

6

6 INTEGRIERTE MASSNAHMENAGENDA

6.1 Maßnahmenagenda Handlungsraum A-D

A: „Grüne Mitte“ - Kurhausumfeld

Die Maßnahmenagenda gliedert sich entsprechend der herausgearbeiteten Fokusbereiche A-D. Im Anschluss werden die übergeordneten Maßnahmen sowie Förderprogramme und Sonstiges dargestellt. In den Tabellen sind die vorgeschlagenen Maßnahmen gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (StBauFR) in Vorbereitungsmaßnahmen, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, Kommunale Förderprogramme und Fonds sowie Sonstiges geordnet.

Die Maßnahmen werden zunächst benannt. Mit den Spalten Priorität und der Einordnung in kurz-, mittel- und langfristig anzugehende Maßnahmen, wird der Umsetzungsprozess zeitlich dargestellt. Soweit abschätzbar - werden förderfähige Kosten beziffert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt und an der Umsetzung zu beteiligende Akteure benannt. Auf dieser Grundlage ist das Erstellen von Jahresplänen möglich. Bei den Kosten handelt es sich um vorläufige Schätzungen.

Ziffer Vorbereitungmaßnahmen

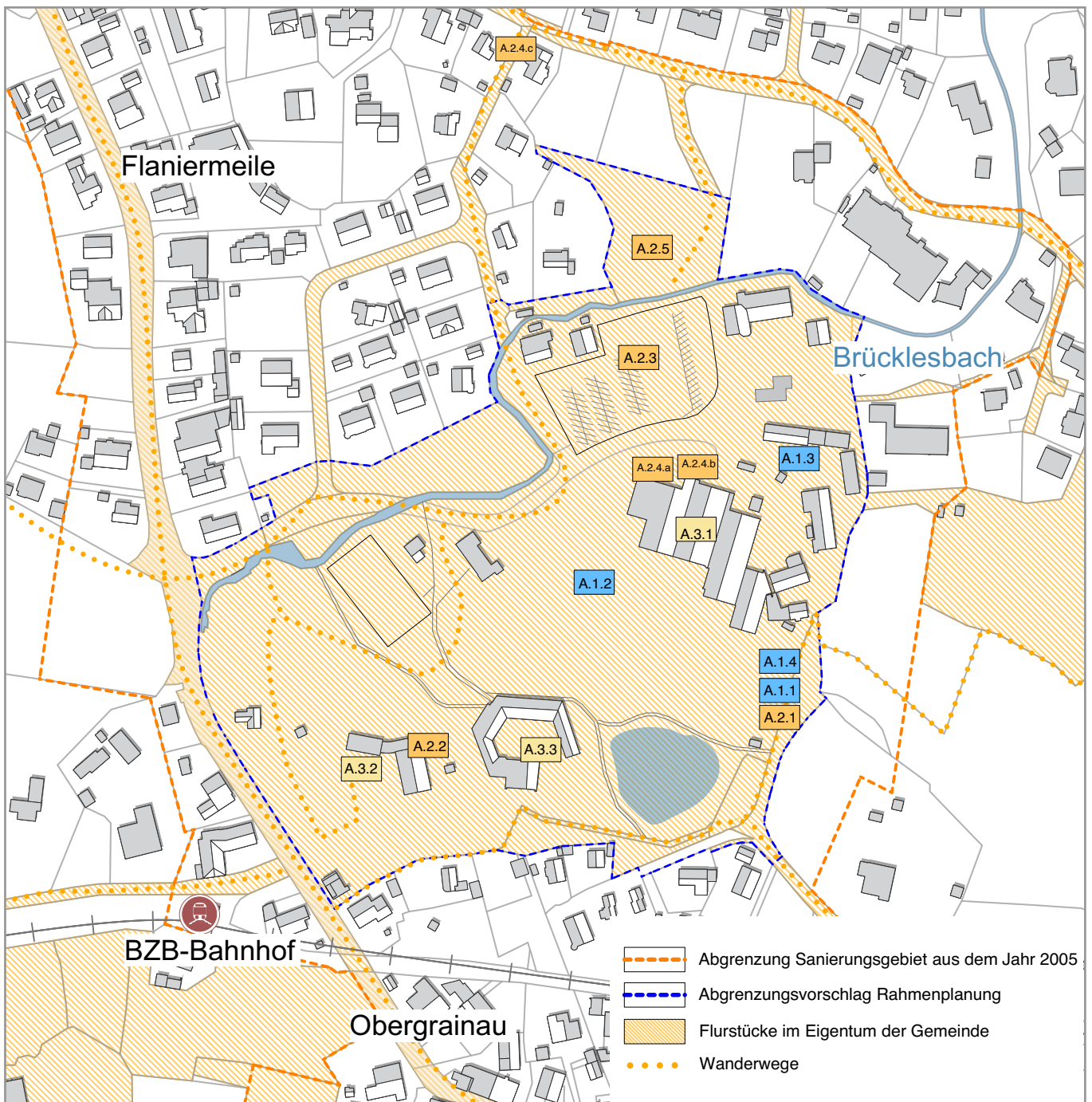
- A.1.1 Rahmenplanung Kurhausumfeld Untersuchung einer funktionalen und gestalterischen Neuordnung des Areals zu einer durchgängigen Parklandschaft
- A.1.2 Beratung zu Funktionen und Schwimmbadkonzept Kur- und Bürgerhaus (ISEK-Team)
- A.1.3 Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Bauhofs
- A.1.4 Bewerbung zur Landesgartenschau

Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)

- A.2.1 Komplette Objektplanung und (losweise) Neugestaltung der Parkanlagen des gesamten Kurhausumfeldes
- A.2.2 Objektplanung und Umgestaltung der Freiflächen um das Rathaus integriert in Gesamtkonzept (siehe Maßnahme M 1.1)
- A.2.3 Aufenthaltsorientierte Umgestaltung und bessere Integration des Parkplatzes und des gesamten Parkweges in die Parklandschaft der Grünen Mitte
- A.2.4 Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrskonzepts
 - A.2.4.a Bau und Einrichtung eines Mobilitäts-Hub (PKW, Fahrradinfrastruktur) Incl. Fahrradreparaturstation+Bikomat, Ladesäulen für Elektrofahrräder
 - A.2.4.b Ersetzen der alten Fahrradständer auf dem gesamten Areal durch aktuelle Modelle
 - A.2.4.c Aufweitung Umlaufsperr Gassenbichl zur besseren Passierbarkeit mit Lastenrädern und Fahrradanhängern
- A.2.5 verbesserte Ausstattung und Aufwertung des Spielplatzes

Baumaßnahmen

- A.3.1 "Kurhaus-Modernisierung": Sanierung und Umbau Kurhaus mit Schwimmbad/ Freibad incl. Freianlagen (Generalplanung)
- A.3.2 "Rathaus-Modernisierung": Renovierung, energetische Sanierung mit Nutzungsintensivierung des Saals mit öffentlichen Nutzungen(Bürgersaal), Umsetzung barrierefreier Zugänge und Erschließung
- A.3.3 ergänzende Sanierungsmaßnahmen am Musikpavillon incl. Eingangssituation



Karte: Maßnahmenplan Teilraum A

M 1:3.000

Maßnahmenagenda Handlungsraum A: „Grüne Mitte“ - Kurhausumfeld





Ziffer	Projekte/ Maßnahmen	Priorität	bereits begonnen	kurzfristig 2023-27	mittelfristig 2028-33	langfristig ab 2034
1 Vorbereitungsmaßnahmen						
A 1.1	Übergeordnete Rahmenplanung Kurhausumfeld: Untersuchung einer funktionalen und gestalterischen Neuordnung des gesamten Kurparkareals zur Herausarbeitung einer identitätsstiftenden „grünen Mitte“ für Bewohner und Besucher; Berücksichtigung des Planungsprozesses Kurhausumbau; Erarbeitung von 2-3 Varianten (incl. Stellplatzhebung und Parkraumkonzept)	hoch		▪		
A 1.2	Beratung zu anzustrebenden Funktionen für das Kur- und Bürgerhaus sowie zu unterschiedlichen Schwimmbadkonzepten (ISEK, Team oder weitere Fachplaner), insbesondere inhaltliche Konzeption, detailliertes TI-Konzept als Marken-Touchpoint/ Flagshipstore, Nutzungskonzept Veranstaltungsräume	hoch		▪		
A 1.3	Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Bauhofs mit Prüfung von Alternativstandorten (u.a. östlich des Bahnhof Untergrainau)	mittel		▪		
A 1.4	Bewerbung zur Landesgartenschau für eine beispielhafte und zukunftsweisende Neugestaltung der "Grünen Mitte" samt Kuranlagen	mittel			▪	
2 Ordnungsmaßnahmen						
A 2.1	Komplette Objektplanung und (losweise) Neugestaltung der Parkanlagen, Verkehrsflächen, Wasserflächen (Einholen der wasserrechtlichen Erlaubnis, etc.) ; Los 1 West/Südwest-Teil des Areals, Los 2 Umgriff Kurhaus und ggfls. Bauhof	mittel			▪	▪
A 2.2	Objektplanung und Umgestaltung der Freiflächen um das Rathaus integriert in Gesamtkonzept (siehe Maßnahme M 1.1: übergeordnete Rahmenplanung Kurhausumfeld) als vorgezogener Teilbereich der Maßnahme 2.1	hoch		▪		
A 2.3	Aufenthaltsorientierte Umgestaltung des Parkplatzes und des gesamten Parkwegs im Sinne eines Parks mit integrierten Stellplätzen und einem repräsentativen Vorplatz vor dem Kurhaus (incl. starke Entsiegelung und verbesserte Straßenbeleuchtung)	mittel				▪
A 2.4	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrskonzepts					
	2.4.a: Bau und Einrichtung eines Mobilitäts-Hub (PKW, Rad Fahrradinfrastruktur) am Kurhaus incl. Fahrradreparaturstation + Bikomat, Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahräder (ggf. mit Überdachung)	hoch		▪		
	2.4.b: Ersetzen der alten Fahrradständer (sog. "Felgenbrecher" nur mit Felgenklemmung) auf dem gesamten Areal (Rathaus, Kurhaus, Schwimmbad, Musikpavillon, Spielplatz, Parkplatz) durch aktuelle Modelle, die ein Anlehnen und Ansperrern ermöglichen.	hoch		▪		
	2.4.c: Aufweitung Umlaufsperre Gassenbichl zur besseren Passierbarkeit mit Lastenrädern und Fahrradanhängern durch Entfernung einer Sperrschranke	hoch		▪		
A2.5	verbesserte Ausstattung und Aufwertung des Spielplatz, ggfs. Einbeziehung des Brücklesbach für Wasserspiel	mittel			▪	
3 Baumaßnahmen						
A 3.1	"Kurhaus-Modernisierung": Sanierung , Umbau ggfs. Erweiterung Kurhaus mit Schwimmbad/ Freibad incl. Freianlagen (Generalplanung)	hoch	▪	▪		
A 3.2	"Rathaus-Modernisierung": Renovierung, energetische Sanierung mit Nutzungsintensivierung des Saals mit öffentlichen Nutzungen (Bürgersaal), Dachgeschoss für Vereinnutzung, Umsetzung barrierefreier Zugänge und Erschließung	hoch			▪	
A 3.3	ergänzende Sanierungsmaßnahmen am Musikpavillon incl. Eingangssituation	mittel		▪		

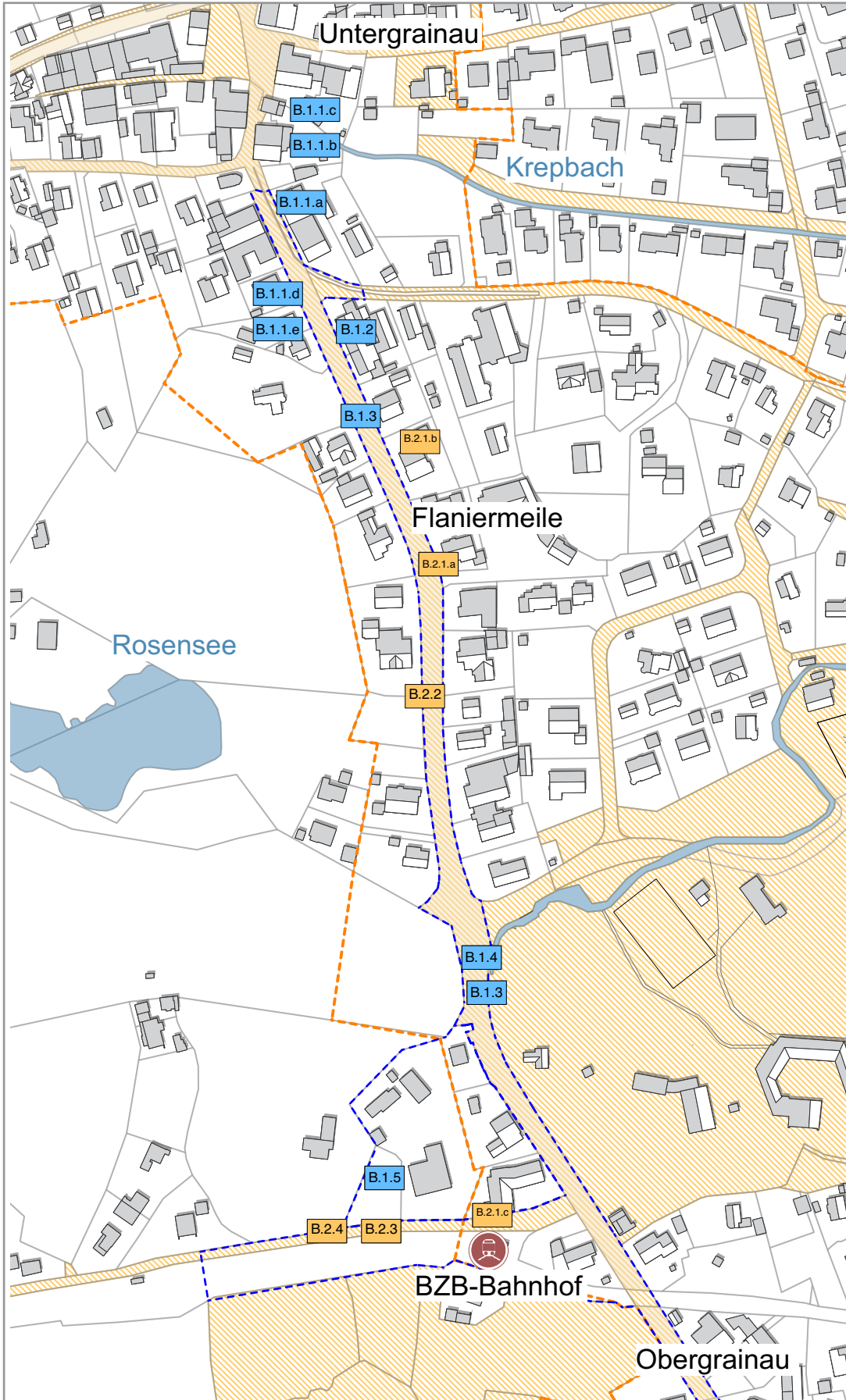
„hoch“: die grüne Markierung zeigt die Maßnahmen, die vom Gemeinderat mit hoher Priorität bewertet wurden

