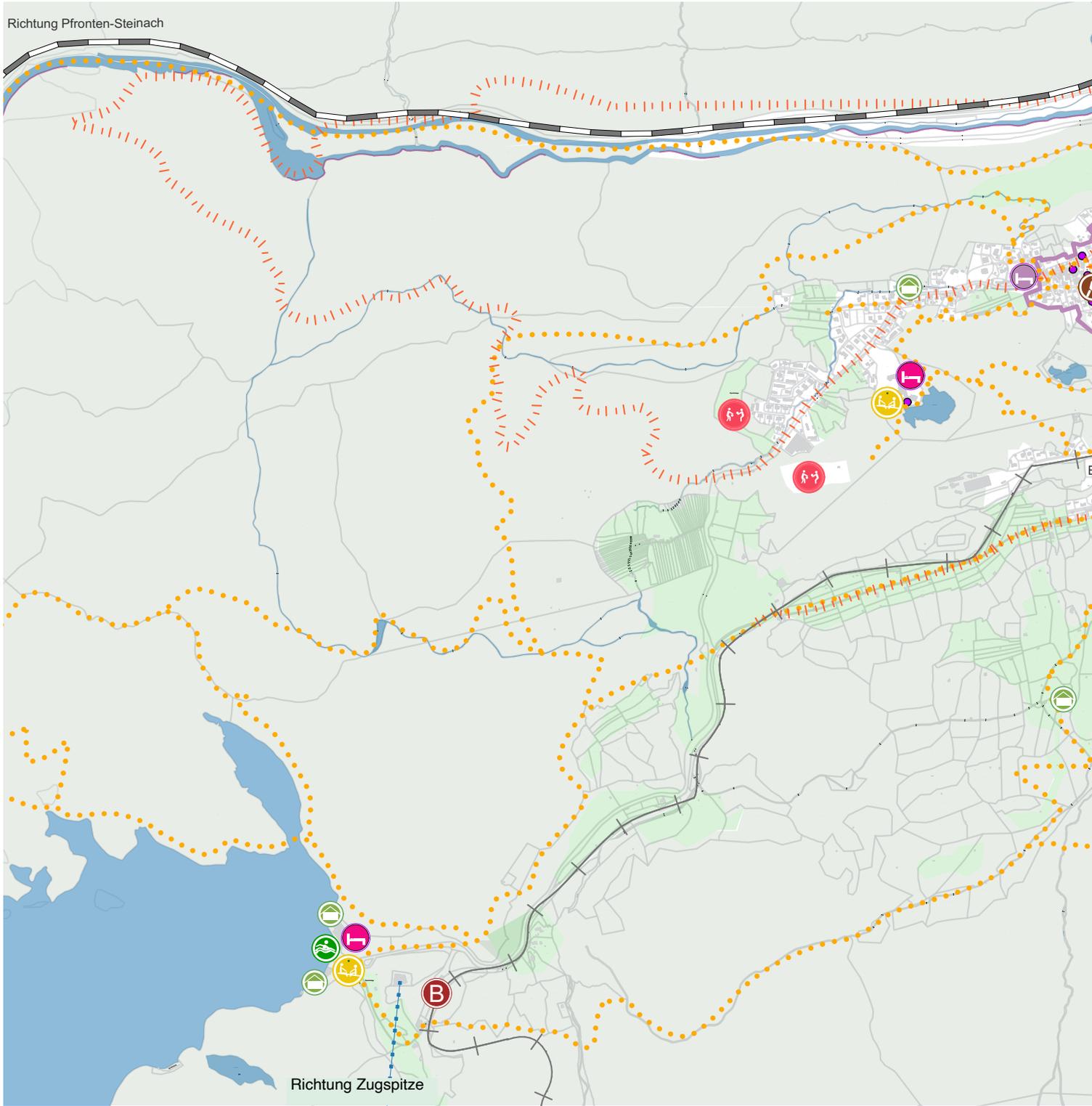
Die zentralen Kuranlagen zwischen Ober- und Untergrainau, stellen eine Besonderheit dar. Hier befinden sich das Kurhaus mit dem Zugspitzbad, der Musikpavillon - Veranstaltungsort kultureller Angebote -, der Minigolfplatz und im Winter der Natureisplatz. Von dort starten auch viele Wanderwege in die Umgebung.

