

INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
**Stadt Wasserburg**  
**LANDKREIS ROSENHEIM**



## Impressum

### Herausgeber:

Stadt Wasserburg am Inn  
Marienplatz 2  
83512 Wasserburg am Inn  
Erster Bürgermeister Michael Kölbl

### Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft mbB  
Manfred Brennecke - Stefan Kohlmeier - Michael Leidl - Florian Riesinger  
84364 Bad Birnbach  
info@arcarchitekten.de  
www.arcarchitekten.de

IQ Projektgesellschaft  
Luisenstraße 37  
80333 München  
info@iq-projektgesellschaft.de  
www.iq-projektgesellschaft.de

### Copyright 2018:

Arc Architekten Partnerschaft & IQ Projektgesellschaft

### Verkehrskonzept:

SLV Stadt-Land-Verkehr  
Josephspitalstraße 7  
80331 München

### Druck:

(...)

### Bildnachweis:

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben, stammen von den jeweiligen Verfassern.

### Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



INTEGRIERTES  
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT  
**Stadt Wasserburg a. Inn**

LANDKREIS ROSENHEIM

Erstellt im Auftrag  
der Stadt Wasserburg am Inn  
2016 - 2018

STÄDTEBAU  
Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE  
iq-Projektgesellschaft, München

VERKEHRSPANUNG  
Stadt-Land-Verkehr, München

# Inhaltsverzeichnis

## **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Wasserburg am Inn**

Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung .....9

### **Einordnung und Übersicht der Inhalte**

Bausteine des ISEK Wasserburg am Inn.....	10
Bestandsaufnahme und Analyse.....	10
Kommunales Denkmalkonzept.....	10
Energiedialog.....	10
Verkehrskonzept.....	10
Strategisches Fazit.....	11
Leitbild & Rahmenplan.....	11
Handlungsprogramm.....	11
Implementierung.....	11

### **Bestandsanalyse - Makrostandort & regionale Faktoren**

Aufgabe der Bestandsanalyse.....	12
Überörtliche Betrachtung (Makrostandort).....	12
Raumstruktur.....	13
Demographie.....	14
Wirtschaft.....	15
Einzelhandel.....	16
Tourismus.....	18

### **Strategische Analyse - Stadtgebiet Wasserburg am Inn**

Örtliche Betrachtung - Stadtgebiet.....	19
Nutzungsverteilung - Stadtgebiet.....	19
Nutzungsstruktur.....	20
Wirtschaft.....	20
Tourismus und Freizeit.....	21
Außendarstellung.....	21
Einzelhandel - innenstadtrelevantes Sortiment.....	22
Einzelhandel - nicht-innenstadtrelevantes Sortiment.....	23
Einzelhandel - Nahversorgungsrelevantes Sortiment.....	24
Einzelhandel - Grundversorgungsstandorte.....	25
Wohnen.....	26

### **Städtebauliche Analyse Stadtgebiet**

Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen.....	27
Naturräumliche Gliederung.....	28
Topografie.....	28
Grünstrukturen.....	29
Biotop- & Schutzgebiete.....	29
Ortsteile.....	30
Gültige Bebauungspläne.....	30
Funktionsverteilung im Ort.....	30
Liegenschaften und Potentialflächen.....	31
Effektive Potentialflächen.....	31
Siedlungsstruktur.....	31
Topografie.....	32
Funktionale Gliederung - Gesamtort.....	33

### **Städtebauliche Analyse - Ortskernbereich**

Mängel- und Werteübersicht.....	35
Wegeverbindungen im Altstadtbereich.....	36
Gebäude mit Sanierungsbedarf.....	36
Wenig attraktive Erdgeschosszonen.....	36
Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf.....	37
Qualitätvoller öffentlicher Raum.....	37
Bereiche mit fehlendem Sicherheitsgefühl.....	37
Blickbeziehungen zu Inn und Hangleiten.....	38
Stadtbildprägende Gebäude - Einzeldenkmale.....	38