nächste Schritte/ mögliche Projektbeteiligte	geschätzte Kosten, brutto	Finanzierung durch	Fördermöglichkeiten	Anmerkungen
	50.000	Gemeinde, Städtebauförderung	StbF	Umorganisation und Entsiegelung des Parkplatzes incl. Parkraumerhebung, Zufahrtssituationen, bessere Vernetzung der einzelnen Funktionen - Eisfläche, Schwimmbad, Spielplatz, Musikpavillon (ggfs. mit Öffnung/ stärkere Zugänglichkeit), Gastronomie im Kurhaus, Minigolf, Kurpark, Umgriff Rathaus – verbesserte Durchwegung, Zugänglichkeit, Blickbeziehungen, Biodiversität, einheitliches Erscheinungsbild/ räumlicher Zusammenhang, Variantenerarbeitung z.B. mit und ohne Verlagerung Bauhof)
	Teilsumme 1: 12.000 (Grobkonzept Schwimmbad/Naturbad/Wasserflächen incl. Zeichnung); Teilsumme 2: 15.500 TI-Konzept (Workshop, Innenausstattung)		StbF	z.B. Naturfreibad - Wintereisfläche, ganzjährig beispielbar in Zusammenhang mit Gastronomie, ggfs. Outdoor-Sauna, Öffnung des Schwimmbadbereichs außerhalb der Saison, Ausstellungsbereich zur Dorfentwicklung und Sanierung Kurhaus, mögliche Gewerbe-/ Büroflächen, private Dienstleistungen, Kleinhandwerk mitdenken
	30.000			Prüfung Alternativstandorte und Kostenermittlung, vgl. IHK Alpcity; M 3.4
beratendes Vorgespräch mit der LGS-GmbH, Zuschlag wieder für die Jahre ab 2033 möglich, allerdings dauert der Vorlauf mind. 6-7 Jahre	60.000	Gemeinde	hohe Förderung, wenn Zuschlag erfolgreich (STMUV)	die LGS-GmbH empfiehlt keine interkommunalen Bewerbungen, da in der Vergangenheit immer wieder Stress zwischen den Kommunen entstanden ist
	5.000.000	Gemeinde, Städtebauförderung	Stbf/ ggfs. STMUV (siehe Maßnahme A1.4)	
	200.000			
Betrachtung des Gesamtareals im Rahmen des Kurhausumbaus		Gemeinde, Städtebauförderung	ja	incl. Umwidmungen von Verkehrsflächen im Anschluss an Rahmenplanung (s.o.) sofern erforderlich, ggfs. FNP/B-Planänderungen
Kontakt zum Energieversorger			ja	Konzept für die Lage der Mobilitäts-Hubs, Beschilderung - Wegeverbindungen - Abstellanlagen - Lade- und Servicestationen Fahrradverleih
Auswahl der Modelle und Standorte	20.000	Gemeinde		
		Bauunterhalt Gemeinde		
		Bauunterhalt Gemeinde		
	in Bearbeitung		ggfs. Teilförderung StbF für unrentierliche Nutzungen	Vergabe der Planung Leistungsphasen 1-3 bereits im Herbst 2022 erfolgt, ggfs. auch Förderung von Tiefgaragenplätzen bei Ersatz oberirdischer Stellplätze im öffentlichen Raum
	5.300.000		EFRE-Programm: Energieeffizienz kommunaler Infrastrukturen	EFRE-Antrag wurde im Dezember 2022 gestellt; Nutzungsintensivierung als Bürgersaal für Veranstaltungen, Ausstellungen ggfs. auch durch Hochzeiten von außerhalb incl. der erforderlichen Nebenanlagen, WC; Nutzung des Dachgeschosses für Vereinsnutzung incl. Nebenanlagen, WC, Aufzug
	180.000	Gemeinde, Städtebauförderung		

Maßnahmenagenda Handlungsraum B: „Perlenkette Waxensteinstraße“

Ziffer	Vorbereitungsmaßnahmen
B.1.1.a	"Stadt"marketingmaßnahme, Profilbildung hinsichtlich Ortscharakter und Geschäftsausrichtung, ggfs. Onlineportal des EZH
B.1.1.b	Ideenfindung und Konzeptentwicklung zur Erhöhung der Frequenz im Umfeld "Unterer Dorfplatz" und nördl. Waxensteinstraße, insbes. Nutzung der Passage
B.1.1.c	Anreize für Besitzer von Gewerbeflächen schaffen, um weiteren Leerstand und Umwidmung in Wohnraum zu verhindern
B.1.1.d	"Bankerl-Wettbewerb" zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Einkaufsatmosphäre
B.1.1.e	Konzeption für aktives Management von "Leerstand"
B.1.2	bauplanungsrechtliche Sicherung der gewerblichen EG-Nutzung für unteren Dorfplatz und südl. Abschnitt Waxensteinstraße (zu definieren)
B.1.3	Rahmenplanung und Vorentwurf zur fußgänger- und radfahrerfreundlichen Umgestaltung der Waxensteinstraße und Umgriff Zugspitzbahnhof als Vorbereitung weiterer Planungsschritte
B.1.4	Vorbereitung + Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Umgestaltung der Waxensteinstraße (Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung)
B.1.5	Rahmenplanung/ Machbarkeitsstudie Bereich Pension Buchenhain und Umfeld Zugspitzbahnhof
Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)	
B.2.1	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrskonzepts
B.2.1.a	Verkehrsrechtliche Sofortmaßnahmen: Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h in der gesamten Waxensteinstraße
B.2.1.b	Aufstellen von zeitgemäßen Fahrradständern in der Waxensteinstraße und am oberen Dorfplatz in Kooperation mit den Eigentümern
B.2.1.c	Aufstellen von Fahrradständern, die ein Anlehnen und Ansperren ermöglichen, am Bahnhof der Zugspitzbahn
B.2.2	aufenthaltsorientierte Umgestaltung der Waxensteinstraße mit Begrünung Incl. Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutz und der wassersensiblen Planung
B.2.3	aufenthaltsorientierte Umgestaltung der Gumpenau im Umfeld des Zugspitzbahnhofs
B.2.4	ggfs. Grundstücksankauf (Teilflächen) in der Waxensteinstraße und im Umfeld Zugspitzbahnhof Gumpenau, um mehr Raum für Fuß- und Radverkehr und ggfs. Bäume zu schaffen

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005
-  Abgrenzungsvorschlag Rahmenplanung
-  Flurstücke im Eigentum der Gemeinde
-  Wanderwege



Karte: Maßnahmenplan Teilraum B

M 1:3.000

Maßnahmenagenda Handlungsraum B: „Perlenkette Waxensteinstraße“

Ziffer	Projekte/ Maßnahmen	Prio- rität	bereits begonnen	kurzfristig 2023-27	mittelfristig 2028-33	langfristig ab 2034
1 Vorbereitungsmaßnahmen						
B 1.1	1.1.a: "Stadt"marketingmaßnahme, Profilbildung hinsichtlich Ortscharakter und Geschäftsausrichtung, ggfs. Onlineportal des EZH - lokale Produkte und lokales Handwerk mit gemeinsamem Marktauftritt etablieren	hoch		▪		
	1.1.b: Ideenfindung und Konzeptentwicklung zur Erhöhung der Frequenz im Umfeld "Unterer Dorfplatz" und nördl. Waxensteinstraße, insbes. Nutzung der Passage			▪		
	1.1.c: Anreize für Besitzer von Gewerbeflächen schaffen, um weiteren Leerstand und Umwidmung in Wohnraum zu verhindern			▪		
	1.1.d: "Bankerl-Wettbewerb" zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Einkaufsatmosphäre				▪	
	1.1.e: Konzeption für aktives Management von "Leerstand"				▪	
B 1.2	bauplanungsrechtliche Sicherung der gewerblichen EG-Nutzung für unteren Dorfplatz und südl. Abschnitt der Waxensteinstraße (zu definieren)	hoch		▪		
B 1.3	Rahmenplanung und Vorentwurf zur fußgänger- und radfahrerfreundlichen Umgestaltung der Waxensteinstraße und Umgriff Zugspitzbahnhof als Vorbereitung weiterer Planungsschritte	hoch		▪		
B 1.4	Bei Bedarf Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Umgestaltung und Begrünung der Waxensteinstraße (Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb)	mittel			▪	
B 1.5	Rahmenplanung/ Machbarkeitsstudie Bereich Pension Buchenhain und Umfeld Zugspitzbahnhof	hoch		▪		
2 Ordnungsmaßnahmen						
B 2.1	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrskonzepts					
	2.1.a: Verkehrsrechtliche Sofortmaßnahmen: Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h, Engstellen z.B. durch Verlagerung von Parkplätzen auf die Fahrbahn	hoch		▪		
	2.1.b: Aufstellen von Fahrradständern, die ein Anlehnen und Ansperrern ermöglichen, an ausgewählten Punkten in der Waxensteinstraße in Kooperation mit den Eigentümern	hoch		▪		
	2.1.c: Aufstellen von Fahrradständern, die ein Anlehnen und Ansperrern ermöglichen, am Bahnhof der Zugspitzbahn	hoch		▪		
B 2.2	aufenthaltsorientierte Umgestaltung der Waxensteinstraße mit Begrünung	hoch			▪	
2.3	aufenthaltsorientierte Umgestaltung der Gumpenau im Umfeld des Zugspitzbahnhofs	hoch			▪	
2.4	ggfs. Grundstücksankauf (Teilflächen) in der Waxensteinstraße und im Umfeld Zugspitzbahnhof Gumpenau, um mehr Raum für Fuss- und Radverkehr und ggfs. Bäume zu schaffen	mittel			▪	

„hoch“: die grüne Markierung zeigt die Maßnahmen, die vom Gemeinderat mit hoher Priorität bewertet wurden

nächste Schritte/ mögliche Projektbeteiligte	geschätzte Kosten, brutto	Finanzierung durch	Fördermöglichkeiten	Anmerkungen
				Kooperationsmöglichkeiten überprüfen, da Potenzial von Grainau allein zu gering sein dürfte, Einbindung in bestehende Regionalmarken, z.B. Zugspitzland prüfen und stärken vgl. Alpcity-Handlungskonzept, Ansprechperson bei Gemeinde, Ortsmitenmanagement oder Ortsmitenbeirat mit Vertretern Gemeinde und Gewerbetreibende etablieren (vgl. F 1.5 Verfügungsfond), Marke Grainau nicht nur bei Touristen, sondern auch bei Einwohnern etablieren, Förderung und Vermarktung lokaler Produkte, Verkauf in örtlichen Läden, aber auch Verkostung in Hotels und Gastronomie anstreben, Abholautomaten für 24/7 (Standorte)
				Nutzungen mit hoher Frequenz integrieren, z.B. Postshop, Paketstation integrierbar, Ausstellung zur Dorfsanierung, verbesserte Beleuchtung der Passage; Ansiedlung Fahrradgeschäft mit E-Bike Verleih und Ladestation, ggfs. in Zus.hang mit Dorfladen
				ggfs. über Geschäftsflächenprogramm F 1.3, Wiedereröffnung Café Luitpold vis-a-vis Zugspitzbahnhof, ggfls. Nachfolgelösung für Kaufhaus Märkl (derzeit Nutzung durch Organisator von Fahrrad-Alpen-Überquerungen)
	12.000			
				Coworking Space in leerstehenden Flächen entwickeln, Zwischennutzungen leerst. Flächen/ Gebäudeteile als Pop-Up-Konzepte, ggf. als Kooperationsprojekt mit GAPA oder anderen Kommunen anlegen;
				Ablehnung von Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnen -weiterer Rückgang der Einzelhandelsfrequenz
Auftrag an Planungsbüro zur Erarbeitung eines Vorschlags	45.000	Gemeinde, Städtebauförderung	StbF	Festlegung eines inneren (nur Flächen im Besitz der Gemeinde) und eines äußeren Umgriffs (einschließlich städtebaulich und verkehrlich sinnvoller privater Flächen); Darstellung in Varianten mit den genannten Rahmenbedingungen; Klärung ob noch Private Flächen für die Umgestaltung der Waxensteinstraße benötigt werden; dann entsprechende Grundstücksbeschaffung
	120.000	Gemeinde, Städtebauförderung	StbF	Maßnahme als weiterführende Maßnahme nach B 1.3
	30.000	Gemeinde, Städtebauförderung	StbF	Aufnahme des Bereichs ins Sanierungsgebiet
Verkehrsrechtliche Anordnung	Bauunterhalt	Gemeinde		z.B. Parken vor Haus Nr. 7 und 7a vollständig auf die Fahrbahn verlegen
Auswahl der Modelle und Standorte		Gemeinde, Eigentümer	ja	ggf. auch Umnutzung von Kfz-Parkplätzen in Fahrradparkplätze
Auswahl der Modelle und Standorte		Gemeinde, Zugspitzbahn	ja	Kontaktaufnahme mit der Zugspitzbahn; ggf. Design eines eigenen Bügelmodells für das Zugspitzdorf Grainau, z.B. in Form der Zugspitzsilhouette
Festlegung des Planungsumgriffs und Rahmenplanung (siehe Maßnahme B1.4)	Bereich Nord: 2.600.000; Bereich Süd: 1.150.000	Gemeinde, Städtebauförderung	ja	Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf das technisch notwendige Maß (Busverkehr); punktuell Inkaufnahme einspuriger Engstellen an fest definierten Punkten (z.B. durch Baumpflanzungen) oder variabel (z.B. durch Parkmöglichkeiten); Anreize zur Entsiegelung priv. Flächen vgl. F 1.2, attraktivere Gestaltung der Vorgärten, Öffnen privater Grundstücke zum Straßenraum (Einfriedung)
Festlegung des Planungsumgriffs und Rahmenplanung (siehe Maßnahme B1.5)		Gemeinde, Städtebauförderung	ja	incl. Errichtung Radmiet-/ladestationen, Herstellung der Barrierefreiheit wo möglich
				ggfs. Vereinbarungen zwischen Zugspitzbahn und Gemeinde erforderlich





Maßnahmenagenda Handlungsraum C: „Verlangsamte Ortsdurchfahrt Loisach-/ Eibseestraße“