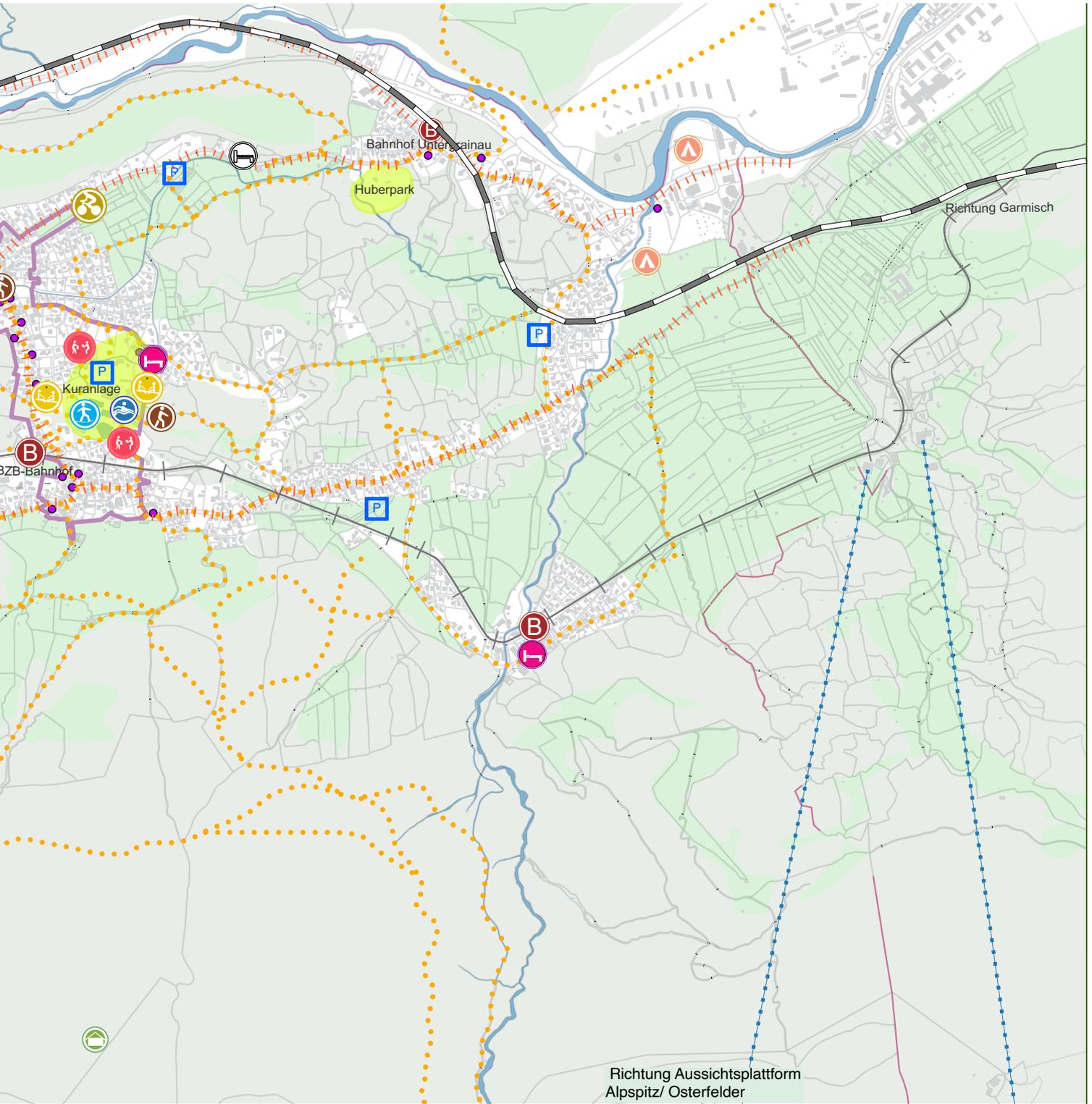
In Grainau befinden sich vier Vier-Sterne Hotels (Berghotel Hammersbach, Eibsee-Hotel, Hotel Alpenhof Grainau, Hotel am Badersee), ein Fünf-Sterne Hotel (Romantik Alpenhof Waxenstein) und zahlreiche weitere Hotels, Ferienwohnungen und Gästezimmer. Insgesamt werden 3367 Gästebetten im Ort angeboten. Des Weiteren gibt es zwei Campingplätze mit 337 Stellplätzen.\* (Zahlen und Daten über Grainau. ([gemeinde-grainau.de](http://gemeinde-grainau.de) [abgerufen am 18.05.2022]) Im Jahr 2019 gab es 545 666 Gästeübernachtungen.  
\*\* (In: Statistik kommunal 2020. Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2021, abgerufen am 18. Mai 2022)