Siedlungsentwicklung bis 1813.....	39
Urpositionsblatt 1866 .....	41
Siedlungsentwicklung auf der Halbinsel.....	41
<b>Städtebauliche Analyse - Reitmehring</b>	
Ein besonderer Ortsteil Wasserburgs.....	42
<b>Strategische Analyse - Altstadt Wasserburg am Inn</b>	
Innerörtliche Betrachtung - Altstadt Wasserburg .....	43
Nutzungsstruktur und Funktionalität.....	44
Akteure und Kooperationsstruktur.....	45
<b>Bürgerbefragung Wasserburg am Inn</b>	
Wohnstandort Wasserburg am Inn.....	46
Rücklauf der Bürgerbefragung.....	46
Einzelhandel.....	47
Einzelhandel.....	48
Lebensqualität.....	49
Altstadt.....	49
Image und Perspektiven.....	50
<b>Entwicklungen und Trends</b>	
Digitalisierung .....	51
Bevölkerungsentwicklung und Demographischer Wandel .....	51
Zielbildung und strategische Stadtentwicklung .....	52
Verstädterung und Urbanisierung .....	52
Klimawandel .....	52
<b>Energiedialog</b>	
Klimakonzept.....	53
Einordnung in das ISEK.....	53
Energieeffizienznetzwerk Südbayern.....	53
<b>Verkehrskonzept - Rolle im ISEK</b>	
Aufgabenstellung für das Verkehrskonzept .....	54
<b>Verkehr - Bestandsanalyse</b>	
Ausgangslage der Verkehrsuntersuchung.....	56
Verkehrsentwicklung seit 1990 .....	57
Verkehrszählung.....	57
Ziel-/Quellverkehr nach Verflechtungsorten .....	57
Durchgangsverkehr.....	57
Radverkehr 24 Std. ....	57
Schwerverkehrsanteile .....	57
Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten .....	58
Individuelle Problemsicht der Befragten.....	59
Parkraumerhebung .....	59
<b>Kommunales Denkmalkonzept</b>	
Vorwort KDK.....	60
Einordnung in das ISEK.....	60
Das historische Erbe Wasserburgs .....	61
Defizite und Schwächen – Handlungsbedarf bezüglich der Denkmalwerte.....	61
Bauliche, funktionale und gestalterische Mängel bei Gebäuden und Straßen.....	62
<b>Strategisches Fazit der Bestandsanalyse</b>	
Überörtliche Perspektive: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse) .....	65
Örtliche Perspektive: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse) .....	66
Perspektive der Altstadt: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse).....	67
<b>Handlungsfelder der Ortsentwicklung in Wasserburg</b>	
Städtebauliche und Strategische Handlungsfelder.....	68
Handlungsfelder im Bereich Verkehrsentwicklung .....	70
<b>Verkehr - Verkehrskonzept</b>	

Maßnahmenrepertoire.....	72
Fließender Kfz-Verkehr.....	72
Ruhender Kfz-Verkehr.....	73
Fußgänger- und Radverkehr.....	74
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	76
Alternative Ansätze im ÖPNV.....	77
Weitere Verkehrsthemen: Car-Sharing, Mitfahrzentrale u. a. ....	78
Verkehr - Rahmenbedingungen für die Prognose.....	78
Maßnahmen- und und Prioritätenliste Verkehr.....	79
Verkehrsumlegungen - Prognosen und Szenarien.....	80
Wirksamkeit der Verkehrsumlegungen.....	81
Verkehr - Handlungsempfehlungen.....	82

### **Leitbild - Strategische Entwicklung Wasserburg am Inn**

Leitprinzip.....	83
Nachhaltige und kooperative Stadtentwicklung.....	83
Positionierung und Stadtmarketing.....	84
Siedlungsentwicklung und Wohnen.....	85
Einzelhandel.....	86
Wirtschaft.....	89
Tourismus.....	90

### **Städtebauliches Leitbild - Gesamtort**

Leitbild für die funktionale Entwicklung des Gesamtortes.....	91
Prämissen für die weitere Siedlungsentwicklung.....	92
Maßstab für die Dichte künftiger Siedlungsentwicklungen.....	93

### **Städtebauliches Leitbild - Funktionen Ortsmitte**

Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes.....	94
--	----

### **Städtebaulicher Rahmenplan - Ortsmitte**

Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte.....	97
--	----

### **Handlungsprogramm - strategische Projekte**

01 Produkt-/Markenentwicklung zum Thema Altstadterlebnis (Flair).....	99
02 Altstadtmanagement.....	99
03 Kulturstandortkonzept.....	100
04 Kulturmanagement.....	100
05 Gebäude- und Flächenmanagement.....	100
06 Digitale Einkaufsstadt / Altstadt.....	101
07 Besucherlenkung.....	101
08 Produktentwicklung für den Tagestourismus.....	101
09 Schauplätze.....	102
10 Informationsmaterial.....	102
11 Kooperative Standortentwicklung.....	102
12 Bürgerportal.....	103
13 Informationsportal Altstadt.....	103
14 Altstadtmarketing.....	103
15 Standortmarketing.....	104
16 Kooperatives Stadtmarketing.....	104
17 Aktionsplan Wohnen.....	104