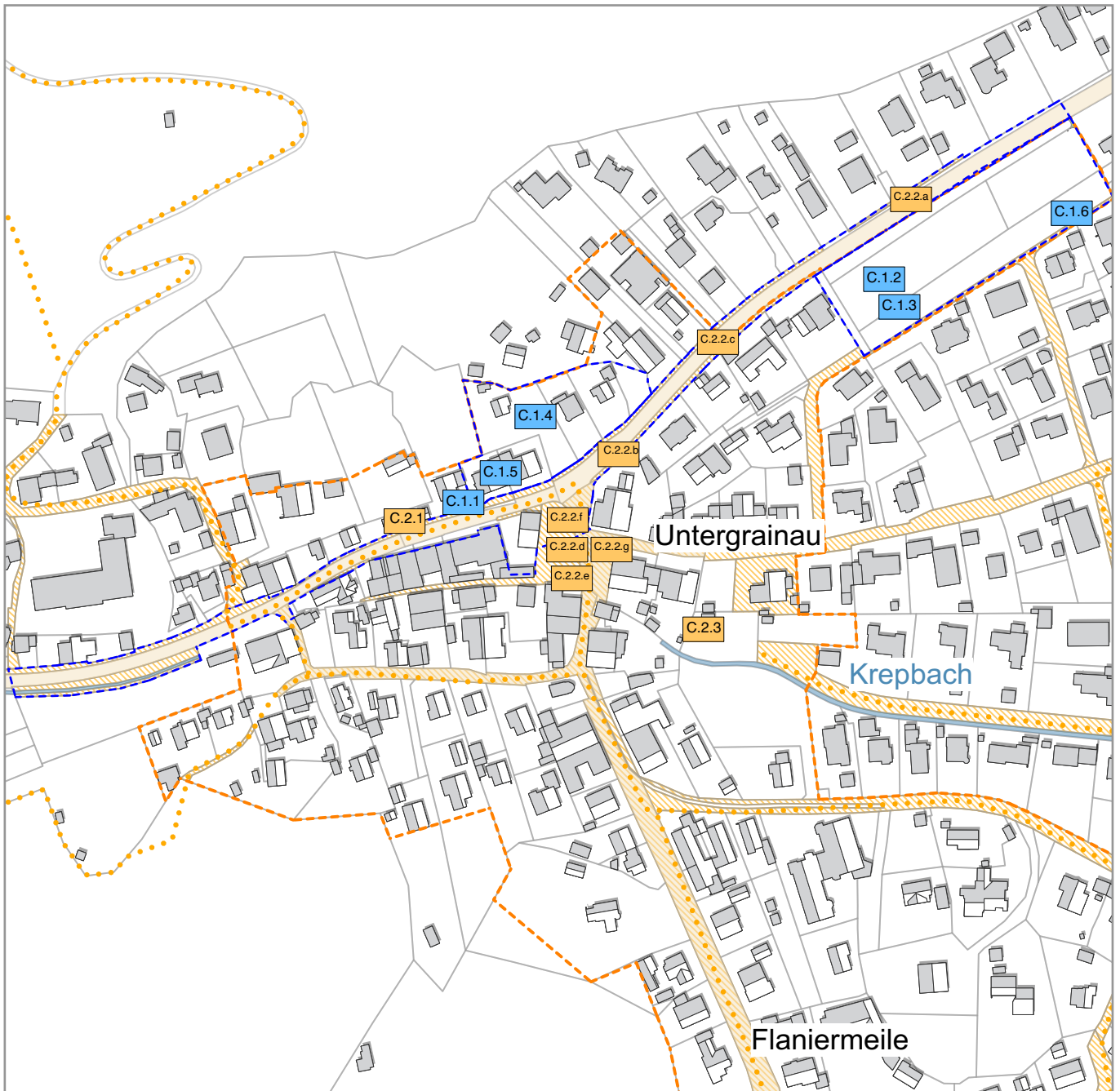
Ziffer Vorbereitungsmaßnahmen

- C.1.1** Rahmenplanung und Vorentwurf zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt (Loisachstraße, Eibseestraße)
- C.1.2** Rahmenplanung für den Bereich Ortseinfahrt incl. Prüfung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und Ausbildung einer qualitativollen städtebaulichen & landschaftlichen Einbindung, Gestaltung Ortsrand
- C.1.3** Bauleitplanung zum Bereich Ortseinfahrt: B-Plan, ggfs. FNP-Änderung
- C.1.4** Feinuntersuchung zur baulichen Entwicklung einzelner Grundstücke
bauplanungsrechtliche Sicherung von gewerblich nutzbaren Gebäuden
- C.1.5** (Mischnutzungen im Ortskern)
- C.1.6** Aufwertung des Langlaufstartbereichs mit Überprüfung des Bedarfs weiterer Infrastruktur

Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)

- C.2.1** Umbau der Ortsdurchfahrt zwischen Unterer Dorfplatz und Höhenrainweg; Neuordnung des Parkens; Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsflächen
- C.2.2** Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrskonzepts
 - C.2.2.a** Geschwindigkeitsbremse am Ortseingang mit Querungsstelle in Verlängerung des Stepbergwegs
 - C.2.2.b** Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h zwischen Loisachstraße 4 und Eibseestraße 14
 - C.2.2.c** Engstellen durch Verlagerung von Parkplätzen auf die Fahrbahn
 - C.2.2.d** Aufwertung des "Unteren Dorfplatzes" durch Gestaltung zur "Umlenkung" der Eibseebesucher in den Ort
 - C.2.2.e** Aufwertung des Informationstafel-Punktes
 - C.2.2.f** Parkzeitbeschränkung auf dem Unteren Dorfplatz tagsüber (z.B. zwischen 8 und 18 Uhr)
 - C.2.2.g** Aufstellen von Fahrradständern, die ein Anlehnen und Ansperrern ermöglichen, am Unteren Dorfplatz
- C.2.3** Herstellung einer Wegeverbindung Krepbach - Unterer Dorfplatz

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005
-  Abgrenzungsvorschlag Rahmenplanung
-  Flurstücke im Eigentum der Gemeinde
-  Wanderwege



Karte: Maßnahmenplan Teilraum C

M 1:3.000

Maßnahmenagenda

C: „Verlangsamte Ortsdurchfahrt Loisach-/ Eibseestraße“

Ziffer	Projekte/ Maßnahmen	Priorität	bereits begonnen	kurzfristig 2023-27	mittelfristig 2028-33	langfristig ab 2034	
1 Vorbereitungsmaßnahmen							
C 1.1	Rahmenplanung und Vorentwurf zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt im Bereich Loisachstraße, Eibseestraße, Unterer Dorfplatz	hoch		▪			
C 1.2	Rahmenplanung für den Bereich Ortseinfahrt incl. Prüfung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten (Mischnutzung) auf den Grundstücken Fl.Nr. 708, 707,707/3, 706, 803/2 und Ausbildung einer qualitätvollen städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung, Gestaltung Ortsrand;	hoch		▪			
C 1.3	Bauleitplanung für den Bereich Ortseinfahrt: B-Plan, ggf. FNP-Änderung	mittel			▪		
C 1.4	Feinuntersuchung zur baulichen Entwicklung auf dem Grundstück Fl.Nr. 682/3 als städtebaulicher Abschluss des "Unteren Dorfplatzes", einschl. vorheriger Abstimmung mit Eigentümer	mittel			▪		
C 1.5	bauplanungsrechtliche Sicherung von gewerblich nutzbaren Gebäuden (Mischnutzungen im Ortskern), ggfs. B-Plan	mittel				▪	
C 1.6	Aufwertung des Langlaufstartbereichs mit Überprüfung des Bedarfs weiterer Infrastruktur (Langlaufzentrum), ggfs. Prüfung Umverlagerung des Startpunktes zum Kurhaus (ggfs. auch zusätzlicher Startpunkt) incl. Restrukturierung und Verknüpfung des Loipensystems	mittel			▪		
2 Ordnungsmaßnahmen							
C 2.1	Umbau der Ortsdurchfahrt zwischen Unterer Dorfplatz und Höhenrainweg; Neuordnung des Parkens; Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsflächen	hoch			▪		
C 2.2	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrskonzepts	hoch					
	2.2.a: Geschwindigkeitsbremse am Ortseingang (ggfs. in Höhe einer etwaigen Bebauung) mit Querungsstelle in Verlängerung des Stepbergwegs				▪		
	2.2.b: Verkehrsrechtliche Sofortmaßnahmen: Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h zwischen Loisachstraße 4 und Eibseestraße 14			▪			
	2.2.c: Verkehrsrechtliche Sofortmaßnahmen: Engstellen, z.B. durch Verlagerung von Parkplätzen auf die Fahrbahn bzw. Abbau von Halt- und Parkverboten			▪			
	2.2.d: punktuelle Aufwertung des "Unteren Dorfplatzes", maßgebliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität				▪		
	2.2.e: Aufwertung des Informationstafel-Punktes, attraktivere städtebauliche Gestaltung			▪			
	2.2.f: Parkzeitbeschränkung auf dem Unteren Dorfplatz tagsüber (z.B. zwischen 8 und 18 Uhr).			▪			
	2.2.g: Aufstellen von Fahrradständern, die ein Anlehnen und Ansperrern ermöglichen, am Unteren Dorfplatz			▪			
C 2.3	Herstellung einer Wegeverbindung Krepbach - Unterer Dorfplatz incl. Flächenankauf von privaten Eigentümern	mittel			▪		

„hoch“: die grüne Markierung zeigt die Maßnahmen, die vom Gemeinderat mit hoher Priorität bewertet wurden

nächste Schritte/ mögliche Projektbeteiligte	geschätzte Kosten, brutto	Finanzierung durch	Fördermöglichkeiten	Anmerkungen
Staatliches Bauamt	25.000	Gemeinde, Städtebauförderung	Städtebauförderung	
	30.000	Gemeinde, Städtebauförderung	z.B. Streuobstpakt -Förderprogramm Streuobst für alle!, Struktur- und Landschaftselemente	Für potenzielles Bauprojekt auf den Grundstücken Fl.Nr. 708, 707,707/3, 706, 803/2 Grundstücksverfügbarkeiten, Erschließung, Bauwillige etc. klären. Ggfs. Vorkaufsrechtssatzung, falls Gemeinde selbst dort bauen will
	25.000			vgl. Maßnahme C 1.2, der Bereich ist im FNP als Bauland mit straßenbegleitenden Grünstreifen ausgewiesen
	20.000	Gemeinde, Städtebauförderung		
	25.000			siehe B 1.2
Gemeinde, Grundstücksbesitzer				dadurch grössere Belebung des Geschäftsbereichs entlang der Ortsdurchfahrt, ggfs. Prüfung einer grünen Alternative zum Langlaufen in schneearmen Wintern (Kunststoffloipen?); Winterwandern und Schneeschuhwandern als Alternative in schneearmen Wintern berücksichtigen
Rahmenplanung und Vorentwurf zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt	1.100.000	Gemeinde, Städtebauförderung		sehr wichtige Maßnahme
Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan		Staatliches Bauamt, Gemeinde		Maßnahme im Zusammenhang mit einer zu überprüfenden baulichen Entwicklung realisieren, Straßenflächen im Bebauungsplan
Verkehrsrechtliche Anordnung	Bauunterhalt	Staatliches Bauamt		Begründung : Engstelle erfordert erhöhte Aufmerksamkeit; Gehweg fehlt bzw. zu schmal; Gefahr, dass Fußgänger auf die Fahrbahn treten
Verkehrsrechtliche Anordnung	Bauunterhalt	Staatliches Bauamt, Gemeinde		z.B. Parken vor den Häusern Loischstraße 4-8 vollständig auf die Fahrbahn verlegen
				Anmerkung: Umgestaltung des "Unteren Dorfplatzes" mit Mitteln der StBF erfolgte ca. 2012, Entsiegelung einzelner Bereiche, Bäume ggfs. Hecken als räumliche Abgrenzung zur Eibseestraße, Beseitigung Mülltonnen, Integration Gasthof Höhenrain mit Außengastrobereich in Dorfplatzstruktur, begehbarer Brunnen
				Kombination mit Radabstell- und Sitzmöglichkeiten, Bepflanzung
Verkehrsrechtliche Anordnung	Bauunterhalt	Gemeinde		Kunden und Gäste sollten Parkmöglichkeiten finden, da sie sonst weiter fahren
Auswahl der Modelle und Standorte		Gemeinde	ja	ggf. auch Umnutzung von Kfz-Parkplätzen in Fahrradparkplätze
		Gemeinde, Städtebauförderung, Eigentümer	ja	Umsetzung ggf. im Rahmen der Bauleitplanung

Maßnahmenagenda Handlungsraum D: „Ankunftspunkt Bahnhof Untergrainau“

Ziffer Vorbereitungsmaßnahmen

D.1.1 Rahmenplanung Umfeld Bahnhof

- a) zur maßgeblichen Verbesserung und Aufwertung des ÖPNV-Knotens,
- b) zur Sicherung und Weiterentwicklung hochwertiger gewerblicher Nutzungen,
- c) landschaftliche und städtebauliche Einbindung mit hoher Qualität;
- d) Verkehrskonzept mit Bus-Shuttle, Fuß- und Radverkehr

D.1.2 Bauleitplanung: B-Plan und ggfs. FNP-Änderung

D.1.3 Sicherung und Freihaltung der Flächen für einen möglichen 2-gleisigen Ausbau (inkl. Erschließung)

Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)

D.2.1 Objektplanungen und Ausführung für verkehrliche und freiraumplanerische Leistungen Bahnhofsareal, insbs. Neugestaltung des Vorplatzes

D.2.2 Objektplanung (Freianlagen) und Ausführung Huber-Park + Erstellung eines Parkpflagerwerks

D.2.3 Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrskonzepts

D.2.3.a Einrichtung eines Busshuttles vom Bahnhof Untergrainau zum Eibsee (mit Halt am Dorfplatz und am Badersee)

D.2.3.b Barrierefreier Ausbau des Bahnhaltdepot Untergrainau

D.2.3.c Errichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten am Bahnhof (möglichst überdacht)

D.2.3.d Ausbildung einer Querungsstelle über die Loisachstraße

D.2.3.e Bau eines Gehwegs südlich der B 23 zwischen Lagerhausstraße und Höhenrain-Panoramaweg, sowie einer Mittelinsel als Querungshilfe zum nördlich der B 23 verlaufenden Radweg

D.2.3.f Bau einer Mittelinsel mit Querungsstelle in der Bundesstraße 23 nordwestlich der Loisachstraße im Bereich der derzeitigen Sperrfläche; Verbesserung der Querbarkeit der Bundesstraße für Wanderer und Spaziergänger

D.2.3.g Bau einer Mittelinsel mit Querungsstelle in der Loisachstraße auf Höhe des Fußwegs zur Danielstraße