In der touristischen Entwicklung arbeitet das Zugspitzdorf Grainau innerhalb des Zusammenschlusses Zugspitz Arena Bayern-Tirol eng zusammen. Wichtiges Kooperationsprodukt ist die elektronische Gästekarte „Zugspitz Arena Bayern Tirol CARD“, welche für Übernachtungsgäste den Gästebus auf der Strecke zwischen Garmisch-Partenkirchen, Grainau und Ehrwald täglich in der Sommer- und Wintersaison inkludiert sowie zahlreiche kostenlose und ermäßigte Leistungen für Freizeitaktivitäten in der Region (<https://zugspitze.com/de/service-info/gaestekarte>, eingesehen am 17.05.2022).

Quellen:

- \* Gemeinde Grainau
- \*\* Landesamt für Statistik
- \*\*\* Bayerischen Staatsministerium für Digitales





M 1:20.000

- |  |                 |  |            |  |             |  |              |  |                                   |  |           |
|--|-----------------|--|------------|--|-------------|--|--------------|--|-----------------------------------|--|-----------|
|  | 5 Sterne Hotels |  | Schwimmbad |  | Gastronomie |  | Campingplatz |  | Bayr. Zugspitzbahn<br>Zahnradbahn |  | Wiese     |
|  | 4 Sterne Hotels |  | Sportplatz |  | Bahnhof     |  | Eislaufbahn  |  | Radwege                           |  | Wald      |
|  | Geplantes Hotel |  | Badesee    |  | Parkplatz   |  | Spielplatz   |  | Wanderwege                        |  | Naturpark |
|  |                 |  |            |  |             |  | Almhütten    |  | Ski-Lift                          |  |           |

## **Versorgung**

Die im Folgenden dargestellte Übersicht stellt eine erste Einschätzung und Bewertung der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Grainau aus heutiger Sicht dar. Ggfls. können weitere tiefgreifendere Untersuchungen (sortimentspezifische Verkaufsflächenerhebung, Unternehmensbefragung, Baurechtsanalyse) zur weiteren Einzelhandelsentwicklung erforderlich werden.

Im Jahre 2004 wurde im Rahmen der Entscheidung zur Ansiedlung zusätzlicher, leistungsfähigen Nahversorgungseinrichtungen in Ortsrandlage (Gewerbegebiet Schmölz) vom Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse (Dr. Heider) ein Markt- und Standortgutachten des Einzelhandels sowie ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet.

In der Gemeinde Grainau lassen sich folgende Einzelhandelslagen unterscheiden:

- Gewerbegebiet Schmölz
- Ortskern Untergrainau
- Ortskern Obergrainau
- Waxensteinstraße

## **Nahversorgung**

In Hinblick auf die Nahversorgung besitzt Grainau mit einem Vollsortimenter (Edeka), einem Discounter (Aldi), dem Groanara Dorfladen (ehemaligen Edeka Resenberger), zweier Bäckereien, einem Käseladen, zweier Getränkeläden und einer Apotheke ein Grundangebot zur Versorgung der Bevölkerung.

Bei dem Hauptangebot zur Nahversorgung im Gewerbegebiet Schmölz am östlichen Ortsrand der Gemeinde, das für den Großteil der Bewohner nicht fußläufig erreichbar ist, handelt es sich um eine stark autoorientierte Lage.