### **Handlungsprogramm - bauliche Projekte**

00 Sanierung Stadtmuseum.....	106
01 Rahmenplan Neuordnung RoMed-Areal.....	106
02 Initiative Stadtgrün.....	106
03 Rahmenplan Essigfabrik.....	107
04 Rahmenplan Folgenutzungen Gabersee-Areal.....	107
05 Fußgängersteg Kapuzinerinsel.....	107
06 Leitsystem / Beschilderungskonzept.....	108
07 Lichtkonzept Öffentlicher Raum.....	108
08 Auslagerung / Nachfolgenutzung Gewerbe.....	108
09 Initiative Wohnumfeldverbesserung.....	109
10 Landschaftsplanerische Begleitung B304.....	109
11 Stadtbausteine Elektromobilität.....	109

12 Gestaltungswettbewerb Feuerwehrneubau.....	110
13 Initiative Nachverdichtung Bestandsquartiere.....	110
14 Aufwertung Wegebeziehung Gries-Marienplatz .....	110
15 Wohnen im Hag .....	111
16 Fußwegverbindung Schiffsmühlenweg - Innufer .....	111
17 Aufwertung Ortseingangssituationen.....	111
18 Fassadenprogramm.....	112
19 Stadtmauer als Exponat .....	112
20 Aufwertung Fußwegverbindung Altstadt-Theater .....	112
21 Sportflächenentwicklungskonzept .....	113
22 Rahmenplan Ortsmitte Reitmehring .....	113
23 Leitfaden / Musterliste Stadtmobiliar .....	113
24 Wasser in der Stadt .....	114
25 Gestaltqualität Infrastruktur.....	114
26 Informationssystem Baukultur .....	114
27 Sanierung Herrengasse.....	115
28 Neuordnung an der Rampe.....	115
29 Sanierung Palmanoanlage.....	115
30 Sanierung Max-Emanuel-Platz .....	116
31 Nutzungskonzept & Sanierung Salzstadel .....	116
32 Standortentwicklung Restaurantschiff .....	116
33 Sanierung Heisererplatz .....	117
34 Sanierung Umfeld Burg („Auf der Burg“).....	117
35 Sanierung Straßenzug „Im Hag“ .....	117
36 Sanierung Kaspar-Aiblinger-Platz .....	118
37 Sanierung Weberzipfel.....	118
38 Feinuntersuchung Bauhof Altstadt .....	118
39 Sanierung Salzburger Straße / Gimpelberg.....	119
40 Fuß- und Radwegverbindung Reitmehring .....	119
41 Aufenthaltsqualität & Wegeverbindung Bahnhofsplatz .....	119
42 Burgterrasse / Burgcafé.....	120
43 Fußwegverbindung Färbergasse-Ledererzeile .....	120
44 Fußwegverbindung an der Rampe.....	120
45 Standortuntersuchung Köbingerberg.....	121
46 städtebauliche Prüfung Postareal.....	121
47 Aufenthaltsqualität Färbergasse.....	121
48 Freiflächen & Parken an der Rampe .....	122
49 Schäumühle am Mühlbachkanal .....	122
50 Sanierung Sedlmeiergasse .....	122
51 Erweiterung Parkhaus Überfuhrstraße.....	123

## **Handlungsprogramm - Mikroprojekte**

Loslegen und dranbleiben.....	124
M01 Innsteg.....	124
M02 Inntreppe.....	124
M03 Innbogen .....	125
M04 Sitzbank-Offensive.....	125
M05 Fahrplan-Beleuchtung.....	125
M06 Quartierstreffe im Freien.....	126
M07 Best-Ager-Treffs .....	126
M08 Themenspielplätze .....	126
M09 Essbare Stadt Wasserburg .....	127
M10 Natur in der Stadt.....	127
M11 Ein Schrebergarten für alle .....	127
Maßnahmen- und Projektliste.....	128

## **Implementierung**

Programm-Management .....	130
Anwendung ISEK.....	130
Außendarstellung .....	130
Aktualisierung ISEK.....	130
Organisationsstruktur.....	131
Ablauf der Umsetzung .....	131
Monitoring.....	131