D.2.3.h Organisation eines Abholservice vom Bahnhof in Kooperation mit Hotels

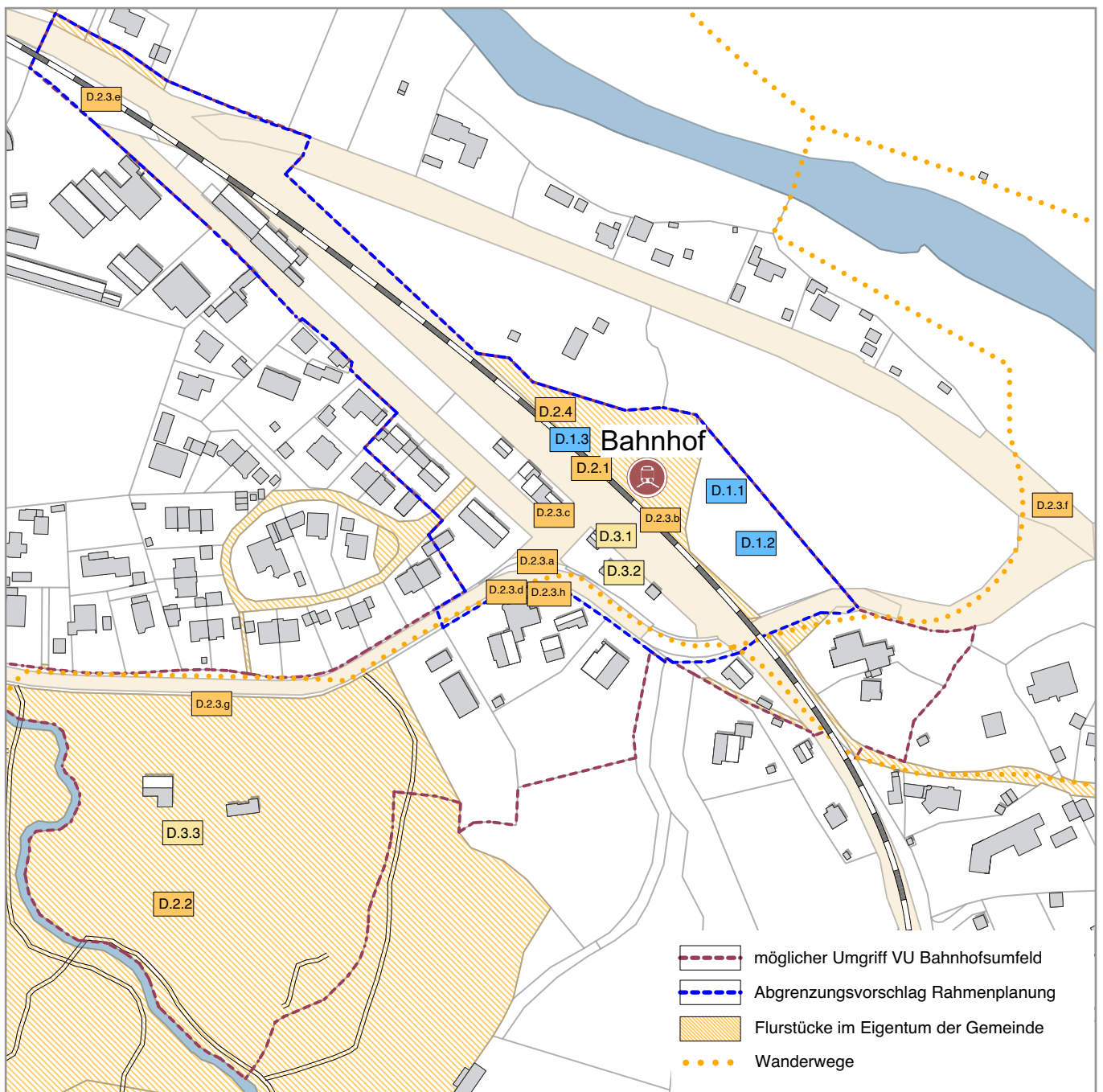
D.2.4 Aufwertung des Baustofflagers zu einem Upcycling-Center, Reuse-Center verwendbarer Bauteile, Baustoffbörse incl. Integration des Bauhofs

Ziffer Baumaßnahmen

D.3.1 Servicestation mit Gästeinformation, Snack- und Getränkeautomaten, Gepäckboxen, Sanitäranlagen

D.3.2 Errichtung eines Witterungsschutzes am Bahnhof Untergrainau

D.3.3 Sanierung und Nutzungszuführung "Huber-Haus" (Nutzungskonzept)



Karte: Maßnahmenplan Teilraum A

M 1:3.000

Maßnahmenagenda

D: „Ankunftspunkt Bahnhof Untergrainau“

Ziffer	Projekte/ Maßnahmen	Priorität	bereits begonnen	kurzfristig 2023-27	mittelfristig 2028-33	langfristig ab 2034
1 Vorbereitungsmaßnahmen						
D 1.1	Rahmenplanung Umfeld Bahnhof a) zur maßgeblichen Verbesserung und Aufwertung des ÖPNV-Knotens, b) zur Sicherung und Weiterentwicklung hochwertiger gewerblicher Nutzungen, landschaftliche und städtebauliche Einbindung mit hoher Qualität; Verkehrskonzept mit Bus-Shuttle, Fuß- und Radverkehr	hoch		▪		
D 1.2	Bauleitplanung für den Bereich Umfeld Bahnhof: B-Plan und FNP	mittel			▪	
D 1.3	Sicherung und Freihaltung der Flächen für einen möglichen 2-gleisigen Ausbau des Bahnhofpunkts Untergrainau	hoch		▪		
2 Ordnungsmaßnahmen						
D 2.1	Objektplanungen und Ausführung für verkehrliche und freiraumplanerische Leistungen Bahnhofsareal, insbes. Neugestaltung des Vorplatzes, Stellplätze sowie nach Möglichkeit, der vorgelagerten Straßenfläche, einzelne Bäume (mit verbesserten Wartebereich, attraktiver Gästeempfangssituation, Snack- und Getränkeautomaten, barrierefreie Erschließung, Radabstellmöglichkeiten, Gepäckboxen, Sanitäranlagen),	hoch			▪	
D 2.2	Objektplanung (Freianlagen) + Ausführung Huber-Park, Erstellung eines Parkpfliegerwerks incl. Erweiterung um die westl. angrenzende Parklandschaft	mittel			▪	
D 2.3	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrskonzepts	hoch				
	2.3.a: Einrichtung eines Busshuttles vom Bahnhof Untergrainau zum Eibsee (mit Halt am Dorfplatz und am Badersee); Anschlusssicherung an jeden Zug			▪		
	2.3.b: Barrierefreier Ausbau des Bahnhofpunkts Untergrainau				▪	
	2.3.c: Errichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten am Bahnhof Untergrainau (überdacht)			▪		
	2.3.d: Ausbildung einer Querungsstelle über die Loisachstraße im Bereich des Bahnhofs			▪		
	2.3.e: Bau eines Gehwegs südlich der B 23 zwischen Lagerhausstraße und Höhenrain-Panoramaweg, sowie einer Mittelinsel als Querungshilfe zum nördlich der B 23 verlaufenden Radweg			▪		
	2.3.f: Bau einer Mittelinsel mit Querungsstelle in der Bundesstraße 23 nordwestlich der Loisachstraße im Bereich der derzeitigen Sperrfläche; Verbesserung der Querbarkeit der Bundesstraße für Wanderer und Spaziergänger			▪		
	2.3.g: Bau einer Mittelinsel mit Querungsstelle in der Loisachstraße auf Höhe des Fußwegs zur Danielstraße			▪		
	2.3.h: Organisation eines Abholservice vom Bahnhof in Koop. mit Hotels			▪		
D 2.4	Aufwertung des Baustofflagers zu einem Upcycling-Center, Reuse-Center verwendbarer Bauteile, Baustoffbörse, incl. Integration des Bauhofs	mittel				▪
3						
D 3.1	Servicestation mit Gästeinformation, Snack- und Getränkeautomaten, Gepäckboxen, Sanitäranlagen	hoch		▪		
D 3.2	Errichtung eines Witterungsschutzes am Bahnhof Untergrainau	hoch		▪		
D 3.3	Sanierung und Nutzungszuführung "Huber-Haus" (Nutzungskonzept)	mittel			▪	

„hoch“: die grüne Markierung zeigt die Maßnahmen, die vom Gemeinderat mit hoher Priorität bewertet wurden

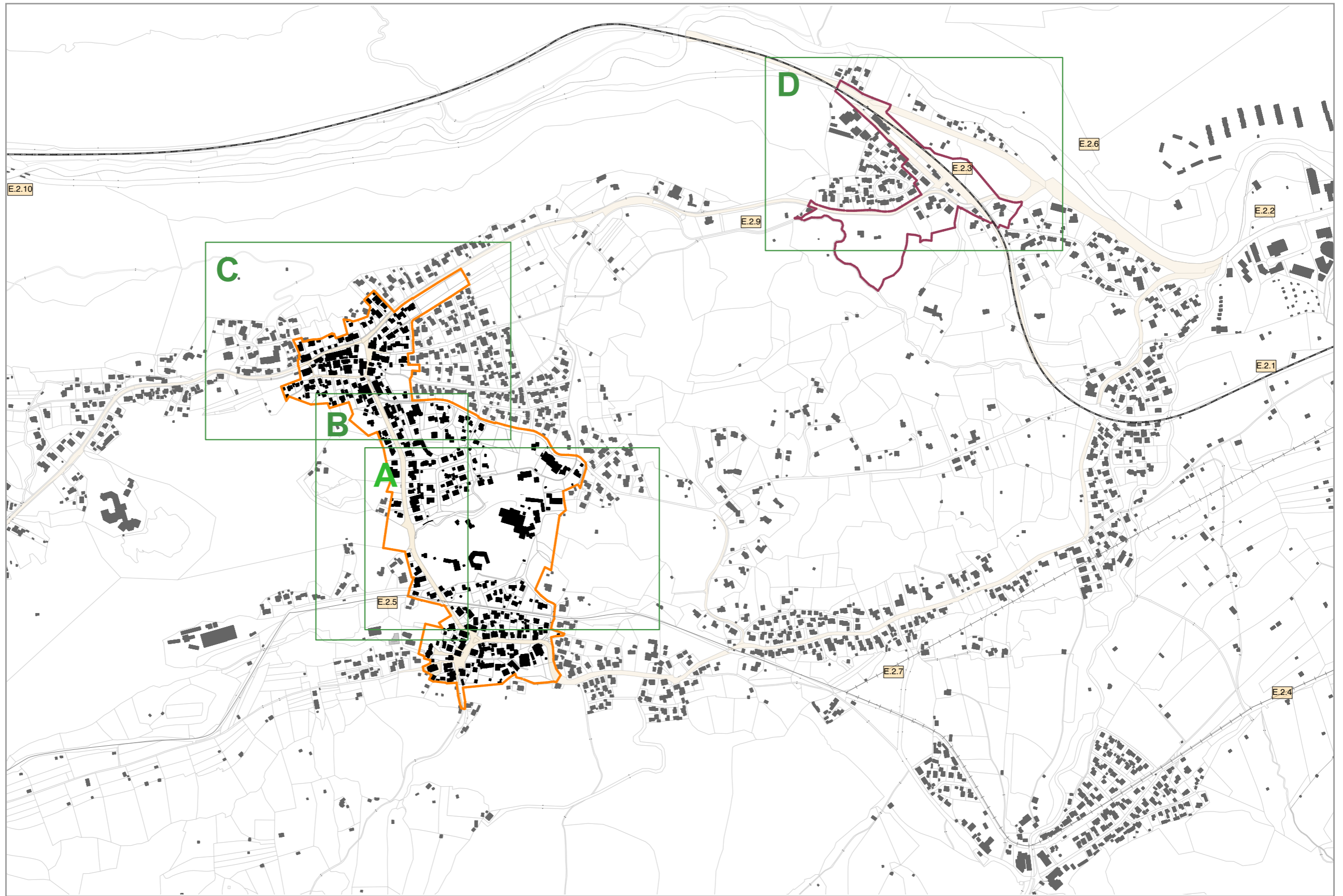
nächste Schritte/ mögliche Projektbeteiligte	geschätzte Kosten, brutto	Finanzierung durch	Fördermöglichkeiten	Anmerkungen
Deutsche Bahn Station und Service, Grundstückseigentümer	40.000	Gemeinde, Städtebauförderung		
				vgl. Maßnahme D 1.1, Prüfung bauliche Entwicklung nördl. der Bahn mit Gewerbeflächen, Mobilitäts-Hub + Parkmöglichkeiten, Überprüfung + Neuordnung der schwierigen Zufahrtssituation
Deutsche Bahn Station und Service, benachbarte Grundeigentümer				
Deutsche Bahn Station und Service, Gemeinde, Staatliches Bauamt		Gemeinde, Städtebauförderung		Ziel ist die Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität; Ausbildung eines Mobilitäts-Hub am Bahnhof mit verbesserter Umsteig-situation und Vernetzung unterschiedlicher Mobilitätsangebote (Zug-Bus-Fahrrad-Fuß, E-Mobilität, Sharing-Angebote E-Bike/ ggfs. Auto); Mobilitäts-Hubs sind öffentlich zugängliche Knotenpunkte, an denen verschiedene Verkehrsmittel wie Bus, Bahn, Taxi gebündelt und v.a. gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen (Sharing)
				vgl. Vorschlag "Kulturerbe-Bayern" (Verein)
Anfrage Eibseebus, ggf. Ausschreibung		Gemeinde		Linienführungskonzept, Halte und Wendemöglichkeiten prüfen und festlegen; Tarifintegration in DB-Tarif
DB Station und Service		Deutsche Bahn	ja	
mögliche Flächen, DB Station und Service		Deutsche Bahn, Gemeinde	ja; Schnittstellenprogramm DB	
Staatliches Bauamt		Gemeinde, Staatliches Bauamt		
Staatliches Bauamt, Gemeinde		Gemeinde, Staatliches Bauamt	ja	
Staatliches Bauamt		Gemeinde, Staatliches Bauamt		sichere Wegverbindung vom Bahnhof zum Kramerplateauweg; Anpassung der aktuellen Planung notwendig!
Staatliches Bauamt		Gemeinde, Staatliches Bauamt		
				ggfs. in Verbindung mit baulicher Entwicklung auf der Nordseite der Gleise, z.B. mit Aufenthaltsangeboten wie Café für wartende Bahngäste, Büros und Gewerberäume
mögliche Flächen, DB Station und Service	350.000	Gemeinde, Städtebauförderung		
mögliche Flächen, DB Station und Service	60.000	Deutsche Bahn, Gemeinde	ja	
	250.000€ incl. Fassaden dämmung 340.000€	Gemeinde, Städtebauförderung		Kosten aus M-Studie Kultur Erbe Bayern 2015!