In Verbindung mit der demographischen Entwicklung kommen daher den fußläufig erreichbaren Angeboten eine hohe Bedeutung zu. Die langfristige Sicherung des Groanara Dorfladens spielt daher eine bedeutende Rolle.

Im Falle einer Schließung müssten neue, andere und alternative Konzepte (Direktvermarktung, Bringservice, etc.) überlegt werden. Bei etwaigen Neuansiedlungsvorhaben sollte in jedem Fall das Kriterium der Nahversorgung und Fußläufigkeit eine bedeutende Rolle spielen.

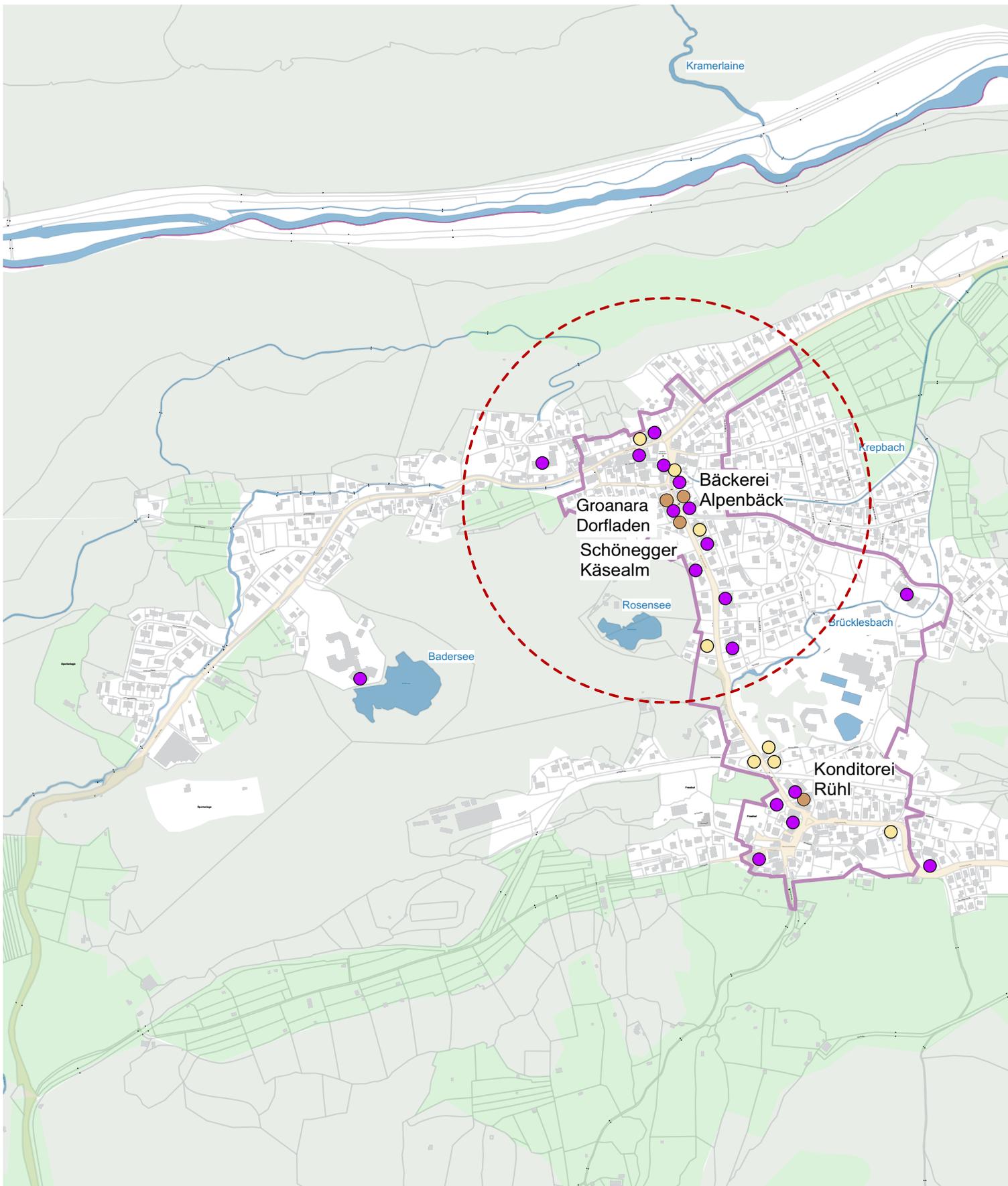
## Sonstige Einzelhandelsstruktur

Der weitere Geschäftsbereich mit kleinstrukturierten Einzelhandelsangeboten, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben erstreckt sich vom Unteren Dorfplatz über die Waxensteinstraße zum Oberen Dorfplatz. Der Schwerpunkt des Geschäftsbesatzes liegt dabei am Unteren Dorfplatz und im nördlichen Bereich der Waxensteinstraße. Um den oberen Dorfplatz findet sich ebenfalls eine kleinere Konzentration gewerblicher Nutzungen. Entlang der Waxensteinstraße ist die gewerbliche Nutzung stark ausgedünnt.

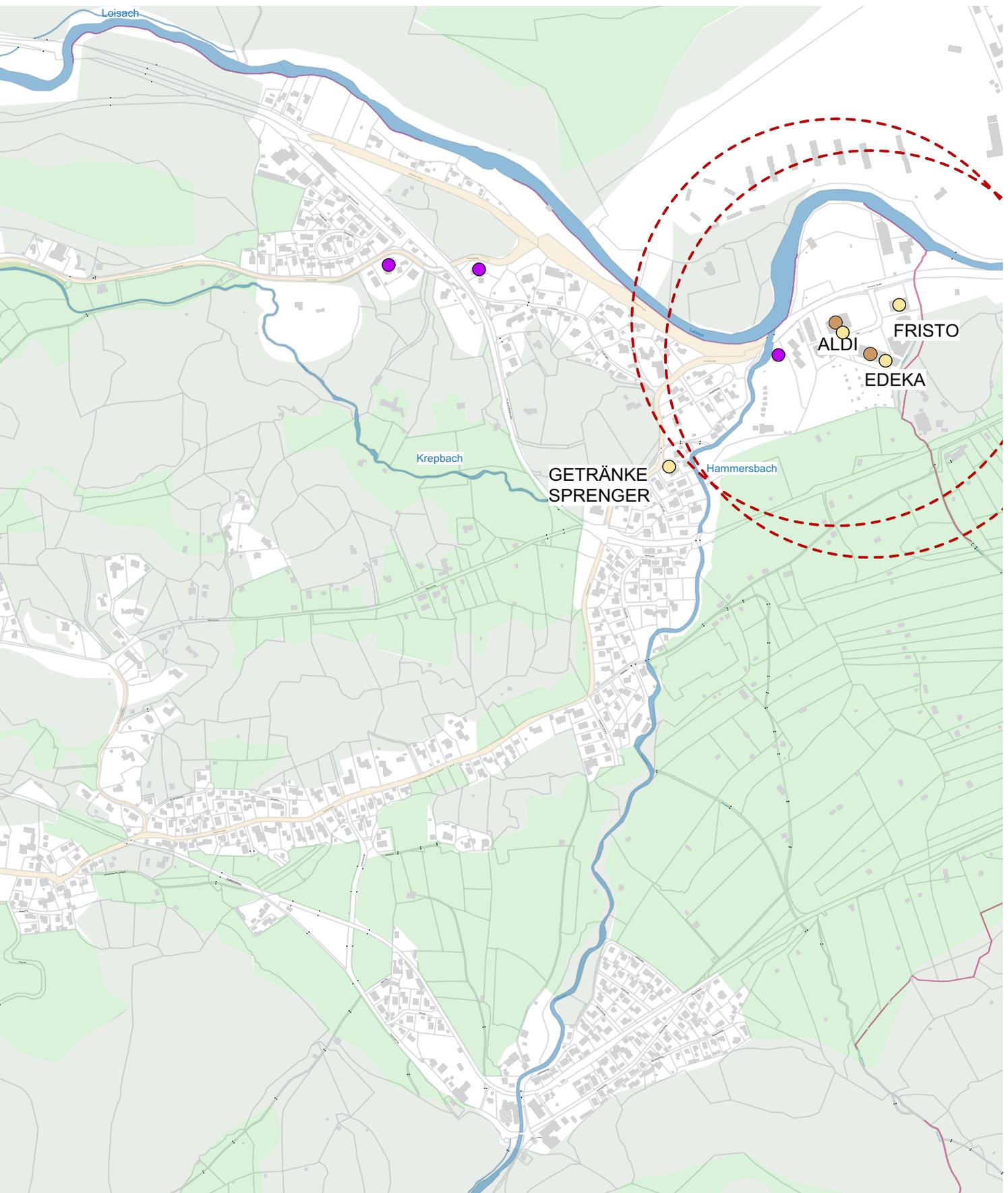
Laut Internetseite befinden sich noch 18 Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet (Stand 2022).