6.2 Maßnahmenagenda

E: übergeordnete Maßnahmen

Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)

- E.2.1** Fuß- und Radwegeverbindung von der Degemau zum Campingplatz bzw. Gewerbegebiet
- E.2.2** Bau eines Gehwegs an der Nordseite der B 23 zwischen der Brücke über den Hammersbach und der östlichen Zufahrt zum Campingplatz "Base Camp Zugspitze", sowie zweier Mittelinseln als Querungshilfe im Bereich der derzeitigen Sperrflächen auf Höhe des Schmölzer Wirts und Aldi-Markt
- E.2.3** Bahnstrecke München - GAP
Halbstundentakt bis Garmisch-Partenkirchen und im Anschluss auch auf der Außerfernbahn nach Untergrainau
- E.2.4** Herstellung der Barrierefreiheit auf der Zugspitzbahn zwischen Garmisch-Partenkirchen und Eibsee
- E.2.5** Halbstundentakt auf der Zugspitzbahn zwischen Garmisch-Partenkirchen und Eibsee und zusätzliche Fahrten in den Tagesrandlagen
- E.2.6** Parkleitsystem Eibsee an der B 23; Wegweisung zum Parkplatz Kreuzeck bei Überfüllung der Parkplätze am Eibsee
- E.2.7** Diskussion und Prüfung zur Errichtung eines oder mehrerer dezentraler Wohnmobilstellplätze für eine Nacht incl. Standortsuche
- E.2.8** Verkehr: Informationsverbesserung für ÖPNV-Alternativen ab München, bessere Radtransport-möglichkeiten (in Bus und Bahn), Radabstellmöglichkeiten, Gepäckverwahrung
Radboxen, Radverleih, WLAN im Zug
- E.2.9** Attraktivitätssteigerung und erhöhte Sicherheit entlang des Krepbachwegs durch umweltschonende Beleuchtung
- E.2.10** Loisachradweg: Ausbau Radweg nach Ehrwald
- E.2.11** ÖPNV-Anbindung Kramerplateauweg für Wanderer ab Grainau
saisonaler Wanderbus



- Abgrenzung Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005
- möglicher Umgriff VU Bahnhofsumfeld

Karte: Maßnahmenplan der übergeordneten Maßnahmen

M 1:10.000

Maßnahmenagenda E: übergeordnete Maßnahmen

Ziffer	Projekte/ Maßnahmen	Priorität	bereits begonnen	kurzfristig 2023-27	mittelfristig 2028-33	langfristig ab 2034	
1	Vorbereitungsmaßnahmen						
E 1.1	Flächenmanagement: Vertiefte Aufnahme und Analyse von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentialen im Siedlungsbestand, Flächenmanagementdatenbank mit dem Ziel der Übernahme und Fortführung durch die Gemeinde	hoch		▪			
E 1.2	Vertiefte Bedarfsanalyse soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung, senioren-gerechte Wohnformen und -einrichtungen)	mittel			▪		
E 1.3	Konzeption zur Sicherung kommunaler Flächen für geförderten Wohnraum (EOF), evtl. auch in Kombination mit Geschäfts- und Büroflächen (Mischnutzung)	mittel			▪		
E 1.4	Konzept Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und öff. Gebäuden, auch touristischen Einrichtungen (Bestandsaufnahme, Bewertung, Zielkonzept)	hoch		▪			
E 1.5	Sensibilisierung der Einwohner für Biodiversität, Entsiegelung und optische Öffnung der Gärten durch Anreize und Veranstaltungen, z.B. "Tag der offenen Gärten"	hoch			▪		
E 1.6	Erarbeitung eines strategisch ausgerichteten Tourismuskonzeptes (nachhaltiger Tourismus und Stärkung Grainaus als Ganzjahresdestination) als Orientierungsrahmen für künftige Investitionsvorhaben	hoch		▪			
E 1.7	Aktives Standortmarketing zur Sicherung und Erhöhung der Beschäftigtenzahlen in Grainau	hoch		▪			
E 1.8	gezieltes und bedarfsgerechtes Gewerbeentwicklungskonzept	hoch		▪			
E 1.9	Energiewendekonzept und -maßnahmen für Hotellerie und Freizeiteinrichtungen (Leitbetriebe Nachhaltiger Tourismus Grainau)	hoch			▪		
E 1.10	Besucherleitsystem und Informationspunkte für gesamtes Gemeindegebiet mit hoher Wiedererkennbarkeit und digitalen und analogen Elementen	hoch		▪			
E 1.11	Konzeption von einheitlichen Informationspunkten und Besucherleitsystem, v.a. Kurhaus und Zugspitzbahnhof, Parkplätze Obergrainau	mittel			▪		
E 1.12	Machbarkeitsstudie Neue Seilbahn zum Eibsee; Standort Talstation mit Bahnanschluss und Parkplätzen; Auflösung aller Parkplätze am Eibsee; Darstellung verschiedener Alternativen	mittel			▪		
E 1.13	Machbarkeitsstudie Neues Parkhaus am Kreuzeck (Zugspitzbahn) bei Auflösung aller Parkplätze am Eibsee; Darstellung verschiedener Alternativen, Machbarkeit Taktverdichtung und Barrierefreiheit der Zugspitzbahn	mittel			▪		

„hoch“: die grüne Markierung zeigt die Maßnahmen, die vom Gemeinderat mit hoher Priorität bewertet wurden

nächste Schritte/ mögliche Projektbeteiligte	geschätzte Kosten, brutto	Finanzierung durch	Fördermöglichkeiten	Anmerkungen
	35.000		StbF (Klärung durch RegOB, ob Förderung noch möglich)	Konzept zur Baulandentwicklung inkl. Wohnraumbedarfsanalyse, Abschätzung von Folgekosten, systematische Umgangsstrategien mit den Themen Zweitwohnungen, Freizeitwohnsitze und Ferienwohnungen
	20.000			kostenlose Erstberatung über die Koordinationsstelle Wohnen im Alter (www.wohnen-alter-bayern.de)
	15.000			gemeinschaftliche und sozialorientierte Gruppenwohnprojekte im Ortszentrum im Zuge von Neubaumaßnahmen (Mehrgenerationenwohnen, Alten-WGs, Seniorengenossenschaften, Nachbarschaftskonzepte), Mitarbeiter-Wohnen für ansässige Tourismusbetriebe
	20.000			Zugspitzland zu „Tourismus für alle“, ggf. Initiative vor Ort verstärken
				in Verbindung mit M4.3
	35.000			in Verbindung mit Maßnahmen im Umfeld des Kurparkareals, vgl. Maßnahmen A 1.1 und A 1.2, sowie Outdoorfitness Park, Modellprojekt für biologisches Bauen, Schauwerkstatt, „Handwerkerhof“, Back-Haus o.ä.
				Nutzung neuer Potentiale durch erhöhten Anteil von Home-Office
				Erfordernis der Verträglichkeit mit dem Tourismus, Einhaltung der ISEK-Ziele, konzeptionelles und gestaltendes Vorgehen
				Berücksichtigung und Verknüpfung mit Verkehrsleitsystem, Herausstellen von Mobilitätsalternativen gegenüber dem MIV
				Übergeordnete Maßnahme für gesamtes Gemeindegebiet mit hoher Wiedererkennbarkeit und digitalen und analogen Elementen
Zugspitzbahn, Deutsche Bahn, Staatliches Bauamt, Landratsamt Garmisch Partenkirchen, Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen, Gemeinde Grainau	250.000		ja	"Untersuchung insbesondere folgender Alternativen für die Talstation: a) Bahnhof Griesen b) Ochsenhütte c) Bereich Parkplatz Grieswald/Parkplatz Gschwandwald Machbarkeitsstudie Seilbahn - technische Machbarkeit - naturschutzfachliche Machbarkeit - verkehrliche Machbarkeit einschließlich neuer Bahnhof an der Außerfernbahn bei Var. b) u. c) - finanzielle Machbarkeit - Renaturierbarkeit von Verkehrsflächen (Parkplatz, Straße)"
Zugspitzbahn, Deutsche Bahn, Staatliches Bauamt, Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen, Gemeinde Grainau	250.000		ja	"Machbarkeitsstudie Parkhaus - technische Machbarkeit - naturschutzfachliche Machbarkeit, Baugrunduntersuchung - verkehrliche Machbarkeit (weitere Taktverdichtung der Zugspitzbahn) - finanzielle Machbarkeit - Renaturierbarkeit von Verkehrsflächen (Parkplatz, Straße)"

Maßnahmenagenda

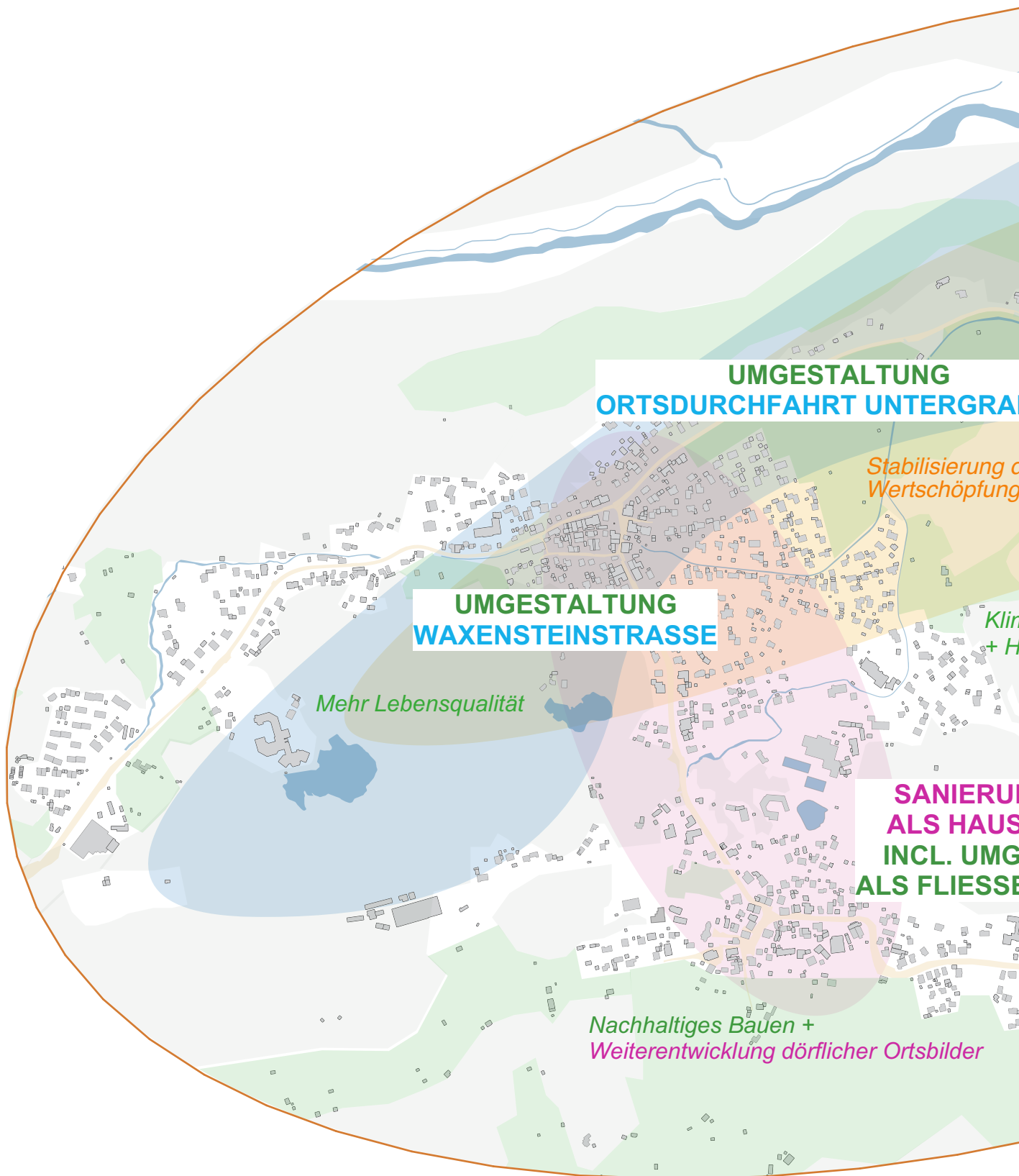
E + F: übergeordnete Maßnahmen + Förderprogramme