Im Vergleich dazu bestanden zum Erhebungszeitpunkt des Markt- und Standortgutachtens im Oktober 2003, 34 Ladengeschäfte des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Ladenhandwerks in der Gemeinde Grainau. (Quelle: Markt- und Standortgutachten, Dr. Heider, 2004, S. 22)

Durch verschiedene Entwicklungen ist die Anzahl der Betriebe im Hauptgeschäftsbereich Unter- und Obergrainau deutlich zurückgegangen und die Einkaufsattraktivität für Bevölkerung und Fremdenverkehr hat sich gegenüber dem Jahr 2003 verschlechtert. Die räumliche Distanz von ca. 800m zwischen den beiden Dorfplätzen führt darüber hinaus zu einer gewissen Weitläufigkeit. Langfristig sollte überlegt werden, welche Maßnahmen noch zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandels und darüber hinaus insgesamt zu einer lebendigen und attraktiven Ortsmitte mit den heutigen Anforderungen an Qualität und Erlebniswert beitragen können.



Karte: Gemeinde Grainau, Einzelhandel



M 1:10.000

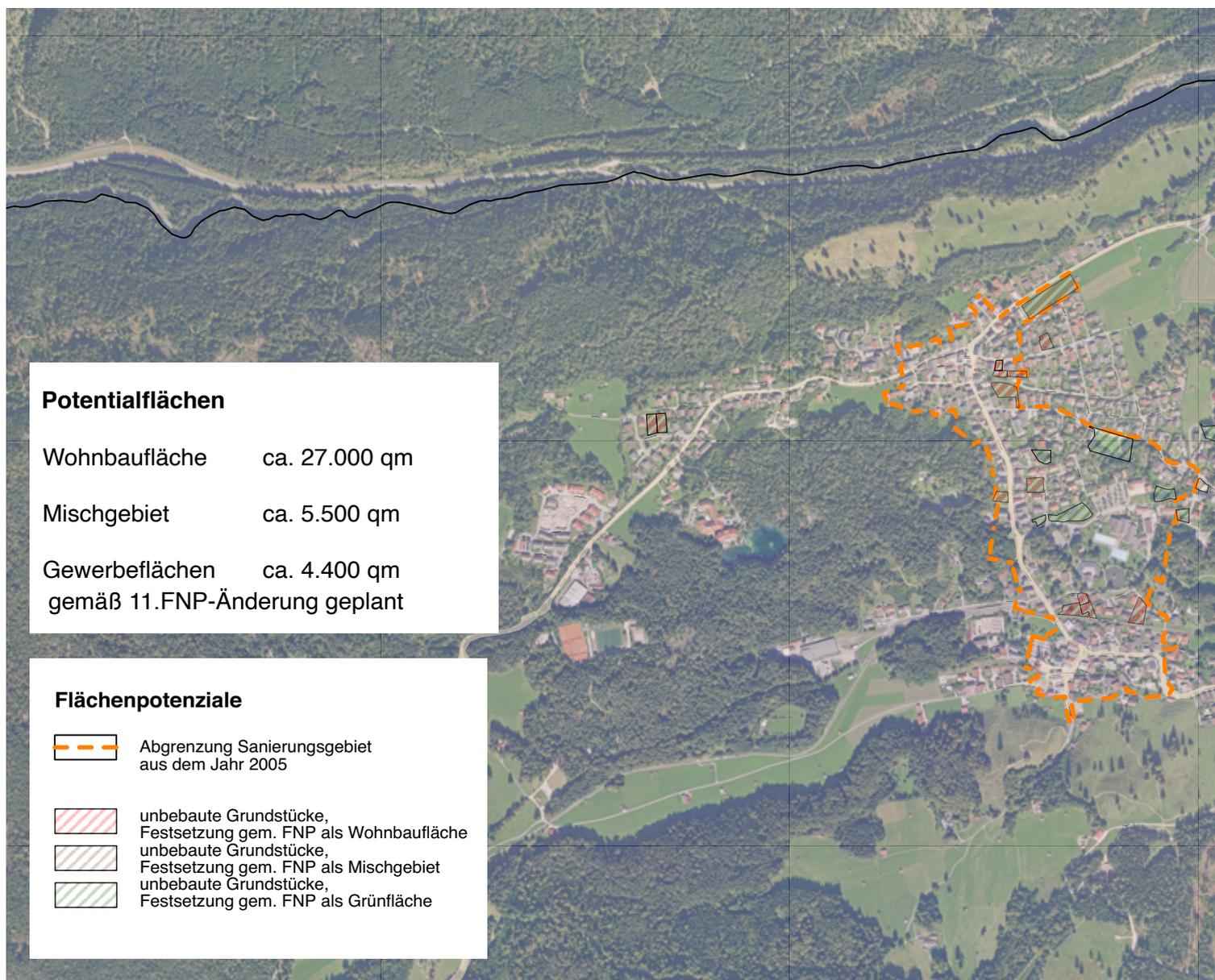
-  Einzelhandel, nahversorgungsrelevant
-  Einzelhandel, sonstige
-  Gastronomie
-  r = 400m fussläufiger Einzugsradius Nahversorgung

## Flächenpotentiale und Wohnraumangebot

Durch die topographischen und naturräumlichen Einschränkungen hat Grainau kaum Möglichkeiten neue Siedlungsflächen auszuweisen. Daher ist das bauplanungsrechtlich nachweisbare Flächenangebot zu überprüfen und dem Bedarf an neuen Wohnraum- und Gewerbeflächen gegenüberzustellen.

Bei der hier dargestellten Übersicht sind alle Flächen gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan erhoben. Für den Umgriff des Sanierungsgebietes wurde im Kapitel 3 nochmal genauer nach Flächen im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) und Flächen innerhalb rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne differenziert.

Die Flächenbilanzierung gemäß Flächennutzungsplan ergibt für die Gemeinde Grainau gerundet insgesamt 27.000qm noch nicht genutzter, aber im FNP dargestellter Wohnbauflächen auf 24 Baulücken. Hinzu kommen 5.500qm Mischgebietsflächen auf 3 zusammenhängenden Grundstücken an der östlichen Ortseinfahrt Unter-



Karte: Gemeinde Grainau, Flächenpotentiale

grainau. Für Gewerbeflächen stehen nach aktuellem Stand (Februar 2022) keine weiteren Flächenpotentiale zur Verfügung. Es ist aber eine Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bahnhofs Untergrainau in Vorbereitung, in der insgesamt 4.400qm Flächen als Gewerbegebiet umgewidmet bzw. neu ausgewiesen werden sollen. Hierbei handelt es sich um Flächen der Bahn und bereits aktuell gewerblich genutzter Flächen. Darüber hinaus soll eine größere Fläche nördlich der Gleise als neue Gewerbefläche ausgewiesen werden. Weiterhin sind in der Übersicht Flächen dargestellt, die sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage oder Nähe zum Bahnhof Untergrainau als Wohnbaufläche eignen würden, im FNP aber als Grünflächen ausgewiesen sind. Wie später dargestellt handelt es sich hierbei teilweise um Biotopflächen oder anderweitig geschützte Flächen. Inwieweit diese Flächen als weitere Entwicklungsflächen herangezogen werden können ist gerade in Hinblick auf Klima- und Hochwasserschutz sehr differenziert abzuwägen.



M 1:15.000