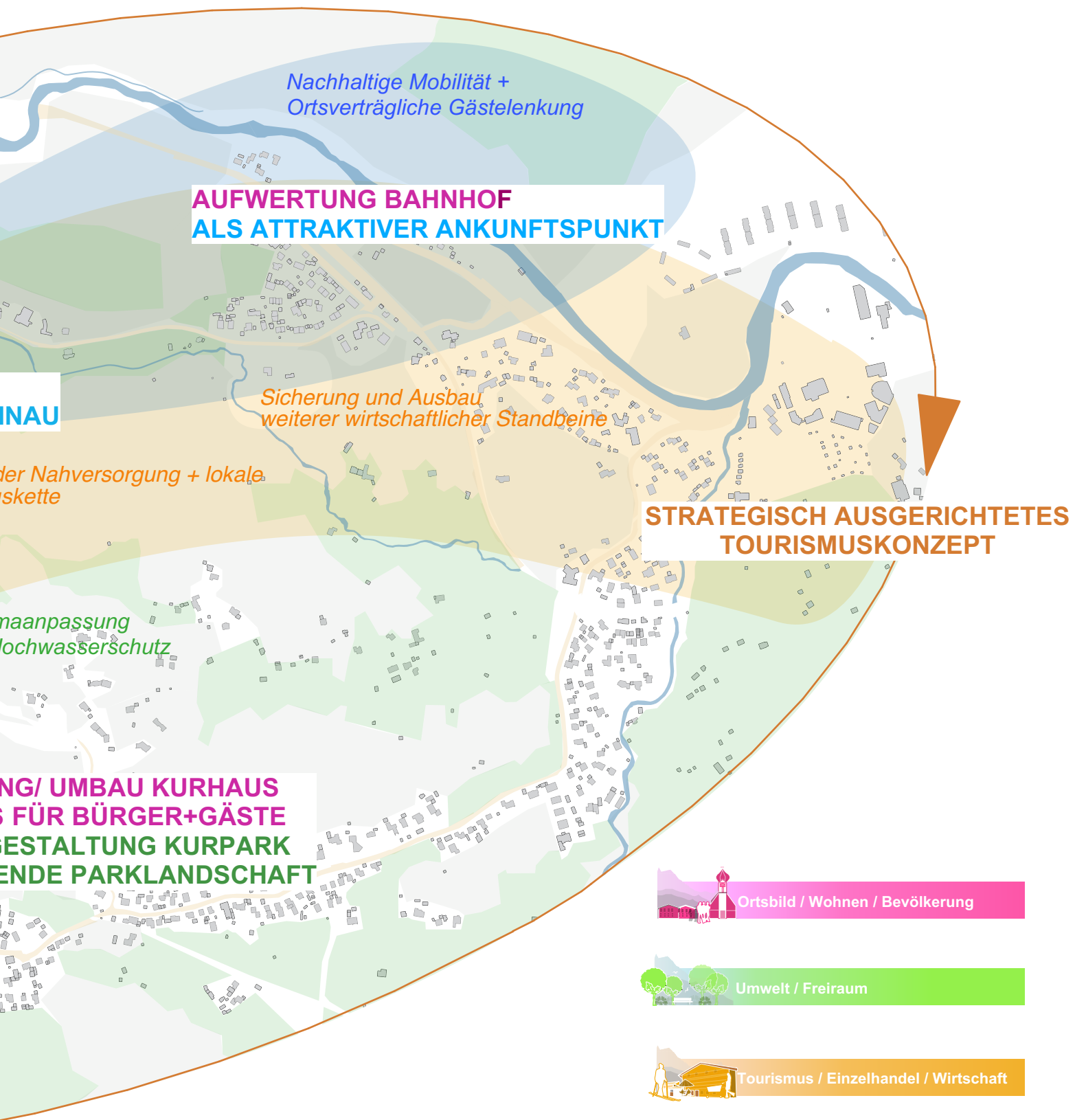
Ziffer	Projekte/ Maßnahmen	Priorität	bereits begonnen	kurzfristig 2023-27	mittelfristig 2028-33	langfristig ab 2034	
2 Ordnungsmaßnahmen							
E 2.1	Fuß- und Radwegeverbindung von der Degernau zum Campingplatz bzw. Gewerbegebiet	hoch		▪			
E 2.2	Bau eines Gehwegs an der Nordseite der B 23 zwischen der Brücke über den Hammersbach und der östlichen Zufahrt zum Campingplatz "Base Camp Zugspitze", sowie zweier Mittelinseln als Querungshilfe im Bereich der derzeitigen Sperrflächen auf Höhe des Schmölzer Wirts und Aldi-Markt	hoch		▪			
E 2.3	Halbstundentakt bis Garmisch-Partenkirchen (Standard Deutschlandtakt) und im Anschluss auch auf der Außerfernbahn nach Untergrainau	hoch			▪		
E 2.4	Halbstundentakt auf der Zugspitzbahn zwischen Garmisch-Partenkirchen und Eibsee und zusätzliche Fahrten in den Tagesrandlagen	hoch		▪			
E 2.5	Herstellung der Barrierefreiheit auf der Zugspitzbahn zwischen Garmisch-Partenkirchen und Eibsee	hoch			▪		
E 2.6	Parkleitsystem Eibsee an der B 23; Wegweisung zum Parkplatz Kreuzeck bei Überfüllung der Parkplätze am Eibsee einschließlich Bau eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Zugspitz-/Kreuzeckbahnstraße zur Verbesserung des Verkehrsflusses	hoch		▪	▪		
E 2.7	Diskussion und Prüfung zur Errichtung eines oder mehrerer dezentraler Wohnmobilstellplätze für eine Nacht incl. Standortsuche (z.B. am Wanderparkplatz Hammersbach)	mittel			▪		
E 2.8	Verkehr: Informationsverbesserung für ÖPNV-Alternativen ab München, (bessere) Radtransportmöglichkeiten für Radausflüge und Radtouristen (in Bus und Bahn), Radabstellmöglichkeiten, Gepäckverwahrung von Radtaschen, Radboxen, Radverleih an Gäste vor Ort, WLAN im Zug	hoch		▪			
E 2.9	Attraktivitätssteigerung und erhöhte Sicherheit entlang des Krepbachwegs durch umwelt- und insektenschonende Beleuchtung, einzelne Bänke und Bäume	mittel				▪	
E 2.10	Loisachradweg: Ausbau Radweg nach Ehrwald	mittel			▪		
E 2.11	Optimierungskonzepte für die Wegeverbindungen von Huberpark zur Grünen Mitte und Badersee	mittel			▪		
E 2.12	ÖPNV-Anbindung Kramerplateauweg für Wanderer ab Grainau (saisonaler Wanderbus)	mittel		▪	▪		
E 2.13	Umbau, funktionale und gestalterische Aufwertung der Loisachstraße zwischen Bahnhof und Untergrainau, für mehr Sicherheit und Komfort für Radfahrer und Fußgänger, mit straßenbegleitenden Bäumen	mittel			▪	▪	
Ziffer	Projekte/ Maßnahmen	Priorität	bereits begonnen	kurzfristig 2023-27	mittelfristig 2028-33	langfristig ab 2034	
F kommunale Förderprogramme							
F 1.1	proaktive städtebauliche (Sanierungs-)Beratung von Immobilieneigentümern im Sanierungsgebiet, Sondierung von Entwicklungsvorstellungen	hoch		▪	▪	▪	
F 1.2	Aufstellung eines kommunalen Fassaden- und Hofflächenprogramms Umgriff Sanierungsgebiet für Sanierungen an privaten Immobilien (Gebäudesanierung, Entsigelung bzw. Vermeidung von Versiegelung der Baugrundstücke)	mittel			▪		
F 1.3	Anreize für die Herstellung zeitgemäßer Geschäfts- und Ladenbereiche, Z.B. barrierefreie Zugänge, attraktive Eingangs- und Schaufensterbereiche (Geschäftsflächenprogramm)	mittel			▪		
F 1.4	Anpassung der Gestaltungssatzung als Richtlinie für Sanierungen und Neubauten sowie als Grundlage eines kommunalen Förderprogramms	hoch			▪		
F 1.5	Auflage eines Verfügungsfonds: Umsetzung von Projekten in öffentlich-privater Zusammenarbeit (Projekte im Bereich z.B. Stadtmarketing, EZH, Aufenthaltsqualität)	mittel			▪		
F 1.6	Schaffung eines kommunalen Mobilitätsmanagers zur Stärkung des örtlichen Know-hows und Vernetzung mit regionalen Initiativen zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung Grainaus	hoch		▪			

„hoch“: die grüne Markierung zeigt die Maßnahmen, die vom Gemeinderat mit hoher Priorität bewertet wurden

nächste Schritte/ mögliche Projektbeteiligte	geschätzte Kosten, brutto	Finanzierung durch	Fördermöglichkeiten	Anmerkungen
Grundeigentümer, Campingplatzbetreiber		Gemeinde		
Staatliches Bauamt		Gemeinde, Staatliches Bauamt		Verbesserung der Querungen zum Gewerbegebiet und Anbindung der Bushaltestelle
Freistaat Bayern, Deutsche Bahn		Regionalisierungsmittel deutsche Bahn/Freistaat		Deutschlandtakt; Infrastrukturausbau zwischen Tutzing und Garmisch-Partenkirchen (Zweigleisigkeit, zumindest abschnittsweise für stabilen Fahrplan erforderlich)
Zugspitzbahn		Zugspitzbahn		Prüfung , ob weitere Ausweichstellen erforderlich sind (z.B. in Hammersbach)
Zugspitzbahn		Zugspitzbahn	ja	
Zugspitzbahn, Staatliches Bauamt, Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen, Landratsamt Garmisch-Partenkirchen			ja	Anzeige der Abfahrtszeiten der Zugspitzbahn; Erweiterung des Parkleitsystems nach Fertigstellung des Kramertunnels auf die neue B 23
Standortsuche/ Grundeigentümer				Diskussion geregelter Angebote mit Kosten; Standorte
				(Kooperation von Hotelbetrieben/Camping mit Radverleih, Status Quo siehe 6.4), E-Carsharing für Gäste leicht machen/ Hotels die E-Carsharing anbieten, bei Neubauprojekten Hotels etc. öffentliche Anbindung als Anforderung seitens der Gemeinde formulieren ebenso wie Shuttle ab Bahnhof/ Abholservice, zeitgemäße Radunterbringung im Betrieb
Gemeinde Grainau, Grundstückseigentümer, Landratsamt				Verknüpfung mit Maßnahme C_2.3 Anbindung Unterter Dorfplatz - Krepbachweg
Staatliches Bauamt Weilheim, Landratsamt			Leader	Radschnellweg Loisachtal, bereits in Planung
				unter Einbeziehung der Forstverwaltung
				kein eigener Bus; Eibseebus könnte ggf. dort halten; Wegweisung vom Bahnhof Untergrainau
	950.000			
nächste Schritte/ mögliche Projektbeteiligte	geschätzte Kosten, brutto	Finanzierung durch	Fördermöglichkeiten	Anmerkungen
	12.000/ p.a			
	50.000			ggfls. in Verbindung mit einem Gestaltungshandbuch
	7.000			
				muss nicht notwendigerweise aus der Gemeindeverwaltung kommen, kann auch durch Gewerbeverein oder andere Institutionen getragen sein; Bayern: Portal mit kommunalen Modellprojekten: https://www.wir-bewegen.bayern.de/projektliste

6.3 Prioritäre Maßnahmen und ihre Verbundwirkung





Ortsbild / Wohnen / Bevölkerung

Umwelt / Freiraum

Tourismus / Einzelhandel / Wirtschaft

Verkehr

7

7 UMSETZUNGSKONZEPT

7. UMSETZUNGSSKONZEPT

7.1 Sanierungserforderlichkeit

Beschreibung und Abgrenzung von Förderkulissen

Die Gemeinde Grainau möchte sich für den Ortsentwicklungsprozess weiterhin um Städtebauförderungsmittel bewerben. Voraussetzung ist neben der Erarbeitung des ISEKs gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung die räumliche Festlegung eines oder mehrerer Erneuerungsgebiete. Grundsätzlich gibt es dafür verschiedene Möglichkeiten. Das Sanierungsgebiet ist als einzige Förderkulisse für alle Bund-Länder-Programme vorgesehen. Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes bietet deshalb neben den weiter unten angeführten Vorteilen auch den Vorteil, einen möglichen Programmwechsel innerhalb der Bund-Länder-Programme zu erleichtern.

Sanierungsgebiet Ortskern Ober- und Untergrainau

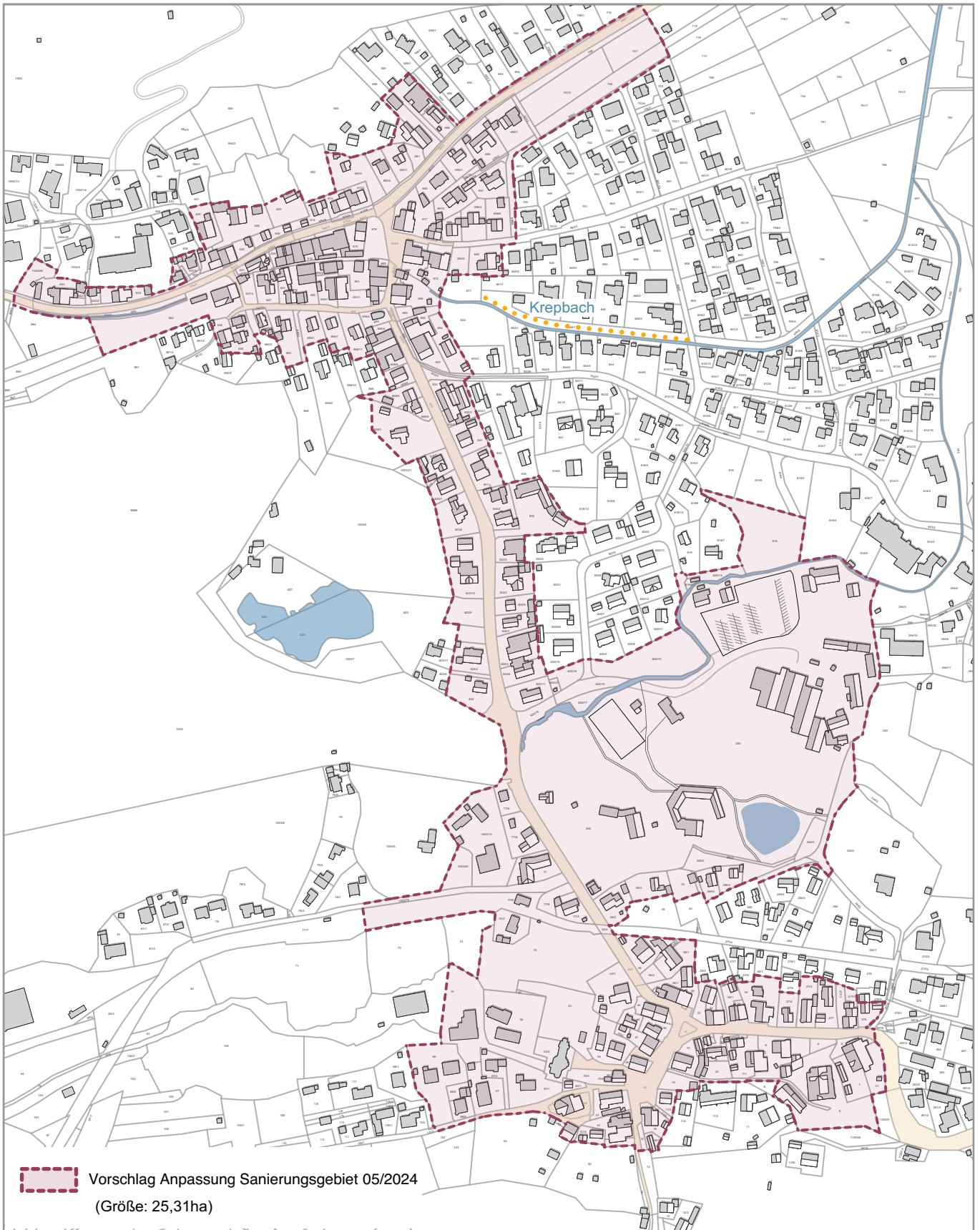
Die Gemeinde hat im Jahre 2005 einen mit „Sanierungsgebiet I Ortskern Ober- und Untergrainau“ bezeichneten Bereich förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und eine entsprechende Sanierungssatzung erlassen. Da die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im „Sanierungsgebiet I Ortskern Ober- und Untergrainau“ nicht bis zum 31.12.2021 abgeschlossen werden konnten und nach wie vor städtebaulicher und funktionaler Aufwertungsbedarf festgestellt wurde, hat der Gemeinderat am 30.11.2020 die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2005 beschlossen. Ziel war es die Sanierungsziele - und maßnahmen zu aktualisieren und mit Abschluss des ISEKs und der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen das alte Sanierungsgebiet durch Beschluss aufzuheben und in gleicher Sitzung mit eigenem Beschluss ein neues Sanierungsgebiet mit einem angepassten räumlichen Umgriff förmlich festzulegen.

Darstellung der Sanierungserforderlichkeit

Gemäß §142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des §136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Darlegung der städtebaulichen Ziele
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen



Karte: Umgriff Sanierungsgebiet

M 1:3.000

7.2 Verfahrenswahl und Entwurf der Sanierungssatzung

Verfahrensbegründung

Die Sanierung ist zweckmäßig durchzuführen und soll eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeträge der Grundeigentümer erhoben. Finanzielle Belastungen der Grundeigentümer durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entstehen in diesem Zusammenhang nicht.

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen auf Erhalt, Modernisierung und Instandhaltung liegt. Es werden keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen erwartet. Die Instrumente des Regelverfahrens zur Erreichung der Sanierungsziele sind daher nicht erforderlich. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird daher ausgeschlossen.

Beim Sanierungsgebiet Ortskern Ober- und Untergrainau handelt es sich um ein relativ großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Ein gemeindlicher Grunderwerb wird voraussichtlich nur in einem geringen Umfang im Verhältnis zur Gesamtgröße des Sanierungsgebietes getätigt werden.

Nach Würdigung der konkreten Problemlagen und durchzuführenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet hat sich die Gemeinde Grainau für eine Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB entschieden. Verschiedene Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände werden auf privaten Grundstücken erfolgen.

Mit der Festlegung einer Genehmigungspflicht für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen sowie eine Genehmigungspflicht für Rechtsvorgänge und Grundstücksgeschäfte behält sich die Gemeinde eine Einflussnahme auch bei privaten Vorhaben vor und erhält damit die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Sinne der Sanierungsziele steuernd und beratend zu begleiten.

Es erfolgt der Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch. Die von der Sanierung unmittelbar betroffenen Grundeigentümer werden intensiv in die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme einbezogen und regelmäßig informiert.

Entwurf der Sanierungssatzung (Stand 27.03.2024)

Satzung der Gemeinde Grainau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Ober- und Untergrainau“

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), erlässt die Gemeinde Grainau folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 23,99 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortskern Ober- und Untergrainau“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 des Bauamtes vom xx.xx.xxxx abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Grainau:

(Auflistung der Flurstücksnummern)

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

Die Sanierung ist zweckmäßig durchzuführen und soll eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am xx.xx.xxxx rechtsverbindlich.

Grainau, xx.xx.xxxx

Unterschrift, Dienstsiegel

7.3 Maßnahmen mit Priorität in der Umsetzung

Übersicht der Maßnahmen, die zur Umsetzung in den nächsten Jahren empfohlen werden:

2024:

- **A.1.1** Übergeordnete Rahmenplanung Kurhausumfeld mit Parkplatz Kurhaus/ Zugspitzbad incl. einer Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Bauhofs und Prüfung von Alternativstandorten (Maßnahme A.1.3)
- **B.1.3** Rahmenplanung und Vorentwurf zur Umgestaltung der Waxensteinstraße für eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten
- **B 1.5:** Rahmenplanung/ Machbarkeitsstudie Bereich Pension Buchenhain, Café Luitpold und Umfeld Zugspitzbahnhof incl. der neu angedachten Tourismus-Information
- **A.3.2** Rathausmodernisierung mit energetischer Sanierung und begleitenden Maßnahmen zur Barrierefreiheit im EG (Mehrzweckraum: Nutzung 50% Ratssaal, 50% Bürgersaal)
- **E 1.6** Erarbeitung eines strategisch ausgerichteten Tourismuskonzeptes (nachhaltiger Tourismus und Stärkung Grainaus als Ganzjahresdestination)
- **F.1.1** städtebauliche Sanierungsberatung

2025/26:

- **A.2.2** Objektplanung und Freiflächenumgestaltung Rathaus incl. Herstellung eines barrierefreien Zugangs, integriert in Gesamtkonzept (vgl. Rahmenplanung A1.1)
- **A.2.3** Aufenthaltsorientierte Umgestaltung des Parkplatzes im Sinne eines Parks mit integrierten Stellplätzen
- **A.3.1** Kurhausmodernisierung / Erweiterung (Machbarkeitsstudie in Bearbeitung, ggfs. Teilförderung für unrentierliche Nutzungen)
- **B 2.1 + B2.3:** bauabschnittsweiser und aufenthaltsorientierter Umbau der Waxensteinstraße incl. verkehrlicher Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung, Verlegung einzelner Parkplätze, Fahrradständer)
- **F1.4:** Anpassung der Gestaltungssatzung als Richtlinie für Sanierungen und Neubauten sowie als Grundlage eines kommunalen Förderprogramms

2027/28:

- **A.2.1** Objektplanung und Neugestaltung des Kurhausumfeldes, Los 1: Kurhausumfeld + Musikpavillon etc.
- **A.3.3** ergänzende Sanierungsmaßnahmen am Musikpavillon etc.
- **D 2.1** Objektplanung und Ausführung einer Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes Untergrainau

7.4 Darstellung weiterer Schritte im Bahnhofsbereich

Abwägung zur Abgrenzung eines weiteren Sanierungsgebietes

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat sich neben dem Bereich der Ortskerne Ober- und Untergrainau bereits ein weiterer Handlungsbedarf im Bahnhofsumfeld Untergrainau herausgestellt. Städtebauliche Missstände sind aus Planersicht gegeben. Erste städtebauliche Ziele und Maßnahmenvorschläge wurden im Rahmen des ISEKs herausgearbeitet und dargestellt.

Diese Kenntnisse über die Sanierungsbedürftigkeit (d.h. Handlungsbedarf zur städtebaulichen Erneuerung und Weiterentwicklung) rechtfertigen die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach §141 BauGB für diesen Bereich. Die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen wird empfohlen, um die nach Baugesetzbuch erforderlichen Grundlagen zu schaffen und auf dieser Basis ein Sanierungsgebiet abzugrenzen. Ein Vorschlag für den Untersuchungsumgriff der Vorbereitenden Untersuchungen ist im ISEK enthalten.

Die Gemeinde Grainau sollte in diesem Zusammenhang prüfen, ob die Umsetzung weiterer Maßnahmen im Umfeld des Bahnhofsbereichs die entsprechende Priorität hat und eine Finanzierbarkeit gegeben ist.

7.5 Vorschlag zur Evaluierung

Im Sanierungsprozess von ca. 15 Jahren wird vorgeschlagen im 5-Jahres Abstand eine Evaluierung durchzuführen.

Für die Ziele und Maßnahmen in den einzelnen Handlungsräumen ist anhand eines Erhebungsbogens folgendes als Zwischenergebnis darzustellen.

Ziele/ Maßnahmen:

- voll erreicht
- zum Teil erreicht
- nicht erreicht
- noch offen
- hinfällig
- Gründe, warum Maßnahmen noch nicht umgesetzt wurden

7.6 Umsetzungsinstrumente

Externe Begleitung (Sanierungsberatung)

In der Umsetzungsbegleitung und der Vertiefung der bestehenden Planungsansätze kann die Gemeinde Grainau auch nach der Fertigstellung des ISEK auf eine externe fachliche Begleitung zurückgreifen. Diese ist in der Regel förderfähig, siehe Maßnahme F1.1.

Rahmenpläne

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine informelle Planung. Er dient als Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung), in der die Verwertung der Grundstücke vorausschauend geregelt wird. Häufig werden Gemeinden mit Planungsvorschlägen von Bauwerbern konfrontiert, die nicht immer den Entwicklungszielen der Gemeindeplanung entsprechen. Die Rahmenplanung dient als Orientierungsrahmen, der eine geordnete und nachhaltige Entwicklung festlegt.

Die Gemeinde kann zur Konkretisierung eigener Planungsvorstellungen (bspw. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung etc.) eine Rahmenplanung in Auftrag geben. Diese ist zwar keine Rechtsnorm, kann aber als Grundlage einer weiteren Bauleitplanung Verwendung finden.

Steuerliche Vorteile für Eigentümer

Private Eigentümer können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Sanierung innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets nach §7h, §10f und §11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) erhöhte Abschreibungen und somit steuerliche Vorteile bei der Sanierung geltend machen.

Kommunale Förderprogramme

Neben den steuerlichen Vorteilen können durch ein kommunales Förderprogramm positive Anreize für private Hauseigentümer geschaffen werden, an ortsbildprägenden Gebäuden auf Grundlage der Gestaltungssatzung oder eines Gestaltungshandbuches qualitätvolle Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

8. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG

8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sowie § 139 BauGB, §§ 141 und 142 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16. Mai 2024 bis zum 17. Juni 2024 eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger/ Träger öffentlicher Belange (TÖB). Einige Stellungnahmen gingen bis zum 20.06.2024 ein. Diese sind ebenfalls in der Abwägung behandelt.

- ISEK-Bericht Grainau (incl. Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets + Empfehlung zur Verfahrenswahl) in der Fassung vom 08.05.2024

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Markt Garmisch-Partenkirchen, Bauleitplanung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- Bayerische Zugspitzbahn Bergbahn AG
- Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Regierung von Oberbayern
- Planungsverband Region Oberland

Nachstehend werden die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB und die Behandlung der Anmerkungen im Zuge der Erstellung des ISEK zusammenfassend dargestellt.

Nr.	Dienststellen	Stellungnahmen	Würdigung
1.	Bayerisches Landesamt für Umwelt Schreiben vom 07.06.2024	Es bestehen keine Einwände, wenn bei zukünftigen Planungen berücksichtigt wird, dass es im nordwestlichen Randbereich des Planungsgebiets im Jahr 1972 am Krepbach zu einem Erdfall gekommen ist (Georisk-Objekt 8532GR000003). Es besteht im Umfeld ein Risiko für weitere Erdfälle oder Senkungen. Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten sind auf folgender Webseite zu finden: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren	<i>Die Hinweise zu den aufgeführten Risiken werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.</i>
2.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim Schreiben vom 13.06.2024	ohne Einwände Durch die Planung sind die Belange nicht betroffen.	
3.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 16.06.2024	ohne Einwände Es wird begrüßt, dass durch die Planung die Sicherung der Nahversorgungsfunktion, die Sicherung der Mischnutzung im Ortszentrum, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insbes. für Saison- und Ganzjahresarbeitskräfte sowie die zukunftsfähige Gestaltung des Tourismus durch die Profilierung einer nachhaltigen Tourismusstrategie sichergestellt wird.	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i>
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 17.06.2024	Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege grundsätzlich keine Einwände. Im Plangebiet liegen zwei Bodendenkmäler: <ul style="list-style-type: none"> • D-1-8532-0029: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Joseph von Untergrainau und ihres Vorgängerbaus. • D-1-8532-0056 Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Obergrainau und ihres Vorgängerbaus. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen im Bereich der beiden Bodendenkmäler eine archäologische Begleitung notwendig ist. Im direkten Umfeld der Kath. Pfarrkirche St. Johannes werden noch weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler vermutet.	<i>Die Hinweise zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Bodendenkmäler sind in ihrer Lage und Ausdehnung in der Karte "Ortsbild und prägende Bausubstanz" dargestellt (S. 99 des Berichts).</i> <i>Der Hinweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG und die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG werden bei allen weiterführenden Planungen berücksichtigt.</i>
5.	Markt Garmisch-Partenkirchen, Bauleitplanung Schreiben vom 11.06.2024	ohne Einwände	

6.	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim</p> <p>Schreiben vom 18.06.2024</p>	<p>ohne Einwände</p> <p>Durch die Planung sind die Belange aus dem Bereich Landwirtschaft und dem Bereich Forsten nicht betroffen.</p> <p>Der Verweis (S. 62) auf die Ziele des Waldfunktionsplans wird begrüßt.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
7.	<p>Bayerische Zugspitzbahn Bergbahn AG</p> <p>Schreiben vom 18.06.2024</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene Aspekte im Handlungsraum Waxensteinstraße und bei den übergeordneten Maßnahmen zu beachten sind.</p> <p>Handlungsraum B: Perlenkette Waxensteinstraße:</p> <p>- Die Betriebswerkstatt in der Gumpenau ist zentraler Anlieferungspunkt für sämtliche Schienentransporte zum Zugspitzplatt. Transporte von Pistenraupen und Baumaschinen (Schwertransporte) sowie sämtliche Lebensmittel und Getränke starten von dort. Eine Verschmälerung der Waxensteinstraße oder sonstige gestalterische Überlegungen, die den Anlieferverkehr behindern, sowie eine zeitliche Eingrenzung des Anlieferverkehrs ist aus Sicht der Bayerischen Zugspitzbahn nicht möglich.</p> <p>E + F: übergeordnete Maßnahmen:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht die Seilbahn Zugspitze der wesentliche Auslöser der Verkehrsprobleme ist, sondern v.a. der Ausflugsverkehr zum Eibsee - beim Ausbau der Strecke der Zahnradbahn und Änderungen des Fahrplankontaktes müssten Ausweichstellen geschaffen und Rollmaterial vorhanden sein (Kostenfaktor!) - die Errichtung eines Parkhaus am Kreuzeck auf den vorhandenen Parkgrund, der an vielen Tagen des Jahres nicht vollständig ausgelastet ist, im Verhältnis Kosten/ Nutzen keine Vorteile bringen würde - Eine Auflösung der Parkplätze am Eibsee schon aufgrund der Zugfrequenzen ab Garmisch-Partenkirchen nicht möglich sei - der Betrieb und Unterhalt einer Verkehrsleitung (Parkleitsystem) schon seit Jahren aufgrund der Initiative der BZB erfolgt. Die Einbindung an die neue B23 läuft ebenfalls bereits über die BZB - bzgl. der Barrierefreiheit zw. Garmisch-Partenkirchen und Eibsee die Hauptzielgruppe der Zugspitzgast ist und eine barrierefreie Auffahrt mit der Seilbahn Zugspitze gewährleistet werden kann. Bei der Zahnradbahn wurde die Barrierefreiheit - soweit baulich möglich - an vielen Stellen bereits umgesetzt. - Ebenfalls wird auf diverse Projektgruppen zum Thema „Verkehrsproblematik Eibsee“, bei denen die aus Sicht der Zugspitzbahn finanziellen und naturschutzrechtlichen Bedenken zu verschiedenen Vorschlägen bereits dargelegt wurden. 	<p><i>Die Hinweise zum Handlungsraum B “Perlenkette Waxensteinstraße” und zu den Punkten E+F “übergeordnete Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Bei sich konkretisierenden Planungen werden diese berücksichtigt. Die BZB wird bei sie betreffenden weiteren Planungen eingebunden.</i></p>

8	<p>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen Schreiben vom 18.06.2024</p>	<p>Die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wird begrüßt. Zu den folgenden Punkten werden Hinweise gegeben:</p> <p>A: Baurecht Gegen die Konzepte zu den einzelnen Handlungsräumen bestehen keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>B: Naturschutz Zu Maßnahmen in den Handlungsräumen „Grüne Mitte“, „Verlangsamte Ortsdurchfahrt“ und „Ankunftspunkt Bahnhof Untergrainau“ sowie zu einigen übergeordneten Maßnahme werden konkrete Hinweise hinsichtlich Flächenversiegelung, Biodiversität, Beachtung artenschutzrechtlicher Belange (z.B. Vorhandensein von Fledermäusen), Vorhandensein von Biotopen, Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung gegeben. Es wird darum gebeten die Untere Naturschutzbehörde frühzeitig einzubinden.</p> <p>C: Immissionsschutz Insgesamt bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die Sanierungssatzung. Es wird darauf hingewiesen, dass im Verlauf der weiteren Planung externe Fachgutachten erforderlich sein könnten, um potenzielle Konflikte präzise zu identifizieren und geeignete Lösungsmaßnahmen zu validieren. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die immissionsschutzfachlichen Herausforderungen zwar bestehen, aber als lösbar eingestuft werden.</p> <p>D: Wasserrecht Es bestehen keine Einwände.</p>	<p><i>Die Hinweise zu den Aspekten Naturschutz und Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Bei sich konkretisierenden Planungen werden diese berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde wird bei sie betreffenden Planungen frühzeitig eingebunden.</i></p>
9.	<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim Schreiben vom 19.06.2024, eingegangen am 20.06.2024</p>	<p>Gegen das vorgelegte ISEK bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die Ausführungen und Hinweise zu unten aufgeführten Punkten berücksichtigt werden.</p> <p>Neben den aufgeführten Punkten betreffen die formulierten Belange teilweise weiterführende Planungen. Sie sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB).</p> <p>Die bereits zu einem früheren Zeitpunkt empfohlene Erstellung eines Sturzfluten Risikomanagements (https://www.wwa-wm.bayern.de/abwasser/doc/20190320_sturzfluten_risikomanagement.pdf) wird erneuert. Für die Erstellung dieses Konzepts werden Förderungen in Aussicht gestellt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird um die Übermittlung des ISEKs als pdf-Format gebeten</p> <p>1.1.1 Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet Das Planungsgebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Krepbaches. Das Überschwemmungsgebiet wird demnächst festgesetzt. Es wird vorgeschlagen, dass die Überschwemmungsgebietsgrenzen im Plan zu vermerken sind, sobald das Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist und die aufgeführten Hinweise ergänzt werden.</p>	<p><i>Die Hinweise zu den Aspekten Hochwasserschutz, Überflutungen durch Starkregenereignisse, Grundwasser, Altlasten- und Bodenschutz sowie Niederschlagswasserr werden zur Kenntnis genommen. Bei sich konkretisierenden Planungen sowie in der Bauleitplanung werden diese berücksichtigt und die aufgeführten Gebietsgrenzen und -linien (nach ihrer Festsetzung) ergänzt. Das ISEK wird nach Abschluss des Verfahrens als pdf-Dokument an das Wasserwirtschaftsamt übermittelt.</i></p>

	<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Fortsetzung)</p>	<p>1.1.2 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten Das Planungsgebiet befindet sich zudem teilweise in einem Risikogebiet (verursacht durch Krepbach und Hammersbach) außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Abs. 1, WHG. Es wird darauf hingewiesen, dass das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Plan nachrichtlich zu übernehmen ist, sobald das HQ-extrem festgesetzt ist.</p> <p>1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers Der Hammersbach und der Krepbach sind Gewässer mit Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 Bay-WG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieser Gewässer. Es wird vorgeschlagen die 60m Linie im Plan darzustellen</p> <p>1.1.4 Gewässerunterhaltung Außerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Gewässer, u. a. der Hammersbach und der Krepbach. Die Unterhaltung des Hammerbachs im ausgebauten Bereich obliegt dem Wasserwirtschaftsamt, die der Gewässer 3. Ordnung der Gemeinde. Es wird darauf hingewiesen, dass ein 5 Meter breiter Uferstreifen entlang der genannten Bäche auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen ist.</p> <p>1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Es wird empfohlen bei baulichen Maßnahmen bzw. bei den in der integrierten Maßnahmenagenda aufgeführten Maßnahmen wie im ISEK dargestellt das Thema Starkregen in der Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Auf weiterführende Informationen und Leitfäden wird hingewiesen.</p> <p>1.3 Grundwasser Es wird empfohlen im Zuge der geplanten Maßnahmen die Grundwassersituation durch geeignete Erkundungen zu ermitteln. Die aus den Erkundungen gewonnen Erkenntnisse sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>1.4 Altlasten und Bodenschutz Es wird darauf hingewiesen, dass für Informationen bezüglich Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Plangebiet bzw. bei den beabsichtigten Maßnahmen die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen ist. Dafür werden Vorschläge für Hinweise in Bebauungsplänen aufgeführt. Die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zu berücksichtigen.</p>	
--	--	--	--

	Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Fortsetzung)	<p>1.5 Niederschlagswasser</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird begrüßt, dass bei den im ISEK aufgeführten Neuplanungen bzw. Umsetzung der geplanten Maßnahmen das Schwammstadtprinzip verstärkt berücksichtigt wird. Die Kanalisation dürfte wie beschrieben dabei nicht auf ein hundertjähriges Ereignis mit einem Zuschlag von 15 % ausgebaut sein, sondern deutlich niedriger. Es wird empfohlen dies nochmals zu überprüfen. Es werden Vorschläge für Hinweise in Bebauungsplänen aufgeführt.</p>	
10.	Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 20.06.2024	<p>keine Einwände</p> <p>Die im ISEK-Prozess erarbeiteten Ziele zum Erhalt des dörflichen Ortsbilds, der Stabilisierung der Bevölkerung und der Schaffung eines generationengerechten Wohnraumangebots stehen im Einklang mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung im Bereich der Siedlungsstruktur gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern. Die Berücksichtigung der Herausforderungen im Bereich Hochwasserschutz und Klimawandelanpassung wird aus landesplanerischer Sicht begrüßt. Auch die Relevanz der Stärkung der Ortsmitte durch die Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i>
11.	Planungsverband Region Oberland Schreiben vom 21.06.2024	<p>keine Einwände</p> <p>Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 20.06.2024 an.</p>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i>

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, lokaler Akteure und der Eigentümer im Untersuchungsumgriff der Vorbereitenden Untersuchungen fand in mehreren Schritten und Formaten statt.

Die zentralen Elemente im Beteiligungsprozess waren:

- Auftaktveranstaltung mit Bürgerspaziergang und Radtour, 29.04.2022
- Planungswerkstatt in Arbeitsgruppen, 11.10.2022
- Information im Rahmen der Bürgerversammlung, 08.12.2022
- Abschlussveranstaltung, 23.07.2023

Zeitgleich zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 17. Mai 2024 eine freiwillige öffentliche Auslegung statt. Der Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit gegeben, sich schriftlich oder per E-Mail (bauamt@grainau.de) bis zum 17.06.2024 zu den allgemeinen Zielen der Sanierung sowie zur vorgeschlagenen Abgrenzung des Sanierungsgebietes zu äußern.

Informationen über den bisherigen Sanierungsprozess, nachgewiesene Missstände, die allgemeinen Ziele der Sanierung sowie ein Lageplan über die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes lagen in der Verwaltung der Gemeinde Grainau, Zimmer Nr. 01, zur Einsicht während der allgemeinen Geschäftszeiten auf. Zudem waren die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde (<https://www.gemeinde-grainau.de/isek>) einsehbar.

Seitens der Öffentlichkeit gingen in dem Zeitraum keine Stellungnahmen ein.

Quellenverzeichnis:

- abp architekten burian+pfeiffer/ Architekturbüro Bauer (2015): Huberhaus, Bestandsanalyse
- Alpenforschungsinstitut gemn. GmbH (2006): Erhaltungskonzept für landschaftliche Freiflächen in der Gemeinde Grainau im Rahmen des INTERREG III B-Projektes AlpCity
- Bär und Lilie e.V (2019): Kurzchronik von Grainau
- Bayerisches Staatsministerium für Digitales (abgerufen Dezember 2021): Gemeinde Grainau, Liste der amtlichen Gemeindeteile/Ortsteile im BayernPortal
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (abgerufen Juni 2022): Bayerischer Denkmatalas, <https://geoportal.bayern.de/denkmatalas/>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (abgerufen Januar 2022): Datenbestand: www.lfu.bayern.de
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Statistik kommunal 2020
- Bayerische Staatsbibliothek (abgerufen 2019): WIKIPEDIA Gemeinde Grainau in der Ortsdatenbank der Bayerischen Landesbibliothek Online
- Bayerische Staatsregierung (2021): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Teilfortschreibung
- Büro Plankreis (2005): Vorbereitende Untersuchungen, Massnahmenübersicht integriertes Handlungskonzept
- Dr. Heider (2004): Markt- und Standortgutachten für die Gemeinde Grainau
- Gemeinde Grainau (abgerufen 2022): Datenbestand: www.grainau.de
- Gemeinde Grainau (1975): Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht incl. aller Änderungen 1-11
- Gemeinde Grainau: rechtskräftige Bebauungspläne der Gemeinde, relevante Satzungen
- Gemeinde Grainau (ohne Angabe): Gemeinde Grainau, das Zugspitzdorf, Bürgerinformationsbroschüre
- Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2012): Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen, B.A.U.M. Consult GmbH (Bearb.) in Zusammenarbeit mit Fachhochschule Kufstein Tirol Bildungs- GmbH
- Planungsverband Region Oberland (2020): Regionalplan Oberland
- Stadt Freising (2023): Klimaanpassungskonzept Freising 2050 - KLAPS 50
- Statistisches Bundesamt (2014): Zensus 2011, www.zensus2011.de
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim (abgerufen Januar 2022): Datenbestand: www.wwa-weilheim.bayern.de

Datengrundlage:

- für alle Karten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand November 2021

ANHANG

Baudenkmäler

- D-1-80-118-23** **Am Krepbach 2.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Vorbau und Zierbünden, 2. Hälfte 18. Jh., westlicher Anbau modern.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-26** **Baderseeweg 6.** Doppelbauernhaus, zweigeschossiger längsgeteilter Flachsatteldachbau mit Lauben und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-28** **Baderseeweg 14.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Queranbau, Lauben und Zierbünden, bez. 1802, nordwestlich erweitert.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-29** **Eibseestraße 5; Eibseestraße 7.** Doppelbauernhaus, zweigeschossiges giebelseitiges Mittertennhaus mit Flachsatteldach, Lauben und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-30** **Eibseestraße 10; Eibseestraße 12.** Doppelbauernhaus, zweigeschossiger giebelgeteilter Flachsatteldachbau mit Lauben und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-31** **Eibseestraße 16.** Einhof, giebelseitiger Mittertennbau mit Blockbau-Obergeschoss, Flachsatteldach, Lauben und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-32** **Eibseestraße 22.** Einhof, giebelseitiger Mittertennbau mit Blockbau-Obergeschoss, Flachsatteldach, Lauben und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-33** **Höhenrainweg 2.** Ehem. Mittertennbau, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Zierbund, bez. 1796.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-19** **Höllentalstraße 6; Höllentalstraße 8.** Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit giebelseitiger Laube und reichem Zierbund, letztes Viertel 18. Jh.; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach bez. 1633, östlich modern erweitert.
nachqualifiziert

- D-1-80-118-20** **Höllentalstraße 12.** Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-1** **Kirchbichl 4.** Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer, neubarocker Bau mit oktagonalem Hauptraum, Chor und Nordturm, im Kern 18. Jh., Turm von 1848/49, 1925-27 nach Plänen von Carl Sattler vergrößert; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-2** **Kirchbichl 6.** Pfarrhof, zweigeschossiger langgestreckter Flachsatteldachbau mit weitem Vordach, 1811, ehem. Wirtschaftsteil modern ausgebaut.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-18** **Kreuzeckweg 2 a.** Kapelle, sog. Marienkapelle, kleiner neubarocker Saalbau mit Schweifgiebel und Dachreiter, nach Plänen von Emanuel von Seidl, bez. 1901; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-39** **Loisachstraße 63; Nähe Loisachstraße.** Landhaus, zweigeschossig mit Zeltdach, Risaliten und Wintergarten, von Georg Markwort, 1924; Gartenhaus um 1930-40.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-4** **Oberer Dorfplatz 3.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lauben und Zierbund, Mitte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-5** **Oberer Dorfplatz 6.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit zweiseitig umlaufender Laube und Zierbund, um 1770/80.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-6** **Oberer Dorfplatz 7.** Einhof, zweigeschossiger giebelseitiger Mittertennbau mit Lauben und reichem Zierbund, bez. 1779; Stadel, Flachsatteldachbau mit verbrettertem Obergeschoss und Bundwerk, um 1779.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-7** **Oberer Dorfplatz 10.** Einhof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lauben, Zierbündgiebel und Traufbündwerk, um 1780.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-21** **Schmölzstraße 24.** Ehem. Bauernhaus, Legschindel-Flachsatteldachbau mit teilweise verbrettertem Obergeschoss, Lauben und reichem Zierbund, 1733.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-8** **Törleweg 7.** Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit teilweise verschaltem Blockbau-Obergeschoss, Lauben und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert

- D-1-80-118-9** **Törlenweg 12.** Stadel, ehem. Wirtschaftsteil eines Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit verbrettertem Obergeschoss und Lauben, im Kern 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-36** **Waxensteinstraße 1.** Ehem. Mitterstallhauses, zweigeschossig mit reichem Zierbund, 3. Viertel 18. Jh., z.T. erneuert.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-37** **Waxensteinstraße 2.** Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss und Zierbund, Mitte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-22** **Waxensteinstraße 4.** Kapelle St. Joseph, barocker Saalbau mit Chor und Westturm, 2. Hälfte 18. Jh., bez. 1772; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-11** **Waxensteinstraße 41.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit umlaufender Laube und Zierbund, im Kern 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-10** **Waxensteinstraße 46.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit zweiseitig umlaufender Laube und Zierbund, bez. 1779, ehem. giebelseitiger Wirtschaftsteil modern ausgebaut.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-12** **Zugspitzstraße 1.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lauben und Zierbund, um 1780.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-13** **Zugspitzstraße 4.** Einhof, giebelseitiges Mittertennhaus mit Blockbau-Obergeschoss, Flachsatteldach, Lauben und Zierbund, bez. 1757.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-14** **Zugspitzstraße 5.** Einhof, giebelseitiges Mittertennhaus mit Blockbau-Obergeschoss, Lauben und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-80-118-15** **Zugspitzstraße 7.** Ehem. Mittertennhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lauben und Zierbund, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-80-118-38 **Zugspitzstraße 99.** Evang.-Luth. Erlöserkirche mit baulich integriertem Mesnerhaus, zentralisierender Bau über fünfeckigem Grundriss mit weit herabgezogenem Dach und Rundturm, von Olaf Andreas Gulbransson, 1960f.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 31

Bodendenkmäler

- D-1-8532-0029** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Joseph von Untergrainau und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert
- D-1-8532-0053** Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Hammersbacher Burg").
nachqualifiziert
- D-1-8532-0055** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Marienkapelle von Hammersbach und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert
- D-1-8532-0056** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Obergrainau und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 4